

Зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов

Республики Беларусь 18 марта 2019 г. N 5/46252

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
12 марта 2019 г. N 156

О МЕРАХ ПО РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗА ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ОТ 10 ДЕКАБРЯ 2018 Г. N 473

(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

В соответствии с абзацем вторым пункта 3 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. N 473 "О долевом строительстве" Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

Положение о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства (прилагается);

форму типового договора создания объекта долевого строительства (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу с 13 марта 2019 г.

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

Премьер-министр Республики Беларусь

С.Румас

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
12.03.2019 N 156

КонсультантПлюс: примечание.

О строительстве жилых помещений см. Указ Президента Республики Беларусь от 02.07.2020 N 247.

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРОВ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСЛОВИЯХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

1. Настоящим Положением, разработанным в соответствии с подпунктом 1.18 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. N 473, определяются порядок заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства (далее - договор), а также условия привлечения денежных средств при долевом строительстве:

физических лиц - для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов с прибылью застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений;
(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

индивидуальных предпринимателей и юридических лиц - для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов без ограничения прибыли застройщика;
(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей - для долевого строительства нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости без ограничения прибыли застройщика.
(абзац введен постановлением Совмина от 08.10.2020 N 585)

2. Для целей настоящего Положения применяются термины и их определения в значениях, установленных в Указе Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. N 473, а также следующие термины и их определения:

недостаток объекта долевого строительства - несоответствие объекта долевого строительства (качество работ, количество его отдельных элементов, оборудования, материалов) актам законодательства, в том числе техническим нормативным правовым актам, содержащим обязательные для соблюдения технические требования, условиям договора и требованиям проектной документации;

существенное нарушение качества - недостаток объекта долевого строительства, наличие которого приводит к ухудшению качества объекта долевого строительства настолько, что объект долевого строительства не может эксплуатироваться в соответствии с его назначением;

фактическая стоимость объекта долевого строительства - стоимость объекта долевого строительства в текущих ценах на дату утверждения в установленном порядке акта приемки в эксплуатацию жилого дома и иных объектов недвижимости с учетом затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства, затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика.

3. В соответствии с договором одна сторона - застройщик - принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона - дольщик - обязуется уплатить определенную договором цену договора (цену объекта долевого строительства) и принять указанный объект в порядке, установленном договором.

Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится дольщиком одновременно или поэтапно в установленный договором период по графику платежей, являющемуся приложением к договору. Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) может осуществляться на основании ежемесячно представляемых застройщиком в произвольной форме справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства (далее - справки застройщика).

В случае строительства дольщиком жилого помещения с использованием государственной поддержки уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) осуществляется на основании ежемесячно представляемых справок застройщика.

4. Дольщик вправе в процессе строительства при согласии застройщика производить замену объекта долевого строительства в пределах объекта строительства (при наличии другого объекта долевого строительства) с заключением нового договора и зачетом денежных средств дольщика, внесенных на счета застройщика в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) по первоначальному договору.

Возможность зачета денежных средств при замене объекта долевого строительства исключается при строительстве жилых помещений с использованием государственной поддержки.

Расторжение первоначального договора в целях замены дольщиком объекта долевого строительства,

строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, допускается только после согласования с местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим дольщику направление для заключения договора. В этом случае осуществляется возврат по источникам финансирования денежных средств, внесенных в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства).

5. Стоимость строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства рассчитывается в соответствии с законодательством об определении стоимости строительства зданий, сооружений и составлении сметной документации на конкретный календарный месяц и год с учетом затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика.

Сумма прибыли рассчитывается застройщиком при заключении договоров и не подлежит перерасчету в связи с увеличением фактической стоимости объекта долевого строительства по сравнению с ценой договора (ценой объекта долевого строительства), за исключением случаев изменения стоимости объекта долевого строительства в соответствии с законодательством.

6. Исключен.

(п. 6 исключен с 8 января 2021 года. - Постановление Совмина от 08.10.2020 N 585)

7. В случае невозможности заключения договоров на ранее задекларированные объекты долевого строительства застройщик вправе не ранее чем через 30 календарных дней опубликовать новую проектную декларацию или изменения к предыдущей проектной декларации, изменив цену объектов долевого строительства за счет уменьшения размера прибыли.
(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

8. Цена договора (цена объекта долевого строительства) формируется на стадии заключения договора в соответствии с законодательством.

