

Обоснование необходимости принятия проекта постановления Министерства финансов Республики Беларусь «О внесении изменений в постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54» (далее – проект постановления)

1. Проект постановления разработан во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 26 декабря 2018 г. № 04/100-413, 200-1092/14990р, а также в целях необходимости совершенствования правоприменительной практики в строительстве жилых домов с использованием такого финансового инструмента как жилищные облигации.

В результате принятия постановления будет усовершенствован порядок размещения, обращения и погашения жилищных облигаций, а также будут устранены некорректные отсылочные нормы на нормативные правовые акты, которые в настоящее время утратили силу.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2017 года «О нормативных правовых актах» (далее – Закон) внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, Законом и иными законодательными актами.

В этой связи изменения в постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54 «Об утверждении Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций» вносятся путем принятия постановления Министерства финансов Республики Беларусь.

3. Положениями проекта постановления устанавливаются случаи, в которых договор с эмитентом жилищных облигаций может не заключаться.

Так, договор с эмитентом может не заключаться в случае реорганизации юридического лица - владельца жилищных облигаций, смерти (объявления умершим) физического лица - владельца жилищных облигаций в период погашения таких облигаций.

Дополнение проекта постановления вышеуказанными положениями обусловлено тем, что в соответствии со статьей 129 Гражданского кодекса Республики Беларусь объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В этой связи, в случае наследования либо реорганизации

юридического лица договор с эмитентом наследниками, правопреемниками реорганизованных юридических лиц может не заключаться.

Действующая Инструкция о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54 (далее – Инструкция № 54), детализирует порядок возврата владельцам жилищных облигаций в полном объеме денежных средств, внесенных эмитенту в оплату стоимости жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо части, в случае, если эмитентом не осуществлена замена обеспечения или предоставление дополнительного обеспечения по обязательствам эмитента жилищных облигаций.

Пунктом 2 Положения о порядке замены эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10 декабря 2010 г. № 1798 (далее – Положение № 1798), определены события, при наступлении которых у эмитента обеспеченных облигаций возникает обязанность осуществить замену обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям.

При этом в случаях, указанных в абзацах четвертом и седьмом пункта 2 Положения № 1798, эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям выпуска либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям предмета залога (недостающей стоимости чистых активов (размера нормативного (собственного) капитала) поручителя) и (или) принимает решение о досрочном погашении облигаций (части облигаций) данного выпуска.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям осуществляется эмитентом в течение двух месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения.

В целях защиты прав владельцев необеспеченных облигаций частью второй пункта 66 Инструкции о некоторых вопросах эмиссии и государственной регистрации эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31 августа 2016 г. № 78 (далее – Инструкция № 78), определено, что в случае если общий объем выпусков необеспеченных облигаций превысит установленные абзацами вторым - четвертым части первой данного пункта показатели, то эмитент предоставляет на сумму такого превышения дополнительное обеспечение, соответствующее требованиям, предусмотренным подпунктом 1.7 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277, или не позднее двух месяцев после

возникновения факта такого превышения обеспечивает погашение части выпуска облигаций в размере разницы, возникшей между объемом выпусков облигаций и размером установленных абзацами вторым - четвертым части первой настоящего пункта показателей.

В соответствии с абзацем пятым части первой пункта 2 Инструкции № 78, погашение облигаций - исполнение обязательств по облигациям путем выплаты владельцам облигаций номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента, а также выплаты дохода, если выплата дохода предусмотрена условиями выпуска, либо путем конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска, либо иными способами, предусмотренными законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах, и изъятие облигаций из обращения.

Таким образом, при невозможности осуществления замены обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям либо предоставления дополнительного обеспечения в течение двух месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения либо предоставления дополнительного обеспечения, эмитент жилищных облигаций обязан при их досрочном погашении выплатить владельцам этих жилищных облигаций их номинальную стоимость или передать имущественный эквивалент номинальной стоимости жилищных облигаций. Передача эквивалента номинальной стоимости жилищных облигаций может быть осуществлена только при условии окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, финансирование строительства которого осуществляется посредством эмиссии жилищных облигаций. Учитывая, что вероятность совпадения этих событий крайне мала, в большинстве случаев эмитент будет вынужден осуществлять досрочное погашение жилищных облигаций путем выплаты их владельцам денежных средств в размере номинальной стоимости жилищных облигаций, что может быть значительно ниже суммы денежных средств, внесенных эмитенту при размещении облигаций в оплату стоимости жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо части.

Поскольку, вышеуказанные последствия для владельцев жилищных облигаций наступают **по вине эмитента**, для обеспечения защиты прав владельцев таких облигаций в указанных случаях необходимо установить такие же требования для эмитента облигаций, как и при не исполнении эмитентом условий договора с эмитентом.

