

## Правовое регулирование и защита инвестиций в сфере строительства

Е.В. ПАРУКОВА

Статья посвящена проблеме защиты прав и интересов субъектов инвестиционной деятельности в сфере строительства на территории Республики Беларусь. Проводится анализ правовых норм, регламентирующих порядок, условия, ограничения и способы осуществления инвестиций в сфере строительства, на предмет юридической допустимости и экономической оправданности, обеспечения должного баланса интересов инвестора, общества и государства. Исследован вопрос о необходимости совершенствования правового регулирования инвестиционной деятельности, связанной со строительством жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и одноквартирных жилых домов. Сделаны предложения по совершенствованию законодательства Республики Беларусь, которые будут способствовать привлечению крупных застройщиков, в том числе инвесторов с необходимым объемом финансирования строительства в целях получения неограниченной прибыли от продажи завершенных строительством объектов недвижимого имущества, и одновременно гарантировать защиту, предоставляя возможность другим застройщикам (инвесторам), не располагающим необходимыми объемами финансирования для самостоятельного завершения строительством жилых помещений, сохранить свои позиции и развиваться в данной отрасли.

**Ключевые слова:** инвестиции, инвестиционная деятельность, строительство, долевое строительство, жилые помещения, сметная стоимость строительства, общие затраты на строительство, гарантии, защита.

The article deals with the problem of protecting the rights and interests of those involved in investment activities in the sphere of construction in the territory of the Republic of Belarus. The legal rules governing the manner, conditions, restrictions and methods of investment in the construction sector are analysed with regard to the legal permissibility and economic feasibility of ensuring a proper balance between the interests of the investor, society and the State. The need to improve the legal regulation of investment activities related to the construction of housing units in multi-family, blocked housing units and single-family housing units has been studied. Proposals have been made to improve the legislation of the Republic of Belarus, which will help to attract large developers, including investors with the necessary construction financing to generate unlimited profits from the sale of completed immovable property while at the same time guaranteeing protection by allowing other developers (investors) Not having the necessary financial resources to complete the construction of housing units on their own, to maintain their position and to develop in this sector.

**Keywords:** investment, construction, share construction, housing, estimated construction cost, total construction cost, guarantees, protection.

Защита прав инвесторов – субъектов хозяйствования, вкладывающих свое имущество и интеллектуальную собственность в объекты строительства на территории Республики Беларусь, – одна из самых актуальных и широко обсуждаемых тем.

Законом Республики Беларусь «Об инвестициях», в частности, ст. 5 предусмотрено, что инвесторам гарантируется осуществление защиты прав и законных интересов в суде и иными способами, предусмотренными законодательством Республики Беларусь, в том числе международными договорами Республики Беларусь [1]. Такие гарантии находят свое нормативное закрепление не только в национальном законодательстве Республики Беларусь, но и в международных договорах, ратифицированных Республикой Беларусь. При этом под способами защиты прав инвесторов принято понимать меры правоохранительного характера, применение которых направлено на возобновление имущественного положения инвестора и устранение преград в реализации его прав и законных интересов.

Инвестиции могут вноситься как в проектируемый или незавершенный строительством объект, так и в объект, фактически готовый к вводу в эксплуатацию. Этапы, формы и виды реализации инвестиций в значительной степени влияют на характер нарушений или ограничений прав инвесторов.

Правовое регулирование отдельных правоотношений, связанных с осуществлением инвестиций в сфере строительства, ставит инвестора перед выбором, обусловленным большими рисками, связанными с неполучением не только желаемого результата от инвестиционной деятельности, но и вероятностью получения отрицательного результата в виде убытка. И, само собой разумеющееся, нарушенные права инвесторов практически «взывают» к их защите, а разнообразие способов такой защиты, в том числе посредством совершенствования правового регулирования – лишь усиливают их эффективность в процессе применения.

2 июля 2020 г. принят Указ Президента Республики Беларусь № 247 «О строительстве жилых помещений» (далее – Указ 247), основные положения которого вступили в силу 8 января 2021 г., направленный на снижение стоимости строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и многоквартирных жилых домов (далее – жилые помещения), в соответствии с которым «строительство жилых помещений с привлечением денежных средств физических лиц осуществляется застройщиками (заказчиками) с размером прибыли не более 5 процентов от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь» [2].

