

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

8 января 2014 г. № 6

Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 апреля 2014 г. № 368 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 23.04.2014, 5/38737);

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 июля 2015 г. № 606 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 22.07.2015, 5/40810)

-

В соответствии с указами Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. [№ 215](#) «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений» и от 6 июня 2013 г. [№ 263](#) «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#) о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу.

2. Установить, что возврат денежных средств по договорам создания объектов долевого строительства, заключенным до вступления в силу [Указа](#) Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 08.06.2013, 1/14318), осуществляется на условиях, предусмотренных ранее действовавшим законодательством и заключенными договорами создания объектов долевого строительства.

3. Признать утратившими силу:

[постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 1207 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 151, 5/22942);

[подпункт 2.17](#) пункта 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 2 августа 2008 г. № 1103 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 43» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 188, 5/28107);

[подпункт 3.4](#) пункта 3 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 апреля 2011 г. № 469 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 43, 5/33641);

[постановление](#) Совета Министров Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 1496 «О внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 1207» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 128, 5/34749).

4. Министерству архитектуры и строительства разъяснить вопросы применения утвержденного настоящим постановлением [Положения](#) о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Премьер-министр Республики Беларусь

М.Мясникович

УТВЕРЖДЕНО

[Постановление](#)
Совета Министров
Республики Беларусь

08.01.2014 № 6

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением, разработанным в соответствии с [абзацем четвертым](#) пункта 2 статьи 199 и [пунктом 3](#) статьи 202 Жилищного кодекса Республики Беларусь, [частью второй](#) подпункта 1.13 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 14.05.2013, 1/14257) и [частью третьей](#) пункта 19 Положения о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 08.06.2013, 1/14318), определяется порядок:

возврата доли денежным средствам в случае расторжения договора создания объекта долевого строительства или отказа одной из сторон от исполнения такого договора;

возврата члену организации застройщиков денежных средств или паенакоплений при прекращении членства в организации застройщиков;

возврата гражданину денежных средств при расторжении договора купли-продажи жилого помещения, построенного по государственному заказу.

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных Жилищным [кодексом](#) Республики Беларусь, указами Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. [№ 215](#) и от 6 июня 2013 г. [№ 263](#).

3. Действие настоящего Положения распространяется на дольщиков, членов организаций застройщиков, граждан, заключивших договоры купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу, а также граждан, заключивших договоры с организациями, осуществляющими реконструкцию неэффективно используемых зданий под жилые помещения.

4. Основанием для возврата денежных средств является:

заявление дольщика о расторжении договора создания объекта долевого строительства (отказ от исполнения договора в одностороннем порядке);

заявление члена организации застройщиков о выходе из организации застройщиков, содержащее наименование организации застройщиков, дату, источник и сумму внесенных денежных средств;

решение застройщика о расторжении договора создания объекта долевого строительства и (или) односторонний отказ от исполнения договора (решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков об исключении члена организации застройщиков);

заявление гражданина о расторжении договора купли-продажи жилого помещения - при расторжении договора купли-продажи жилого помещения, построенного по государственному заказу.

5. Для возврата денежных средств дольщик (член организации застройщиков), гражданин (далее - инвестор) представляют застройщику (организации застройщиков, заказчику по выполнению программы государственного заказа (далее - заказчик) следующие документы, на основании которых составляется ведомость возврата взносов (платежей) согласно [приложению](#):

5.1. копии платежных документов, подтверждающих платежи, произведенные за счет:

собственных денежных средств;

средств организаций;

иных источников, с указанием условий предоставления этих средств;

5.2. копии заключенных соглашений между выбывающим инвестором и организациями об условиях предоставления займов;

5.3. справка банка и (или) небанковской кредитно-финансовой организации о размере выданного кредита.

6. В случае непредставления инвестором документов, указанных в [пункте 5](#) настоящего Положения, ведомость возврата взносов (платежей) составляется на основании документов, имеющихся у застройщика (организации застройщиков, заказчика), который при необходимости запрашивает документы у организаций, предоставивших денежные средства выбывающему инвестору.

7. При отказе в пересчете и возврате денежных средств или несогласии инвестора с размером возвращаемой суммы и сроками ее возврата, а также в иных случаях споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В СЛУЧАЯХ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОДНОСТОРОННЕГО ОТКАЗА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА), ВЫХОДА ИЛИ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

8. Возврат внесенных денежных средств по принадлежности осуществляется в случаях:

расторжения договора создания объекта долевого строительства и (или) одностороннего отказа от исполнения договора;

выхода или исключения из членов организации застройщиков по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков об исключении из членов организации застройщиков.

Возвращаемая сумма денежных средств подлежит пересчету в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

9. Возврат привлеченных (заемных) денежных средств может осуществляться с согласия банка, небанковской кредитно-финансовой организации, иной организации, предоставивших денежные средства, на основании договора перевода долга, заключенного в соответствии с законодательством.

