

**УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**  
**10 декабря 2018 г. N 473**

**О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

В целях совершенствования правоотношений сторон при долевом строительстве объектов в Республике Беларусь:

1. Установить, что:

1.1. местные исполнительные и распорядительные органы вправе определять, что при заключении договоров создания объектов долевого строительства (далее - договоры) предпочтение будет отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

При этом по каждому объекту строительства местные исполнительные и распорядительные органы могут устанавливать:

долю жилых помещений, при заключении договоров по которым предпочтение должно отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

принцип заключения договоров с этими гражданами по направлениям местных исполнительных и распорядительных органов или без выдачи таких направлений.

Если земельный участок предоставлен застройщику, заказчику (далее - застройщик) по результатам аукциона либо конкурса, такая доля устанавливается в решении о проведении аукциона либо конкурса. Если земельный участок предоставлен без проведения аукциона либо конкурса, такая доля указывается в уведомлении о результатах рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка.

Направления, указанные в части второй настоящего подпункта, выдаются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью постановки их на данный учет. Вне очереди такие направления выдаются гражданам, имеющим право на внеочередное получение государственной поддержки, в пределах устанавливаемой местными исполнительными и распорядительными органами доли этих граждан в общем количестве выдаваемых направлений.

При строительстве многоквартирных жилых домов или жилых помещений в блокированных жилых домах преимущественное право на получение указанных в части второй настоящего подпункта направлений имеют многодетные семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение государственной поддержки.

Застройщик заключает договоры с учетом положений частей первой - пятой настоящего подпункта и в соответствии с очередностью подачи заявлений потенциальными дольщиками;

1.2. привлечение денежных средств дольщиков для долевого строительства осуществляется застройщиками на основании договоров, заключаемых застройщиками по форме типового договора, утвержденной Советом Министров Республики Беларусь.

Привлечение денежных средств дольщиков производится на специальные счета, открытые для каждого объекта строительства, за исключением прибыли застройщика, направляемой на его текущий (расчетный) банковский счет, если иное не предусмотрено настоящим Указом.

При наличии дольщиков, использующих при долевом строительстве льготные кредиты, застройщик открывает отдельный специальный счет в ОАО "АСБ Беларусбанк" для аккумулирования на нем средств льготных кредитов.

Специальные счета открываются банками независимо от наличия у них решений (постановлений) о приостановлении операций по счетам застройщиков, постановлений (определений) о наложении ареста на денежные средства, находящиеся на их счетах, принятых (вынесенных) уполномоченным органом

(должностным лицом).

Если иное не установлено настоящим Указом, перечисленные дольщиками на специальные счета средства используются застройщиками только по целевому назначению на строительство объекта строительства и направляются на финансирование работ, затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объектов долевого строительства, и затрат, не включенных в данный сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

Обращение взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные средства, размещенные на специальных счетах, не производится, арест на указанные денежные средства не налагается, приостановление операций по специальным счетам не осуществляется.

Требования, предусмотренные в части шестой настоящего подпункта, не распространяются на случаи:

когда обращение взыскания на денежные средства, размещенные на специальных счетах, производится на основании исполнительного документа, вид взыскания по которому соответствует целевому назначению специального счета;

предусмотренные законодательством о предотвращении легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения.

После завершения строительства, приемки в эксплуатацию объекта строительства и полного расчета с дольщиками, строительными и другими организациями по данному объекту средства, оставшиеся на специальном счете застройщика (средства дольщиков, привлеченные на строительство объектов долевого строительства), осуществлявшего строительство без использования государственной поддержки, перечисляются им на свой текущий (расчетный) банковский счет.

Не допускается перечисление выручки и иных денежных средств на специальные счета, кроме денежных средств дольщиков и льготных кредитов.

В течение десяти рабочих дней после полного расчета с дольщиками, строительными и другими организациями по объекту строительства застройщики, которым были открыты специальные счета, обязаны направить в банки заявления об их закрытии.

