

## УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

6 июня 2013 г. № 263

### **О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь**

В целях оптимизации правового регулирования долевого строительства объектов в Республике Беларусь **п о с т а н о в л я ю**:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь; форму типового договора создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика.

2. Установить, что:

2.1. местные исполнительные и распорядительные органы при утверждении актов выбора места размещения земельных участков под объект строительства\* вправе определять, что при заключении договоров создания объектов долевого строительства предпочтение будет отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также устанавливать принцип заключения названных договоров с такими гражданами по направлениям местных исполнительных и распорядительных органов или без выдачи таких направлений. При этом по каждому объекту долевого строительства может устанавливаться доля жилых помещений, при заключении договоров создания объектов долевого строительства которых предпочтение должно отдаваться гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Направления, указанные в части первой настоящего подпункта, выдаются вне очереди гражданам, имеющим право на внеочередное получение государственной поддержки, в пределах устанавливаемой местными исполнительными и распорядительными органами доли таких 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 первой настоящего подпункта направлений имеют многодетные семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение государственной поддержки.

Застройщик заключает договоры создания объектов долевого строительства с учетом частей первой и второй настоящего подпункта и в соответствии с очередностью подачи заявлений потенциальными дольщиками.

---

\* Для целей настоящего Указа используются термины, определенные в Положении о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь, утвержденном настоящим Указом.

В случае заключения договоров создания объектов долевого строительства по направлениям местных исполнительных и распорядительных органов застройщик в течение трех рабочих дней со дня опубликования проектной декларации должен передать в местные исполнительные и распорядительные органы перечень объектов долевого строительства, договоры создания которых заключаются по таким направлениям, с информацией об объектах долевого строительства;

2.2. защита прав потребителей, связанных с отношениями, вытекающими из договора создания объекта долевого строительства, 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 либо выполнены (оказаны) в процессе строительства объекта долевого строительства, исходя из стоимости таких товаров, работ (услуг) и их соответствия проектной документации;

2.3. 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 договора создания объектов долевого строительства производится самостоятельно либо по его поручению государственными риэлтерскими организациями на основании договоров на оказание риэлтерских услуг;

2.4. после приемки в эксплуатацию объекта, строящегося на коммерческой основе (без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика), часть прибыли должна направляться застройщиком подрядчику. Размер и условия получения подрядчиком дополнительных средств из прибыли застройщика оговариваются сторонами в договоре строительного подряда.

3. Контроль за порядком заключения и исполнения сторонами договоров создания объектов долевого строительства осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, выдавшими застройщику разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства.

4. Признать утратившими силу:

Указ Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 93, 1/7676);

подпункт 1.24 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 1 марта 2007 г. № 116 «О некоторых вопросах правового регулирования

административной ответственности» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 83, 1/8471);

подпункт 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 января 2008 г. № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 30, 1/9412);

подпункт 1.16 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 23 января 2009 г. № 52 «О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросу документирования населения Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 27, 1/10431);

пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 2 июля 2009 г. № 367 «О некоторых вопросах жилищного строительства» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 161, 1/10848);

пункты 33 и 62 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 9 марта 2010 г. № 143 «Об отдельных вопросах налогообложения» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 66, 1/11477);

Указ Президента Республики Беларусь от 19 июля 2011 г. № 324 «О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 83, 1/12716);

подпункт 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 20 июня 2012 г. № 281 «О внесении изменений в указы Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396 и от 18 декабря 2007 г. № 657» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 71, 1/13577).

5. Совету Министров Республики Беларусь:

в трехмесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом;

принять иные меры по реализации настоящего Указа.

6. Действие настоящего Указа не распространяется на договоры создания объектов долевого строительства, заключенные до вступления его в силу.

7. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

7.1. пункт 5 – после официального опубликования настоящего Указа;

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

**Президент  
Республики Беларусь**

**А.Лукашенко**

УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента  
Республики Беларусь  
06.06.2013 № 263

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь**

#### **ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением регулируются отношения по привлечению денежных средств:

граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика;

граждан, включая индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц для долевого строительства жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости на коммерческой основе (без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика);

граждан, включая индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов, а также жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости.

2. Для целей настоящего Положения применяются следующие термины и их определения:

государственная поддержка – оказываемая дольщикам поддержка при строительстве жилых помещений в виде предоставления льготных кредитов и (или) одноразовых субсидий 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 создания объекта долевого строительства (далее – 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 земельном участке, предоставленном для его строительства, в том числе ограждения, стоянки, гаражи, иные отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию жилого дома;

недостаток объекта долевого строительства – несоответствие объекта долевого строительства (в том числе качества, количества его отдельных элементов, оборудования, материалов, работ) актам законодательства, в том числе техническим нормативным правовым актам, условиям договора и требованиям проектной документации;

общее имущество многоквартирного жилого дома – межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты недвижимости, служащие целевому использованию многоквартирного жилого дома;

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 осуществляется в соответствии с проектной документацией и предусмотрено в договоре;

объект строительства – один или несколько жилых домов, относящиеся к ним инженерные и транспортные коммуникации, благоустройство и озеленение, иные объекты недвижимости. Объект строительства определяется местными исполнительными и распорядительными органами в разрешительной документации на долевое строительство объекта строительства;

ограниченная прибыль застройщика – максимальная прибыль, предусмотренная застройщиком при строительстве жилых помещений с учетом нормативной общей площади жилого помещения для дольщиков, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

проектная декларация – подлежащий опубликованию документ застройщика, содержащий информацию о застройщике и объекте строительства;

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;

цена объекта долевого строительства (цена договора) – 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 и статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в этом месяце и году, 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);

члены семьи дольщика – 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.

3. Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков для обеспечения долевого строительства объектов долевого строительства только 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 и при наличии документов, удостоверяющих его право на земельный участок, необходимый для обеспечения долевого строительства, документов, подтверждающих опубликование проектной декларации в соответствии с настоящим Положением, и договоров, зарегистрированных в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами.

Для привлечения денежных средств дольщиков при строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, необходимо наличие:

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

договора строительного подряда на строительство многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости (если строительство не ведется застройщиком собственными силами);

разрешений на производство строительно-монтажных работ для строительства многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости.

Для привлечения денежных средств дольщиков 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, необходимо наличие разрешительной документации на долевое строительство объектов строительства.

Совет Министров Республики Беларусь вправе устанавливать дополнительные требования, предъявляемые к застройщикам.

В случае 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 или при прекращении действия хотя бы одного из документов, указанных в частях первой–третьей настоящего пункта, а также несоблюдении установленных Советом Министров Республики Беларусь в соответствии с частью четвертой настоящего пункта дополнительных требований, предъявляемых к застройщикам, застройщик не вправе привлекать средства новых дольщиков до погашения соответствующей задолженности (повторного получения необходимых документов, соблюдения установленных Советом Министров Республики Беларусь дополнительных требований).

Неуплата застройщиком налогов, сборов (пошлин), других обязательных платежей в республиканский и (или) местные бюджеты (в том числе в государственные целевые бюджетные фонды), в государственные внебюджетные фонды, не превышающая 60 дней после истечения сроков их уплаты, не признается задолженностью по данным платежам для целей настоящего Положения. При этом неуплата или неполная уплата сумм названных обязательных платежей в установленные сроки не освобождает застройщика от ответственности, предусмотренной законодательными актами.

4. Застройщик обязан не позднее чем за семь календарных дней до начала заключения договоров опубликовать проектную декларацию с информацией о себе и объекте строительства не менее чем в одном государственном печатном издании, распространяемом в пределах административно-территориальной единицы, на территории которой будет находиться объект строительства, а также разместить ее в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в строительстве жилых и (или) нежилых помещений, иных объектов недвижимости, и одновременно направить указанную декларацию в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие застройщику разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства. В трехдневный срок после получения местными исполнительными и распорядительными органами проектной декларации от застройщика она размещается на сайте таких органов в глобальной компьютерной сети Интернет и на информационных стендах.

Информация о застройщике должна содержать:

его наименование, место нахождения, а также сведения о режиме работы застройщика;

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:

цели строительства, сведения об этапах и о сроках его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации при ее проведении в соответствии с законодательством;

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

информацию о решении местного исполнительного и распорядительного органа о процентном соотношении в строящемся объекте граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (при наличии такой информации);

данные о правах застройщика на земельный участок, собственнике земельного участка, его границах и площади, об элементах благоустройства;

сведения о количестве в строящихся жилых домах и иных объектах недвижимости самостоятельных частей, передаваемых застройщиком дольщикам после утверждения в установленном порядке акта приемки в эксплуатацию жилого дома и иных объектов недвижимости;

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

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

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

сведения о договорах строительного подряда, заключенных застройщиком (при их наличии), и порядке ознакомления застройщиком дольщиков с объектом долевого строительства и ходом работ по его строительству.

5. Привлечение денежных средств дольщиков для долевого строительства осуществляется застройщиками на основании договоров, заключенных в соответствии с настоящим Положением, на специальные



счета, открытые для каждого объекта строительства, за исключением денежных средств на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика, направляемых на текущий (расчетный) счет застройщика.

Специальные счета открываются в порядке, установленном законодательством, на основании договора специального счета, заключаемого застройщиком и банком, в котором устанавливается режим функционирования специального счета с учетом требований настоящего Положения и иных актов законодательства.

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

Взыскание налогов, сборов (пошлин), других обязательных платежей в республиканский и (или) местные бюджеты (в том числе в государственные целевые бюджетные фонды), в государственные внебюджетные фонды за счет денежных средств, зачисленных на специальные счета, не производится, арест на специальные счета не налагается, за исключением ареста по судебному постановлению.

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

Собственные средства, направленные застройщиком со своего текущего (расчетного) 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, с учетом индексации. Указанные средства индексируются путем умножения на коэффициент, определяемый отношением действующего на фактическую дату возврата со специального счета застройщика средств индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемого Министерством архитектуры и строительства по каждой области и г. Минску, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления средств с текущего (расчетного) счета застройщика на строительство объектов долевого строительства.

Средства, внесенные дольщиками на текущий (расчетный) счет застройщика на оплату затрат, не включенных в сводный сметный расчет

стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, используются застройщиком по целевому назначению.

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 копию аудиторского заключения в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства, а также размещает информацию о результатах аудита в месте, доступном для ознакомления, по своему месту нахождения. Дольщик вправе ознакомиться с аудиторским заключением в полном объеме.

6. Договор заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Договор должен содержать следующие существенные условия:

определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (при наличии), подлежащего строительству и передаче дольщику, с указанием особенностей строительства и характеристики объекта, включая сведения о полном или частичном выполнении отделочных работ;

номер специального счета, на который зачисляются денежные средства на строительство объекта долевого строительства;

номер текущего (расчетного) счета, на который зачисляются денежные средства на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика;

срок исполнения обязательств по договору;

стоимость строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства;

цена объекта долевого строительства (цена договора);

размер и порядок внесения денежных средств дольщиком;

гарантийный срок на объект долевого строительства;

права и обязанности сторон;

порядок изменения условий договора;

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;

иные условия в соответствии с настоящим Положением и по соглашению сторон.

Внесение изменений и дополнений в договор оформляется дополнительным соглашением к договору в письменной форме.