9. При строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а также при строительстве нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости физическими лицами, если иное не установлено законодательными актами:
(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

при определении цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик вправе предусматривать прибыль, размер которой не ограничивается;

превышение (снижение) фактической стоимости объекта долевого строительства по отношению к цене договора (цене объекта долевого строительства) при достижении потребительских и качественных характеристик объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией относится на финансовые результаты деятельности застройщика.

10. К договору прилагаются следующие документы, являющиеся его неотъемлемой частью:

характеристика объекта долевого строительства;

график платежей (если уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) не производится дольщиком одновременно либо на основании представленных справок застройщика);

расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства;

перечень затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства.

При строительстве многоквартирных жилых домов, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, прилагаются сведения о земельном участке, в том числе графические сведения.

11. Платежи для оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) вносятся дольщиком после регистрации договора.

12. Срок исполнения застройщиком обязательств по строительству объекта должен быть определен в договоре и соответствовать нормативному сроку строительства объекта, определенному проектной документацией.

Если строительство не может быть завершено в определенный в договоре срок, застройщик не позднее чем за месяц до истечения указанного в договоре срока обязан направить дольщику заказным письмом с уведомлением соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в договор путем подписания дополнительного соглашения к договору, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий договора.

В случае наличия вины застройщика в невыполнении им срока обязательств по договору застройщик обязан:

при расчете цены договора (цены объекта долевого строительства) применять к объемам, выполненным в указанный в части второй настоящего пункта дополнительный срок строительства, прогнозные индексы цен в строительстве, установленные для месяца, который является последним при указанном в части первой настоящего пункта нормативном сроке строительства объекта;

в срок не позднее двух месяцев после передачи объектов долевого строительства дольщикам выплатить неустойку (пеню) дольщикам, выполнившим в полном объеме свои договорные обязательства по оплате цены договора (цены объекта долевого строительства), в размере 0,01 процента (при превышении нормативных сроков строительства до трех месяцев), 0,02 процента (при превышении нормативных сроков строительства свыше шести месяцев), 0,03 процента (при превышении нормативных сроков строительства свыше шести месяцев) от суммы внесенных дольщиком денежных средств за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или договором.

Меры ответственности, указанные в абзаце третьем части третьей настоящего пункта, не применяются к застройщикам, допустившим нарушение сроков исполнения обязательств по договору по причине нарушения дольщиками сроков внесения платежей в части предоставления государственной поддержки, а также средств семейного капитала.

(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

13. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или по справкам застройщика) или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении договора в установленном порядке.

14. Дольщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление платежей, составляющих государственную поддержку и средства семейного капитала.

(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

15. После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение 25 календарных дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик в двухдневный срок со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства. Дольщик осуществляет регистрацию своих прав на объект долевого строительства не позднее чем в трехмесячный срок после получения необходимых документов.

Застройщик обязан передать дольщику, который зарегистрировал свое право на объект долевого строительства, данный объект, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям по акту приемки-передачи объекта долевого строительства (далее - акт приемки-передачи), подписываемому сторонами договора. Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему документов на установленное оборудование и ключей. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью

уплатившему цену договора (цену объекта долевого строительства), независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены договора (цены объекта долевого строительства).

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи обязательство застройщика по передаче объекта дольщику и обязательство дольщика по приемке объекта считаются исполненными, дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели.

Обязательства дольщика по договору считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

При возникновении у дольщика права на объект долевого строительства у него одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном, блокированном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

16. Застройщик обязан обеспечить государственную регистрацию многоквартирного, блокированного жилого дома в установленном порядке, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, если такое товарищество не создано, для последующего оформления прав на земельный участок.

Государственная регистрация многоквартирного жилого дома осуществляется дольщиком.

