
ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
30 июня 2016 г. № 54

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ ЭМИССИИ, ОБРАЩЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

(в ред. постановлений Минфина от 07.05.2018 № 33,
от 13.03.2019 № 7)

На основании пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 10 сентября 2009 г. № 1163 "О некоторых вопросах эмиссии (выдачи), обращения и погашения ценных бумаг", пункта 10 Положения о Министерстве финансов Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 октября 2001 г. № 1585, Министерство финансов Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:
(в ред. постановления Минфина от 13.03.2019 № 7)

1. Утвердить [Инструкцию](#) о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций (прилагается).

(п. 1 в ред. постановления Минфина от 13.03.2019 № 7)

2. Установить, что действие положений части первой пункта 10 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной настоящим постановлением, распространяется на случаи внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, повлекших изменение характеристик самого объекта жилищного строительства, указанных ранее в проспекте эмиссии жилищных облигаций, произошедшие после вступления в силу настоящего постановления.

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

Министр

В.В.Амарин

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Министерства финансов
Республики Беларусь
30.06.2016 № 54

ИНСТРУКЦИЯ
О ПОРЯДКЕ ЭМИССИИ, ОБРАЩЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

(в ред. постановлений Минфина от 07.05.2018 № 33,
от 13.03.2019 № 7)

ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция определяет порядок эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций.

2. В настоящей Инструкции применяются термины и их определения в значениях, установленных Законом Республики Беларусь от 5 января 2015 г. № 231-З "О рынке ценных бумаг", иными актами законодательства, а также следующие термины и их определения: (в ред. постановления Минфина от 13.03.2019 № 7)

иной объект недвижимости - связанный с жилым домом объект недвижимости, относящийся к жилому дому в соответствии с проектной документацией на данный дом и расположенный на одном земельном участке, предоставленном для его строительства, в том числе ограждения, стоянки, гаражи, иные отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию жилого дома;

объект жилищного строительства - многоквартирный или блокированный жилой дом, один или несколько многоквартирных жилых домов, относящиеся к ним в соответствии с проектной документацией инженерные и транспортные коммуникации, благоустройство и озеленение, иные объекты недвижимости.

3. Жилищная облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее владельца на получение от эмитента жилищной облигации в предусмотренный в ней срок определенного размера общей площади жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме, многоквартирном жилом доме (далее - жилой дом) и (или) иного объекта недвижимости с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории либо ее номинальной стоимости. Жилищная облигация может удостоверить право ее владельца на получение определенного в ней процента от номинальной стоимости.

Жилищная облигация имеет номинальную стоимость, которая не может быть ниже максимально допустимой цены размещения жилищной облигации более чем на 30 процентов, и эквивалент номинальной стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости (далее - эквивалент номинальной стоимости, выраженный в квадратных метрах). Указанный в жилищной облигации эквивалент номинальной стоимости, выраженный в квадратных метрах, остается неизменным и не может быть менее 0,1 квадратного метра.

Номинальная стоимость жилищной облигации, удостоверяющей право ее владельца на получение от эмитента жилищной облигации в предусмотренный в ней срок определенного размера общей площади жилого помещения в жилом доме, не может быть ниже величины, равной произведению эквивалента номинальной стоимости, выраженного в квадратных метрах, и предельного норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения для выдачи льготного кредита на строительство (реконструкцию) жилых помещений открытым акционерным обществом "Сбергательный банк "Беларусбанк", действующего на дату принятия эмитентом решения о выпуске жилищных облигаций.

(п. 3 в ред. постановления Минфина от 07.05.2018 № 33)

4. Эмитентом жилищных облигаций вправе выступать юридическое лицо, зарегистрированное на территории Республики Беларусь, являющееся заказчиком (застройщиком), при наличии:

утвержденной в установленном законодательством порядке проектной документации на объект жилищного строительства;

документов, удостоверяющих право заказчика (застройщика) на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства объекта жилищного строительства, либо акта

выбора места размещения земельного участка и решения местного исполнительного и распорядительного органа об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта.

(в ред. постановления Минфина от 07.05.2018 № 33)

Юридическое лицо, указанное в [абзаце первом части первой](#) настоящего пункта, вправе эмитировать жилищные облигации после отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу, и сноса объектов недвижимого имущества на земельном участке, необходимом для обеспечения строительства объекта жилищного строительства.