Застройщик обязан вести регистрацию заявлений потенциальных дольщиков о заключении договоров. Принятие и регистрация заявлений должны осуществляться не ранее чем через пять календарных дней после опубликования проектной декларации.

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. 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.

7. 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 объекта долевого строительства (цену договора) и принять указанный объект в порядке, установленном договором.

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

Изменение цены объекта долевого строительства (цены договора) 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. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет по изменению цены объекта долевого строительства (цены договора).

Застройщик вправе изменить цену объекта долевого строительства (цену договора) в случаях изменения статистических индексов стоимости

строительно-монтажных работ в указанный в части первой пункта 13 настоящего Положения срок исполнения застройщиком обязательств по договору и указанный в части третьей пункта 13 настоящего Положения дополнительный срок строительства, а также в случаях изменения законодательства об уплате косвенных налогов в указанные сроки, если они оказали влияние на цену объекта долевого строительства (цену договора), если иное не установлено законодательными актами.

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

Работы, связанные с изменением технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта, внесенным после утверждения проектной документации, в том числе сметной, в период строительства объекта, производятся за счет государственного органа (организации), принявшего решение, повлекшее необходимость внесения этого изменения.

По согласованию сторон допускается заключение договора о неизменной (на период его действия), за исключением случаев, предусмотренных в части третьей настоящего пункта, цене объекта долевого строительства (цене договора), включающей затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства, определяемые в соответствии с законодательством с учетом прогнозных индексов цен в строительстве в нормативный период строительства, затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, и прибыль застройщика.

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 объекта долевого строительства (ценой договора), за исключением случаев изменения стоимости объекта долевого строительства в соответствии с законодательством.

Если затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства в соответствии с законодательством, не могут быть определены застройщиком в полном объеме на стадии заключения договора, их стоимость предъявляется дольщику к оплате по мере производства таких затрат или по окончании строительства. При этом

с дольщиками заключается дополнительное соглашение. Сроки предъявления к оплате указанных затрат предусматриваются договором.

8. При строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика, а также при строительстве многоквартирных жилых домов, жилых и (или) нежилых помещений в блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, договор заключается по форме типового договора создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика, утвержденной Указом, утверждающим настоящее Положение.

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

характеристика объекта долевого строительства;

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

При строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика к договору дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, прилагаются расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства и 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 к договору дополнительно к документам, указанным в части первой настоящего пункта, прилагаются график строительства объекта долевого строительства и сведения о земельном участке, на котором будет расположен многоквартирный, блокированный жилой дом и (или) иные объекты недвижимости.

10. Договор подлежит обязательной регистрации в местных исполнительных и распорядительных органах, выдавших застройщику разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства.

Договор считается заключенным с даты его регистрации.

Застройщик в течение трех рабочих дней с даты подписания сторонами договора представляет два экземпляра договора в местный исполнительный и распорядительный орган для регистрации и в течение трех рабочих дней с даты регистрации договора высылает заказным

письмом один экземпляр зарегистрированного договора дольщику или вручает его дольщику лично под роспись.

Местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший застройщику разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства, осуществляет регистрацию договоров бесплатно в течение трех рабочих дней после представления их застройщиком путем проставления отметки о регистрации на каждом экземпляре договора. Решение об отказе в регистрации договора может быть принято в случаях отсутствия в договоре существенных условий, установленных в настоящем Положении, а также при наличии регистрации действующего договора на этот же объект долевого строительства.

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 указываются следующие данные:

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

реквизиты договоров;

сведения о дольщиках, заключивших договоры;

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

В случае расторжения сторонами договора (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) застройщик обязан в течение трех рабочих дней 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 договора.

11. Платежи для оплаты цены объекта долевого строительства (цены договора) вносятся дольщиком в безналичном порядке или наличными денежными средствами через банк после регистрации договора.

12. В договоре может быть предусмотрено, что обязательство дольщика по уплате цены объекта долевого строительства (цены договора)

исполняется в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте (за исключением случаев строительства жилых помещений гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий). Цена объекта долевого строительства (цена договора), установленная в договоре в привязке к иностранной валюте, должна быть неизменной до окончания строительства. Подлежащая оплате сумма определяется по официальному курсу белорусского рубля к соответствующей иностранной валюте, установленному Национальным банком на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или договором. В случае расторжения такого договора (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) возврат денежных средств дольщику осуществляется застройщиком по официальному курсу белорусского рубля к соответствующей иностранной валюте, установленному Национальным банком на день возврата, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или договором.

В том случае, если дольщик, заключивший договор в соответствии с частью первой настоящего пункта, стал в процессе строительства нуждающимся в улучшении жилищных условий, пересчет цены объекта долевого строительства (цены договора) с исключением привязки к иностранной валюте возможен только по соглашению сторон, которое должно быть выражено в письменной форме.

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

Если строительство не может быть завершено в определенный в договоре срок, застройщик вправе в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, по решению местного исполнительного и распорядительного органа перенести срок исполнения застройщиком обязательств по договору.

В случае отсутствия вины застройщика в невыполнении срока исполнения застройщиком обязательств по договору при наличии подтвержденных решением местного исполнительного и распорядительного органа форс-мажорных обстоятельств и других, не зависящих от сторон причин (далее – обстоятельства), течение срока исполнения застройщиком обязательств по договору приостанавливается на период действия обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжается. При этом застройщик при достройке объекта вправе применять индексацию стоимости выполняемых работ в течение всего дополнительного срока строительства.

