

М.М. ЕРЕМЕНКО**ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЧЕТА
ЧАСТНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

В современных условиях государственная жилищная политика Республики Беларусь в области повышения доступности жилья осуществляется через расширение различных способов финансирования строительства и приобретения жилья гражданами. Из всего многообразия способов можно выделить основные, которые применяются как в мировой практике, так и в той или иной мере в Республике Беларусь. К этим способам относят:

- долевое строительство;
- продажу жилья в рассрочку;
- функционирование системы стройсбережений;
- действие региональных программ с использованием ресурсов местных бюджетов;
- льготное кредитование;
- программы предоставления ссуд на приобретение жилья предприятиями своим сотрудникам;
- выпуск жилищных облигаций;
- зачет имеющегося жилья;
- государственный заказ;
- ипотеку и др. [1–4].

Предметом данной статьи является зачет жилья при строительстве новых жилых помещений.

В настоящее время зачет активно применяется в различных сферах экономики республики, например при торговле новыми автомобилями. При зачете жилья в качестве взноса застройщик (заказчик) может руководствоваться общими подходами, закрепленными в Гражданском кодексе Республики Беларусь, о праве собственности (гл. 13–15), о договоре купли-продажи, в том числе продаже недвижимости (гл. 30), об оферте (ст. 405), о прекращении обязательства зачетом (ст. 381), о заключении смешанного договора (п. 2 ст. 391) [1]. Однако требуется документ, в котором четко и комплексно регламентировалась бы процедура зачета, приемлемая для использования именно в жилищной сфере.

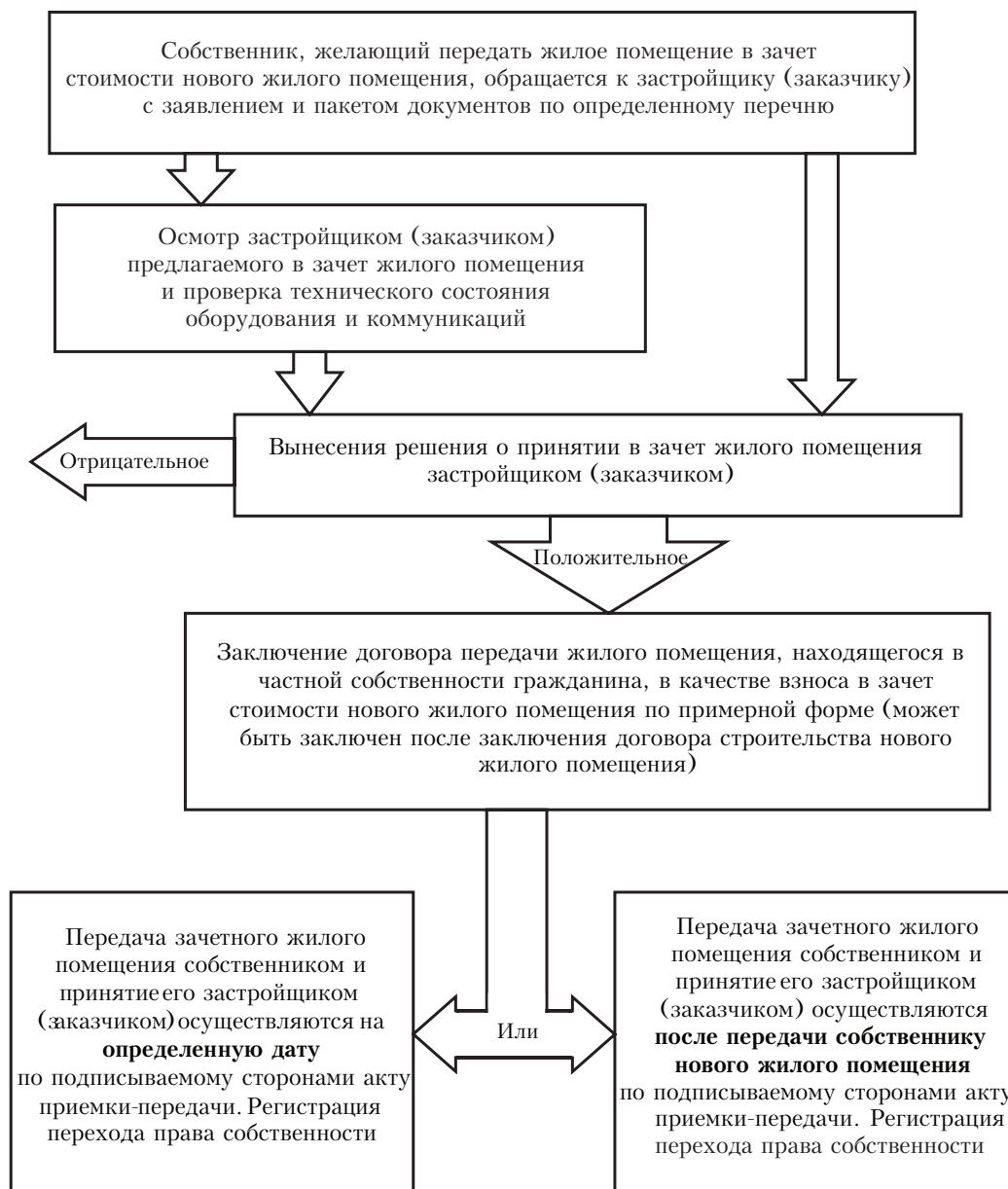
В различных литературных источниках встречается описание общих принципов зачета жилых помещений [1–4], однако до сих пор не разработан его конкретный механизм для использования в правовом поле Республики Беларусь.