(часть вторая п. 4 введена постановлением Минфина от 07.05.2018 № 33)

5. Жилищные облигации имеют право приобретать (как в процессе размещения жилищных облигаций, так и в процессе их обращения) юридические и физические лица, заключившие с эмитентом договор (соглашение) в простой письменной форме (далее - договор с эмитентом), предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части владельцам жилищных облигаций.

Договор с эмитентом должен содержать следующие существенные условия:

описание объекта жилищного строительства в соответствии с проектной документацией с указанием особенностей строительства, а также описание жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части, являющихся предметом договора, с указанием сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ и гарантийного срока;

размер денежных средств, подлежащих внесению в оплату стоимости жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части путем приобретения жилищных облигаций;

количество жилищных облигаций с указанием суммы их номинальных стоимостей и суммарного эквивалента номинальной стоимости, выраженного в квадратных метрах;

порядок и сроки приобретения жилищных облигаций;

цель эмиссии жилищных облигаций и направления использования средств, привлеченных путем эмиссии таких облигаций;

(абзац введен постановлением Минфина от 07.05.2018 № 33)

срок исполнения обязательств по договору с эмитентом, в том числе передачи эмитентом владельцу жилищных облигаций жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части;

права и обязанности сторон;

порядок приемки-передачи жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части;

основания и порядок расторжения или внесения изменений в договор с эмитентом до истечения установленного этим договором срока исполнения обязательств по данному договору, в том числе в случае отчуждения жилищных облигаций;

порядок возврата денежных средств владельцу жилищных облигаций в случае неисполнения обязательств по договору с эмитентом или его расторжения до истечения установленного указанным договором срока исполнения обязательств по данному договору, за исключением случаев расторжения договора с эмитентом по основанию, указанному в [пункте 11](#)

настоящей Инструкции. В случае неисполнения эмитентом обязательств по договору с эмитентом условия такого договора должны предусматривать полное возмещение причиненных владельцу жилищных облигаций убытков, а также возврат денежных средств, внесенных эмитенту в оплату стоимости жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части путем приобретения жилищных облигаций, в порядке, установленном [пунктом 6](#) настоящей Инструкции;

ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору с эмитентом;

иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Договор с эмитентом не заключается:

при приобретении жилищных облигаций их эмитентом в случаях, установленных частью восьмой статьи 24 Закона Республики Беларусь "О рынке ценных бумаг";

в случае передачи жилищных облигаций республиканскому органу государственного управления, уполномоченному в соответствии с законодательством осуществлять учет, оценку и реализацию (погашение) арестованных, конфискованных или обращенных в доход государства иным способом ценных бумаг, для последующей реализации либо погашения (досрочного погашения) этих жилищных облигаций.

6. При неисполнении эмитентом обязательств по договору с эмитентом владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных эмитенту в оплату стоимости жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой эмитентом 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.

Возврат владельцам жилищных облигаций в полном объеме денежных средств, указанных в [части первой](#) настоящего пункта, с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь осуществляется эмитентом в течение трех месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной решением о выпуске жилищных облигаций, за исключением случаев расторжения договора с эмитентом по решению суда.

7. Объем выпуска 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, указанного в договоре с эмитентом, в решении о выпуске жилищных облигаций и проспекте эмиссии жилищных облигаций, на строительство которого эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

8. Решение о выпуске жилищных облигаций помимо сведений, установленных частями второй, шестой и седьмой статьи 13 Закона Республики Беларусь "О рынке ценных бумаг", иными актами законодательства о ценных бумагах, должно содержать описание объекта жилищного строительства в соответствии с проектной документацией с указанием особенностей строительства, в том числе сведений о нормативном сроке продолжительности строительства,

предполагаемой дате приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства, сведений об общей площади жилых и нежилых помещений в жилом доме, иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, на строительство которого эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

9. Проспект эмиссии жилищных облигаций помимо сведений, установленных частью шестой статьи 16 Закона Республики Беларусь "О рынке ценных бумаг", иными актами законодательства о ценных бумагах, должен содержать:

описание объекта жилищного строительства в соответствии с проектной документацией с указанием особенностей строительства, в том числе сведений о нормативном сроке продолжительности строительства, предполагаемой дате приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства, сведений об общей площади жилых и нежилых помещений в жилом доме, иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, на строительство которого эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика), сведений об утверждении в установленном законодательством порядке проектной документации на объект жилищного строительства (дата утверждения, полное наименование организации и (или) государственного органа, утвердивших проектную документацию), результатов государственной экспертизы проектной документации (в случае ее проведения в соответствии с законодательством на дату принятия решения о выпуске жилищных облигаций);

сведения о правах эмитента жилищных облигаций на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства объекта жилищного строительства, с указанием информации о документах, удостоверяющих право на земельный участок, либо сведения об утверждении акта выбора места размещения земельного участка, номере и дате принятого местным исполнительным и распорядительным органом решения об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта;
(в ред. постановления Минфина от 07.05.2018 № 33)

сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие эмитент жилищных облигаций в течение пяти лет, предшествующих дате принятия решения о выпуске жилищных облигаций, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов;

максимально допустимую цену размещения жилищной облигации.
(абзац введен постановлением Минфина от 07.05.2018 № 33)

10. Помимо установленных Министерством финансов Республики Беларусь случаев внесения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии облигаций, эмитент жилищных облигаций обязан внести изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии жилищных облигаций и зарегистрировать их в порядке, определенном законодательством о ценных бумагах, в случае внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, повлекших изменение характеристик самого объекта жилищного строительства, указанных ранее в проспекте эмиссии жилищных облигаций.

Внесение изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии жилищных облигаций в случае, указанном в [части первой](#) настоящего пункта, осуществляется эмитентом не позднее двух месяцев с даты внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства.

ГЛАВА 3

ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

11. В процессе обращения жилищных облигаций лицо, намеревающееся приобрести

жилищные облигации, за исключением случаев, установленных [частью третьей пункта 5](#) настоящей Инструкции, до такого приобретения должно заключить договор с эмитентом, содержащий условия, предусмотренные [частью второй пункта 5](#) настоящей Инструкции. Договор с эмитентом, заключенный владельцем жилищных облигаций, который осуществляет их отчуждение, подлежит расторжению.

Обращение жилищных облигаций, признаваемых в соответствии с законодательством валютными ценностями, осуществляется с учетом требований валютного законодательства.

12. Погашение (досрочное погашение) жилищных облигаций осуществляется в порядке, определенном решением о выпуске жилищных облигаций и проспектом эмиссии жилищных облигаций, путем передачи владельцу жилищных облигаций жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему жилищных облигаций.

Владелец жилищных облигаций при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций имеет право вместо получения жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части получить номинальную стоимость жилищных облигаций с уплатой дохода в виде процента (если уплата такого дохода предусмотрена условиями эмиссии жилищных облигаций).

Для реализации права, предусмотренного в [части второй](#) настоящего пункта, владелец жилищных облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения (досрочного погашения) жилищных облигаций должен в письменной форме уведомить эмитента о намерении получить номинальную стоимость жилищных облигаций с уплатой дохода в виде процента (если уплата такого дохода предусмотрена условиями эмиссии жилищных облигаций). Владелец жилищных облигаций вправе по соглашению с эмитентом уведомить его в иные сроки.

Погашение (досрочное погашение) жилищных облигаций путем выплаты номинальной стоимости жилищных облигаций с уплатой дохода в виде процента (если уплата такого дохода предусмотрена условиями эмиссии жилищных облигаций) осуществляется эмитентом жилищных облигаций только после получения уведомления, указанного в [части третьей](#) настоящего пункта. (п. 12 в ред. постановления Минфина от 07.05.2018 № 33)

13. Передача жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций осуществляется эмитентом жилищных облигаций в сроки и на условиях, предусмотренных решением о выпуске жилищных облигаций, проспектом эмиссии жилищных облигаций, при условии выполнения владельцем жилищных облигаций обязательств по договору с эмитентом и оформляется актом приемки-передачи жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части, который подписывается сторонами договора с эмитентом.

Акт приемки-передачи жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части составляется по форме, содержащей сведения, аналогичные установленным в приложении 3 к типовому договору создания объекта долевого строительства, форма которого утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 марта 2019 г. № 156 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473", и подписывается владельцем жилищных облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое и (или) нежилое помещение в жилом доме и (или) иной объект недвижимости либо его часть. (в ред. постановлений Минфина от 07.05.2018 № 33, от 13.03.2019 № 7)