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

при расчете цены объекта долевого строительства (цены договора) применять к объемам, выполненным в указанный в части второй настоящего пункта дополнительный срок строительства, статистические индексы стоимости строительно-монтажных работ, установленные для месяца, который является последним при указанном в части первой настоящего пункта нормативном сроке продолжительности строительства объекта;

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

Меры ответственности, указанные в части четвертой настоящего пункта, не применяются к застройщикам, допустившим нарушение сроков исполнения обязательств по договору по причине нарушения дольщиками сроков внесения платежей в части государственной поддержки, перечисление которой осуществляется банком.

При невыполнении сроков исполнения застройщиком обязательств по договору застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока обязан направить дольщику 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 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.

Дольщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление банком платежей, составляющих государственную поддержку.

14. После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, одноквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение одного месяца обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены объекта долевого строительства (цены договора) застройщик



в трехдневный срок со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права дольщика на объект долевого строительства.

Дольщик обязан не позднее трех месяцев со дня получения от застройщика документов, необходимых для государственной регистрации прав на объект долевого строительства, в установленном порядке зарегистрировать данное право.

Передача дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, ключей и документов на установленное оборудование осуществляется застройщиком после государственной регистрации права дольщика на объект долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных в части седьмой настоящего пункта. При этом в целях обеспечения сохранности всех объектов долевого строительства застройщик вправе произвести передачу объектов долевого строительства, ключей и документов на установленное оборудование в установленный день всем дольщикам, зарегистрировавшим право на объекты долевого строительства, в срок не позднее трех месяцев после выдачи дольщикам окончательного расчета стоимости объектов долевого строительства.

Застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям, по акту приемки-передачи данного объекта, подписываемому сторонами договора. Акт приемки-передачи объекта долевого строительства подписывается дольщиком при передаче ему ключей и документов на установленное оборудование.

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи объекта долевого строительства обязательство застройщика по передаче объекта дольщику считается исполненным, а 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 передаче застройщиком дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права дольщика на этот объект стороны заключают договор найма, аренды, безвозмездного пользования или иное соглашение, предусматривающее передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства и определяющее его качественные характеристики. Данные договоры заключаются в простой письменной форме, не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания. При этом застройщик передает дольщику документы на установленное оборудование и комплект ключей. Со дня подписания такого договора дольщик обязан

вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также нести риск случайной гибели имущества.

Объекты инженерной инфраструктуры передаются эксплуатирующим их организациям застройщиком в установленном законодательством порядке.

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 жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

15. 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.

16. Если объект долевого строительства построен с существенным нарушением качества, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок, но не более трех месяцев (для многоквартирных жилых домов – шести месяцев), при условии возможности выполнения работ по устранению недостатков в соответствии с техническими нормативными правовыми актами. Срок для устранения недостатков начинает отсчитываться с даты подписания сторонами перечня замечаний к акту приемки-передачи объекта долевого строительства;

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 Советом Министров Республики Беларусь и договором.

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 акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

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

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 наследники имеют право на такие условия в соответствии с законодательством.

18. 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 объекта долевого строительства (цены договора).

Застройщик вправе требовать 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 объекта долевого строительства (цены договора) производится по графику платежей;

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

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

несогласия дольщика с обоснованным застройщиком изменением цены объекта долевого строительства (цены договора) в случаях 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 статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ в нормативный срок продолжительности строительства и дополнительный срок строительства, указанный в части третьей пункта 13 настоящего Положения, и изменения законодательства об уплате косвенных налогов в указанные сроки, если они оказали влияние на цену объекта долевого строительства (цену договора), если иное не установлено законодательными актами.

Обоснование изменения цены объекта долевого строительства (цены договора) производится застройщиком путем представления дольщику соответствующих расчетов. Изменение цены объекта долевого строительства (цены договора) 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.

При заключении застройщиком договора с дольщиками – юридическими лицами стороны вправе установить в договоре дополнительные к случаям, указанным в настоящем пункте, случаи его досрочного расторжения.

Договор может быть расторгнут на любой стадии его исполнения.

19. 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 с момента получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении договора, подтвержденных соответствующими документами (больничный лист, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти дней с момента 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) досрочно расторгнуть договор в установленный в заказном письме срок, но не ранее 10 дней с даты получения письма, сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

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. В течение месяца после приемки в эксплуатацию жилого дома застройщик представляет в местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства, а также в банк, выдавший льготный кредит, списки дольщиков, построивших многоквартирные жилые дома и жилые помещения в жилом доме с ограниченной прибылью застройщика, а также с использованием государственной поддержки.

21. Общее имущество многоквартирного жилого дома поступает в общую долевую собственность дольщиков, если уплата цены этих объектов производилась всеми дольщиками, и передается застройщиком по акту приемки-передачи 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.

**ГЛАВА 2**  
**ОСОБЕННОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**  
**В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ**  
**С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ**  
**И (ИЛИ) С ОГРАНИЧЕННОЙ ПРИБЫЛЬЮ ЗАСТРОЙЩИКА**

22. При строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика последний вправе предусматривать при формировании стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства в пределах нормативной площади, которая устанавливается в размере 20 кв. метров (в г. Минске – 15 кв. метров, а для многодетных семей – 20 кв. метров) на одного члена семьи дольщика, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (при строительстве для одного человека однокомнатной квартиры – 30 кв. метров), ограниченную прибыль, размер которой не должен превышать пяти процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство общей площади жилого помещения, превышающей указанную в части первой настоящего пункта нормативную площадь для семьи дольщика, по цене, установленной для граждан, строящих в данном жилом доме жилые помещения без использования государственной поддержки и (или) ограничения прибыли застройщика (при наличии в составе семьи дольщика членов семьи, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также при строительстве членами семьи дольщика, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, общей площади жилых помещений, превышающей установленную в части первой настоящего пункта нормативную площадь). В случае отсутствия в строящемся жилом доме жилых помещений, строящихся без использования государственной поддержки и (или) ограничения прибыли застройщика, жилое помещение в части площади, превышающей указанную в части первой настоящего пункта нормативную площадь для семьи дольщика, по решению застройщика может строиться с прибылью, размер которой не ограничивается.

