

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОРЯДКЕ УЧАСТИЯ ГРАЖДАН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В целях реализации государственной жилищной политики и прав граждан на жилище, дальнейшего развития долевого строительства жилья, защиты прав дольщиков Указом Президента Республики Беларусь от 02.07.2009 № 367 «О некоторых вопросах жилищного строительства» установлено, что привлечение денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов возможно **только** на основании:

договоров создания объектов долевого строительства, заключенных с застройщиком;

договоров, предусматривающих строительство жилых помещений в составе организаций застройщиков;

договоров (соглашений), заключаемых между застройщиком - эмитентом жилищных облигаций и физическим лицом, предусматривающих обязательства эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций в установленном законодательством порядке.

1. Привлечение денежных средств дольщиков для долевого строительства осуществляется застройщиками в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 № 473 «О долевом строительстве» и [Положением](#) о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 № 156.

При этом застройщик обязан не позднее чем за семь календарных дней до начала заключения договоров опубликовать проектную декларацию с информацией о себе, объекте строительства, порядке приема и регистрации заявлений на заключение договоров не менее чем в одном государственном печатном издании.

Одновременно проектная декларация должна быть размещена на сайте местных исполнительных и распорядительных органов в глобальной компьютерной сети Интернет и на информационных стендах в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в строительстве жилых и (или) нежилых помещений.

Договор между дольщиком и застройщиком заключается по [форме](#) типового договора, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 № 156, и вступает в силу с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе.

2. Организации застройщиков создаются в форме жилищных и жилищно-строительных кооперативов и могут осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилых домов с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств.

Организация застройщиков после ее государственной регистрации обязана заключить с каждым ее членом [договор](#) строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков в соответствии с примерной формой договора, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 01.12.2011 № 55.

3. Граждане имеют право приобретать жилищные облигации путем заключения с эмитентом договора (соглашения), предусматривающего обязательства эмитента по строительству жилых помещений.

При этом эмитентом жилищных облигаций вправе выступать юридическое лицо, зарегистрированное на территории Республики Беларусь, являющееся заказчиком (застройщиком).

Порядок эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций установлен Инструкцией о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.06.2016 № 54.

Указом Президента Республики Беларусь от 04.05.2021 №176 «О жилищных облигациях» установлено, что с 07.11.2021 прекращается государственная регистрация выпусков жилищных облигаций, за исключением случаев регистрации выпусков жилищных облигаций для реализации инвестиционных проектов в рамках инвестиционных договоров между инвестором и Республикой Беларусь, заключенных до указанной даты и в соответствии с решениями Президента Республики Беларусь.

Возможность размещения и обращения жилищных облигаций, выпуски которых прошли государственную регистрацию, сохранится после 07.11.2021 в соответствии с законодательством о ценных бумагах и с условиями эмиссии таких облигаций.

Сведения о зарегистрированных выпусках облигаций (в том числе жилищных), находящихся в обращении на первое число каждого месяца, размещены на сайте Министерства финансов Республики Беларусь во вкладке «Департамент по ценным бумагам».

4. Указом Президента Республики Беларусь от 26.10.2020 № 382 регламентирован ещё один способ участия граждан в финансировании

строительства жилья - государственная система жилищных строительных сбережений (далее – ЖСС).

Государственная система ЖСС - система финансирования строительства или приобретения жилых помещений, основанная на привлечении денежных средств участников государственной системы ЖСС в банковские вклады (депозиты) с выплатой премии государства и последующим предоставлением таким участникам жилищных кредитов.

Участниками государственной системы ЖСС являются граждане, заключившие с банком договоры банковского вклада (депозита) в белорусских рублях, содержащие порядок, условия и сроки предоставления жилищного кредита.

Жилищный кредит - кредит, предоставляемый участнику государственной системы ЖСС при условии накопления не менее минимально необходимой суммы ЖСС в течение срока накопления для финансирования строительства или приобретения жилого помещения, а также для погашения предварительного и (или) промежуточного кредита.

Обращаем внимание граждан, что использование иных способов привлечения денежных средств физических лиц для финансирования расходов на строительство жилого дома (заключение иных видов договоров, в том числе предварительных договоров, заключение договоров с организациями, не являющимися застройщиками, **противоречит требованиям законодательства Республики Беларусь и влечет недействительность таких договоров.**