

отношении историко-культурной ценности, или стоимости мероприятий, необходимых для сохранения археологического объекта».

Такая гармонизация, полагаем, будет способствовать единству практики применения законодательства.

УДК 347.454.3

Р.Н. Машаров

ДОГОВОР СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК СПОСОБ УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ

С 2006 г. в развитие законодательства о долевом строительстве были приняты три Указа Республики Беларусь, в которые в общей сложности вносились изменения 11 раз, не считая изменений в правила заключения договоров и акты в области ценообразования в строительстве. Сегодня действует Указ Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» (далее – Указ № 473), пока без изменений.

Анализ изменений законодательства об участии в долевом строительстве позволяет сделать вывод о постепенном усилении публично-правового регулирования в указанной сфере, ее последовательном «сударствлении». Наиболее незащищенной категорией с точки зрения частноправового регулирования являются граждане – участники долевого строительства.

Полагаем, что причиной постоянного изменения законодательства является очевидная «пирамидальность» долевого финансирования строительства. При этом белорусские исследователи еще в начале 2000-х отмечали, что долевое строительство коммерческой недвижимости появилось как временный метод организации строительства в условиях острого дефицита финансовых средств и высокой стоимости кредитных ресурсов¹. Однако этот институт все еще на пике популярности.

Совершенно необоснованной выглядит позиция, согласно которой последний вариант проекта белорусского закона о жилищных строительных сбережениях предполагает заключение договора долевого строительства по окончании периода накопления как единственного способа улучшения жилищных условий. К сожалению, обоснование подобному предложению в открытых источниках найти не удалось.

¹ Материалы заседания круглого стола на тему «Долевое строительство ждет специального закона» / В.Н. Рябцев [и др.] // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. – 2010. – № 9. – С. 31–43.

Выбор разработчиков проекта закона еще более неоднозначен, поскольку договор участия в долевом строительстве – крайне неопределенная правовая конструкция в системе договоров. Споры о правовой природе продолжаются в науке на протяжении всего времени существования этого вида договора.

В гражданско-правовой науке идет дискуссия о том, является ли анализируемый договор публичным. Полагаем, что предложение о формировании фактически специального правового режима договора создания объекта долевого строительства для включения его в систему жилищных строительных сбережений выглядит неоправданным, так как договор создания объекта долевого строительства может быть заменен классическими гражданско-правовыми конструкциями приобретения жилья.

Еще одним дискуссионным вопросом при определении правовой сущности договора участия в долевом строительстве является вопрос о возможности признания данного вида договора договором **присоединения**. Исследователи не рассматривают фактическое неравенство как квалифицирующий признак договор присоединения, а констатируют наличие закрепленных в законодательстве возможности дольщика по поводу согласования существенных условий. Такая ситуация вновь подталкивает к выводу о необходимости формирования специального правового режима, что, как указано выше, вряд ли оправданно.

Более того, как указывают исследователи, не до конца ясен вопрос относительно предмета рассматриваемого договора¹. **В момент заключения договора у застройщика фактически отсутствует жилое помещение, являющееся предметом договора.** *Очевидно, что риски в такой конструкции на стороне дольщика, поскольку обязательства застройщика перед дольщиком фактически обеспечиваются самим дольщиком (денежными средствами, вынесенными другими дольщиками).*

Однако, учитывая, что под объектом строительства понимается один жилой дом либо *несколько жилых домов* (п. 1.25 Указа № 473), то законодательством вновь фиксируется схема, согласно которой **денежные средства, привлеченные от новых участников долевого строительства, фактически расходуются на строительство других объектов** (пусть даже в границах соответствующего элемента планировочной структуры). В этой связи норму п. 1.25 Указа № 473 вряд ли можно назвать эффективной.

К сожалению, в очередной раз также закреплён механизм изменения цены договора (цены объекта долевого строительства), позволяющий

¹ Статья «Правовое регулирование долевого строительства жилья и практические рекомендации его участникам» (О.В.Шелков) (по состоянию на 30.01.2017).

недобросовестным застройщикам понуждать дольщиков на подписание дополнительного соглашения об изменении его цены – фактическое одностороннее изменение цены.

Таким образом, национальное законодательство не позволяет обеспечить интерес дольщика в ситуации возникновения спора по поводу изменения цены строительства.

Учитывая, что право на односторонний отказ от договора является дополнительным средством защиты более слабой стороны в правоотношении¹, то оказывается, что слабой стороной в договоре создания объектов долевого строительства является застройщик.

При этом п. 14 Положения о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства² для этих случаев устанавливает специальное правило, согласно которому дольщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление платежей, составляющих государственную поддержку. Однако односторонний отказ (требование досрочного расторжения договора) застройщика от договора не является формой гражданско-правовой ответственности дольщика, что исключает действие упомянутого пункта в случае предъявления застройщиком требования досрочного расторжения договора при просрочке платежа из средств государственной поддержки.

В этой связи предложение исследователей установить правило о цене в следующей редакции: «Если стороной договора является гражданин, заключивший договор участия в долевом строительстве без цели предпринимательской деятельности, цена договора не может быть увеличена», не избавляет дольщика от необоснованных рисков.

Искажение статуса слабой стороны – дольщика нашло отражение также в правилах о **защите прав потребителя**. Так, исследователи указывают, что граждане, приобретающие объект долевого строительства для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, имеют двойной

¹ Опыты цивилистического исследования : сб. ст. Вып. 2 / рук. авт. кол. и отв. ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков (Статут, 2018) // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

² О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 (вместе с Положением о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства) : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 марта 2019 г., № 156 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

правовой статус (участник долевого строительства и потребитель), поскольку могут возложить на застройщика ответственность не только на основании норм Указа № 473, но и законодательства о защите прав потребителей.

УДК 347

М.В. Мещанова

ПЕРСПЕКТИВЫ ИЗМЕНЕНИЯ КОЛЛИЗИОННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В РАМКАХ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Если проследить общую статистику внесения изменений в Гражданский кодекс Республики Беларусь (ГК) за прошедшие с момента его принятия 20 лет, можно констатировать, что разд. VII «Международное частное право» подвергался наименьшему реформированию. По значимым моментам положения гл. 74 и 75 ГК отражают подходы, которые были предусмотрены еще Основами гражданского законодательства 1991 г. Далее они получили некоторое развитие в Модельном Гражданском кодексе для государств – участников СНГ от 17 февраля 1996 г., положения которого, в части коллизионного регулирования, были практически в неизменном виде перенесены в ГК. Вместе с тем за прошедшие годы общемировые подходы к коллизионному регулированию частно-правовых отношений существенно изменились. Только с 2010 до 2014 г. новые нормативные правовые акты в сфере международного частного права были приняты в 16 государствах, с 2015 по 2019 г. продолжился процесс внесения изменений в действующие нормативные правовые акты по вопросам международного частного права (ресистематизация), а также разработка проектов и принятие новых актов. Процесс совершенствования норм международного частного права затронул и государства – члены Евразийского экономического союза. В 2013 г. была принята новая редакция разд. VI Гражданского кодекса Российской Федерации.

В 2018 г. была создана рабочая группа по подготовке проекта масштабных изменений ГК, по результатам деятельности которой подготовлен проект Закона Республики Беларусь «Об изменении кодексов» (далее – проект изменений ГК).

Объективными основаниями для внесения предложений по реформированию разд. VII ГК послужили следующие факты: коллизионное регулирование Республики Беларусь по целому ряду моментов является устаревшим и не позволяет суду или арбитражу выбрать право, отражаю-