10. Возвращаемые денежные средства делятся на части, каждая из которых направляется по принадлежности в зависимости от источников финансирования в следующем порядке:

внесенные собственные денежные средства дольщика (члена организации застройщиков) - по его поручению на его счет в банке либо на специальный, текущий (расчетный) счет другой организации застройщиков, застройщика с учетом пересчета за вычетом пени;

предоставленные в виде безвозмездной финансовой помощи Министерством обороны, Министерством внутренних дел, Следственным комитетом, Государственным комитетом судебных экспертиз, Министерством по чрезвычайным ситуациям, Комитетом государственной безопасности, Государственным пограничным комитетом, Службой безопасности Президента Республики Беларусь, Оперативно-аналитическим центром при Президенте Республики Беларусь, Государственной инспекцией охраны животного и растительного мира при Президенте Республики Беларусь, Комитетом государственного контроля, организациями, входящими в их систему или подчиненными им, за счет и в пределах средств, выделяемых указанным органам из республиканского бюджета, - с учетом пересчета в республиканский бюджет;

передаваемые из республиканского бюджета в бюджеты областей и г. Минска в виде субвенций на строительство жилых домов, в том числе для предоставления гражданам одноразовых субсидий, а также средства местных бюджетов, направляемые на строительство жилых домов, в том числе для предоставления гражданам одноразовых субсидий, - с учетом пересчета в местный бюджет;

предоставленные организациями в виде материальной помощи или займа работнику, - на текущий (расчетный) счет этих организаций с учетом пересчета. При этом средства, выплаченные в счет погашения основной суммы займа по договору, возвращаются заемщику предоставившей заем организацией с учетом пересчета;

предоставленные открытым акционерным обществом «Сбергательный банк «Беларусбанк» в виде льготных кредитов, - в качестве взноса нового дольщика (члена организации застройщиков), заключившего договор перевода долга в случаях, предусмотренных законодательными актами, или этому банку без учета пересчета с последующим возмещением дольщику (члену организации застройщиков) денежных средств, выплаченных им в счет погашения основной суммы долга по льготному кредиту. В случае если новому дольщику (члену организации застройщиков) предоставляется льготный кредит в сумме меньшей, чем выдан выбывающему, разница без пересчета возвращается в названный банк;

предоставленные иными банками, небанковскими кредитно-финансовыми организациями в виде кредита, - банкам, небанковским кредитно-финансовым организациям, предоставившим кредит, без учета пересчета с последующим возмещением дольщику (члену организации застройщиков) денежных средств, выплаченных в счет погашения основной суммы долга по кредиту;

перечисленные местным исполнительным и распорядительным органом от индексации именных приватизационных чеков «Жилье», направленные на погашение стоимости строительства, - в местный бюджет в порядке, установленном законодательством. При этом инвестору возвращаются указанные чеки в установленном законодательством порядке.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК РАСЧЕТА СУММЫ ВОЗВРАЩАЕМЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

11. При расчете суммы возвращаемых средств все платежи делятся по источникам финансирования в порядке, установленном в пункте 10 настоящего Положения. Пересчет внесенных сумм производится по каждому источнику финансирования отдельно с учетом даты поступления денежных средств на специальный, текущий (расчетный) счет застройщика, организации застройщиков.

12. Пересчет внесенных сумм денежных средств осуществляется с применением ставки (ставок) рефинансирования Национального банка, действующей (действующих) с даты внесения денежных средств дольщиком, членом организации застройщиков до даты их возврата застройщиком, организацией застройщиков, по формуле

-

$$S = S_{i=1}^n (S_i + S_i \times S_{j=1}^m R_j / 365 \times d_{ij}),$$

-

где S - сумма, подлежащая возврату дольщику, члену организации застройщиков;

n - количество платежей (взносов) дольщика, члена организации застройщиков, подлежащих пересчету;

m - количество различных величин ставки рефинансирования Национального банка, действовавших (действующих) в период времени, когда соответствующая сумма средств дольщика, члена организации застройщиков находилась в распоряжении застройщика, организации застройщиков;

S_i - сумма i -го платежа (взноса), внесенная дольщиком, членом организации застройщиков;

Rj - ставка рефинансирования Национального банка, действовавшая в j-м периоде времени с даты внесения денежных средств дольщиком, членом организации застройщиков до даты их возврата застройщиком, организацией застройщиков;

dij - количество дней, в течение которых сумма средств i-го платежа (Si) дольщика, члена организации застройщиков находилась (находится) в распоряжении застройщика, организации застройщиков в период действия j-й ставки рефинансирования Национального банка.

Возврат денежных средств осуществляется в месячный срок после заключения договора создания объекта долевого строительства с новым дольщиком (принятия в организацию застройщиков нового члена), но не позднее трех месяцев с момента расторжения договора создания объекта долевого строительства или одностороннего отказа от исполнения договора (с момента прекращения членства в организации застройщиков).

ГЛАВА 4

ОСОБЕННОСТИ ВОЗВРАТА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В СЛУЧАЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЦЕНЫ ДОГОВОРА) В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ

13. В случае расторжения договора создания объекта долевого строительства (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) застройщик принимает решение о возврате внесенных дольщиком денежных средств по принадлежности и осуществляет их возврат.