При изменении состава семьи дольщика в период осуществления строительства жилого помещения производится перерасчет размера прибыли застройщика с учетом норм, изложенных в частях первой и второй настоящего пункта, с момента возникновения соответствующего обстоятельства.

При снижении фактической стоимости объекта долевого строительства по сравнению с ценой объекта долевого строительства (ценой договора) ограниченная прибыль застройщика подлежит перерасчету в рамках определенной в части первой настоящего пункта нормативной площади и не может превышать пяти процентов от фактической стоимости строительства нормативной общей площади жилых помещений.

При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объекта долевого строительства материалов, работ и услуг, а также уменьшении или изменении косвенных налогов, если они оказали влияние на цену объекта долевого строительства (цену договора), застройщик обязан не позднее месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены объекта долевого строительства (цены договора). В указанных случаях изменения цены объекта долевого строительства (цены договора) застройщик обязан не менее чем за 10 дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены объекта долевого строительства (цены договора) с обоснованным расчетом ее изменения.

В случае, если на дату приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства окажется ниже цены объекта долевого строительства (цены договора), застройщик производит перерасчет стоимости объекта долевого строительства (в том числе прибыли с учетом фактической стоимости строительства) и в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома возвращает дольщикам денежные средства, не использованные на цели строительства. При этом при строительстве объекта долевого строительства с государственной поддержкой в виде льготных кредитов в двухмесячный срок осуществляется возврат денежных средств открытому акционерному обществу «Сбергательный банк «Беларусбанк» на погашение задолженности по льготным кредитам.

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

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 гражданином с использованием льготного кредита уплата цены объекта долевого

строительства (цены договора) 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.

23. При строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика уступка дольщиком права требования по договору, если объектом долевого строительства является жилое помещение, строящееся без использования государственной поддержки, либо перевод долга по нему на нового дольщика допускаются только на членов семьи дольщика, совместно осуществляющих строительство жилого помещения.

В случае принятия решения о досрочном расторжении договора, в соответствии с которым строительство осуществляется с использованием государственной поддержки, застройщик обязан обеспечить преимущественное право членов семьи дольщика, имеющих право на государственную поддержку и осуществлявших строительство жилого помещения в составе семьи дольщика, на перевод долга по договору или уступку дольщиком права требования по нему.

### **ГЛАВА 3**

#### **ОСОБЕННОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ И (ИЛИ) НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОММЕРЧЕСКОЙ ОСНОВЕ**

24. При строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости на коммерческой основе при определении цены объекта долевого строительства (цены договора) застройщик вправе предусматривать прибыль, размер которой не ограничивается.

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

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

**ГЛАВА 4**  
**ОСОБЕННОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОКВАРТИРНЫХ**  
**ЖИЛЫХ ДОМОВ, И ЖИЛЫХ И (ИЛИ) НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**  
**В БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ, И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**

26. При строительстве многоквартирных жилых домов, жилых помещений в блокированных жилых домах для дольщиков, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, цена объекта долевого строительства (цена договора) формируется с учетом частей пятой–девятой пункта 22 настоящего Положения. Прибыль застройщика определяется в порядке, установленном в части первой пункта 22 настоящего Положения. При этом прибыль в размере не более пяти 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 одного члена семьи дольщика при строительстве многоквартирного жилого дома и 20 кв. метров на одного члена семьи дольщика при строительстве жилого помещения в блокированном жилом доме (30 кв. метров – при строительстве однокомнатной квартиры в блокированном жилом доме для одного человека).

27. При строительстве многоквартирных жилых домов, жилых помещений в блокированных жилых домах для дольщиков, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, строительстве нежилых помещений в блокированных жилых домах, иных объектов недвижимости цена объекта долевого строительства (цена договора) формируется на стадии заключения договора в соответствии с законодательством. При этом застройщик вправе предусматривать прибыль, размер которой не ограничивается.



УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента  
Республики Беларусь  
06.06.2013 № 263

Форма

## ТИПОВОЙ ДОГОВОР

создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(название населенного пункта)

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

данные документа, удостоверяющего личность гражданина)

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 договора

#### 1.1. Застройщик за счет средств дольщика обеспечивает строительство

(жилого помещения)

№ \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже в многоквартирном (блокированном) жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон \_\_\_\_\_) в \_\_\_\_\_  
(название населенного пункта)

(одноквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_), состоящего из \_\_\_\_\_ комнат(ы),  
(название населенного пункта)

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.

Объект долевого строительства строится для использования \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

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. Договор считается заключенным с даты его регистрации при  
наличии у застройщика:

свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации  
создания земельного участка и возникновения права на него  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, или государственного акта на право  
\_\_\_\_\_ земельным

(вид права на земельный участок)

участком от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, или удостоверения на  
право временного пользования земельным участком от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
№ \_\_\_\_\_, или договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
№ \_\_\_\_\_;

проектной документации, прошедшей в установленном порядке  
государственную экспертизу \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и утвержденной  
решением \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
№ \_\_\_\_\_ (при строительстве жилых помещений в многоквартирных  
жилых домах);

выданного органом государственного строительного надзора разрешения  
на производство строительно-монтажных работ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
№ \_\_\_\_\_ (при строительстве жилых помещений в многоквартирных  
жилых домах);

проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование,  
\_\_\_\_\_;

договора строительного подряда от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
№ \_\_\_\_\_ (при строительстве жилых помещений в многоквартирных  
жилых домах);

разрешительной документации на долевое строительство объектов  
строительства (при строительстве многоквартирных жилых домов и жилых  
помещений в блокированных жилых домах).