17. Если объект долевого строительства построен с недостатками, в том числе с существенным нарушением качества, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в срок не более трех месяцев (для многоквартирных жилых домов - шесть месяцев) при условии возможности выполнения работ по устранению недостатков в соответствии с техническими нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для соблюдения технические требования. Срок для устранения недостатков начинается отсчитываться с даты подписания сторонами акта приемки-передачи объекта долевого строительства с перечнем замечаний;

возмещения своих расходов по устранению недостатков объекта долевого строительства, в том числе если застройщик не устранил их в согласованные сроки;

расторжения договора и возврата денежных средств в порядке, установленном законодательством.

18. Гарантийный срок для объекта долевого строительства определяется договором и не может быть менее срока, установленного в договоре строительного подряда, а также менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания дольщиком акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

Дольщик вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, в том числе требования по устранению недостатков при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

19. Дольщик имеет право потребовать досрочного расторжения договора на любой стадии его исполнения по своей инициативе, в том числе в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) застройщиком своих обязательств либо при несогласии с предлагаемым застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик вправе потребовать досрочного расторжения договора в случаях:

невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух периодов подряд, установленных договором, если в соответствии с договором уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) производится по графику платежей;

невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных договором, в течение двух месяцев подряд, если в соответствии с договором уплата цены договора (цены объекта долевого

строительства) производится по справкам застройщика;

неуплаты в полном объеме цены договора (цены объекта долевого строительства) в срок, определенный договором, если уплата цены в соответствии с договором осуществляется единовременно;

несогласия дольщика с обоснованным застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) в случае изменения по соглашению сторон 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, а также в случаях изменения прогнозных индексов цен в строительстве в нормативный срок строительства и дополнительный срок строительства при продлении нормативного срока в установленном законодательством порядке при отсутствии вины застройщика и изменении законодательства об уплате косвенных налогов в указанные сроки, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства), если иное не установлено законодательными актами.

Обоснование изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) производится застройщиком путем представления дольщику соответствующих расчетов. Изменение цены договора (цены объекта долевого строительства) с представлением застройщиком дольщику соответствующих расчетов определяется как разница между проиндексированной стоимостью выполненных работ (произведенных затрат) и проиндексированными платежами на строительство объекта долевого строительства, внесенными дольщиком, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Договор может быть расторгнут на любой стадии его исполнения.

В случае расторжения договора или отказа одной из сторон от исполнения договора застройщик возвращает дольщику внесенные дольщиком денежные средства в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

20. Стороны извещают друг друга о досрочном расторжении договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении договора в срок не позднее месяца со дня получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении договора, подтвержденных соответствующими документами (листок нетрудоспособности, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее 5 дней со дня их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами соответствующего акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) о досрочном расторжении договора в установленный в заказном письме срок, но не ранее 30 дней с даты получения письма сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом в письменном виде в трехдневный срок со дня принятия такого решения другую сторону.

21. О расторжении договора создания объекта долевого строительства, строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, застройщик уведомляет местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора.

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
12.03.2019 N 156

(в ред. постановления Совмина от 08.10.2020 N 585)

Форма

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
создания объекта долевого строительства**

___ 20__ г.

_____ (название населенного пункта)

_____ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место

жительства, данные документа, удостоверяющего личность гражданина, индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица, адрес) именуемый в дальнейшем дольщиком, с одной стороны, и _____,

_____ (наименование застройщика)

зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей _____ г. № _____ и находящийся по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем застройщиком, в лице _____ (должность, фамилия,

_____ собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, вместе именуемые сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет настоящего договора

1.1. Застройщик за счет средств дольщика обеспечивает строительство

_____ (жилого, нежилого помещения, иного объекта недвижимости)

№ _____ на _____ этаже в многоквартирном, блокированном жилом доме № _____ по ул. _____ (микрорайон _____) в _____ (одноквартирного жилого дома № _____ (название населенного пункта)

по ул. _____ в _____), _____ (название населенного пункта)

состоящего из _____ комнат (ы), общей площадью _____ кв. метров, жилой площадью _____ кв. метров (далее - объект долевого строительства), имеющего характеристику согласно приложению 1 в соответствии с проектной документацией, и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передает объект долевого строительства дольщику.

В случае невыполнения отделочных работ указать, какие из них не выполняются _____.