Цель статьи — разработка организационно-экономического механизма передачи жилого помещения, находящегося в частной собственности, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения для Республики Беларусь.

Разработка механизма зачета жилья производилась во исполнение Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года [5]. Работа проводилась в рамках выполнения научных исследований Государственного предприятия «Институт жилища — НИПТИС им. Атаева С.С.» по теме «Разработка альтернативных организационно-экономических механизмов повышения доступности жилья для граждан Республики Беларусь», по заказу Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь [6].

На основе анализа литературных источников и нормативных правовых документов нами был разработан алгоритм передачи жилого помещения, находящегося в частной собственности, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения (см. рисунок).

Марина Михайловна ЕРЕМЕНКО, кандидат экономических наук, доцент, зав. отделом разработки и совершенствования жилищной политики Государственного предприятия «Институт жилища — НИПТИС им. Атаева С.С.», г. Минск.



Алгоритм передачи жилого помещения, находящегося в частной собственности, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения

Данный алгоритм лег в основу организационно-экономического механизма зачета жилья и предполагает два варианта определения сроков передачи зачетного жилого помещения гражданином застройщику (заказчику):

на определенную дату после заключения договора и в независимости от сроков передачи построенного жилого помещения;

в определенный период после передачи гражданину застройщиком (заказчиком) нового жилого помещения.

Выбор одного из представленных вариантов осуществляется по соглашению сторон.

Предполагается, что настоящий механизм может применяться при любом способе строительства нового жилья: в составе ЖСПК, по договору долевого строительства, при покупке жилищных облигаций и др.

Так, данный механизм предполагает, что цена зачетного жилого помещения засчитывается в качестве первоначального и (или) последующих взносов в зачет стоимости нового жилого помещения в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком (заказчиком) и собственником жилого помещения. При этом если цена зачетного жилого помещения ниже цены строящегося, то доплату производит гражданин — собственник зачетного жилого помещения застройщику (заказчику), а если выше, то застройщик (заказчик) гражданину.

Цена зачетного жилого помещения определяется по соглашению сторон: ни одна из сторон не может настаивать на заключении сделки по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, при отсутствии на то согласия другой стороны. В этом случае рыночная стоимость жилого помещения, подлежащего передаче в зачет, указанная в соответствующем заключении, выданном независимым оценщиком, является для сторон *ориентировочной*.