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

## 2. Сроки строительства многоквартирного (многоквартирного, блокированного) жилого дома

Срок начала строительства многоквартирного (многоквартирного,  
блокированного) жилого дома \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(число и месяц прописью)

Срок исполнения застройщиком обязательств по договору  
строительства многоквартирного (многоквартирного, блокированного)  
жилого дома в соответствии с проектной документацией  
\_\_\_\_\_ и ввода в эксплуатацию  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(число и месяц прописью)

Если строительство не может быть завершено в определенный  
в договоре срок, застройщик вправе в порядке, установленном Советом  
Министров Республики Беларусь, по решению местного исполнительного  
и распорядительного органа перенести срок исполнения застройщиком  
обязательств по договору. При этом он не позднее чем за два месяца до  
истечения срока исполнения застройщиком обязательств по договору  
должен направить дольщику 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.

## 3. Порядок и условия приемки-передачи объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства,  
качество которого соответствует условиям настоящего 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),  
подписанному сторонами.

Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему ключей от объекта долевого строительства и документов на установленное оборудование.

После приемки в эксплуатацию многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение одного месяца обязан произвести дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии уплаты в полном объеме цены объекта долевого строительства (цены договора) застройщик в трехдневный срок со дня обращения дольщика передает ему документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства.

Передача дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, ключей и документов на установленное оборудование осуществляется застройщиком после государственной регистрации права дольщика на объект долевого строительства.

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

В случае передачи застройщиком дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права дольщика на этот объект стороны заключают договор найма, аренды, безвозмездного пользования или иное соглашение, предусматривающее передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства и определяющее его качественные характеристики. Данные договоры заключаются в простой письменной форме, не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания. При этом застройщик передает дольщику документы на установленное оборудование и комплект ключей. Со дня подписания договора дольщик должен вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также нести риск случайной гибели имущества.

При возникновении у дольщика права на объект долевого строительства у него одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного 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.

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 представителем товарищества собственников срок.

#### 4. Цена объекта долевого строительства (цена договора)

4.1. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора в текущих ценах с учетом прогнозных индексов (с учетом ограниченной прибыли для нормируемой площади) составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.2. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора в текущих ценах с учетом прогнозных индексов (с учетом прибыли, начисляемой на общую площадь, превышающую нормируемую) составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.3. Цена объекта долевого строительства (цена договора) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров в текущих ценах с учетом прогнозных индексов на день заключения настоящего договора (с учетом нормируемой общей площади и площади, превышающей нормируемую) составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Возмещение затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства в соответствии с расчетом затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства согласно приложению 4 составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, составляют \_\_\_\_\_ рублей согласно приложению 2 к настоящему договору.

Если затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства в соответствии с законодательством, не могут быть определены застройщиком в полном объеме на стадии заключения настоящего договора, их стоимость предъявляется дольщику к оплате по мере производства таких затрат или по окончании строительства с заключением дополнительного соглашения при наличии соответствующих оснований. В этом случае цена объекта долевого строительства (цена договора) определяется без учета таких затрат.

Прибыль застройщика составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.4. Цена объекта долевого строительства (цена договора), определенная согласно подпункту 4.3 пункта 4 настоящего договора, является неизменной, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

Изменение цены объекта долевого строительства (цены договора) 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 объекта долевого строительства (цены договора).

Застройщик вправе изменить цену объекта долевого строительства (цену договора) в случаях изменения статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ до истечения срока исполнения застройщиком обязательств по договору. При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объектов долевого строительства материалов, работ и услуг застройщик обязан не позднее месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены объекта долевого строительства (цены договора). В указанных случаях изменения цены объекта долевого строительства (цены договора) застройщик обязан не менее чем за 10 дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены объекта долевого строительства (цены договора) с обоснованным расчетом ее изменения. При несогласии дольщика с предлагаемым застройщиком изменением цены объекта долевого строительства (цены договора) стороны вправе расторгнуть договор в порядке, предусмотренном в подпункте 7.1 пункта 7 настоящего договора.

В случае, если на дату приемки в эксплуатацию многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства для дольщика окажется ниже цены объекта долевого строительства (цены договора), застройщик производит перерасчет стоимости объекта долевого строительства (в том числе прибыли с учетом фактически сложившейся стоимости строительства) и в двухмесячный срок после ввода в эксплуатацию многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома возвращает дольщику денежные средства, фактически не использованные на цели строительства. При этом при строительстве объекта долевого строительства с привлечением льготных кредитов в двухмесячный срок осуществляется возврат денежных средств открытому акционерному обществу «Сбергательный банк «Беларусбанк» на погашение задолженности по льготным кредитам.

## 5. Порядок расчетов

5.1. Платежи на строительство объекта долевого строительства, на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика вносятся дольщиком

единовременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей при строительстве объекта долевого строительства согласно приложению 5 (далее – график платежей), подписанным сторонами. Данные платежи могут осуществляться также на основании представленных застройщиком справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства.

Платежи вносятся дольщиком в безналичном порядке или наличными средствами через банк только после регистрации настоящего договора застройщиком в местном исполнительном и распорядительном органе.

В случае строительства жилого помещения с использованием льготных кредитов платежи вносятся ежемесячно на основании представленных застройщиком справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства жилого помещения.

5.2. Поэтапные платежи вносятся до \_\_\_\_ числа месяца, следующего за месяцем выдачи расчетного документа:

на строительство объекта долевого строительства – на специальный счет застройщика № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

(наименование банка)

код банка \_\_\_\_\_, УНП \_\_\_\_\_.