В соответствии с п. 4 Инструкции по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации, утвержденной Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 3 декабря 2007 г. № 25 «Об утверждении Инструкции по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации», сметная стоимость строительства – стоимость стройки в целом, отдельных объектов, видов работ и затрат, определенная в сметной документации. При этом стройка – это совокупность зданий и сооружений (объектов) различного назначения, технологического и инженерного оборудования, инженерных и транспортных коммуникаций, благоустройства территории, по которым осуществляется выполнение строительных работ (в том числе монтаж, наладка) по единой проектно-сметной документации в объеме, определенном сводным сметным расчетом стоимости строительства или в соответствующих случаях сводкой затрат [3].

Детальный анализ указанных определений позволяет заключить, что законодатель в сметную стоимость, которая является основным показателем при определении размера прибыли застройщика, в том числе инвестора, не включает других возможных и весьма существенных сопутствующих затрат, связанных со строительством жилых помещений. Такими затратами могут являться расходы, связанные с приобретением земельного участка, на котором будет осуществляться строительство, расходы, связанные с приобретением права проектирования и строительства на земельном участке. Более того, если приобретенный земельный участок с соответствующими правами на него застроен и предполагается снос имеющихся на нем капитальных строений, зданий и сооружений, – также подразумевается необходимость несения существенных затрат.

Еще одной немаловажной позицией при определении реальных затрат застройщика, в том числе инвестора, связанных со строительством жилых помещений и не включенных законодателем в определение сметной стоимости, являющейся определяющей при расчете размера прибыли, является реализация прав и гарантий собственников и иных лиц подлежащих изъятию земельных участков, предусмотренных Указом Президента Республики Беларусь № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» [4]. Не учтены законодателем также расходы, связанные с приведением земельного участка, на котором планируется осуществление строительства, в пригодное для строительства состояние, расходы, связанные с составлением проектно-сметной документации и др. Более того, законодатель устанавливает, что только при строительной готовности жилого дома в 15 % появляется возможность использования средств по договорам долевого строительства.

Анализ положений Указа 247 позволяет заключить, что у застройщика все-таки сохраняется право получить неограниченную прибыль при строительстве жилых помещений при условии полного завершения строительства без привлечения средств по договорам долевого строительства. Но анализ указанных норм позволяет сделать вывод о том, что цель принятия

Указа 247 – снижение стоимости строительства и сохранение объемов строительства, установленным механизмом обеспечена не будет ввиду того, что практически отсутствует реальная возможность кредитования застройщиков банками Республики Беларусь без залогового обеспечения или поручительства на всю сумму кредита. Банкам намного безопаснее предоставить финансирование в рамках кредитных обязательственных правоотношений участникам долевого строительства под залог строящихся объектов недвижимого имущества и дополнительное поручительство физических лиц.

Более того, определенная законодателем цель принятия рассматриваемого нормативного правового акта – снижение стоимости строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и многоквартирных жилых домов может породить у покупателей ожидание возможного падения цен, что, предполагается, автоматически переведет многих потенциальных покупателей в режим ожидания, который может затянуться на длительное время и привести к кризисным явлениям в отрасли. В итоге это еще больше подорвет положение застройщиков, в том числе и инвесторов, несмотря на содержащуюся в Указе 247 оговорку по неприменению его положений. Так, действие правового акта не распространяется на объекты строительства:

- разрешительная документация на строительство которых выдана до 8 января 2021 г.;
- возводимые в рамках заключенных до 8 января 2021 г. инвестиционных договоров и договоров на право проектирования и строительства [5].

В сложившейся ситуации застройщики, в том числе инвесторы, будут вынуждены уйти с рынка, либо изыскивать возможности дополнительного финансирования, что, несомненно, отразится на инвестиционном климате и инвестиционной привлекательности Республики Беларусь.

Более того, Указ 247 обязывает застройщиков проводить за счет собственных средств аудит в течение трех месяцев после приемки жилого дома в эксплуатацию. При выявлении излишне уплаченных гражданами средств их возврат будет произведен не позднее месяца со дня получения аудиторского заключения.

