

**Некоторые аспекты выпуска и обращения жилищных облигаций в
Республике Беларусь**
Слепич Максим Юрьевич

Аспирант

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, Минск, Беларусь
E-mail: slepich@tut.by

Возведение частного жилищного фонда в усложнившихся условиях ведения предпринимательской деятельности требует использования гибких механизмов финансирования строительства недвижимости. Организации-застройщики стремятся привлекать внешнее финансирование по минимально возможной ставке процента, а потенциальные инвесторы заинтересованы в гарантированном выполнении застройщиком своих обязательств по возведению жилья, а в случае неисполнения последними своих обязательств – возврате ранее уплаченных денежных средств.

В условиях усиления правового регулирования строительства жилья с привлечением средств дольщиков застройщики стали широко использовать ценные бумаги как инструмент привлечения денежных средств будущих собственников недвижимого имущества, в частности, жилищные облигации.

Действующий Закон «О ценных бумагах и фондовых биржах», а также Закон «О рынке ценных бумаг», вступающий в силу в июле текущего года, определяют номинальную стоимость облигации как один из обязательных признаков ценной бумаги [2, 3]. Особенностью жилищной облигации в сравнении с другими видами ценных бумаг является выражение эквивалента номинальной стоимости в квадратных метрах общей площади жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости.

Поскольку объем эмиссии жилищных облигаций в суммарном эквиваленте номинальной стоимости, выраженном в квадратных метрах, не может превышать общую площадь жилых и нежилых помещений в жилом доме, иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, то правом приобретения указанных облигаций обладают только лица, заключившие договор с эмитентом. Несмотря на схожесть с подрядным, такой договор, по нашему мнению, не является таковым, а представляет собой непоименованную в Гражданском кодексе Республики Беларусь модель договора [1].

Инструкция о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций допускает выражение номинальной стоимости жилищной облигации в белорусских рублях или иностранной валюте [5]. Вместе с тем, наравне с другими объектами гражданского оборота, рыночная стоимость жилищной облигации может существенно отличаться от номинальной, в большинстве случаев в большую сторону. Реализация права на односторонний отказ по инициативе владельца облигаций влечет возврат лишь незначительной части денежных средств, уплаченной эмитенту. В попытке устранить дисбаланс рыночной и номинальной стоимостей жилищных облигаций законодатель закрепил минимальную номинальную стоимость, равную произведению эквивалента номинальной стоимости, выраженного в квадратных метрах, и единого предельного норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, устанавливаемого в соответствии с законодательством, что, на наш взгляд, является недостаточной мерой защиты интересов слабой стороны, в данном случае, потенциального инвестора. Представляется, что расчет минимальной номинальной стоимости жилищной облигации следует производить в процентном отношении к рыночной стоимости этой облигации.

Исполнение обязательств эмитента по облигациям должно быть обеспечено в течение всего срока обращения облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения облигаций данного выпуска, за исключением случаев исполнения обязательств по облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока [4]. Нормативные правовые акты не регулируют вопрос о минимальном сроке обращения жилищных облигаций, который, очевидно, не может быть менее срока, необходимого эмитенту для передачи недвижимого имущества владельцам облигаций. Восполнение отмеченного пробела в правовом регулировании позволит закрепить гарантии владельцев жилищных облигаций на получение оговоренного в договоре с эмитентом объекта недвижимости.

Таким образом, правовое регулирование выпуска и обращения жилищных облигаций до настоящего времени не в полном объеме может защитить инвесторов, чьи права нарушаются недобросовестными застройщиками. С учетом важности обеспечения конституционного права на жилище и социальной значимости проблем, возникающих в данной сфере, упорядочивание отношений в сфере строительства жилья через совершенствование законодательного регулирования приобретает особую важность.

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 ноя. 1998 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015
- 2) О ценных бумагах и фондовых биржах [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 12 мар. 1992 г., № 1512-ХП // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015
- 3) О рынке ценных бумаг [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 5 янв. 2015 г., № 231-З // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015
- 4) О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 28 апр. 2006 г., № 277 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015
- 5) Об утверждении Инструкции о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций [Электронный ресурс] : постановление М-ва финансов Респ. Беларусь, 18 сент. 2009 г., № 115 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015