Собственные средства, направляемые застройщиком со своего текущего (расчетного) банковского счета на строительство объектов долевого строительства до или во время привлечения средств дольщиков, компенсируются со специального счета застройщика в сумме, равной стоимости фактически оплаченных затрат застройщика на строительство объектов долевого строительства, за исключением специального счета, на котором аккумулируются денежные средства льготных кредитов;

1.3. застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков для обеспечения строительства объектов долевого строительства:

при отсутствии у него задолженности по налогам, сборам (пошлинам), другим обязательным платежам в республиканский и (или) местные бюджеты, в том числе в государственные целевые бюджетные фонды, в государственные внебюджетные фонды;

при наличии:

документов, удостоверяющих его право на земельный участок, необходимый для обеспечения долевого строительства;

документов, подтверждающих опубликование проектной декларации;

договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами;

проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в порядке и случаях, установленных законодательством;

разрешительной документации на строительство объекта строительства, выданной местными исполнительными и распорядительными органами;

договора строительного подряда (если строительство не ведется застройщиком собственными силами);

извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора (за исключением объектов строительства, на которых не осуществляется государственный строительный надзор);

1.4. Совет Министров Республики Беларусь вправе устанавливать дополнительные требования, предъявляемые к застройщику;

1.5. застройщик не вправе привлекать денежные средства дольщиков в случаях:

возникновения у застройщика в процессе строительства задолженности по налогам, сборам (пошлинам), другим обязательным платежам в республиканский и (или) местные бюджеты, в том числе в государственные целевые бюджетные фонды, в государственные внебюджетные фонды - до погашения соответствующей задолженности;

прекращения действия хотя бы одного из документов, указанных в абзацах четвертом, седьмом и девятом подпункта 1.3 настоящего пункта, - до повторного получения необходимых документов;

несоблюдения установленных в соответствии с подпунктом 1.4 настоящего пункта дополнительных требований, предъявляемых к застройщику, - до устранения допущенных нарушений;

1.6. застройщик обязан не позднее чем за семь календарных дней до начала заключения договоров опубликовать проектную декларацию с информацией о себе, объекте строительства, порядке приема и регистрации заявлений на заключение договоров не менее чем в одном государственном печатном издании.

Одновременно проектная декларация должна быть размещена в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в строительстве жилых и (или) нежилых помещений, иных объектов недвижимости, и направлена в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства.

В трехдневный срок после получения местными исполнительными и распорядительными органами проектной декларации от застройщика она размещается на сайте этих органов в глобальной компьютерной сети Интернет и на информационных стендах.

Информация о застройщике должна содержать:

его наименование, место нахождения и режим работы;

данные о государственной регистрации застройщика в качестве юридического лица;

сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов.

Информация об объекте строительства должна включать сведения:

о целях строительства, этапах и сроках его реализации, результатах государственной экспертизы проектной документации в соответствии с законодательством (при ее проведении);

о месте нахождения объекта строительства и его характеристику, в том числе сведения о количестве объектов долевого строительства, предлагаемых для заключения договоров, ценах на эти объекты и условиях их возможного изменения застройщиком в одностороннем порядке;

о доле жилых помещений, при заключении договоров по которым предпочтение должно отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе по направлениям местных исполнительных и распорядительных органов, бюджетном финансировании;

о вещном праве на земельный участок, предоставленный застройщику для строительства объекта строительства, его границах и площади, элементах благоустройства;

о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, не входящих в состав общего имущества данного дома;

о составе общего имущества многоквартирного жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности дольщиков после приемки в эксплуатацию данного дома и передачи объектов долевого строительства дольщикам;

о предполагаемом сроке приемки в эксплуатацию строящихся жилых домов и иных объектов недвижимости;

о договорах строительного подряда, заключенных застройщиком;

1.7. договор подлежит обязательной регистрации в местных исполнительных и распорядительных органах, выдавших застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства.

Договор считается заключенным с даты его регистрации.

Застройщик в течение трех рабочих дней с даты подписания сторонами договора представляет два экземпляра такого договора в местный исполнительный и распорядительный орган для регистрации и в течение трех рабочих дней с даты его регистрации высылает заказным письмом один экземпляр зарегистрированного договора дольщику или вручает его дольщику лично под подпись.

Местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства, осуществляет регистрацию договоров бесплатно в течение трех рабочих дней после представления их застройщиком путем проставления отметки о регистрации на каждом экземпляре такого договора.

