

Разъяснения по наиболее востребованным вопросам, поступающим в Департамент по ценным бумагам при обращении инвесторов и эмитентов облигаций

1. Кто вправе приобретать жилищные облигации?

В соответствии с пунктом 5 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 года № 54 (далее – Инструкция № 54), 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.

2. Можно ли совершать сделки с жилищными облигациями в период их обращения?

В эмиссионных документах выпуска жилищных облигаций указывается срок обращения жилищных облигаций, - период времени в течение которого допускается совершение гражданско-правовых сделок либо иных юридически значимых действий, влекущих переход прав на жилищные облигации от их первого или каждого последующего владельца к другому лицу.

Владелец облигаций, желающий их продать, должен расторгнуть договор с эмитентом, а потенциальный покупатель жилищных облигаций – заключить такой договор с эмитентом. Только после этого возможно заключение договора купли-продажи жилищных облигаций.

3. Порядок погашения жилищных облигаций.

Погашение (досрочное погашение) жилищных облигаций осуществляется в порядке, определенном 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.

Эмитент обязан в срок, установленный проспектом эмиссии жилищных облигаций, погасить (досрочно погасить) жилищные облигации путем передачи владельцам этих жилищных облигаций жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части, либо путем выплаты им номинальной стоимости жилищных облигаций с уплатой дохода в виде процента (если уплата такого дохода предусмотрена условиями эмиссии жилищных облигаций). При этом после окончания срока обращения жилищных облигаций обязательства эмитента по их погашению не прекращаются и сохраняются перед их владельцами до полного погашения 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 такого права 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.

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 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.

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 от владельца облигаций.

4. Какие права есть у владельцев жилищных облигаций при неисполнении обязательств эмитента по договору строительства жилых помещений. Как осуществляется возврат денежных средств владельцам жилищных облигаций при неисполнении обязательств эмитента по договору строительства жилых помещений?

В соответствии с пунктом 6 Инструкции № 54, при неисполнении эмитентом обязательств по договору с эмитентом владельца 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, 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 проспектом эмиссии жилищных облигаций, за исключением случаев расторжения договора с эмитентом по решению суда.

5. Какие лица несут субсидиарную ответственность по облигациям эмитента?

Проспект эмиссии облигаций подписывается руководителем эмитента либо уполномоченным им лицом, главным бухгалтером эмитента либо руководителем организации или индивидуальным предпринимателем, оказывающими эмитенту услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской и (или) финансовой отчетности, а также уполномоченным лицом аудиторской организации или аудитором – индивидуальным предпринимателем, уполномоченным

лицом исполнителя оценки, являющегося юридическим лицом, либо оценщиком – индивидуальным предпринимателем, если их услуги использовались при подготовке проспекта эмиссии облигаций. В случае эмиссии облигаций, исполнение обязательств эмитента, по которым обеспечивается способами, определенными Президентом Республики Беларусь, лицо, предоставившее такое обеспечение, не являющееся эмитентом, обязано подписать проспект эмиссии, подтверждая тем самым достоверность информации об обеспечении.

В соответствии с частью третьей и четвертой статьи 62 Закона Республики Беларусь от 5 января 2015 г. № 231-З «О рынке ценных бумаг» (далее – Закон о РЦБ), лица, подписавшие проспект эмиссии, за исключением аудитора - индивидуального предпринимателя либо уполномоченного лица аудиторской организации, оценщика - индивидуального предпринимателя либо уполномоченного лица исполнителя оценки, являющегося юридическим лицом, солидарно с эмитентом несут субсидиарную ответственность за ущерб, причиненный эмитентом инвестору вследствие содержащейся в указанном проспекте недостоверной и (или) неполной информации. Оценщик - индивидуальный предприниматель, аудитор - индивидуальный предприниматель, подписавшие проспект эмиссии, либо исполнитель оценки, являющийся юридическим лицом, аудиторская организация, уполномоченные лица которых подписали проспект эмиссии, солидарно с иными лицами, подписавшими проспект эмиссии, несут субсидиарную с эмитентом ответственность за ущерб, причиненный инвестору эмитентом вследствие содержащейся в указанном проспекте подтвержденной ими недостоверной и (или) неполной информации.

6. Порядок предъявления требований владельцев облигаций к поручителю в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) эмитентом своих обязательств по облигациям, обеспечиваемых договором поручительства.

Принимая во внимание установленную пунктом 1 статьи 343 Гражданского Кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) и условиями типового договора о предоставлении поручительства солидарную ответственность эмитента и поручителя перед владельцами облигаций (кредиторами), в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения эмитентом, обеспеченного поручительством обязательства, владельцы облигаций вправе обратиться с соответствующими требованиями к

поручителю. Лица, совместно давшие поручительство по облигациям одного выпуска, отвечают перед владельцами этих облигаций солидарно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 304 ГК при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, при том как полностью, так и в части долга.