Таким образом, установленное Указом 247 ограничение прибыли может существовать только при условии строительства без сопутствующих затрат, связанных, как рассматривалось выше, с приобретением земельного участка, на котором будет осуществляться строительство, с расходами на приобретение права проектирования и строительства на земельном участке, со сносом расположенных на земельном участке капитальных строений и др., которые являются весьма существенными.

Сложившаяся ситуация, на наш взгляд, вызовет падение предложения на рынке недвижимого имущества в связи с уходом многих компаний-застройщиков, в том числе инвестиционных, а спрос останется прежним. Соответственно, жилые помещения, построенные с установленной Указом 247 рентабельностью, равной 5 %, будут приобретаться не только физическими, но и юридическими лицами, что не запрещено законодательством, с целью последующей перепродажи, что, несомненно, скажется на конечной их стоимости. В такой ситуации поставленная принятием нормативного правового акта цель – обеспечить для граждан возможность приобретения жилья по доступным ценам, на наш взгляд, достигнута не будет. Застройщики, в том числе инвесторы, будут участвовать в финансировании посредников рынка недвижимого имущества при сохранении неизменности уровня цен.

Таким образом, если застройщики, в том числе инвесторы, осуществляют строительство объектов недвижимого имущества за счет собственных средств, то размер прибыли, полученной при их реализации, не ограничивается. В случае, если инвестор привлекает к финансированию строительства участников по договору долевого строительства (дольщиков), размер прибыли не может превышать 5 % от сметной стоимости, что может даже и не покрыть расходы застройщика (инвестора), связанные со строительством, так как в сметную стоимость не включаются все предварительные расходы. Строительство в условиях реализации указанного нормативного правового акта будет являться необоснованным риском для застройщика (инвестора). Соответственно, в данной отрасли будет наблюдаться снижение инвестиционной активности и инвестиционной привлекательности.

Ввиду вышеизложенного, в целях защиты прав застройщика, в том числе инвестора, и сохранения инвестиционной привлекательности Республики Беларусь в данной отрасли предлагается целесообразным внесение соответствующих изменений в Указ 247, определяющих возможность ограничения прибыли застройщика (инвестора) в 5 % не от сметной стоимости, а общих затрат, связанных со строительством жилых помещений, подтвержденных аудитом, проведение которого возложить на застройщика (инвестора) в течение 3 месяцев с момента завершения строительства с целью необоснованного завышения указанных расходов.

С этой целью видится необходимым в подп. 1.2, п. 1 Указа 247 заменить слова «сметной стоимости» на «стоимости общих затрат, связанных со строительством».

Подп. 1.3, п. 1 Указа 247 дополнить абзацами следующего содержания:

– застройщики (заказчики), осуществляющие строительство жилых помещений за счет собственных средств: в течение трех месяцев после приемки объекта строительства в эксплуатацию с учетом работ, перенесенных на благоприятный период их выполнения, организуют за свой счет проведение аудита на предмет определения общих затрат, связанных со строительством жилых помещений;

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

Указанные изменения будут способствовать привлечению крупных застройщиков, в том числе инвесторов с необходимым объемом финансирования строительства в целях получения неограниченной прибыли от продажи завершенных строительством объектов недвижимого имущества, и одновременно гарантировать защиту, предоставляя возможность другим застройщикам (инвесторам), не располагающим необходимыми объемами финансирования для самостоятельного завершения строительством жилых помещений, сохранить свои позиции и развиваться в данной отрасли.

### Литература

1. Об инвестициях : Закон Республики Беларусь, 12 июля 2013 г., № 53-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. О строительстве жилых помещений : Указ Президента Республики Беларусь, 2 июля 2020 г., № 247 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. Об утверждении Инструкции по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации : постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 3 декабря 2007 г., № 25 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

4. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд : Указ Президента Республики Беларусь, 2 февраля 2009 г., № 58 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

5. Указом Главы государства установлено ограничение прибыли застройщиков при строительстве жилья с привлечением средств граждан [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://pravo.by/novosti/novosti-pravo-by/2020/july/52443//>. – Дата доступа : 15.02.2020.