Решение об отказе в регистрации договора может быть принято в случае отсутствия в нем существенных условий, предусмотренных в части шестой настоящего подпункта, а также при наличии регистрации действующего договора на этот же объект долевого строительства.

Договор должен содержать следующие существенные условия:

определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, подлежащего строительству и передаче дольщику, с указанием особенностей строительства, характеристики объекта и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;

реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства льготных кредитов;

реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства на строительство объекта долевого строительства и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства;

реквизиты банка и номер текущего (расчетного) банковского счета, на который зачисляются денежные средства на оплату прибыли застройщика;

срок исполнения обязательств по договору;

стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства;

цену договора (цену объекта долевого строительства);

размер и порядок внесения дольщиком денежных средств;

гарантийный срок на объект долевого строительства;

права и обязанности сторон;

порядок изменения условий договора;

обязательство застройщика передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических нормативных правовых актов, проектной, иной документации и другим обязательным требованиям;

порядок приемки-передачи объекта долевого строительства;

основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

порядок возврата денежных средств дольщику в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

По усмотрению сторон в договор могут быть включены иные дополнительные условия.

В случае расторжения сторонами договора (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) застройщик обязан в течение трех рабочих дней с даты подписания сторонами соглашения о расторжении договора направить акт о расторжении договора (информацию об отказе от исполнения договора в одностороннем порядке) в местный исполнительный и распорядительный орган, осуществивший регистрацию данного договора.

Местным исполнительным и распорядительным органом в день получения указанного акта (информации) вносятся соответствующие изменения в электронный банк данных (реестр) объектов долевого строительства по этому объекту.

Дополнительные соглашения к договорам подлежат регистрации в случае изменения существенных условий, предусмотренных в части шестой настоящего подпункта;

1.8. местные исполнительные и распорядительные органы по каждому строящемуся объекту строительства создают электронный банк данных (реестр) объектов долевого строительства, информация которого может использоваться только для служебных целей и представляться по запросам государственных органов на безвозмездной основе.

В электронном банке данных (реестре) объектов долевого строительства по каждому объекту строительства указывается следующая информация:

количество объектов долевого строительства, их номера (по каждому жилому дому в случае, если в качестве объекта строительства определено более одного жилого дома);

реквизиты договоров и сведения о дольщиках, их заключивших;

основания для прекращения действия первоначального договора и данные о новом дольщике, реквизиты договора при смене дольщика на один объект долевого строительства;

1.9. при изменении (введении в действие новых) технических нормативных правовых актов утвержденная в установленном порядке проектная документация, в том числе сметная, изменению не подлежит;

1.10. цена договора (цена объекта долевого строительства) устанавливается в договоре в белорусских рублях, платежи производятся дольщиками в белорусских рублях;

КонсультантПлюс: примечание.

Положение о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.11.2013 N 1006.

1.11. изменение цены договора (цены объекта долевого строительства) допускается по соглашению сторон, в том числе по соглашению сторон об изменении проектной документации в отношении финансируемого дольщиком объекта долевого строительства, по ходатайству дольщика об отказе от

оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ.

Изменения, указанные в части первой настоящего подпункта, оформляются дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет по изменению цены договора (цены объекта долевого строительства).

КонсультантПлюс: примечание.

Инструкция о порядке определения прогнозных индексов цен в строительстве утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 22.06.2018 N 19/27.

Застройщик вправе изменить цену договора (цену объекта долевого строительства) в случае изменения прогнозных индексов цен в строительстве в нормативный срок строительства объекта строительства и дополнительный срок строительства при продлении нормативного срока строительства в установленном законодательством порядке в случае отсутствия вины застройщика, а также изменения законодательства об уплате косвенных налогов в указанные сроки, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства);

1.12. опубликование проектной декларации допускается только при возведении застройщиком, за исключением коммунальных унитарных предприятий по капитальному строительству и организаций крупнопанельного домостроения, части объекта строительства за счет собственных (привлеченных) средств (кроме привлеченных денежных средств дольщиков) в сумме, составляющей не менее 15 процентов от стоимости объекта строительства, определенной в проектной документации;

1.13. после приемки в эксплуатацию объекта строительства часть прибыли по объектам долевого строительства, построенным без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика, должна направляться застройщиком подрядчику. Размер и условия получения подрядчиком части прибыли застройщика определяются сторонами в договоре строительного подряда.