Стороны могут устанавливать цену на зачетное жилое помещение, существенно отличную от рыночной, в случаях если по условиям договора предполагается, что собственник после заключения договора будет продолжать пользоваться данным жилым помещением с соответственно отложенным оформлением акта приемки-передачи на зачетное жилое помещение. В этом случае цена зачетного жилого помещения может складываться как с учетом факторов риска от изменения конъюнктуры рынка недвижимости, так и с учетом упущенной выгоды застройщика, заказчика.

В случае если согласованная сторонами цена зачетного жилого помещения отличается от цены нового жилого помещения, договором на передачу собственником жилого помещения застройщику, заказчику в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения оговаривается размер доплаты, сроки и порядок ее внесения. Как уже было отмечено, доплата может быть предусмотрена как застройщику (заказчику), так и собственнику передаваемого в зачет помещения в случае, когда цена зачетного жилого помещения превышает цену нового жилого помещения.

В целях предотвращения спорных ситуаций застройщик (заказчик) вправе проверить техническое состояние жилого помещения как перед принятием решения о принятии жилого помещения в зачет, так и при принятии данного помещения в собственность.

Особенности технического состояния данного помещения указываются в справке о техническом состоянии жилого помещения, которая может являться приложением к договору и составляется сторонами в произвольной форме.

В справке о техническом состоянии и/или в акте приемки-передачи может быть предусмотрено обязательство собственника устранить выявленные сторонами недостатки жилого помещения к определенному сторонами сроку.

Использование механизма зачета жилья эффективно как для граждан, так и для застройщиков (заказчиков), и для экономики республики.

Зачет жилья является одним из механизмов, способных помочь гражданам, имеющим в собственности жилое помещение (жилую комнату, квартиру, жилой дом, изолированную часть жилого дома, долю в жилом помещении), улучшить свои жилищные условия.

Граждане, передающие застройщику имеющееся у них в собственности жилое помещение, в зачет стоимости нового жилого помещения, избавлены от временных затрат по поиску покупателя, материальных затрат на переоформление сделки купли-продажи, оплаты услуг посредников, защищены от рисков потери жилого помещения и несения дополнительных расходов в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения (срыв сроков сдачи нового жилья в эксплуатацию, мошеннические действия и др.) застройщиком обязательств по договору строительства нового жилья.

Применение механизма зачета жилых помещений характерно для граждан, которые на сегодняшний день имеют собственное жилье, но при этом хотят либо расширить свою жилплощадь, либо приобрести более современное жилое помещение. Распространенным явлением в настоящих условиях является желание семей или одиноких граждан продать собственное жилье, добавить к вырученной сумме собственные накопления или кредитные ресурсы и приобрести жилье большей площади. Однако необходимость реализации собственного жилья для вложения средств в новое является сегодня для многих серьезным препятствием для улучшения жилищных условий и снижает приток собственных и заемных средств населения в сферу строительства. Рассмотрим причины существования данной проблемы.

Во-первых, граждане, проживающие в помещении, которое планируют продать для взноса в строительство, зачастую не успевают этого сделать до момента распродажи квартир в выбранном доме и вынуждены отказываться от строительства.

Во-вторых, для некоторых семей, которые продают собственное жилье для приобретения нового, единственным местом проживания до сдачи строящегося жилья в эксплуатацию является жилищный наем. Поэтому многие отказываются от такого варианта из-за нестабильности своего положения (наемное жилье следует освободить по первому требованию арендодателя), роста расходов в момент, когда средства необходимы для решения жилищной проблемы, а также из-за рисков банкротства застройщика, которому переданы все деньги, вырученные от продажи собственной недвижимости.

В-третьих, семьи, которые готовы продать собственное жилье и на время строительства нового нанять жилое помещение, не всегда юридически могут это сделать, поскольку с ними зарегистрированы несовершеннолетние дети и администрация соответствующего района не даст разрешения на продажу жилья.

В-четвертых, некоторые граждане либо недостаточно юридически грамотны, либо не хотят заниматься отчуждением жилья вследствие своей занятости, поэтому откладывают улучшение своих жилищных условий на неопределенный срок.