1.2. Застройщик несет затраты, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, согласно приложению 2 в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. Настоящий договор считается заключенным с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе при наличии у застройщика: документа, удостоверяющего право на земельный участок _____; проектной документации, прошедшей в установленном порядке государственную экспертизу _____ 20__ г. и утвержденной решением _____ от _____ 20__ г. № _____;

_____ извещения о получении уведомления о производстве строительно-монтажных работ и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора _____;

проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование _____;
договора строительного подряда от _____ 20__ г. N ____;
разрешительной документации на строительство объекта строительства _____.

1.4. Дольщик обязуется уплатить определенную настоящим договором цену договора (цену объекта долевого строительства) и принять объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором.

2. Сроки строительства многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома

2.1. Срок начала строительства многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома _____ 20__ г.
(число и месяц прописью)

2.2. Срок исполнения застройщиком обязательств по строительству многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома и ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией _____ 20__ г.
(число и месяц прописью)

2.3. Если строительство не может быть завершено в определенный в настоящем договоре срок, застройщик по согласованию сторон изменяет срок исполнения своих обязательств по настоящему договору. При этом он не позднее чем за один месяц до истечения срока исполнения обязательств по настоящему договору должен направить дольщику заказным письмом с уведомлением соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в договор путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий настоящего договора.

3. Порядок и условия приемки-передачи объекта долевого строительства

3.1. После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение 25 календарных дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик в двухдневный срок со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства. Дольщик осуществляет регистрацию своих прав на объект долевого строительства не позднее чем в трехмесячный срок после получения необходимых документов.

Застройщик обязан передать дольщику, который зарегистрировал свое право на объект долевого строительства, данный объект, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям, по акту приемки-передачи объекта долевого строительства согласно приложению 3 (далее - акт приемки-передачи), подписываемому сторонами договора. Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему документов на установленное оборудование и ключей. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью уплатившему цену договора (цену объекта долевого строительства), независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены договора (цены объекта долевого строительства).

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи обязательство застройщика по передаче объекта дольщику и обязательство дольщика по приемке объекта считаются исполненными, дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели.

При возникновении у дольщика права на объект долевого строительства у него одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного, блокированного жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства _____

устанавливается _____
(указать срок)

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приемки-передачи дольщиком.

Недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства, отраженные в акте приемки-передачи или выявленные в течение гарантийного срока, застройщик обязан устранить за свой счет в согласованный с дольщиком или его представителем срок.

4. Цена договора (цена объекта долевого строительства)

4.1. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве на дату ввода объекта в эксплуатацию (с прибылью застройщика не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений) составляет _____ рублей.

4.2. Исключен.

4.3. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве на дату ввода объекта в эксплуатацию с неограниченной прибылью застройщика составляет _____ рублей.

4.4. Цена договора (цена объекта долевого строительства) на строительство объекта долевого строительства общей площадью _____ кв. метров в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве (на дату ввода объекта в эксплуатацию) на день заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

Затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства в соответствии с расчетом затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства согласно приложению 4 составляют _____ рублей.

Затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, составляют _____ рублей согласно приложению 2.

Прибыль застройщика составляет _____ рублей.

4.5. Цена договора (цена объекта долевого строительства), определенная согласно подпункту 4.4 настоящего пункта, является неизменной, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

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 отдельных услуг, выполнения отдельных работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору, содержащим обоснованный расчет изменения цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик вправе изменить цену договора (цену объекта долевого строительства) в случаях 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).

При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объектов 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 месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены договора (цены объекта долевого строительства) дольщикам,

осуществляющим строительство объектов долевого строительства с использованием государственной поддержки. В указанных случаях изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик обязан не менее чем за 10 календарных дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) с обоснованным расчетом ее изменения.

При несогласии дольщика с предлагаемым застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном в подпункте 7.2 пункта 7 настоящего договора.

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

Прибыль застройщика в случае, указанном в части шестой настоящего подпункта, подлежит перерасчету и не может превышать 5 процентов от фактической стоимости жилого помещения в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома. Денежные средства в случае, указанном в части шестой настоящего подпункта, возвращаются застройщиком со специального и текущего (расчетного) банковских счетов по источникам финансирования пропорционально суммам средств, внесенных на строительство объекта долевого строительства, в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию объекта строительства.

