

ОБОСНОВАНИЕ необходимости принятия Указа Президента Республики Беларусь «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь»

1. Цель и основания подготовки проекта.

Проект Указа Президента Республики Беларусь «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь» (далее – проект Указа) разработан во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2021 г. № 36/224-581/11350р.

Цель разработки проекта Указа — совершенствование порядка эмиссии жилищных облигаций и защита прав граждан при финансировании ими строительства жилых помещений посредством института жилищных облигаций.

Основная причина усовершенствования порядка эмиссии жилищных облигаций связана с недобросовестностью ведения хозяйственной деятельности отдельными застройщиками – эмитентами жилищных облигаций, что в конечном итоге сказалось на росте социальной напряженности в обществе.

2. Обоснованность выбора нормативного правового акта.

Для реализации поставленной цели на основании пункта 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах» выбрана форма Указа, так как необходимо изменить правовое регулирование общественных отношений, связанных с эмиссией эмиссионных ценных бумаг (жилищных облигаций), регулируемых Указом Президента Республики Беларусь от 4 мая 2021 г. № 176 «О жилищных облигациях», Законом Республики Беларусь от 5 января 2015 г. № 231-З «О рынке ценных бумаг».

Изменение заключается в установлении дополнительных требований к порядку государственной регистрации выпусков жилищных облигаций, эмиссии жилищных облигаций.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствий такого изменения.

С целью защиты интересов граждан в процессе финансирования строительства жилья посредством приобретения жилищных облигаций и минимизации негативных последствий проектом Указа предусматривается следующее.

При государственной регистрации выпуска жилищных облигаций устанавливается обязательное наличие немодифицированного аудиторского мнения в аудиторском заключении по годовой

бухгалтерской и (или) финансовой отчетности, наличие аудиторского заключения по специальному аудиторскому заданию, подтверждающего достоверность стоимости чистых активов юридического лица, намеревающегося осуществить эмиссию жилищных облигаций, поручителя, поручительством которого обеспечивается исполнение обязательств по жилищным облигациям, в том числе при замене поручителя.

Привлечение денежных средств должно осуществляться застройщиками - эмитентами жилищных облигаций на специальные счета, открытые для каждого объекта строительства.

Устанавливаются нормы о проведении застройщиками - эмитентами жилищных облигаций:

обязательной экспертизы достоверности независимой оценки стоимости ценных бумаг, транспортных средств, недвижимого имущества, осуществленной при передаче указанного имущества в залог, в дальнейшем не реже одного раза в два года в течение нахождения указанного имущества в залоге;

ежегодно обязательного аудита годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчетности и аудита достоверности стоимости чистых активов эмитентов жилищных облигаций, поручителей, поручительством которых обеспечивается исполнение обязательств эмитентов по жилищным облигациям;

ежегодно аудита целевого использования привлекаемых денежных средств на строительство объектов строительства.

Предусматриваются персональная ответственность должностных лиц уполномоченных органов, руководителей эмитентов за нарушение (несоблюдение) требований Указа.

Для однозначного определения применимого законодательства, регулирующего эмиссию, обращение и погашение жилищных облигаций при реализации инвестиционных проектов в рамках ранее заключенных инвестиционных договоров между инвестором (инвесторами) и Республикой Беларусь, подпунктом 1.2. пункта 1 Указа предлагается распространить нормы проекта Указа на выпуски жилищных облигаций, государственная регистрация которых осуществлена до 1 июля 2022 года.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практика их применения – отсутствуют.

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практика их применения – отсутствуют.

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики

Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – отсутствуют.

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования – отсутствуют.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-3 «О международных договорах Республики Беларусь» – отсутствует.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта – отсутствуют.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально – экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

В результате принятия нормативного правового акта будут установлены дополнительные требования к порядку государственной регистрации новых выпусков жилищных облигаций, порядку эмиссии и погашения жилищных облигаций.

Такое решение направлено на создание условий для осуществления эмиссии обеспеченных в должной мере жилищных облигаций, целевого расходования привлеченных денежных средств и позволит обеспечить защиту прав граждан при строительстве жилых домов.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

Проект Указа 28 января 2022 года направлен в Национальный центр правовой информации для размещения на официальном сайте www.pravo.by с целью проведения публичного обсуждения.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

В связи с изданием Указа потребуются внесение изменений в:

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 10 декабря 2010 г. № 1798 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 ноября 2010 г. № 583»;

постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 13 июня 2016 г. № 43 «О раскрытии информации на рынке ценных бумаг».