Если иное не установлено законодательными актами, средства, находящиеся на специальном счете, используются застройщиком только по целевому назначению;

на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика – на текущий (расчетный) счет застройщика № \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_,

(наименование банка)

код банка \_\_\_\_\_, УНП \_\_\_\_\_.

5.3. При изменении цены объекта долевого строительства (цены договора) в случаях, указанных в подпункте 4.4 пункта 4 настоящего договора, стороны, заключая дополнительное соглашение об изменении цены, одновременно вносят изменения в график платежей.

5.4. Стоимость оплаченных в ходе строительства объемов работ и затрат, подтвержденных расчетными документами застройщика, при окончательном расчете не изменяется.

В случае нарушения срока передачи дольщику объекта долевого строительства, установленного настоящим договором, и при отсутствии

вины дольщика размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком в соответствии с настоящим договором, не увеличивается.

## 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 (одноквартирного, блокированного) жилого дома в установленное застройщиком время, соблюдая при этом требования техники безопасности, и в установленном порядке знакомиться с ходом строительства;

6.1.3. отказаться от выполнения отдельных видов отделочных работ до начала их осуществления;

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 7.1 пункта 7 настоящего договора, в любое время исполнения договора, 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 объекта долевого строительства (цену договора) 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) при строительстве объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки;

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



6.2.4. принять от застройщика введенный в эксплуатацию объект долевого строительства по акту приемки-передачи в соответствии с условиями, определенными в настоящем договоре;

6.2.5. в трехмесячный срок после передачи застройщиком всех необходимых документов зарегистрировать право на введенный в эксплуатацию объект долевого строительства.

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 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 ежемесячно представляемых застройщиком справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства либо в срок, установленный настоящим договором для уплаты цены объекта долевого строительства (цены договора), если уплата цены объекта долевого строительства (цены договора) в соответствии с настоящим договором производится единовременно, а также при несогласии дольщика с изменением цены объекта долевого строительства (цены договора) в случаях, предусмотренных в части третьей подпункта 4.4 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 после регистрации договора выслать один экземпляр зарегистрированного договора дольщику заказным письмом или вручить его дольщику лично под роспись;

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. предъявить дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства в течение одного месяца со дня приемки объекта в эксплуатацию;

6.4.5. заключить договор с членом семьи дольщика (с его согласия) в случае смерти дольщика;

6.4.6. сообщить дольщику об изменениях условий договора строительного подряда, если это влияет на отношения, регулируемые в настоящем договоре;

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

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

6.4.9. 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;

6.4.10. передать дольщику объект долевого строительства по акту приемки-передачи в соответствии с законодательством и условиями настоящего договора;

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

6.4.12. 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, и информировать его об объектах долевого строительства, в которых не производились отделочные работы;

6.4.13. обеспечить выполнение требований, установленных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами;

6.4.14. в случае досрочного расторжения договора при несогласии дольщика с изменением цены объекта долевого строительства (цены договора) 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.

## 7. Изменение, дополнение и расторжение договора

7.1. 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 договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении договора в срок не позднее месяца с момента получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении договора, подтвержденных соответствующими документами (больничный лист, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти дней с момента их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны расторгнуть договор либо неполучения ответа в десятидневный срок сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

7.2. 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.

## 8. Ответственность сторон

8.1. В случае нарушения сроков исполнения обязательств по договору застройщик достраивает объект с выплатой сумм штрафных санкций дольщикам, выполнившим в полном объеме свои договорные обязательства по своевременной оплате цены объекта долевого строительства (цены договора), 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 договором.

Данные меры ответственности не применяются к застройщикам, допустившим нарушение сроков исполнения обязательств по договору по причине нарушения дольщиками сроков внесения платежей в части государственной поддержки, перечисление которой осуществляется банком.

8.2. В случае отсутствия вины застройщика в невыполнении нормативного срока строительства при наличии подтвержденных решением уполномоченных государственных органов форс-мажорных обстоятельств и других, не зависящих от сторон причин течение срока исполнения обязательств по договору приостанавливается на период действия обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжается. При этом застройщик при достройке объекта вправе применять индексацию стоимости выполняемых работ в течение всего дополнительного срока строительства.

8.3. 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. Данные меры ответственности не распространяются на дольщиков в части несвоевременного перечисления государственной поддержки.

8.4. Дольщик освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если их неисполнение явилось следствием чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акт терроризма, вооруженный конфликт.

Застройщик освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если докажет, что их неисполнение явилось следствием чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акт терроризма, вооруженный конфликт, или нарушения дольщиком установленных правил владения и пользования объектом долевого строительства.

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

## 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.

Дольщик

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дольщик

\_\_\_\_\_

Застройщик

\_\_\_\_\_

Место нахождения \_\_\_\_\_

Счет № \_\_\_\_\_

в отделении банка \_\_\_\_\_

Код ОКПО \_\_\_\_\_

УНП \_\_\_\_\_

Застройщик

\_\_\_\_\_

М.П.

Приложение 1

к типовому договору создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика

**Характеристика объекта долевого строительства № \_\_\_\_\_**

Объект долевого строительства – жилое помещение в многоквартирном, одноквартирном, блокированном жилом доме \_\_\_\_\_,  
(блочный, кирпичный, другое)  
строительная серия \_\_\_\_\_, расположенном в \_\_\_\_\_  
(название населенного пункта)  
по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон \_\_\_\_\_)  
№ \_\_\_\_\_, 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, одноквартирном, блокированном жилом доме, стоимость или частичная стоимость строительства которых включена в цену объекта долевого строительства (цену договора):

кладовая \_\_\_\_\_ кв. метров;

погреб \_\_\_\_\_ кв. метров;

помещение для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ кв. метров;

(отгороженное, открытое)

помещение для размещения штатных работников товарищества собственников \_\_\_\_\_ кв. метров.