Со специального счета, открытого для перечисления средств льготных кредитов, осуществляется возврат неиспользованных средств льготных кредитов открытому акционерному обществу "Сбергательный банк "Беларусбанк" на погашение задолженности по льготным кредитам.

5. Порядок расчетов

5.1. Платежи в счет цены договора (цены объекта долевого строительства) вносятся дольщиком одновременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей при строительстве объекта долевого строительства согласно приложению 5, подписанным сторонами (далее - график платежей). Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) может осуществляться на основании ежемесячно предоставляемых застройщиком в произвольной форме справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства (далее - справки застройщика).

Платежи, предусмотренные в части первой настоящего подпункта, вносятся дольщиком в безналичном порядке или наличными средствами только после регистрации настоящего договора застройщиком в местном исполнительном и распорядительном органе.

В случае строительства жилого помещения с использованием государственной поддержки платежи вносятся ежемесячно на основании представленных справок застройщика.

5.2. Поэтапные платежи вносятся в безналичном порядке или наличными денежными средствами до числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком дольщику документа для проведения оплаты:

на строительство объекта долевого строительства, оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, в том числе с использованием государственной поддержки, - на специальный счет застройщика N _____ в _____,
(наименование банка)

код банка _____, УНП _____;

на строительство объекта долевого строительства с использованием льготного кредита - на специальный счет застройщика N _____ в _____,
(наименование банка)

код банка _____, УНП _____;

на оплату прибыли застройщика - на текущий (расчетный) банковский счет застройщика N _____ в _____,

(наименование банка)

код банка _____, УНП _____.

5.3. При изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) в случаях, указанных в подпункте 4.5 пункта 4 настоящего договора, стороны, заключая дополнительное соглашение об изменении цены, одновременно вносят изменения в график платежей.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Дольщик имеет право:

6.1.1. ознакомиться с проектной документацией, имеющей отношение к объекту долевого строительства;

6.1.2. по согласованию с застройщиком посещать место строительства многоквартирного, блокированного, одноквартирного жилого дома в установленное застройщиком время, соблюдая при этом требования техники безопасности, и в установленном порядке знакомиться с ходом строительства;

6.1.3. проинформировать застройщика путем подачи соответствующего заявления о своем решении финансировать внутренние отделочные работы (отказаться от внутренних отделочных работ до начала их выполнения) в объекте долевого строительства не позднее чем за 6 месяцев до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию, установленной в настоящем договоре, при условии, что срок его строительства более 6 месяцев;

6.1.4. передавать застройщику (при его согласии) в случае выполнения отделочных работ из материалов дольщика необходимые отделочные материалы, санитарно-техническое, электро- или газовое оборудование для их применения и установки в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору;

6.1.5. получать от застройщика информацию о ходе строительства;

6.1.6. получить от застройщика документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства;

6.1.7. требовать от застройщика устранения недостатков объекта долевого строительства, в том числе существенного нарушения качества объекта долевого строительства, выявленного в течение гарантийного срока;

6.1.8. требовать расторжения настоящего договора в порядке, установленном в подпункте 7.2 пункта 7 настоящего договора, в любое время его исполнения, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, предусмотренных в настоящем договоре, а также в иных случаях, установленных настоящим договором.

6.2. Дольщик обязан:

6.2.1. уплачивать цену договора (цену объекта долевого строительства) в порядке, установленном в настоящем договоре;

6.2.2. представлять подтверждающие документы (решение местного исполнительного и распорядительного органа (организации) о начислении одноразовой субсидии, включении в списки на получение льготных кредитов, предоставлении субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом, субсидии на погашение основного долга по кредиту) при строительстве объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки, решение о досрочном распоряжении средствами семейного капитала при строительстве объекта долевого строительства с использованием средств семейного капитала;

6.2.3. вносить средства на строительство объекта долевого строительства в размерах, порядке и сроки, которые предусмотрены в настоящем договоре;

6.2.4. явиться на приемку объекта долевого строительства в срок, установленный застройщиком или согласованный с застройщиком;

6.2.5. принять от застройщика введенный в эксплуатацию объект долевого строительства по акту приемки-передачи в соответствии с условиями, определенными в настоящем договоре. При необходимости к акту приемки-передачи прилагается подписанный дольщиком и застройщиком перечень замечаний дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче;

6.2.6. в трехмесячный срок после получения от застройщика документов для оформления прав на объект долевого строительства зарегистрировать такие права.

