

Еременко Марина Михайловна,

к.э.н., доцент, Республиканское унитарное предприятие «Институт жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.», г. Минск, Республика Беларусь

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ
ЗАМЕНЫ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ НЕВЫПОЛНЕНИИ
ЛИБО НЕНАДЛЕЖАЩЕМ ВЫПОЛНЕНИИ СВОИХ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

2-3 октября 2014,
г. Минск



ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ЗАМЕНЫ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ НЕВЫПОЛНЕНИИ ЛИБО НЕНАДЛЕЖАЩЕМ ВЫПОЛНЕНИИ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Еременко Марина Михайловна,
к.э.н., доцент, Республиканское унитарное предприятие «Институт
жилища – НИПТИС им. Атаева С.С.», г. Минск, Республика Беларусь

2-3 октября 2014,
г. Минск



Соответствующий облисполком или Минский горисполком

Прекращает право на использование земельного участка

Прекращает право на использование земельного участка

Передает не завершённый строительством объект, перечисляет денежные средства дольщиков, передает документацию

Прежний застройщик

Новый застройщик

Рассчитывает долю в переданном объекте, в случае необходимости осуществляет возврат средств

Требуют возмещения убытков

Предлагает заключить договоры на прежние объекты долевого строительства на новых условиях, в случае необходимости осуществляет возврат средств

Предлагает заключить договоры на рыночных условиях на свободные объекты

Дольщики, у которых были заключены договоры с прежним застройщиком

Новые дольщики

Долю каждого дольщика и долю прежнего застройщика в физическом объеме не завершеного строительством объекте строительства, переданного новому застройщику, целесообразно рассчитывать соответственно по следующим формулам:

$$D_i = \frac{C_i}{\sum_{i=1}^n C_i + C_{застр}} \cdot k$$

$$D_{застр} = \frac{C_{застр}}{\sum_{i=1}^n C_i + C_{застр}} \cdot k$$

D_i – доля i -го дольщика в физическом объеме незавершенного строительством объекта строительства, в %;

C_i – количество квадратных метров в объекте долевого строительства, оплаченных i -м дольщиком прежнему застройщику, равное отношению суммы фактических платежей дольщика к стоимости квадратного метра объекта долевого строительства по договору создания объекта долевого строительства с прежным застройщиком, в м²;

n – количество дольщиков;

$C_{застр}$ – количество квадратных метров в незавершенном строительством объекте строительства, переданного новому застройщику, построенных за счет собственных средств прежного застройщика, в м²;

$D_{застр}$ – количество квадратных метров в незавершенном строительством объекте строительства, переданного новому застройщику, построенных за счет собственных средств прежного застройщика, в м²;

k – процент готовности незавершенного строительством объекта строительства, в %.