

4 Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "Траст" на нарушение конституционных прав и свобод частью 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации: Определение от 21.12.2004 №454-О // Текущий архив Конституционного Суда РФ.

5 Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Ильягуева Морики Сасуновича на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 15.11.2007 № 750-О-О // Текущий архив Конституционного Суда РФ.

6 О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса РФ (вопрос № 20): Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.08.2004 № 82 // Вестник ВАС РФ. - 2004. - № 10.

7 О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 // Бюллетень Верховного Суда РФ.- № 9. – 09.2012.

8 Бугаенко Н.В., Кратенко М.В. Судебная практика по гражданским делам. Споры о защите прав потребителей. - М.: Юстицинформ, 2013.

В.Г. Скуратов

УО «ГГУ им. Ф. Скорины»

ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ценные бумаги, используемые как инструмент привлечения средств для финансирования жилищного строительства, относятся, как правило, к ценным бумагам облигационного типа. При этом их условно можно разделить на облигации, инвестирование в которые направлено на приобретение в последующем их покупателями жилых помещений, и облигации, рассчитанные на инвесторов, преследующих цель получения прибыли за счет процентного или дисконтного дохода.

К первой группе относятся жилищные облигации, которые в соответствии с Инструкцией о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 18.09.2009 г. № 115 (далее – Постановление № 115), являются именованными ценными бумагами,

удостоверяющими внесение их владельцами денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости, относящегося к жилому дому (в том числе стоянки, гаражи, иные отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию жилого дома) с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории.

Ко второй группе относятся облигации (обычные облигации), выпускаемые субъектами хозяйствования (в том числе банками) для привлечения денежных средств инвесторов в целях их последующего направления на финансирование (в том числе посредством кредитования) жилищного строительства. Инвесторы в этом случае не связаны с приобретением жилых помещений, построенных (реконструированных) с использованием средств, полученных в результате эмиссии и размещения этих ценных бумаг. Под такими облигациями в соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 5 Закона Республики Беларусь от 12.03.1992 г. № 1512-ХІІ «О ценных бумагах и фондовых биржах» понимаются ценные бумаги, подтверждающие обязательство эмитента возместить инвестору их номинальную стоимость в установленный срок с уплатой фиксированного процента (если иное не предусмотрено условиями выпуска). С помощью этих фондовых инструментов согласно ст. 768 Гражданского кодекса Республики Беларусь могут оформляться отношения займа.

Таким образом, несмотря на использование в названии указанных ценных бумаг термина «облигация» и наличие отдельных единых правил их выпуска и обращения, правовая природа жилищных облигаций и обычных облигаций различна.

Так, в частности, в отношении жилищных и обычных облигаций:

1) эмиссия осуществляется на основании решения о выпуске, проспекта эмиссии и краткой информации;

2) законодательно предусмотрена возможность выпуска этих ценных бумаг в документарной либо бездокументарной форме;

3) обязательным является соблюдение требований об обеспечении исполнения обязательств по облигациям. Так, в соответствии с подп. 1.7 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28.04.2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг», исполнение обязательств по облигациям, за исключением отдельных случаев, должно быть обеспечено залогом, или (и) поручительством, или (и) банковской гарантией, или (и) договором страхования ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств эмитента облигаций, или (и) правом требования по кредитам, выданным банками на строительство, реконструкцию или приобретение жилья под залог

недвижимости. Следует обратить внимание, что при выпуске жилищных облигаций в качестве обеспечения исполнения обязательств используется, как правило, банковская гарантия или (и) договор страхования ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств эмитента облигаций. При этом в последнем случае объем выпуска жилищных облигаций в отличие от обычных облигаций, выпускаемых субъектами хозяйствования (кроме банков), не зависит от стоимости чистых активов эмитента облигаций, а также лимита ответственности страховой организации, установленного в договоре страхования.

Используемый при эмиссии облигаций (жилищных и обычных) вид обеспечения исполнения обязательств может быть изменен по решению эмитента в порядке, закрепленном в соответствующем Положении, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10.12.2010 г. № 1798 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 ноября 2010 г. № 583»;

4) законодательно закреплено требование, согласно которому в таких ценных бумагах должна быть указана их номинальная стоимость (в белорусских рублях или иностранной валюте). При этом в жилищной облигации также указывается эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости (эквивалент номинальной стоимости). Эквивалент номинальной стоимости не может быть менее 0,1 квадратного метра и не может быть в последующем изменен.