Перечисленные выше причины делают более вероятным решение жилищных проблем на вторичном рынке жилья, однако цены здесь выше, чем на первичном, что в свою очередь опять же снижает возможности населения решить проблему собственными средствами. В этой связи необходима разработка механизма, в соответствии с которым гражданин мог бы в качестве взноса при строительстве использовать находящееся в его собственности жилое помещение.

Застройщик (заказчик), принимающий зачетное жилое помещение, также может приобрести от использования данного механизма определенные выгоды. В частности, механизмом предусмотрена возможность не только продажи застройщиком (заказчиком) переданного ему зачетного жилого помещения, но и использования этого помещения в других, не запрещенных законодательством целях: передавать в залог банку в качестве обеспечения возвратности кредита; использовать для отселения граждан, проживающих в домах, находящихся на строительной площадке и предназначенных под снос; использовать в качестве служебного жилья для своих работников; сдавать в наем; распоряжаться любым иным способом, не противоречащим законодательству Республики Беларусь.

Кроме того, реализация новых жилых помещений с зачетом является дополнительным инструментом сбыта в условиях возрастающей конкуренции между застройщиками.

Применение механизма зачета жилья может оказать влияние на экономику республики в целом, поскольку позволит:

снизить нагрузку на финансово-кредитную сферу государства за счет снижения объемов выдаваемых кредитов на строительство жилых помещений;

вовлечь в рынок жилья имеющиеся у граждан, желающих улучшить свои жилищные условия посредством строительства нового жилья, средства, акти-

визировать и разнообразить рынок жилья, насытить его наиболее востребованными малокомнатными квартирами.

Вместе с тем применение на практике механизма зачета жилья не потребует привлечения дополнительных бюджетных средств.

Механизм зачета жилых помещений, разработанный автором, лег в основу проекта постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о порядке передачи жилого помещения, находящегося в частной собственности, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения». Также в Приложении данного документа представлена разработанная автором примерная форма Договора передачи жилого помещения, находящегося в частной собственности гражданина, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения.

Проект прошел все необходимые согласования и в установленном порядке внесен в Совет Министров Республики Беларусь.

Очевидно, что применяться разработанная схема зачета жилья будет преимущественно на рынке эконом-класса, возможно, немного в бизнес-сегменте, однако широкого распространения в элитной сфере зачет жилья не получит [7]. Кроме того, запуск разработанного механизма должен сопровождаться широким оповещением общественности о принципах его действия.

Таким образом, результатом проведенных исследований явился новый для республики организационно-экономический механизм финансирования строящейся жилой недвижимости — зачет жилых помещений, находящихся в частной собственности, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения. Данный механизм лег в основу проекта постановления Совета Министров Республики Беларусь и может быть использован застройщиками (заказчиками) жилых помещений при их реализации.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2014.

2. *Гриненко, С.В.* Экономика недвижимости: конспект лекций / С.В. Гриненко [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.bookatruck.net/book_83_glava_56_4.4.2._Metody_finansirovaniya_.html. — Дата доступа: 09.04. 2014.

3. *Кулецькі, У.* Аднымі «інструментамі» дом не пабудуеш? / У. Кулецькі // Звязда. — 2013. — 19 чэрв.

4. *Таранец, О.Н.* Экономика и оценка недвижимости: конспект лекций / О.Н. Таранец [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m246/1_3_4.html. — Дата доступа: 09.04. 2014.

5. О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 267 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2014.

6. Провести научные исследования и разработать организационно-экономические мероприятия по управлению развитием жилищной сферы и улучшению жилищных условий населения городов и других городских и сельских поселений: отчет о НИР (промежуточ.) / Науч.-исслед. и проектно-технол. республ. унитарное предприятие «Ин-т НИПТИС им. Атаева С.С.»; рук. темы М.М. Еременко. — М., 2010. — 53 с. — № ГР 20092580.

7. *Гамер, Я.* Зачет по недвижимости / Я. Гамер [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/23982.html>. — Дата доступа: 09.04. 2014.

*Статья поступила
в редакцию 22.04. 2014 г.*