14. Денежные средства подлежат возврату в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, обязательства по уплате которой были исполнены дольщиком путем внесения соответствующей суммы в белорусских рублях на специальный, текущий (расчетный) счет застройщика. Общая сумма подлежащих возврату денежных средств определяется 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.

15. Внесенные денежные средства, за исключением собственных средств дольщика, делятся на части по источникам финансирования, в установленных случаях пересчитываются и направляются по принадлежности в соответствии с пунктами 10-12 настоящего Положения.

Внесенные собственные средства дольщика не пересчитываются и возвращаются ему после осуществления возврата денежных средств по иным источникам финансирования. Сумма возвращаемых собственных средств дольщика определяется как разность между общей суммой подлежащих возврату денежных средств, определенной в соответствии с пунктом 14 настоящего Положения, и суммой денежных средств, за исключением собственных средств дольщика, рассчитанной, в том числе в установленных случаях пересчитанной, в соответствии с пунктами 10-12 настоящего Положения.

16. В случае если сумма подлежащих возврату, в том числе с учетом пересчета, денежных средств по всем источникам финансирования, за исключением собственных средств дольщика, превышает общую сумму подлежащих возврату денежных средств, определенную в соответствии с пунктом 14 настоящего Положения, возврат денежных средств по источникам финансирования, за исключением собственных средств дольщика, в части такого превышения также осуществляется застройщиком.

ГЛАВА 5

ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЗАКАЗУ

17. В случае расторжения договора купли-продажи жилого помещения, построенного по государственному заказу (далее для целей настоящей главы - договор), заказчик обеспечивает возврат денежных средств, внесенных гражданином на приобретение жилого помещения.

18. Сумма денежных средств, подлежащая возврату, не пересчитывается.

19. Гражданин вправе потребовать досрочного расторжения договора как по своей инициативе, так и в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) заказчиком своих обязательств.

Возврат денежных средств, внесенных гражданином, в том числе и на счет по учету кредитной задолженности заказчика, на приобретение жилого помещения, построенного по государственному заказу, осуществляется в следующем порядке:

при заключении нового договора до наступления срока полного возврата (погашения) льготного кредита по государственному заказу - после поступления денежных средств на текущий (расчетный) счет заказчика в размере разницы между стоимостью жилого помещения по договору и суммой льготного кредита, подлежащей получению в соответствии с кредитным договором;

при погашении части задолженности по льготному кредиту по государственному заказу за счет средств местного бюджета - после поступления денежных средств на текущий (расчетный) счет заказчика из средств местного бюджета в части оставшейся стоимости жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу.

20. Окончательный возврат денежных средств, внесенных гражданином на приобретение жилого помещения, осуществляется не позднее чем в трехмесячный срок после расторжения договора.

21. Денежные средства, внесенные гражданином на счет по учету кредитной задолженности заказчика либо на его текущий (расчетный) счет, возвращаются с текущего (расчетного) счета заказчика в следующем порядке:

собственные средства гражданина - по его поручению на счет в банке;

средства организаций, предоставленные в виде материальной помощи или займа работнику, - на текущий (расчетный) счет этих организаций;

одноразовые субсидии - в местный бюджет либо на текущий (расчетный) счет организации, предоставившей субсидию;

кредиты, предоставленные банками и (или) небанковскими кредитно-финансовыми организациями, - банкам и (или) небанковским кредитно-финансовым организациям;

средства, перечисленные местным исполнительным и распорядительным органом от индексации именных приватизационных чеков «Жилье», - в местный бюджет. При этом гражданину возвращаются указанные чеки в установленном законодательством порядке.

Приложение

к [Положению](#) о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу

[ВЕДОМОСТЬ](#)

возврата взносов (платежей)

при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу _____

(наименование организации застройщиков, застройщика,

заказчика)

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) инвестора)

<u>Кем предоставлены денежные средства (источник финансирования)</u>	<u>Дата перечисления денежных средств на счет организации застройщиков, заказчика, подрядной организации</u>	<u>Сумма поступивших денежных средств по номиналу</u>	<u>Ставка рефинансирования/количество дней пользования денежными средствами</u>	<u>Пересчитанная сумма денежных средств, подлежащая возврату</u>	<u>Кому возвращаются денежные средства</u>
1.					
2.					
3.					

Всего подлежит возврату: _____

(сумма прописью)

на _____ 20__ г.

(дата составления ведомости)

Сумма денежных средств, внесенных и подлежащих возврату, составляет:

Кому возвращаются денежные средства (с указанием номера счета и реквизитов банка)	Сумма прописью
1.	
2.	
3.	

Всего подлежит возврату: _____

(сумма прописью)

на _____ 20__ г.

(дата составления ведомости)

Руководитель организации застройщиков,

застройщика, заказчика

(подпись)

_____ 20__ г.

Бухгалтер организации застройщиков,

застройщика, заказчика

(подпись)

_____ 20__ г.

С результатами пересчета и суммой возвращаемых денежных средств ознакомлен(а)

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)
инвестора)

_____ 20__ г. _____

(подпись)