С учетом изложенного владелец облигаций вправе предъявить соответствующие требования к лицам, поручительством которых обеспечивается исполнение обязательств по принадлежащим ему облигациям.

Порядок предъявления требования по общему правилу осуществляется на основании заявления владельца облигаций о выплате денежных средств с приложением выписки со счета «депо» владельца облигаций на дату подачи заявления. Требования к его оформлению и содержанию, а также перечень прилагаемых к нему документов содержатся в эмиссионных документах эмитента о выпуске облигаций. Требования предъявляются владельцем облигаций по месту нахождения поручителя.

Поручитель несет обязательства по выплате денежных средств в размере предоставленного им объема поручительства, указанного в договоре о предоставлении поручительства.

7. Порядок обращения взыскания на недвижимое имущество в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств эмитента, выступающее обеспечением по выпуску облигаций.

Согласно статье 315 ГК в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Удовлетворение требований владельцев облигаций за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии со статьей 330 ГК, Декретом Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 3 «О некоторых вопросах залога имущества».

В соответствии с пунктом 1 статьи 331 ГК реализация заложенного имущества, на которое в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 330 ГК обращено взыскание по решению суда, производится в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве, если ГК и другими актами законодательства не установлен иной порядок.

Право на обжалование действий, связанных с нарушением условий выплаты денежных средств, привлеченных путем эмиссии облигаций, принадлежит лицам, права которых нарушены.

8. Является ли приостановление обращения облигаций эмитентов основанием для неисполнения эмитентами обязательств перед владельцами облигаций?

Не является. В соответствии с положениями части первой статьи 1 и части четвертой статьи 13 Закона о РЦБ эмитент облигаций несет от своего имени обязательства перед их владельцами по осуществлению прав, удостоверенных этими облигациями. Права владельцев облигаций и обязанности эмитента определяются решением о выпуске облигаций, принятым и утвержденным уполномоченным органом эмитента, осуществившего их эмиссию.

Все обязательства эмитентов, в том числе по выплате процентов и досрочному приобретению ценных бумаг, сохраняются в полном объеме. Эмитенты несут ответственность за убытки, возникшие у владельцев облигаций в связи приостановлением обращения ценных бумаг вследствие нарушения эмитентами требований законодательства.

9. Как владельцам облигаций возвращаются денежные средства, полученные эмитентом от размещения выпуска эмиссионных ценных бумаг, в случае запрещения эмиссии эмиссионных ценных бумаг?

Согласно части пятой статьи 20 Закона о РЦБ, денежные средства, полученные эмитентом от размещения выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, признанного недействительным, либо эмиссия эмиссионных ценных бумаг которого запрещена в месячный срок с даты признания выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг недействительным, запрещения эмиссии эмиссионных ценных бумаг возвращаются инвесторам. Все издержки, связанные с признанием выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг недействительным или эмиссии

эмиссионных ценных бумаг несостоявшейся и возвратом средств инвесторам, относятся на счет эмитента.

Также условия и порядок возврата денежных средств владельцам облигаций устанавливаются эмитентом в проспекте эмиссии по выпуску облигаций с соблюдением требований Закона о РЦБ.

Не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет инвестора (выплаты инвестору) средств, полученных эмитентом от размещения выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, признанного недействительным, в отношении которого принято решение о запрещении эмиссии эмиссионных ценных бумаг, инвестор:

осуществляет перевод эмиссионных ценных бумаг на счет «депо» эмитента - в случае эмиссии эмиссионных бумаг в бездокументарной форме;

возвращает эмитенту эмиссионные ценные бумаги (бланки эмиссионных ценных бумаг) - в случае эмиссии облигаций в документарной форме.

10. При каком условии возможна замена эмитента облигаций на его правопреемника?

Согласно части девятой статьи 22 Закона о РЦБ при реорганизации эмитента облигаций в форме слияния или присоединения его к другой организации, а также в форме разделения, выделения или преобразования осуществляется замена эмитента облигаций на его правопреемника при условии, что все обязательства по облигациям определенного выпуска переходят к одному правопреемнику.

В соответствии с частью четвертой пункта 31 Инструкции о порядке эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31 августа 2016 г. № 78 (далее – Инструкция № 78), правопреемник эмитента облигаций представляет в Департамент по ценным бумагам документы, предусмотренные законодательством об административных процедурах для регистрации изменений и (или) дополнений, вносимых в проспект эмиссии, в двухмесячный срок с даты государственной регистрации правопреемника (в случае реорганизации эмитента облигаций в форме слияния, выделения, разделения) либо с даты государственной регистрации изменений и (или) дополнений, вносимых в устав (учредительный договор) правопреемника эмитента облигаций, реорганизованного в форме присоединения, преобразования.