6.3. Застройщик имеет право:

6.3.1. требовать от дольщика перечисления средств на строительство объекта долевого строительства на условиях, определенных в настоящем договоре;

6.3.2. расторгнуть настоящий договор в случае невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных настоящим договором, в течение двух периодов подряд согласно графику платежей или двух месяцев подряд при условии внесения платежей на основании справок застройщика либо в срок, установленный настоящим договором для уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства), если уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) в соответствии с настоящим договором производится одновременно, а также при несогласии дольщика с изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) в случаях, предусмотренных в частях второй и третьей подпункта 4.5 пункта 4 настоящего договора.

6.4. Застройщик обязан:

6.4.1. ознакомить дольщика с документами, перечисленными в подпункте 1.3 пункта 1 настоящего договора, удостоверяющими его право на строительство объекта долевого строительства.

В течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами настоящего договора представить его для регистрации в местный исполнительный и распорядительный орган и в течение трех рабочих дней со дня его регистрации выслать один экземпляр зарегистрированного договора дольщику заказным письмом или вручить его дольщику лично под подпись;

6.4.2. обеспечить за счет средств дольщика в срок, указанный в настоящем договоре, строительство объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

6.4.3. организовать непрерывный процесс финансирования строительства объекта долевого строительства, контролировать поступление средств на строительство, обеспечить информирование дольщика по всем вопросам заключения и исполнения настоящего договора, контролировать исполнение обязательств по настоящему договору;

6.4.4. передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства в течение 25 календарных дней после приемки объекта в эксплуатацию;

6.4.5. в случае смерти дольщика заключить договор с его наследником;

6.4.6. уведомить дольщика о вносимых изменениях в проектную документацию в случае, если они повлекут увеличение или уменьшение цены договора (цены объекта долевого строительства) или иных качественных его показателей;

6.4.7. обеспечивать сохранность установленного оборудования до передачи объекта долевого строительства дольщику;

6.4.8. обеспечить государственную регистрацию многоквартирного, блокированного жилого дома в установленном порядке, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, для последующего оформления прав на земельный участок;

6.4.9. передать дольщику документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства, и объект долевого строительства в соответствии с законодательством и условиями настоящего договора;

6.4.10. устранить недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства и отраженные в акте приемки-передачи либо выявленные в течение гарантийного срока, в _____;
(указать срок)

6.4.11. передать в установленном порядке общее имущество многоквартирного жилого дома представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, если такое товарищество не создано;

6.4.12. обеспечить выполнение требований, установленных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для соблюдения технические требования;

6.4.13. в случае досрочного расторжения настоящего договора при несогласии дольщика с изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) провести сопоставление путем приведения в единый уровень цен на заданную дату расчета внесенных дольщиком в текущих ценах платежей на строительство объекта долевого строительства и стоимости выполненных работ (произведенных затрат), приходящейся на объект долевого строительства;

6.4.14. заключить с дольщиком дополнительное соглашение на выполнение (исключение выполнения) внутренних отделочных работ в объекте долевого строительства при наличии соответствующего заявления дольщика в срок не позднее чем за 6 месяцев до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию, установленной в настоящем договоре, при условии, что срок его строительства более 6 месяцев;

6.4.15. при строительстве жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц в течение трех месяцев после приемки объекта строительства в эксплуатацию с учетом работ, перенесенных на благоприятный период их выполнения, организовать за свой счет проведение аудита на предмет установления прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений.

В течение трех рабочих дней после получения аудиторского заключения застройщик представляет копию этого заключения в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие разрешительную документацию на строительство объекта строительства.

В случае выявления по результатам аудита превышения размера прибыли застройщик возвращает в установленном законодательством порядке излишне уплаченные суммы средств физическим лицам не позднее месяца со дня получения аудиторского заключения.