Прибыль, подлежащая распределению между застройщиком и подрядчиком, определяется застройщиком на основании данных бухгалтерского учета в целом по объекту строительства после выполнения сторонами обязательств по договорам;

Подпункт 1.14 вступил в силу после официального опубликования (абзац второй пункта 5 данного документа).

1.14. после приемки объекта строительства в эксплуатацию денежные средства от продажи жилых и (или) нежилых помещений, построенных за собственные (привлеченные) средства застройщика (кроме привлеченных средств дольщиков), являющегося государственной организацией, зачисляются на текущий (расчетный) банковский счет застройщика и поступают в его распоряжение;

1.15. при строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в пределах доли, определенной местными исполнительными и распорядительными органами в соответствии с подпунктом 1.1 настоящего пункта, застройщик предусматривает при формировании стоимости строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства ограниченную прибыль.

Размер ограниченной прибыли не должен превышать 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства.

Ограниченная прибыль устанавливается в пределах нормативной площади, которая составляет 20 кв. метров (в г. Минске - 15 кв. метров, а для многодетных семей - 20 кв. метров) на дольщика, а также на каждое лицо, состоящее на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющее строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком (при строительстве для одного человека однокомнатной квартиры - 30 кв. метров).

При определении нормативной площади, приходящейся на дольщика и лиц, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющих строительство объекта долевого

строительства совместно с дольщиком, не учитывается общая площадь жилых помещений, находящихся в собственности дольщика и лиц, улучшающих совместно с дольщиком жилищные условия.

Застройщик вправе осуществлять строительство общей площади жилого помещения, превышающей указанную в части третьей настоящего подпункта, по цене, установленной для граждан, строящих в данном жилом доме жилые помещения без использования государственной поддержки и (или) ограничения прибыли застройщика.

В случае, если все жилые помещения в строящемся жилом доме строятся с использованием государственной поддержки и (или) ограниченной прибылью застройщика, площадь жилого помещения, превышающая указанную в части третьей настоящего подпункта нормативную площадь, по решению застройщика может строиться с прибылью, размер которой не ограничивается.

Застройщик вправе предоставить всем дольщикам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и лицам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющим строительство объектов долевого строительства совместно с дольщиками, возможность строить жилые помещения с ограниченной прибылью застройщика без учета нормативной площади жилых помещений, определенной в части третьей настоящего подпункта и частях второй и третьей подпункта 1.16 настоящего пункта.

При изменении состава лиц, осуществляющих строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком в период осуществления строительства жилого помещения, производится перерасчет размера прибыли застройщика с учетом норм, изложенных в частях первой - седьмой настоящего подпункта, с момента возникновения соответствующего обстоятельства.

При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объекта строительства материалов, работ и услуг, а также уменьшении или изменении косвенных налогов, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства), застройщик обязан не позднее одного месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены договора (цену объекта долевого строительства) дольщикам, осуществляющим строительство объектов долевого строительства с использованием государственной поддержки.

В указанных в части девятой настоящего подпункта случаях изменения цены договора (цену объекта долевого строительства) застройщик обязан не менее чем за десять календарных дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены договора (цену объекта долевого строительства) с обоснованным расчетом ее изменения.

В случае, если на дату приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора (цену объекта долевого строительства), застройщик производит перерасчет данной цены. В иных случаях перерасчет цены договора (цену объекта долевого строительства) не производится.

Ограниченная прибыль застройщика в случае, указанном в части одиннадцатой настоящего подпункта, подлежит перерасчету в рамках определенной в части третьей настоящего подпункта и частях второй и третьей подпункта 1.16 настоящего пункта нормативной площади, если иное не предусмотрено договором в соответствии с частью седьмой настоящего подпункта, и не может превышать 5 процентов от фактической стоимости нормативной площади объекта долевого строительства.