При регистрации изменений и (или) дополнений, вносимых в проспект эмиссии в связи с заменой эмитента облигаций на его правопреемника, Департамент по ценным бумагам вносит в Государственный реестр ценных бумаг соответствующие сведения о правопреемнике эмитента облигаций.

Замена эмитента облигаций на его правопреемника осуществляется путем внесения соответствующих изменений в эмиссионные документы и их регистрации в Департаменте по ценным бумагам в соответствии с пунктом 36 Инструкции № 78.

11. Какими НПА определены порядок и случаи внесения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии облигаций, а также обязан ли эмитент облигаций раскрывать зарегистрированные в Департаменте по ценным бумагам внесенные изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии облигаций?

Административные процедуры осуществляются Департаментом по ценным бумагам в соответствии с Регламентом административной процедуры, осуществляемой в отношении субъектов хозяйствования, по подпункту 14.4.9 «Регистрация изменений и (или) дополнений, вносимых в проспект эмиссии ценных бумаг, за исключением биржевых и депозитарных облигаций», утвержденным постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 17 марта 2022 г. № 13.

Порядок и случаи внесения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии облигаций регулируется пунктами 28-35 Инструкции о порядке эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31 августа 2016 г. № 78 (далее – Инструкция № 78).

Случаи и порядок замены эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям установлены пунктами 63, 64 Инструкции № 78, а также подпунктами 1.8, 1.9 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг».

Зарегистрированные Департаментом по ценным бумагам изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии необходимо раскрывать (в формате pdf) в соответствии с пунктом 36 Инструкции № 78 не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии. Порядок раскрытия этого документа установлен пунктом 23 Инструкции № 78.

Случаи и порядок раскрытия эмитентом информации без внесения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии, предусмотрены пунктом 37 Инструкции № 78.

12. Является ли изменение состава участников хозяйственного общества - эмитента облигаций или перераспределение их долей в его уставном фонде реорганизацией этого эмитента?

Не является, но влечет необходимость внесения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии ценных бумаг. В соответствии с пунктом 30¹ Инструкции о порядке эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31 августа 2016 г. № 78 (далее – Инструкция № 78), изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии в части изменения сведений о собственнике имущества (учредителях, участниках) эмитента вносятся, если общее количество акционеров изменилось более чем на пять процентов; изменился состав акционеров, которые имеют пять и более процентов простых (обыкновенных) акций эмитента от их общего количества, и (или) изменилось количество простых (обыкновенных) акций эмитента, принадлежащих такому акционеру. В случае изменения таких сведений, эмитентом должны быть внесены изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии, представлены в Департамент по ценным бумагам в соответствии с пунктом 35 Инструкции № 78. Раскрытие зарегистрированных изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии ценных бумаг осуществляется в соответствии с пунктом 36 Инструкции № 78.

13. Что необходимо знать владельцам облигаций при ликвидации эмитента облигаций?

Ликвидация эмитента означает полное прекращение деятельности эмитента без перехода его прав и обязанностей другому лицу. До завершения процедуры ликвидации владельцы облигаций имеют полное право на получение выплаты по своим облигациям.

В соответствии с требованиями подпункта 21.1 пункта 21 Инструкции о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 7 августа 2025 г. № 65 «О раскрытии информации на рынке ценных бумаг», информация о ликвидации раскрывается эмитентом не

позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения уполномоченным органом (лицом) путем размещения на Едином портале финансового рынка, публикации информации в СМИ, которое определено проспектом эмиссии облигаций и (или) на сайте эмитента, а также путем направления сообщения в Департамент по ценным бумагам.

После принятия решения о ликвидации эмитента и назначении ликвидатора последний обязан совершить действия по раскрытию такой информации и уведомлению владельцев облигаций о ликвидации.

Ликвидатор эмитента определяет и публикует порядок и срок, в течение которого кредиторы могут предъявить требования. Срок не может быть менее двух месяцев с даты размещения сведений о ликвидации в сети Интернет на сайте журнала «Юстиция Беларуси».

После публикации информации о ликвидации эмитента владельцу облигаций нужно составить и предъявить в адрес ликвидатора эмитента свое требование кредитора. Суть требования: включение долга по облигациям в реестр требований кредиторов для последующего его погашения.

Требование владельца облигаций (кредитора) при предъявлении его в адрес ликвидатора должно содержать следующие сведения: - основания возникновения задолженности (ссылка на договор купли-продажи облигаций, проспект эмиссии, выписка со счета «депо» владельца облигаций); - сумма задолженности; - требование о включении вас как владельца облигаций в реестр требований кредиторов.

По заявлению владельца облигаций (кредитора) ликвидатор вносит его в реестр, на основании которого в последующем осуществляется погашение задолженности.

Все расчеты с кредиторами (в том числе с владельцами облигаций) производятся в соответствии со статьями 59-62 ГК.