7. Изменение, дополнение и расторжение настоящего договора

7.1. Изменения (дополнения) в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных в подпунктах 6.1.8 и 6.3.2 пункта 6 настоящего договора, стороны вправе по своей инициативе требовать его досрочного расторжения.

Стороны извещают друг друга о расторжении настоящего договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении настоящего договора в срок не позднее месяца со дня получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении настоящего договора, подтвержденных соответствующими документами (листок нетрудоспособности, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти дней со дня их истечения. Настоящий договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении настоящего договора по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны расторгнуть настоящий договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) досрочно его расторгнуть в установленный в заказном письме срок, но не ранее 30 дней с даты получения письма сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, проинформировав об этом в письменном виде другую сторону в трехдневный срок со

дня принятия такого решения.

7.3. При досрочном расторжении настоящего договора, отказе сторон в одностороннем порядке от его исполнения застройщик обязан произвести возврат полученных от дольщика средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

7.4. О расторжении договора создания объекта долевого строительства, строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, застройщик уведомляет местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае нарушения сроков исполнения обязательств по настоящему договору застройщик достраивает объект с выплатой сумм штрафных санкций дольщикам, выполнившим в полном объеме свои договорные обязательства по своевременной оплате цены договора (цены объекта долевого строительства), в срок не позднее двух месяцев после передачи объекта дольщику в размере 0,01 процента (при превышении нормативных сроков строительства до трех месяцев), 0,02 процента (при превышении нормативных сроков строительства от трех до шести месяцев), 0,03 процента (при превышении нормативных сроков строительства свыше шести месяцев) от суммы внесенных дольщиком платежей за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или настоящим договором.

Данные меры ответственности не применяются к застройщику, допустившему нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору по причине нарушения дольщиком сроков внесения платежей в части государственной поддержки, а также средств семейного капитала.

8.2. В случае отсутствия вины застройщика в невыполнении нормативного срока строительства застройщик при достройке объекта вправе применять прогнозные индексы цен в строительстве в течение всего дополнительного срока строительства.

8.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или по справкам застройщика) или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении настоящего договора в установленном порядке. Данные меры ответственности не распространяются на дольщиков в части несвоевременного перечисления государственной поддержки, а также средств семейного капитала.

8.4. В случае отказа дольщика от подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства надлежащего качества, передаваемого застройщиком, дольщик уплачивает застройщику пеню в размере 0,01 процента от суммы средств, внесенных им в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства), за каждый день просрочки подписания акта приемки-передачи.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в судебном порядке.

9. Дополнительные положения

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Приложениями к настоящему договору являются:

приложение 1 "Характеристика объекта долевого строительства";

приложение 2 "Перечень затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства";

приложение 3 "Акт приемки-передачи объекта долевого строительства";

приложение 4 "Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства";

приложение 5 "График платежей при строительстве объекта долевого строительства".

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

10.5. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик	Дольщик
_____	_____
(наименование застройщика)	(фамилия, собственное имя,
Место нахождения _____	отчество (если таковое имеется),
_____	_____
Счет N _____	место жительства, данные документа,
в отделении банка _____	_____
Код ОКПО _____	удостоверяющего личность гражданина,
УНП _____	_____
	индивидуального предпринимателя,
	наименование юридического лица, адрес)
Застройщик	Дольщик
_____	_____
(подпись)	(подпись)

Приложение 1
к типовому договору
создания объекта
долевого строительства

Характеристика объекта долевого строительства N _____

Объект долевого строительства - жилое (нежилое) помещение в многоквартирном, блокированном жилом доме, многоквартирный жилой дом, иные объекты недвижимости _____,

(блочный, кирпичный, другое)

строительная серия _____, расположенном в _____ (название населенного пункта)

по ул. _____ (микрорайон _____), N _____, корп. ____.

Наличие в доме:

технического этажа _____;

лифтов _____;

помещения для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов _____;

погребов _____;

кладовых _____;

помещения для размещения штатных работников товарищества собственников _____;

магазинов, других помещений _____.