Денежные средства в случае, указанном в части одиннадцатой настоящего подпункта, возвращаются застройщиком по источникам финансирования пропорционально суммам средств, внесенных на строительство объекта долевого строительства, в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию объекта строительства. При этом денежные средства возвращаются со специального счета, открытого застройщиком в соответствии с частью второй подпункта 1.2 настоящего пункта, и с текущего (расчетного) банковского счета застройщика.

Со специального счета, открытого в соответствии с частью третьей подпункта 1.2 настоящего пункта для перечисления средств льготных кредитов, в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию объекта строительства осуществляется возврат всех неиспользованных средств льготных кредитов в ОАО "АСБ Беларусбанк" на погашение задолженности по льготным кредитам дольщиков.

Если при приемке в эксплуатацию многоквартирного жилого дома часть работ была перенесена в соответствии с установленным законодательством порядком на благоприятный период их выполнения, размер затрат на выполнение данных работ определяется застройщиком с учетом прогнозной стоимости на дату их проведения и включается в цену договора (цену объекта долевого строительства).

Оплата таких работ может осуществляться дольщиком по факту их выполнения в установленный в соответствующем дополнительном соглашении срок. Дополнительное соглашение об оплате данных работ подписывается сторонами после приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

В случае строительства жилого помещения дольщиком с использованием государственной поддержки уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) осуществляется на основании ежемесячно представляемых справок застройщика. В справку застройщика включаются авансы, которые не должны превышать 50 процентов стоимости работ, предстоящих к выполнению в последующем месяце, а также целевые авансы на приобретение конструкций, материалов и изделий;

1.16. при строительстве многоквартирных жилых домов, жилых помещений в блокированных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) ограниченной прибылью застройщика для дольщика и лиц, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющих совместно с дольщиком строительство объекта долевого строительства, цена договора (цена объекта долевого строительства) и прибыль застройщика формируются с учетом положений подпункта 1.15 настоящего пункта.

При строительстве многоквартирного жилого дома прибыль в размере не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства распространяется на общую площадь строящегося объекта долевого строительства в размере 30 кв. метров на дольщика, а также на каждого члена семьи, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющего строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком.

При строительстве жилого помещения в блокированном жилом доме прибыль, указанная в части второй настоящего подпункта, распространяется на общую площадь объекта долевого строительства в размере 20 кв. метров на дольщика, а также на каждого члена семьи, осуществляющего строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком (30 кв. метров - при строительстве однокомнатной квартиры в блокированном жилом доме для одного человека);

1.17. существующие на день открытия наследства умершего дольщика имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства дольщика и переходят к его наследникам, если иное не предусмотрено законодательством.

Застройщик не вправе отказать таким наследникам в заключении договора на прежних условиях вместо выбывшего дольщика в случае, если они имеют право на эти условия в соответствии с законодательством;

1.18. порядок заключения, исполнения и расторжения договора, а также отдельные условия привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства в части, не урегулированной настоящим Указом, определяются Советом Министров Республики Беларусь;

1.19. застройщик один раз в год за свой счет организует проведение аудита целевого использования привлекаемых на строительство объектов долевого строительства средств и в трехдневный срок после получения аудиторского заключения представляет его копию в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие разрешительную документацию на строительство объекта строительства.

Информация о результатах аудита также размещается застройщиком в месте, доступном для ознакомления. Дольщик имеет право ознакомиться с аудиторским заключением в полном объеме;

1.20. областные и Минский городской исполнительные комитеты вправе при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства осуществить замену застройщика в порядке и случаях, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

Новый застройщик по объекту строительства не несет ответственности по обязательствам прежнего застройщика;



1.21. защита прав потребителей, связанных с отношениями, вытекающими из договора, осуществляется в соответствии с настоящим Указом и законодательством о защите прав потребителей в части, не противоречащей настоящему Указу.