В связи с тем, что номинальная стоимость жилищной облигации в полной мере соответствует ее эквиваленту в квадратных метрах только на момент выпуска, возникает вопрос о возможности индексации номинальной стоимости такой ценной бумаги с учетом изменения цены квадратного метра площади объекта недвижимости. Для ответа на этот вопрос следует отметить, что жилищная облигация относится к отдельному виду облигаций, и, соответственно, на порядок выпуска, размещения и погашения этих ценных бумаг распространяются общие требования законодательства об облигациях (в частности, Инструкции о некоторых вопросах выпуска и государственной регистрации ценных бумаг, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 11.12.2009 г. № 146), если иное не предусмотрено в специальных нормативных правовых актах. При этом индексация в части изменения стоимости облигаций (в том числе жилищных) согласно указанной Инструкции не допускается;

5) обязательна государственная регистрация выпуска облигаций в Государственный реестр ценных бумаг;

б) размещение возможно как среди физических лиц, так и организаций. При этом следует обратить внимание, что использование жилищных облигаций согласно требованиям п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 02.07.2009 г. № 367 «О некоторых вопросах жилищного строительства» является одним из возможных способов привлечения денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов. В свою очередь размещение жилищных облигаций осуществляется только юридическим и (или) физическим лицам, заключившим с эмитентом договор (соглашение) в простой письменной форме, предусматривающий обязательства эмитента по строительству:

- жилых помещений владельцам жилищных облигаций, являющимся физическими лицами;
- жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части владельцам жилищных облигаций, являющимся юридическими лицами.

Наличие указанного договора является специфическим элементом в порядке выпуска, размещения и обращения жилищных облигаций.

С одной стороны, выпуск жилищных облигаций связан со строительством определенного объекта недвижимости. С другой стороны, объем эмиссии этих ценных бумаг 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 решении о выпуске жилищных облигаций и проспекте эмиссии жилищных облигаций, на строительство которого эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

Кроме того, согласно п. 17 Постановления № 115 в процессе обращения жилищных облигаций лицо, намеревающееся приобрести жилищные облигации (за исключением эмитента данных облигаций), до такого приобретения должно заключить соответствующий договор с эмитентом. Договор с эмитентом, заключенный владельцем жилищных облигаций, который осуществляет их отчуждение, подлежит расторжению. Указанные действия по своей форме близки к переоформлению с одного лица на другое договора (соглашения) с застройщиком, предусматривающего обязательства застройщика (эмитента) по строительству жилых помещений владельцу жилищных облигаций.

Таким образом, заключение сделок купли-продажи жилищных облигаций по сравнению с обычными облигациями дополнительно включает следующие стадии:

- подача владельцем жилищных облигаций заявления (уведомления) застройщику (эмитенту) о расторжении договора (соглашения) с застройщиком;

- заключение покупателем договора (соглашения) с застройщиком, предусматривающего обязательства застройщика (эмитента) по строительству соответствующих помещений владельцу жилищных облигаций;

- расторжение соответствующего договора (соглашения) между владельцем жилищных облигаций (дарителем) и застройщиком (эмитентом).

Сделка купли-продажи жилищных облигаций, как и обычных облигаций, осуществляемая на внебиржевом рынке согласно п. 9 Инструкции о порядке совершения сделок с ценными бумагами на территории Республики Беларусь, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.09.2006 г. № 112, подлежит обязательной регистрации профессиональным участником рынка ценных бумаг, осуществляющим депозитарную и (или) брокерскую деятельность.

Непосредственная связь жилищных облигаций с конкретным объектом недвижимости объясняет также особенности порядка исполнения эмитентом своих обязательств по этим ценным бумагам. Так, согласно п. 19 Постановления № 115 владелец жилищных облигаций при погашении (досрочном погашении) таких облигаций имеет право получить их номинальную стоимость с уплатой процентного дохода (если иное не предусмотрено условиями выпуска) либо жилое и (или) нежилое помещение в жилом доме и (или) иной объект недвижимости (его часть), общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему жилищных облигаций.