Нежилые помещения в многоквартирном, блокированном, многоквартирном

_____,
именуемый в дальнейшем застройщиком, в лице _____,
(должность, фамилия,

_____,
собственное имя, отчество (если таковое имеется)
действующего на основании _____,
(документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в жилом доме по
адресу: _____,
введенном в эксплуатацию _____ 20__ г.:

1. Застройщик передал дольщику объект долевого строительства,
расположенный на _____ этаже, состоящий из _____ комнат, общей площадью
_____ кв. метров, стоимостью _____ тыс. рублей
(цифрами и прописью)

с отделкой, без отделки, с частичной отделкой (нужное подчеркнуть).

2. Застройщик передал дольщику полный комплект ключей, обеспечивающих
доступ на объект долевого строительства. Застройщик гарантирует, что других
ключей к входным дверям в переданные дольщику помещения ни у самого
застройщика, ни у известных ему третьих лиц не имеется.

3. Дольщик принял:

объект долевого строительства и переданный ему комплект ключей;

технические паспорта на приборы учета воды N _____;

технический паспорт на прибор учета расхода газа N _____;

технический паспорт на прибор учета тепловой энергии N _____.

4. Замечания дольщика по состоянию объекта долевого строительства при
его приемке-передаче согласно приложению застройщик обязуется устранить в
срок до _____.

Застройщик _____ Дольщик _____
(подпись) (подпись)

<*> Заполняется после окончания строительства.

Приложение
к акту приемки-передачи объекта
долевого строительства
от _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

**замечаний дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его
приемке-передаче**

Замечания по объекту долевого строительства, расположенному _____

_____ (название населенного пункта, строительный или почтовый адрес)
и построенному (созданному) _____

(наименование застройщика)

(зарегистрирован в Едином государственном регистре юридических лиц и
индивидуальных предпринимателей _____ 20__ г. N _____, расположен
по адресу: _____), который передается дольщику

_____ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

_____ гражданина, данные документа, удостоверяющего личность гражданина,
_____ :

индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица)

1. _____.
2. _____.
3. _____.
4. _____.

Застройщик обязуется устранить перечисленные замечания за свой счет в срок до _____ 20__ г.

Застройщик _____ (подпись) Дольщик _____ (подпись)

Приложение 4
к типовому договору
создания объекта
долевого строительства

Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства <*>

№ _____ в жилом доме № _____ по ул. _____
(микрорайон _____) в _____, серия дома _____,
(населенный пункт)
дата начала строительства _____, дата ввода дома в эксплуатацию _____.

Этаж, количество комнат, иные характеристики объекта долевого строительства	Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади <*> на дату		Общая площадь объекта долевого строительства проектная, кв. метров	Доплаты в зависимости от характеристики объекта (этаж, другое), рублей	Цена договора (цена объекта долевого строительства) на дату	
	заключения договора, рублей	ввода дома в эксплуатацию, рублей			заключения договора (данные графы 2 умножить на данные графы 4), рублей	приемки дома в эксплуатацию (данные графы 3 умножить на данные графы 4 плюс данные графы 5), рублей
1	2	3	4	5	6	7

Расчет составил _____.

Застройщик _____ С расчетом ознакомлен _____
(подпись) (подпись дольщика)

<*> Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства производится согласно законодательству о ценообразовании в строительстве.

<*> Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади с затратами, включенными в соответствии с законодательством в стоимость 1 кв. метра общей площади, а также с учетом прибыли застройщика.

Приложение 5
к типовому договору
создания объекта
долевого строительства

График платежей при строительстве объекта долевого строительства

N _____ в жилом доме N _____ по ул. _____
(микрорайон, населенный пункт)

Срок внесения платежей		Размер платежей объекта долевого строительства, тыс. рублей		Примечание
год	месяц	на строительство объекта и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства	на прибыль застройщика	

Очередные платежи 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, вносятся на специальный счет застройщика N _____ в _____ банке.

На строительство объекта долевого строительства с использованием льготных кредитов данные платежи вносятся на специальный счет застройщика N _____ в _____ банке. Оплата прибыли застройщика производится на текущий (расчетный) банковский счет застройщика N _____ в банке.

Платежи вносятся до _____ числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком дольщику документа для оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик _____ Дольщик _____
(подпись) (подпись)