В этой связи пункт 6 вышеуказанной Инструкции № 54 излагается в новой редакции. При этом вводится новый термин «срок погашения жилищных облигаций» для уточнения положений абзаца второго пункта 6 предложенной редакции Инструкции № 54.

Также проектом постановления вводятся положения, исключающие необходимость отражения в проспекте эмиссии жилищных облигаций максимально допустимой цены размещения таких облигаций при их конвертации.

Конвертация - размещение облигаций одного выпуска эмитента среди владельцев облигаций другого выпуска (других выпусков), ранее эмитированного (эмитированных) данным эмитентом (далее - облигации предыдущего выпуска), путем обмена на облигации предыдущего выпуска. Конвертация облигаций осуществляется в порядке и на условиях, определенных решением о выпуске облигаций и проспектом эмиссии облигаций, на основании письменного согласия владельца облигации с последующим заключением соответствующего договора.

Исходя из вышеизложенного, нет необходимости указывать в проспекте эмиссии жилищных облигаций сведения о максимально допустимой цене их размещения в случае конвертации, так как конвертация облигаций осуществляется исключительно с согласия их владельцев.

Изменение в часть вторую пункта 13 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54, вносится в связи с признанием утратившим силу Указа Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» и принятием постановления Совета Министров Республики Беларусь от «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473», в котором содержится форма акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

4. Акты законодательства Республики Беларусь, акты законодательства иностранных государств, международные договоры Республики Беларусь и иные международно-правовые акты, содержащие обязательства Республики Беларусь, относящиеся к предмету правового регулирования проекта постановления отсутствуют. В этой связи анализ соответствия проекта постановления международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования, и практики не проводился.

5. В рамках подготовки проекта постановления были проанализированы обращения граждан и юридических лиц, относящихся к правовому регулированию проекта постановления, а также практика осуществления государственной регистрации выпусков жилищных облигаций, вопросы, возникающие при размещении, обращении и погашении жилищных облигаций.

В частности, в обращениях юридических лиц поднимался вопрос о возможности осуществления депозитарного перевода наследуемых жилищных облигаций после окончания срока их обращения на счет «депо» наследника.

6. Принятие постановления не повлечет изменения величины доходов, расходов и (или) источников финансирования дефицита (направлений использования профицита) республиканского бюджета, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов на текущий финансовый год и среднесрочную перспективу, а также дополнительных расходов граждан и юридических лиц, каких-либо социальных и экологических последствий.

Положения проекта постановления устанавливают обязанность для эмитента возмещать причиненные им убытки, а также возврат денежных средств, внесенных ему в оплату стоимости жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты эмитентом денежных средств владельцам жилищных облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у эмитента, не только при неисполнении обязательств по договору, но и обязательств по облигациям.

Также возникает обязанность у владельца жилищных облигаций осуществить их перевод на счет «депо» эмитента в случае возврата эмитентом денежных средств в полном объеме.

В соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» порядок эмиссии (выдачи), обращения и погашения ценных бумаг определяется Советом Министров Республики Беларусь - по всем видам ценных бумаг, включая особенности эмиссии (выдачи), обращения и погашения ценных бумаг местных исполнительных и распорядительных органов, за исключением ценных бумаг Национального банка, банковской сберегательной книжки на предъявителя, чеков, депозитных и сберегательных сертификатов.

Согласно пункту 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 10 сентября 2009 г. № 1163 «О некоторых вопросах эмиссии (выдачи), обращения и погашения ценных бумаг» Министерство финансов Республики Беларусь уполномочено на принятие нормативных правовых актов, определяющих порядок эмиссии (выдачи), обращения и погашения всех видов ценных бумаг, включая особенности эмиссии (выдачи), обращения и погашения ценных бумаг местных исполнительных и распорядительных органов, за исключением ценных

бумаг Национального банка, банковской сберегательной книжки на предъявителя, чеков, депозитных и сберегательных сертификатов.

Принятие проекта постановления устраняет существующие пробелы в действующем законодательстве, регулирующем порядок размещения, обращения и погашения жилищных облигаций, а также способствует устранению некорректных отсылочных норм на нормативные правовые акты, которые утратят силу с 13 марта 2019 г.

Учитывая, что положения подпунктов 1.3 и 1.4 пункта 1 проекта постановления затрагивают интересы владельцев жилищных облигаций, которыми являются, главным образом, граждане Республики Беларусь, вопросы обеспечения защиты их прав предлагается решить оперативно, в связи с чем срок вступления в силу указанных положений установлен через месяц после официального опубликования проекта постановления.

Иные положения проекта постановления вступают в силу с даты вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» - с 13 марта 2019 г.

7. После принятия проекта постановления внесение изменений в иные нормативные правовые акты, признание их утратившими силу, а также принятие новых нормативных правовых актов не потребуется.

Министр

М.Л.Ермолович