Законодательство о защите прав потребителей применяется к конкретным товарам (работам, услугам), которые были использованы (выполнены, оказаны) в процессе строительства объекта долевого строительства, исходя из стоимости таких товаров (работ, услуг) и их соответствия проектной документации;

1.22. при строительстве жилых помещений за счет бюджетных средств цена договора (цена объекта долевого строительства) формируется без учета прибыли застройщика;

1.23. привлечение застройщиком, являющимся государственной организацией или организацией, более 50 процентов акций (долей в уставном фонде) которой находится в государственной собственности, физических лиц, заинтересованных в строительстве объекта долевого строительства, к участию в строительстве такого объекта и заключению договоров производится самостоятельно либо по его поручению государственными риэлтерскими организациями на основании договоров на оказание риэлтерских услуг;

1.24. контроль за порядком заключения и исполнения договоров осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, выдавшими застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства;

1.25. для целей настоящего Указа используемые в нем термины имеют следующее значение:

государственная поддержка - оказываемая дольщикам из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, при строительстве ими жилых помещений поддержка в виде предоставления льготных кредитов, одноразовых субсидий, субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами и субсидий на погашение основного долга по кредитам в соответствии с законодательством;

дольщик - физическое лицо, достигшее восемнадцатилетнего возраста (шестнадцатилетнего - в случае объявления его в установленном порядке полностью дееспособным), в том числе индивидуальный предприниматель, и (или) юридическое лицо, заключившие договор с застройщиком;

застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров;

иной объект недвижимости - связанный с жилым домом объект недвижимости, относящийся к жилому дому в соответствии с проектной документацией на данный дом и расположенный на одном с ним земельном участке, предоставленном для его строительства, в том числе ограждения, стоянки, гаражи, иные отдельно стоящие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома;

лица, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и осуществляющие строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком, - супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители), другие родственники, свойственники, бывшие члены семьи, осуществляющие строительство объекта долевого строительства совместно с дольщиком;

общее имущество многоквартирного жилого дома - помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения);

объект долевого строительства - часть объекта строительства, представляющая собой жилое и (или)

нежилое помещение в многоквартирном или блокированном жилом доме, многоквартирный жилой дом и (или) иные объекты недвижимости с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории, строительство которых предусмотрено в договоре и осуществляется согласно проектной документации;

объект строительства - один жилой дом (несколько жилых домов), относящиеся к нему (ним) инженерные и транспортные коммуникации, благоустройство и озеленение, иные объекты недвижимости;

ограниченная прибыль застройщика - максимальная прибыль, предусмотренная застройщиком при строительстве жилых помещений с учетом нормативной площади, указанной в части третьей подпункта 1.15 и частях второй и третьей подпункта 1.16 настоящего пункта, для дольщиков, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, если иное не предусмотрено настоящим Указом;

организации крупнопанельного домостроения - организации, осуществляющие производство крупноразмерных сборных железобетонных изделий и строительство жилых домов методом поэтапного монтажа данных изделий;

проектная декларация - подлежащий опубликованию документ застройщика, содержащий информацию о застройщике, объекте строительства, порядке приема и регистрации заявлений на заключение договоров;

цена договора (цена объекта долевого строительства) - размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком, включая затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства, определенные в соответствии с законодательством в текущих ценах на конкретный календарный месяц и год с учетом прогнозных индексов цен в строительстве, затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, и прибыль застройщика (определяется на дату опубликования проектной декларации, заключения договора, в иных требуемых случаях).

## 2. Признать утратившими силу:

Указ Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. N 263 "О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь";

пункт 22 Указа Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. N 26 "О мерах по совершенствованию строительной деятельности";

пункт 4 Указа Президента Республики Беларусь от 22 апреля 2014 г. N 174 "О мерах по завершению строительства жилого дома";

подпункт 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 6 августа 2014 г. N 396 "О внесении дополнений и изменений в указы Президента Республики Беларусь";

подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 24 сентября 2015 г. N 400 "О внесении дополнений и изменений в указы Президента Республики Беларусь".

Пункт 3 вступил в силу после официального опубликования (абзац второй пункта 5 данного документа).

## 3. Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок:

определить порядок заключения, исполнения и расторжения договора, условия привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства, а также утвердить форму типового договора;

принять иные меры по реализации настоящего Указа.

4. Действие настоящего Указа не распространяется на объекты строительства, разрешительная документация на строительство которых дана до вступления в силу настоящего Указа.

Пункт 5 вступил в силу после официального опубликования.

5. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

подпункт 1.14 пункта 1, пункт 3 и настоящий пункт - после официального опубликования данного Указа;

иные положения этого Указа - через три месяца после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

---