Объекты недвижимости, включая элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, стоимость или частичная стоимость строительства которых включена в цену объекта долевого строительства (цену договора):

внутриквартальные инженерные сети электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, канализации, связи, телефикации, радиофикации;  
объекты благоустройства и озеленения территории;

Объект долевого строительства общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой \_\_\_\_\_ кв. метров, состоит из \_\_\_\_\_ комнат, подсобных помещений общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, из них кухня \_\_\_\_\_ кв. метров, ванная \_\_\_\_\_ кв. метров, туалет \_\_\_\_\_ кв. метров, балкон (лоджия) \_\_\_\_\_ кв. метров.

Полы \_\_\_\_\_  
(паркет, линолеум, другое)

Стены \_\_\_\_\_  
(штукатурка, обои, окраска, другое)

Двери входные \_\_\_\_\_, внутренние \_\_\_\_\_

Окна \_\_\_\_\_

Потолки \_\_\_\_\_

Санитарно-техническое оборудование \_\_\_\_\_

Иное оборудование \_\_\_\_\_

Объект долевого строительства передается:

с отделкой \_\_\_\_\_  
(привести перечень внутренних отделочных работ)

без отделки \_\_\_\_\_  
(привести перечень внутренних отделочных работ)

с частичной отделкой \_\_\_\_\_  
(привести перечень внутренних отделочных работ)

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

Дольщик \_\_\_\_\_  
(подпись)

Приложение 2

к типовому договору создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

(тыс. рублей)

Наименование затрат	Сумма затрат
Затраты на оказание услуг, производимые застройщиком для обеспечения строительства (эксплуатации) (кроме затрат, связанных с выполнением своих функций, предусмотренных сводным сметным расчетом стоимости строительства): изготовление технического паспорта дома, эксплуатация объекта долевого строительства до его передачи дольщику по акту приемки-передачи, государственная регистрация недвижимого имущества	данные застройщика
Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиками на выполнение проектных и изыскательских работ	в соответствии с законодательством
Компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство	»
Налоги, сборы (пошлины), другие обязательные платежи в республиканский и (или) местные бюджеты (в том числе в государственные целевые бюджетные фонды), в государственные внебюджетные фонды	»
Оценка незавершенного строительства	»

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

Дольщик \_\_\_\_\_  
(подпись)

Примечания:

1. Данные затраты относятся на стоимость строительства в случае, если они произведены и не входят в сводный сметный расчет стоимости строительства согласно законодательству о ценообразовании, в том числе законодательству в области оказания государственной поддержки гражданам, участвующим в строительстве жилья.

2. Неустойка (пеня) за неисполнение договорных обязательств сторонами не относится на стоимость строительства.



Приложение 3

к типовому договору создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика

**Акт приемки-передачи объекта долевого строительства\***

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(название населенного пункта)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина,  
данные документа, удостоверяющего личность)

с одной стороны, именуемый в дальнейшем дольщиком, и  
\_\_\_\_\_  
(наименование застройщика)

зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_,  
расположенный 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, 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 \_\_\_\_\_  
(цифрами и прописью)  
\_\_\_\_\_ тыс. рублей с отделкой, без  
отделки, с частичной отделкой (нужное подчеркнуть).

2. Застройщик передал дольщику полный комплект ключей,  
обеспечивающих доступ на объект. Застройщик гарантирует, что других

\* Заполняется по окончании строительства.

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 комплект ключей;  
технические паспорта на приборы учета воды № \_\_\_\_\_;  
технический паспорт на прибор учета расхода газа № \_\_\_\_\_;  
технический паспорт на прибор учета тепловой энергии № \_\_\_\_\_.

4. Замечания дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче согласно приложению застройщик обязуется устранить в месячный срок после подписания настоящего акта.

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

Дольщик \_\_\_\_\_  
(подпись)

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. № \_\_\_\_\_,  
адрес: \_\_\_\_\_),

право собственности на который передается дольщику \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина,  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_ данные документа, удостоверяющего личность)

1. \_\_\_\_\_.
2. \_\_\_\_\_.
3. \_\_\_\_\_.
4. \_\_\_\_\_.

Застройщик обязуется устранить перечисленные замечания за свой счет в срок до \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

Дольщик \_\_\_\_\_  
(подпись)

#### Приложение 4

к типовому договору создания объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика

Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства\* № \_\_\_\_\_ в жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон \_\_\_\_\_) в \_\_\_\_\_, (населенный пункт) серия дома \_\_\_\_\_, 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), тыс. рублей	Цена объекта долевого строительства (цена договора) на дату	
	заклучения договора, тыс. рублей	ввода дома в эксплуатацию, тыс. рублей			заклучения договора (данные графы 2 х на данные графы 4), тыс. рублей	приемки дома в эксплуатацию (данные графы 3 х на данные графы 4 + данные графы 5), тыс. рублей
1	2	3	4	5	6	7

Расчет составил \_\_\_\_\_.

Застройщик \_\_\_\_\_ С расчетом ознакомлен \_\_\_\_\_  
(подпись) (подпись дольщика)  
М.П.

\* 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 с использованием государственной поддержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика

График платежей при строительстве объекта долевого строительства № \_\_\_\_\_ в жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон \_\_\_\_\_) в \_\_\_\_\_ (населенный пункт).

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

Очередные платежи на строительство объекта долевого строительства вносятся на специальный счет застройщика № \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_.

Оплата затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика производится на текущий (расчетный) счет застройщика № \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_.

Платежи вносятся до \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком расчетного документа для внесения платежей.

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

Дольщик \_\_\_\_\_  
(подпись)