При этом изменение стоимости квадратного метра объекта недвижимости, если иное не предусмотрено условиями выпуска, учитывается только при неисполнении эмитентом обязательств по договору, заключаемому с инвестором при приобретении последним жилищных облигаций. В этом случае владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата внесенных в оплату стоимости объекта недвижимости либо его части путем приобретения жилищных облигаций денежных средств, проиндексированных с учетом соответствующего коэффициента. Такой коэффициент определяется отношением действующего на фактическую дату возврата средств индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемого в соответствии с законодательством по каждой области и г. Минску, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления владельцами жилищных

облигаций денежных средств на текущий (расчетный) счет эмитента. Для объектов, строительство которых осуществлялось с применением контрактных цен, расчеты производятся с использованием статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемых в соответствии с законодательством.

Следует обратить внимание, что использование обычных облигаций для финансирования жилищного строительства, как правило, не связано со строительством конкретного объекта недвижимости. При этом если эмиссия непосредственно направлена на финансирование жилищного строительства, то такие облигации выпускаются либо в рамках целевых облигационных жилищных займов, либо в системе ипотечного жилищного кредитования (далее – ипотечные облигации).

При выпуске ипотечных облигаций эмитентами в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 28.08.2006 г. № 537 могут выступать банки, осуществляющие привлечение во вклады средств физических лиц. Такие облигации в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 29.12.2006 г. № 1753/2 могут выпускаться только в бездокументарной форме (в виде записи на счетах). Совершение сделок купли-продажи ипотечных облигаций возможно только на биржевом рынке через торговую систему открытого акционерного общества "Белорусская валютно-фондовая биржа". Исполнение обязательств по ипотечным облигациям обеспечивается правом требования по кредитам, выданным на строительство, реконструкцию или приобретение жилья под залог недвижимости (жилищное строительство). Соответственно одной из особенностей эмиссии этих ценных бумаг является формирование ипотечного покрытия, основой которого являются права требования по ипотечным жилищным кредитам. При этом эмиссия ипотечных облигаций на любую дату до их погашения (досрочного погашения) не должна превышать 70 процентов основной суммы долга по кредитам на жилищное строительство. Необходимо отметить, что ипотечные облигации являются одним из основных инструментов рефинансирования в системе ипотечного кредитования, развитие которого рассматривается в Республике Беларусь в качестве одного из средств достижения целей и задач по реализации приоритетов социально-экономического развития на долгосрочную перспективу.

Таким образом, наличие жилищной облигации и ипотечной облигации как видов (разновидностей) облигации в законодательстве Республики Беларусь имеет положительный социальный и экономический эффект. При этом если привлекательность жилищных облигаций, в первую очередь, обусловлена желанием инвесторов приобрести определенную площадь жилого (нежилого) помещения, построенного с использованием

средств, привлеченных в результате размещения таких ценных бумаг, то привлекательность ипотечных облигаций может быть обеспечена посредством правового закрепления повышенного уровня защиты прав и интересов инвесторов по сравнению с правами инвесторов обычных корпоративных облигаций.

Е.В. Сухотская
УО «ГГУ им. Ф. Скорины»

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СЕРВИТУТА В ЗЕМЕЛЬНОМ И ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Сервитут (от лат. *servitus* — повинность, подчиненность) возник еще в римском праве, прошел через всю историю феодальной Беларуси, исчез в советский период и вновь был введен в Гражданский кодекс Республики Беларусь в 1998 году.

Для земельного законодательства Республики Беларусь сервитут - это новелла, которая получила законодательное закрепление в Кодексе о земле 1999 и 2008 года.

Следует отметить, что в законодательстве большинства европейских государств концепция земельных сервитутов заимствована из римского права и потому в ней сохранены некоторые из первоначальных требований, относящихся к установлению сервитутов. В числе таких требований: близость, полезность и наличие постоянной причины, требующей установления сервитута. Кроме того, по общему правилу, установленному еще в римском праве, сервитуты не должны требовать позитивных действий от владельца недвижимости, обремененной таким сервитутом.

Земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений (далее - линейные сооружения), обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права. Установление земельного сервитута не должно повлечь изменения целевого назначения обременяемого земельного участка. В соответствии со ст. 45 Кодекса о земле различают два вида сервитута исходя из срока его установления: