

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Объект авторского права
УДК 347.457

СЛЕПИЧ
Максим Юрьевич

**ЖИЛИЩНЫЕ ОБЛИГАЦИИ КАК ЦЕННЫЕ БУМАГИ
ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук
по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право

Минск, 2023

Научная работа выполнена в Академии управления при Президенте Республики Беларусь

Научный руководитель

Амельченя Юлия Александровна,
кандидат юридических наук, доцент,
помощник судьи Суда Евразийского
экономического союза

Официальные оппоненты:

Каменков Виктор Сергеевич,
доктор юридических наук, профессор,
заслуженный юрист Республики
Беларусь

Король Эдуард Леонтьевич,
кандидат юридических наук, судья
экономического суда Гродненской
области

Оппонирующая организация

**Учреждение образования
«Белорусский государственный
экономический университет»**

Защита состоится 5 февраля 2024 года в 14:00 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.01.04 при Белорусском государственном университете по адресу: 220030, г. Минск, ул. Ленинградская, д. 8, ауд. 407, тел. 209-53-90.

С диссертацией можно ознакомиться в Фундаментальной библиотеке Белорусского государственного университета.

Автореферат разослан « 28 » декабря 2023 г.

Ученый секретарь совета
по защите диссертаций
кандидат юридических наук, доцент



Е.А. Сवादковская

ВВЕДЕНИЕ

Право на жилище гарантируется Конституцией Республики Беларусь, в ст. 48 которой предусмотрено, что государство обеспечивает развитие государственного и частного жилищного фонда, содействует гражданам в приобретении жилья. Одним из механизмов реализации приведенного права является стимулирование жилищного строительства и совершенствование нормативного правового регулирования процесса приобретения жилья, в том числе с использованием жилищных облигаций.

Развитие национального рынка ценных бумаг позволило привлекать для реализации жилищной политики денежные средства граждан и юридических лиц. Как следствие, фондовый рынок стал важным источником инвестиционных ресурсов, предоставляя возможность застройщикам заимствовать денежные средства, необходимые для реализации жилищных программ, а приобретателям жилья получать правовые гарантии выполнения застройщиком своих обязательств.

В законодательстве Республики Беларусь регламентирован порядок привлечения денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов на основании договора (соглашения), предусматривающего обязательства эмитента по строительству жилого помещения владельцу жилищных облигаций в установленном законодательством порядке (далее – договор с эмитентом). Отношения в данном случае опосредованы эмиссией жилищных облигаций.

Актуальность проведенного исследования обусловлена сохранением большого количества жилищных облигаций (в натуральном и денежном выражении), находящихся в обращении. По состоянию на 1 февраля 2023 г. в обращении находилось 196 выпусков жилищных облигаций 10 эмитентов. Общий объем эмиссии составляет более 612 миллионов белорусских рублей. Всего с 2002 г. эмитентами 1 388 выпусков жилищных облигаций общим суммарным эквивалентом номинальной стоимости более 3,4 миллионов квадратных метров выступили 88 юридических лиц. По оценкам экспертов, более половины сделок, направленных на возникновение права собственности на возводимое жилье, совершаются с использованием жилищных облигаций. Таким образом, очевидна высокая социальная значимость указанного способа финансирования жилищного строительства.

Учитывая сравнительно непродолжительную практику обращения жилищных облигаций, имеющиеся пробелы в правовом регулировании, неоднозначность при толковании норм действующего гражданского законодательства, касающихся способов защиты прав владельцев бездокументарных ценных бумаг, возникает ряд теоретических и практических

вопросов, непосредственно затрагивающих права и законные интересы владельцев жилищных облигаций.

Так, в 2021 г. по причине наличия проблем, связанных с неисполнением отдельными частными застройщиками своих обязательств перед владельцами жилищных облигаций, а также для устранения рисков, присущих рассматриваемому способу финансирования строительства жилых помещений ограничена регистрация новых выпусков жилищных облигаций при сохранении тем не менее возможности их эмиссии для реализации инвестиционных проектов в рамках инвестиционных договоров между инвестором (инвесторами) и Республикой Беларусь, предусматривающих возможность использования жилищных облигаций, а также в соответствии с решениями Президента Республики Беларусь. При этом, даже в условиях действия указанного ограничения в период с декабря 2021 г. по февраль 2023 г. было зарегистрировано 98 выпусков жилищных облигаций на сумму 268 миллионов белорусских рублей, что демонстрирует востребованность использования эмитентами жилищных облигаций.

Как представляется, непрекращающийся поиск законодателем правовых средств для регулирования эмиссии и обращения жилищных облигаций может быть логическим следствием отсутствия теоретической разработки данного вида ценных бумаг в Республике Беларусь, хотя очевидно, что потенциал жилищных облигаций не исчерпан. Именно научная неразработанность жилищных облигаций как ценных бумаг, включая способы защиты прав владельцев жилищных облигаций, число которых прирастает в связи с продолжением их эмиссии, предопределяет актуальность темы исследования.

Своевременность исследования определяется наличием большого числа граждан (семей), нуждающихся в улучшении жилищных условий, преобладанием сделок с возводимыми объектами жилищного строительства над сделками с зарегистрированными объектами жилой недвижимости, а также слабой научной разработанностью таких аспектов жилищных облигаций, как их правовая природа, обусловленность осуществления отдельных прав по жилищным облигациям наличием договора с эмитентом, защита прав владельцев жилищных облигаций.

Отсутствуют также комплексные научные исследования, монографические работы, посвященные проблемам регулирования отношений по эмиссии, обращения жилищных облигаций и исполнения обязательств по ним как комплексного правового явления. Указанные обстоятельства определили выбор темы диссертационной работы.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Связь работы с научными программами (проектами), темами

Исследование выполнено в рамках темы научно-исследовательской работы «Совершенствование и гармонизация законодательства Республики Беларусь в контексте интеграционных процессов в сфере гражданских и трудовых правоотношений» (2014–2017 гг., Академия управления при Президенте Республики Беларусь).

Тема диссертации соответствует п. 6 приоритетных направлений научной, научно-технической и инновационной деятельности на 2021–2025 гг., утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 7 мая 2020 г. № 156, п. 11 Перечня приоритетных направлений научных исследований Республики Беларусь на 2016–2020 гг., утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 марта 2015 г. № 190, п. 97 Перечня актуальных направлений диссертационных исследований на 2012–2016 гг., утвержденного решением межведомственного совета по проблемам диссертационных исследований в области права при Министерстве юстиции Республики Беларусь от 5 сентября 2012 г. № 1.

Цель, задачи, объект и предмет исследования

Целью исследования является разработка научно обоснованного подхода к пониманию жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь, выработка предложений и рекомендаций по дальнейшему совершенствованию правового регулирования отношений, возникающих при эмиссии, обращении и погашении жилищных облигаций и защите прав их владельцев.

Достижение поставленной цели обусловило постановку и необходимость решения следующих *основных задач*:

- 1) исследовать правовую природу жилищной облигации как ценной бумаги, ее признаки и сформулировать ее дефиницию;
- 2) выявить телеологическую сущность жилищной облигации как ценной бумаги;
- 3) провести научный анализ особенностей правового регулирования эмиссии жилищных облигаций;
- 4) выявить гражданско-правовые аспекты обращения жилищных облигаций, а также особенности исполнения обязательств по жилищным облигациям, уточнив правовое регулирование соответствующих отношений;
- 5) проанализировать существующие способы защиты прав владельцев жилищных облигаций и предложить конкретные меры по упорядочиванию их правовой регламентации;
- 6) сформулировать научно обоснованные предложения, направленные на

совершенствование правового регулирования эмиссии, обращения жилищных облигаций, а также правового механизма реализации прав владельцев жилищных облигаций.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые возникают, изменяются и прекращаются в связи с эмиссией жилищных облигаций, их обращением, защитой прав владельцев жилищных облигаций.

Предметом исследования являются нормативные правовые акты Республики Беларусь, регулирующие отношения эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, законодательство государств – членов Евразийского экономического союза (далее – ЕАЭС) и других государств о ценных бумагах, теоретические концепции, научные идеи и взгляды по рассматриваемой проблематике, судебная и правоприменительная практика.

Научная новизна

Научная новизна исследования обусловлена тем, что диссертация является первым в Республике Беларусь комплексным исследованием жилищных облигаций как ценных бумаг. Автором предложена дефиниция жилищной облигации, выявлены существенные признаки, позволяющие отграничивать исследуемую ценную бумагу от иных видов ценных бумаг, в том числе от иных облигаций. В теоретико-прикладном аспекте выявлена телеологическая сущность жилищной облигации как ценной бумаги в законодательстве Республики Беларусь и, как следствие, объективная необходимость ее сохранения на перспективу и последующего расширения сферы применения. В работе выявлены и обозначены особенности эмиссии жилищных облигаций и их правовое значение. На основе системного анализа законодательства, практики его применения и соответствующего теоретического обобщения различных подходов к исполнению обязательств эмитента владельцам жилищных облигаций разработаны новые научные положения, направленные на укрепление стабильности гражданского оборота и обеспечение справедливости в гражданских правоотношениях. Обоснованы предложения по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере.

Положения, выносимые на защиту

1. Авторская дефиниция жилищной облигации как эмиссионной ценной бумаги, которая удостоверяет право ее владельца на получение от эмитента ее номинальной стоимости либо объекта жилищного строительства (его части), предусмотренного договором с эмитентом, с учетом приходящейся на этот объект (его часть) доли в праве общей собственности на общее имущество, а также иных прав, предусмотренных условиями эмиссии жилищной облигации.

Наряду с имущественными правами содержание жилищной облигации составляют и выявленные автором неимущественные права: право владельца жилищной облигации на получение свободного доступа к информации о ходе

строительства объекта жилищного строительства и право на получение информации о составе общего имущества объекта жилищного строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности владельцев жилищных облигаций после приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства и передачи объекта жилищного строительства (его частей) владельцам жилищных облигаций. Позиционирование указанных неимущественных прав и их закрепление в законодательстве обеспечит выбор владельцами жилищных облигаций способа исполнения по жилищной облигации, присущего жилищной облигации как ценной бумаге, и предопределил отличительные черты жилищной облигации в сравнении с иными видами ценных бумаг.

Аргументировано, что жилищная облигация соответствует всем теоретически обоснованным признакам облигации как эмиссионной ценной бумаги (формализм, начало презентации, публичная достоверность, неделимость прав, удостоверенных облигацией, транзитивность, эмиссионность, доходность, срочность и возвратность), обладая при этом совокупностью выявленных автором сущностных юридически значимых признаков, присущих только жилищной облигации.

Использование предложенной дефиниции жилищной облигации, сформулированной на основе выявленных признаков жилищной облигации, обеспечит достижение единства понимания ее теоретической сущности с последующим отражением в процессе нормотворчества, повысит эффективность ее использования в гражданском обороте, а также отграничит жилищные облигации от иных видов ценных бумаг.

2. Телеологическая сущность жилищной облигации как ценной бумаги в законодательстве Республики Беларусь, которая заключается в реализации гражданско-правового аспекта конституционного права граждан на жилище с учетом закрепленного в гражданском законодательстве принципа социальной направленности регулирования экономической деятельности, а также основных национальных интересов Республики Беларусь в социальной сфере.

Выявление указанной сущности будет способствовать объективной необходимости сохранения жилищных облигаций как способа финансирования жилищного строительства, выработке системных мер регулирования строительной деятельности при использовании привлекаемых для строительства средств граждан, а также приоритетной защите граждан как наиболее незащищенной категории участников гражданских отношений.

3. Аргументированы особенности эмиссии жилищных облигаций, состоящие:

– в организационно-правовых предпосылках, включающих получение правоустанавливающих документов на земельный участок и утверждение проектной документации, отселение граждан из жилых домов, подлежащих

сносу, и снос объектов недвижимого имущества на земельном участке, необходимом для обеспечения строительства объекта жилищного строительства;

– в специальных требованиях к эмитенту, в качестве которого вправе выступать заказчик (застройщик), являющийся юридическим лицом с местом нахождения в Республике Беларусь, обладающий правами на земельный участок, необходимый для строительства, либо располагающий актом выбора места размещения земельного участка и решением местного исполнительного и распорядительного органа об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта, а также утвержденной проектной документацией на объект жилищного строительства;

– в особом содержании 1) решения о выпуске и 2) проспекта эмиссии, чертами которых является раскрытие информации об объекте жилищного строительства в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

– в ограниченном круге лиц, среди которых допускается размещение жилищных облигаций, а именно лиц, заключивших договор с эмитентом.

Научная и практическая значимость выявленных автором особенностей эмиссии жилищных облигаций состоит в комплексном, отраслевом определении сущностных элементов, необходимых для возникновения жилищной облигации как ценной бумаги, а также разграничении последствий их отсутствия (приостановка либо запрет эмиссии) для эмитентов и владельцев жилищных облигаций.

4. Теоретически обоснован вывод о том, что при обращении жилищных облигаций правом их погашения путем получения предмета неденежного исполнения по жилищной облигации должно обладать лицо, которое владеет количеством жилищных облигаций, предусмотренным договором с эмитентом, независимо от фактической площади объекта жилищного строительства. С учетом правового содержания исследуемой ценной бумаги и принципа надлежащего исполнения обязательства суммарный имущественный эквивалент жилищных облигаций, вытекающий из проектной общей площади объекта жилищного строительства (его части), которое предполагается к передаче владельцу жилищных облигаций, а также порядок действий эмитента и владельца жилищных облигаций в случае расхождения фактической площади объекта жилищного строительства (его части) и суммарного имущественного эквивалента жилищных облигаций, предусмотренного договором с эмитентом, должны рассматриваться в качестве существенных условий договора с эмитентом.

Научно обосновано положение о том, что в случае наследования жилищных облигаций обязательства по договору с эмитентом должны переходить к наследнику (наследникам) умершего лица в порядке

универсального правопреемства. Доказано, что инициатором расторжения договора с эмитентом по причине отчуждения жилищных облигаций их владельцем может являться как владелец жилищных облигаций, так и эмитент.

Сделанные выводы позволят укрепить стабильность гражданского оборота и обеспечить справедливость в правоотношениях, связанных с реализацией гражданско-правового аспекта конституционного права на жилище.

5. Предложен и научно обоснован способ защиты прав владельцев жилищных облигаций, учитывающий правовую природу и особенности фиксации прав на бездокументарные ценные бумаги, предполагающий его реализацию средствами судебной защиты, но не ограничивающийся ими. Особенность такого способа независимо от вида ценных бумаг состоит в истребовании от лица, на счет для учета ценных бумаг которого были неправомерно зачислены бездокументарные ценные бумаги, возврата надлежащему лицу такого же количества соответствующих ценных бумаг, для чего считаем необходимым дополнить главу 7 ГК ст. 146-3 следующего содержания:

«146-3. Защита прав владельцев бездокументарных ценных бумаг.

1. Лицо, со счета для учета бездокументарных ценных бумаг которого были неправомерно списаны бездокументарные ценные бумаги, вправе требовать от лица, на счет которого ценные бумаги были зачислены, возврата такого же количества соответствующих ценных бумаг.

2. Если бездокументарные ценные бумаги были приобретены добросовестным приобретателем на возмездной основе, то их истребование возможно лишь в случае, когда такие бездокументарные ценные бумаги выбыли из владения собственника без воли последнего.

Если бездокументарные ценные бумаги были безвозмездно приобретены у лица, которое не имело права их отчуждать, такие ценные бумаги могут быть истребованы во всех случаях».

Реализация соответствующих предложений обеспечит защиту не только владельцев жилищных облигаций, но и добросовестных приобретателей иных бездокументарных ценных бумаг как участников гражданского оборота.

6. Разработаны и научно аргументированы предложения по дальнейшему совершенствованию правового регулирования общественных отношений по поводу эмиссии, обращения и реализации прав владельцев жилищных облигаций, основанные на теоретико-правовом исследовании норм гражданского законодательства Республики Беларусь и других государств – членов ЕАЭС, а также анализе правоприменительной практики:

– о дополнении Закона «О рынке ценных бумаг» ст. 70-1 следующего содержания:

«70-1. Защита прав и законных интересов владельцев жилищных облигаций.

Защита прав и законных интересов граждан – владельцев жилищных облигаций, создание и деятельность компенсационного фонда по гарантированному возмещению номинальной стоимости жилищных облигаций их владельцам за счет обязательных отчислений (взносов) эмитентов жилищных облигаций осуществляются в порядке, определенном актами Президента Республики Беларусь»;

– об уточнении порядка эмиссии жилищных облигаций путем установления права застройщика эмитировать жилищные облигации после реализации прав собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, необходимом для обеспечения строительства объекта жилищного строительства, и подлежащих сносу;

– об уточнении момента размещения жилищных облигаций в случае наличия на земельном участке, необходимом для строительства объекта жилищного строительства, объектов недвижимого имущества, подлежащих сносу;

– о закреплении обязанности эмитента по открытию текущего (расчетного) банковского счета со специальным режимом функционирования, режима функционирования таких специальных счетов, а также обязанности эмитента по привлечению денежных средств, поступивших от размещения жилищных облигаций, на такие специальные счета.

Реализация указанных предложений будет способствовать защите прав и интересов владельцев жилищных облигаций и минимизации в том числе рисков, связанных с участием граждан в финансировании строительства жилья.

Личный вклад соискателя ученой степени

Исследование выполнено автором лично, без участия других лиц. Автором выдвинуты и самостоятельно обоснованы теоретические положения и выводы, сформулированы практические рекомендации. Все положения диссертации выносятся на защиту впервые.

Апробация диссертации и информация об использовании ее результатов

Основные результаты исследования апробировались в ходе проведения международных и республиканских научных и научно-практических конференций: «Ломоносов – 2015» (г. Москва, 2015 г.), «IX Машеровские чтения» (г. Витебск, 2015 г.), «Проблемы и перспективы современной науки» (г. Минск, 2015 г.), «Правовые проблемы и пути их решения в условиях развития современного общества» (г. Минск, 2015 г.), «Правотворчество и правоприменение как фактор эффективного развития современных экономических систем» (г. Гродно, 2016 г.), «Теоретико-методологические и прикладные аспекты государственного управления» (г. Минск, 2016 г., 2017 г.), «Стратегические направления социально-экономического и финансового

обеспечения развития национальной экономики» (г. Минск, 2016 г.), «Вклад молодых ученых в развитие правовой науки Республики Беларусь» (г. Минск, 2017 г., 2020 г.), «Вторые цивилистические чтения памяти профессора М. Г. Прониной» (г. Минск, 2020 г.), «Современное общество, профсоюзы и проблемы молодежи» (г. Гомель, 2020 г.), «Человек, психология, экономика, право, управление: проблемы и перспективы» (г. Минск, 2020 г.), «Ученые будущего» (г. Минск, 2020 г.), «Правовая политика, наука, практика – 2022» (г. Минск, 2022 г.).

Результаты исследования использованы в нормотворческой деятельности, что подтверждается актом Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь о практическом использовании результатов диссертационного исследования, использованы в правоприменительной деятельности Минской городской коллегии адвокатов, что подтверждается актом о практическом применении результатов научно-исследовательской работы, внедрены в образовательный процесс Академии управления при Президенте Республики Беларусь и учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», что подтверждается актами о внедрении. Возможность использования результатов исследования в нормотворческой деятельности отмечена также Национальным центром законодательства и правовых исследований.

Опубликованность результатов диссертации

Основные положения диссертации отражены в 28 публикациях, в том числе 11 статьях в научных изданиях, соответствующих п. 19 Положения о присуждении ученых степеней и присвоении ученых званий (из них 1 – в Российской Федерации), общим объемом 6,67 авторского листа и 17 публикациях, не входящих в указанный перечень, в том числе 2 статьях в иных научных изданиях, 15 материалах конференций и тезисах докладов. Общий объем опубликованных работ составляет 9,68 авторского листа.

Структура и объем диссертации

Диссертация состоит из перечня сокращений и обозначений, введения, общей характеристики работы, трех глав, состоящих из семи разделов, заключения, списка использованных источников, включающего 291 наименование (из них 28 публикаций соискателя ученой степени), и семи приложений. Общий объем диссертации составляет 154 страницы, из которых библиографический список и приложения занимают 39 страниц.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Глава 1 «Понятие и правовая природа жилищной облигации как ценной бумаги» состоит из трех разделов.

В *разделе 1.1* «Аналитический обзор литературы по теме исследования» проведен анализ работ белорусских и зарубежных авторов, посвященных исследуемой теме, что позволило выявить основные проблемы, а также определить место данного исследования в разработке вопросов правового регулирования жилищных облигаций в Республике Беларусь. Установлено, что комплексное исследование жилищных облигаций как ценных бумаг в Республике Беларусь ранее не проводилось. Описана методология исследования.

В *разделе 1.2* «Правовая природа жилищной облигации как ценной бумаги» проведено системное и комплексное исследование жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь. Сделан вывод о том, что главной ценностью, наделяющей облигацию особым значением для участников гражданского правового оборота, является совокупность выраженных в ней прав. Выделены и обоснованы признаки, присущие жилищной облигации как ценной бумаге и позволяющие отождествлять ее с облигацией как видом ценных бумаг.

В *разделе 1.3* «Телеологическая сущность жилищной облигации» проанализированы отличительные особенности жилищной облигации, позволяющие отграничить ее от иных видов ценных бумаг. Выявлена и обоснована телеологическая сущность жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь. На основании теоретико-правового анализа исследованных признаков жилищной облигации сформулирована авторская дефиниция исследуемой ценной бумаги. Предложено закрепить в законодательстве выявленные неимущественные права владельцев жилищных облигаций.

Глава 2 «Правовое регулирование эмиссии и обращения жилищных облигаций» состоит из двух разделов.

В *разделе 2.1* «Юридический состав эмиссии жилищных облигаций» проанализированы научные взгляды и концептуальные подходы к эмиссии ценных бумаг. Установлено, что эмиссию жилищных облигаций следует рассматривать как сложный юридический состав, следствием поэтапного накопления элементов которого является возникновение жилищных облигаций как оборотоспособных объектов гражданских прав. Аргументировано, что предоставление отчета об итогах размещения выпуска жилищных облигаций не должно рассматриваться как этап эмиссии жилищных облигаций.

Исследована и определена правовая природа договора с эмитентом жилищных облигаций, и на основе выявленных признаков предложено новое название указанного договора.

В *разделе 2.2* «Порядок обращения жилищных облигаций» исследованы требования к субъектному составу сделок с жилищными облигациями как

объектами гражданских прав в процессе их обращения, к способу перехода прав на жилищные облигации и по ним, требования к форме и содержанию сделок с жилищными облигациями. Аргументировано, что специальные требования к субъектному составу сделок имеют в своей основе минимизацию рисков инвесторов, связанных с невозможностью погашения жилищных облигаций путем получения жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части. Обосновано, что обязательства владельца жилищных облигаций, вытекающие из договора с эмитентом и основанные на нем, в случае смерти физического лица должны переходить к наследнику (наследникам) умершего лица в порядке универсального правопреемства.

Глава 3 «Реализация и защита прав владельцев жилищных облигаций» состоит из двух разделов.

В *разделе 3.1 «Исполнение обязательств по жилищной облигации»* исследована специфика исполнения неденежного обязательства по жилищной облигации. Установлено, что кроме обычного для любого обязательства исполнения должником в пользу кредитора определенного действия обязательство из жилищной облигации содержит еще одно действие – осуществление в пределах отведенного срока выбора владельцем жилищных облигаций предпочтительного варианта исполнения: путем выплаты номинальной стоимости ценной бумаги либо путем предоставления согласованного в договоре с эмитентом жилого или нежилого помещения. Аргументировано, что под надлежащим исполнением неденежного обязательства по жилищной облигации следует понимать одновременное предоставление эмитентом владельцу жилищных облигаций предусмотренной договором с эмитентом части объекта строительства в установленный в договоре с эмитентом срок. Обосновано, что правом погашения жилищных облигаций путем получения предмета неденежного исполнения по жилищной облигации должно обладать лицо, которое владеет количеством жилищных облигаций, предусмотренным договором с эмитентом, независимо от фактической площади объекта строительства.

В *разделе 3.2 «Защита прав владельцев жилищных облигаций»* исследованы существующие способы защиты прав владельцев жилищных облигаций. Обоснована необходимость закрепления в гражданском законодательстве специальных средств судебной защиты, учитывающих правовую природу и особенности фиксации прав на бездокументарные ценные бумаги.

В целях обеспечения использования эмитентом денежных средств, поступивших от размещения жилищных облигаций, по целевому назначению

аргументирована необходимость закрепления обязанности эмитента по открытию текущего (расчетного) банковского счета со специальным режимом функционирования. Аргументировано предложение о закреплении в гражданском законодательстве нового способа защиты прав владельцев жилищных облигаций – путем создания специального компенсационного фонда, что позволит с уверенностью говорить о реализации принципа социальной направленности регулирования экономической деятельности в отношении владельцев жилищных облигаций. Выработаны практические рекомендации по совершенствованию норм гражданского законодательства в сфере защиты прав владельцев бездокументарных ценных бумаг.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные научные результаты диссертации

В диссертации приведены теоретическое обобщение и новое решение научной задачи по разработке научно обоснованного подхода к пониманию жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь, общей юридической характеристике этого объекта гражданских прав, охватывающей его во всей полноте признаков и связей в сфере права.

Главными научными результатами диссертации являются следующие положения:

1. Жилищная облигация представляет собой эмиссионную ценную бумагу, которая удостоверяет право ее владельца на получение от эмитента ее номинальной стоимости либо объекта жилищного строительства (его части), предусмотренного договором с эмитентом, с учетом приходящейся на этот объект (его часть) доли в праве общей собственности на общее имущество, а также иных прав, предусмотренных условиями эмиссии жилищной облигации.

Жилищная облигация отвечает всей совокупности научно обоснованных признаков эмиссионной ценной бумаги как объекта гражданских прав (формализм, начало презентации, публичная достоверность, эмиссионность, неделимость удостоверяемых ею прав) и в то же время, выступая носителем таких признаков, как транзитивность, доходность, срочность и возвратность, наиболее приближена к облигации как виду ценных бумаг. С учетом выявленных правовых особенностей облигации и разработанной классификации облигаций жилищная облигация представляет собой бездокументарную, именную, срочную, доходную ценную бумагу, имеющую инвестиционный характер, с обеспеченными или необеспеченными обязательствами эмитента по ней.

Наиболее существенным сущностным юридически значимым признаком, присущим только жилищной облигации и позволяющим отличить ее от иных

видов ценных бумаг и родового понятия облигации, служит возможность выбора владельцем жилищной облигации одного из нескольких вариантов исполнения по этой ценной бумаге, т. е. закрепление альтернативного обязательства эмитента по отношению к владельцу жилищной облигации. К ряду иных существенных юридически значимых признаков жилищной облигации следует отнести:

1) наличие как номинальной стоимости жилищной облигации, так и эквивалента номинальной стоимости, выраженного в квадратных метрах общей площади жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости;

2) юридическую обусловленность исполнения неденежного обязательства по жилищной облигации (при передаче ее владельцу объекта строительства (его части)) наличием действующего договора с эмитентом, содержащего описание предмета неденежного исполнения по жилищной облигации;

3) наличие особого субъекта эмиссии, в качестве которого может выступать юридическое лицо, зарегистрированное на территории Республики Беларусь и являющееся заказчиком (застройщиком);

4) ограничение минимальной номинальной стоимости жилищной облигации, а также максимальной цены ее размещения;

5) ограничение максимального объема эмиссии жилищных облигаций, который в суммарном эквиваленте номинальной стоимости, выраженном в квадратных метрах, не может превышать общую площадь помещений объекта строительства в соответствии с проектной документацией.

Наряду с имущественными правами содержание жилищной облигации составляют и выявленные автором неимущественные права владельца жилищной облигации: право на получение свободного доступа к информации о ходе строительства объекта жилищного строительства и право на получение информации о составе общего имущества объекта жилищного строительства, которое будет находиться в общей долевой собственности владельцев жилищных облигаций после приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства и передачи объекта жилищного строительства (его частей) владельцам жилищных облигаций [3; 6; 8; 11; 13; 15; 18; 19; 23; 24; 28].

2. Нормы законодательства Республики Беларусь закрепляют различные виды ценных бумаг, которые по своим характеристикам схожи с жилищными облигациями и порой выполняют аналогичные с ними функции. Вместе с тем ни одна из исследованных нами ценных бумаг не преследует цель передачи владельцам таких ценных бумаг построенных жилых помещений. Можно констатировать, что жилищная облигация является единственной эмиссионной ценной бумагой, закрепленной в законодательстве Республики Беларусь,

направленной на реализацию гражданско-правового аспекта конституционного права граждан на жилище. Как следствие, акты законодательства Республики Беларусь, регулирующие отношения по эмиссии, обращению и погашению жилищных облигаций, должны предусматривать различные меры по охране и защите интересов слабой стороны (владельцев жилищных облигаций как лиц, реализующих свое субъективное право на жилище).

Телеологическая сущность жилищной облигации как ценной бумаги в законодательстве Республики Беларусь заключается в реализации гражданско-правового аспекта конституционного права граждан на жилище с учетом закрепленного в гражданском законодательстве принципа социальной направленности регулирования экономической деятельности, а также основных национальных интересов Республики Беларусь в социальной сфере [7; 14].

3. Эмиссию жилищных облигаций следует рассматривать как сложный юридический состав, включающий совокупность гражданско-правовых сделок и иных юридических значимых действий, следствием выполнения которых является придание жилищной облигации свойства оборотоспособности.

Нормативно закрепленным этапам процедуры эмиссии жилищных облигаций предшествует выполнение застройщиком ряда имущественных требований, которые необходимо рассматривать как особые организационно-правовые предпосылки эмиссии жилищных облигаций, невыполнение или ненадлежащее выполнение которых является основанием для отказа в регистрации проспекта эмиссии, а в случае выявления пороков непосредственно на одном из этапов эмиссии жилищных облигаций – основанием для приостановления или запрещения эмиссии жилищных облигаций. К иным особенностям эмиссии жилищных облигаций следует отнести:

– специальные требования к эмитенту, в качестве которого вправе выступать заказчик (застройщик), являющийся юридическим лицом с местом нахождения в Республике Беларусь, обладающий правами на земельный участок, необходимый для строительства, либо располагающий актом выбора места размещения земельного участка и решением местного исполнительного и распорядительного органа об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта, а также утвержденной проектной документацией на объект жилищного строительства;

– особое содержание 1) решения о выпуске и 2) проспекта эмиссии, чертами которых является раскрытие информации об объекте жилищного строительства в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

– ограничение круга лиц, среди которых допускается размещение жилищных облигаций, а именно лиц, заключивших договор с эмитентом.

В целях сокращения общих сроков эмиссии жилищных облигаций при осуществлении сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на предоставленном застройщику земельном участке, п. 4 Инструкции № 54 после ч. 2 дополнить ч. 3 следующего содержания: «При наличии на земельном участке, необходимом для обеспечения строительства объекта жилищного строительства, объектов недвижимого имущества, подлежащих сносу, эмитент вправе размещать жилищные облигации после сноса таких объектов недвижимого имущества».

Исходя из порядка предоставления отчета об итогах размещения выпуска жилищных облигаций и его содержания, такие действия носят уведомительный характер, связаны с необходимостью контроля за деятельностью эмитентов со стороны уполномоченного государственного органа и не должны рассматриваться как часть эмиссии жилищных облигаций.

С целью закрепления равных правовых гарантий для физических и юридических лиц, являющихся собственниками недвижимого имущества, подлежащего сносу, считаем необходимым формулировку ч. 2 п. 4 Инструкции № 54 изложить в следующей авторской редакции: «Застройщик вправе эмитировать жилищные облигации после реализации прав собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, необходимом для обеспечения строительства объекта жилищного строительства, и подлежащих сносу, по предоставлению таким собственникам иных объектов недвижимого имущества и (или) денежной компенсации с последующим прекращением права собственности и иных вещных прав на сносимый объект недвижимого имущества» [9; 25; 26; 27].

4. Договор с эмитентом является гражданско-правовым договором, непоименованным в ГК, признаки правовой природы которого включают sinalлагматичность, возмездность и консенсуальность. При этом для рассматриваемого договора характерны: в системе гражданско-правовых договоров – отнесение к группе договоров, направленных на передачу имущества (жилищных облигаций) от эмитента к их владельцу, а также части объекта строительства (его части) от эмитента жилищных облигаций к их владельцу при погашении таких облигаций; двойственный характер договора с эмитентом, по которому владелец жилищных облигаций может получить жилое помещение для удовлетворения личных потребительских нужд либо получить прибыль (доходы) вследствие вложения инвестиций в приобретение объекта недвижимого имущества; предмет договорного регулирования, а именно возводимый объект недвижимого имущества, а также действия владельца жилищных облигаций, направленные на вложение денежных средств с целью получения прибыли (доходов) и (или) достижения иного значимого результата.

Правом приобретения жилищных облигаций в процессе их обращения (а равно как и при размещении) наделены юридические и физические лица, являющиеся сторонами действующего договора с эмитентом. Такое требование к субъектному составу сделок с жилищными облигациями имеет в своей основе минимизацию рисков инвесторов, связанных с невозможностью погашения жилищных облигаций путем получения жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части. В случае отчуждения жилищных облигаций их владельцем инициатором расторжения договора с эмитентом может являться как владелец жилищных облигаций, так и эмитент. В целом положение о расторжении договора в связи с отчуждением жилищных облигаций должно быть сформулировано как диспозитивное, с правом каждой из сторон расторгнуть соответствующий договор в одностороннем порядке. При этом с целью минимизации правовой неопределенности процедуру такого расторжения следует закрепить в Инструкции № 54.

Одновременно, являясь самостоятельным объектом гражданских прав, жилищные облигации могут входить в состав наследства. По нашему мнению, обязательства владельца жилищных облигаций, вытекающие из договора с эмитентом и основанные на нем, в случае смерти физического лица должны переходить к наследнику (наследникам) умершего лица в порядке универсального правопреемства [1; 2; 10; 12; 22].

5. Исполнение обязательства, удостоверенного жилищной облигацией, кроме обычного для любого обязательства исполнения должником в пользу кредитора определенного действия, содержит еще одно действие – осуществление в пределах отведенного срока выбора владельцем жилищных облигаций предпочтительного варианта исполнения: денежного (путем выплаты номинальной стоимости ценной бумаги) либо неденежного (путем предоставления помещения).

Под надлежащим исполнением неденежного обязательства по жилищной облигации следует понимать единовременное предоставление эмитентом владельцу жилищных облигаций предусмотренной договором с эмитентом части объекта строительства (жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме, многоквартирном жилом доме и (или) иного объекта недвижимости) в установленный в договоре с эмитентом срок.

Правом погашения жилищных облигаций путем получения предмета неденежного исполнения по жилищной облигации должно обладать лицо, которое владеет количеством жилищных облигаций, предусмотренным договором с эмитентом, независимо от фактической площади объекта строительства. В свою очередь, количество жилищных облигаций и суммарный

эквивалент их номинальной стоимости, выраженный в квадратных метрах, следует указывать в договоре с эмитентом исходя из проектной общей площади помещения, которое предполагается к передаче владельцу жилищных облигаций. Выявлено, что ни один из предусмотренных законодательством способов обеспечения исполнения обязательств эмитента не предполагает исполнения третьими лицами обязательств эмитента по передаче владельцам жилищных облигаций жилых и (или) нежилых помещений.

В целях уточнения предмета неденежного исполнения обязательств по жилищным облигациям и минимизации риска признания договора с эмитентом незаключенным п. 5 Инструкции № 54 предлагается дополнить следующими существенными условиями договора с эмитентом:

«назначение объекта жилищного строительства (его части), подлежащего передаче владельцу жилищных облигаций (жилое либо нежилое);

общая проектная площадь жилого помещения либо общая площадь нежилого помещения;

этаж, на котором расположено помещение (для многоэтажных объектов строительства);

для жилых помещений – количество и площадь комнат, кухни, коридора, санузлов, лоджий, балконов и иных, а для нежилых – назначение и площадь частей нежилого помещения;

план части объекта жилищного строительства, на котором в форме схемы или чертежа обозначено расположение помещения относительно других частей объекта жилищного строительства (коридоров, лифтовых шахт, смежных помещений), а также расположение по отношению друг к другу частей самого помещения (комнат, кухни, санузлов, коридоров, балконов, лоджий, иных помещений)» [5; 21; 23; 25].

6. Судебная защита нарушенных прав владельцев жилищных облигаций путем предъявления виндикационного иска носит дискуссионный характер не только в силу бездокументарной формы жилищных облигаций, но и в силу невозможности виндикации прав и родовых вещей. С целью уточнения нормативных предписаний в отношении способов защиты прав владельцев бездокументарных ценных бумаг, выбытие которых произошло помимо воли их законных владельцев, считаем необходимым дополнить главу 7 ГК ст. 146-3 следующего содержания:

«146-3. Защита прав владельцев бездокументарных ценных бумаг.

1. Лицо, со счета для учета бездокументарных ценных бумаг которого были неправомерно списаны бездокументарные ценные бумаги, вправе требовать от лица, на счет которого ценные бумаги были зачислены, возврата такого же количества соответствующих ценных бумаг.

2. Если бездокументарные ценные бумаги были приобретены добросовестным приобретателем на возмездной основе, то их истребование возможно лишь в случае, когда такие бездокументарные ценные бумаги выбыли из владения собственника без воли последнего.

Если бездокументарные ценные бумаги были безвозмездно приобретены у лица, которое не имело права их отчуждать, такие ценные бумаги могут быть истребованы во всех случаях».

Обеспечение использования эмитентом денежных средств, поступивших от размещения жилищных облигаций, по целевому назначению, определенному решением о выпуске и проспектом эмиссии жилищных облигаций, может быть урегулировано путем закрепления в законодательном акте обязанности эмитента по открытию текущего (расчетного) банковского счета со специальным режимом функционирования, режима функционирования таких специальных счетов, а также обязанности эмитента привлекать денежные средства, поступившие от размещения жилищных облигаций, на такие специальные счета.

Обоснована необходимость закрепления в законодательстве нового специального способа защиты прав владельцев жилищных облигаций, а именно создания специального компенсационного фонда по гарантированному возмещению номинальной стоимости жилищных облигаций их владельцам, что позволит с уверенностью говорить о реализации принципа социальной направленности регулирования экономической деятельности в отношении владельцев жилищных облигаций. Сделано предложение о дополнении Закона «О рынке ценных бумаг» ст. 70-1 следующего содержания:

«70-1. Защита прав и законных интересов владельцев жилищных облигаций.

Защита прав и законных интересов граждан – владельцев жилищных облигаций, создание и деятельность компенсационного фонда по гарантированному возмещению номинальной стоимости жилищных облигаций их владельцам за счет обязательных отчислений (взносов) эмитентов жилищных облигаций осуществляются в порядке, определенном актами Президента Республики Беларусь» [4; 8; 16; 17; 20].

Рекомендации по практическому использованию результатов

Практическое значение полученных результатов заключается в том, что они могут быть использованы:

в научно-исследовательской сфере – как основание для проведения дальнейших общетеоретических исследований жилищных облигаций в частности и ценных бумаг в целом;

в образовательном процессе – при преподавании учебных дисциплин «Гражданское право», «Хозяйственное право», «Ценные бумаги»;

в нормотворческой деятельности – для уточнения соответствующих положений гражданского законодательства Республики Беларусь в сфере ценных бумаг;

в правоприменительной деятельности – при реализации права на судебную защиту посредством предлагаемых способов защиты прав владельцев жилищных облигаций.

Результаты исследования:

– применены в нормотворческом процессе при подготовке проекта нормативного правового акта (акт Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь от 30.03.2021) и могут быть использованы для дальнейшего совершенствования законодательства Республики Беларусь в сфере ценных бумаг (справка Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь от 30.03.2021, письмо Национального центра законодательства и правовых исследований Республики Беларусь № 01-10/557 от 24.05.2022);

– внедрены в образовательный процесс Академии управления при Президенте Республики Беларусь при преподавании учебных дисциплин «Гражданское право (общая часть)» и «Хозяйственное право» (акт о внедрении (использовании) результатов диссертационного исследования Академии управления при Президенте Республики Беларусь от 20.10.2020), учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (акт о внедрении результатов научно-исследовательской работы студентов, магистрантов и аспирантов от 27.04.2021);

– используются адвокатами (акт о практическом применении Минской городской коллегией адвокатов результатов научно-исследовательской работы от 24.10.2016).

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ

Статьи в изданиях, включенных в Перечень научных изданий Республики Беларусь для опубликования результатов диссертационных исследований

1. Слепич, М. Ю. Правовая природа договора с эмитентом жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Науч. тр. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 2016. – Вып. 18. – С. 462–470.
2. Слепич, М. Ю. О правопреемстве по договору между эмитентом и владельцем жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Право.by. – 2017. – № 4. – С. 43–47.
3. Слепич, М. Ю. Классификация облигаций в гражданском праве Республики Беларусь / М. Ю. Слепич // Право в современном белорусском обществе : сб. науч. тр. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. – Вып. 12 : Юбилейный сборник научных трудов, посвященный 20-летию Национального центра законодательства и правовых исследований Республики Беларусь. – С. 441–449.
4. Слепич, М. Ю. Совершенствование механизмов защиты прав владельцев жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Проблемы упр. – 2020. – № 4. – С. 141–146.
5. Слепич, М. Ю. Гражданско-правовые аспекты исполнения обязательств по жилищным облигациям / М. Ю. Слепич // Актуальные проблемы гражданского права : сб. науч. тр. / Междунар. ун-т «МИТСО». – Минск, 2020. – Вып. 2. – С. 128–140.
6. Слепич, М. Ю. Признаки жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь / М. Ю. Слепич // Юстиция Беларуси. – 2021. – № 1. – С. 22–26.
7. Слепич, М. Ю. Телеологическая сущность жилищной облигации как ценной бумаги в законодательстве Республики Беларусь / М. Ю. Слепич // Право.by. – 2021. – № 1. – С. 27–32.
8. Слепич, М. Ю. Отдельные аспекты защиты прав владельцев жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Весн. Магілёўс. дзярж. ун-та. Сер. Д, Эканоміка, сацыялогія, права. – 2021. – № 1. – С. 109–114.
9. Слепич, М. Ю. Об этапах эмиссии жилищных облигаций и ее особых организационно-правовых предпосылках / М. Ю. Слепич // Сац.-экан. і прававыя даслед. – 2021. – № 1. – С. 45–50.
10. Слепич, М. Ю. Отдельные аспекты обращения жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Весн. Брэсц. ун-та. Сер. 2, Гісторыя. Эканоміка. Права. – 2021. – № 1. – С. 77–82.

Статья в издании, включенном в Перечень рецензируемых научных изданий Российской Федерации, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук

11. Слепич, М. Ю. Правовая природа жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь / М. Ю. Слепич // Вестн. Омс. ун-та. Сер.: Право. – 2021. – Т. 18, № 1. – С. 75–83.

Статьи в иных научных изданиях

12. Слепич, М. Ю. О применении норм Закона «О защите прав потребителей» к отношениям строительства жилых помещений с использованием жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Сб. науч. ст. студентов, магистрантов, аспирантов / Белорус. гос. ун-т. – Минск, 2016. – Вып. 15. – С. 136–138.

13. Слепич, М. Ю. Жилищные облигации: изменения в правовом регулировании / М. Ю. Слепич // Пром.-торговое право. – 2016. – № 12. – С. 32–35.

Материалы конференций и тезисы докладов

14. Слепич, М. Ю. Некоторые аспекты выпуска и обращения жилищных облигаций в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / М. Ю. Слепич // Ломоносов – 2015 : материалы XXII Междунар. молодеж. науч. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов», Москва, 13–17 апр. 2015 г. / Моск. гос. ун-т ; под ред. А. И. Андреева, А. В. Андриянова, Е. А. Антипова. – М., 2015. – Режим доступа: https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2015/data/7162/uid84171_report.pdf. – Дата доступа: 01.02.2023.

15. Слепич, М. Ю. Правовые аспекты приобретения жилищных облигаций физическими лицами / М. Ю. Слепич // IX Машеровские чтения : материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых, Витебск, 25 сент. 2015 г. / Витеб. гос. ун-т ; редкол.: И. М. Прищепа (гл. ред.) [и др.]. – Витебск, 2015. – С. 278–280.

16. Слепич, М. Ю. Проблемы целевого использования денежных средств, полученных эмитентами от продажи жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Проблемы и перспективы современной науки : сб. ст. участников VI Респ. науч.-практ. семинара молодых ученых, Минск, 16 окт. 2015 г. / Мин. инновац. ун-т ; редкол.: В. В. Гедранович [и др.]. – Минск, 2016. – С. 21–22.

17. Слепич, М. Ю. Признание права владельцев жилищных облигаций на передачу объекта незавершенного строительства как способ защиты прав

владельцев жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Правовые проблемы и пути их решения в условиях развития современного общества : материалы междунар. науч. конф. студентов, магистрантов и аспирантов, Минск, 23–24 окт. 2015 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: Т. А. Червякова (отв. ред.) [и др.]. – Минск, 2016. – С. 116–117.

18. Слепич, М. Ю. Соотношение терминов «инвестор» и «владелец» в законодательстве о ценных бумагах / М. Ю. Слепич // Правотворчество и правоприменение как фактор эффективного развития современных экономических систем : сб. науч. ст. / Гродн. гос. ун-т ; редкол.: С. Е. Чебуранова (гл. ред.) [и др.]. – Гродно, 2016. – С. 277–280.

19. Слепич, М. Ю. Жилищная облигация как инвестиционная ценная бумага / М. Ю. Слепич // Теоретико-методологические и прикладные аспекты государственного управления : материалы XX Респ. науч.-практ. конф. молодых ученых и студентов, Минск, 8 апр. 2016 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: С. М. Володько [и др.] ; под общ. ред. А. В. Ивановского. – Минск, 2016. – С. 384–385.

20. Слепич, М. Ю. Ответственность сторон по договору о приобретении жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Стратегические направления социально-экономического и финансового обеспечения развития национальной экономики : тез. докл. I Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 29–30 сент. 2016 г. / Гос. ин-т упр. и соц. технологий Белорус. гос. ун-та, Черкас. нац. ун-т ; редкол.: М. Л. Зеленкевич (отв. ред.), И. И. Кукурудза, В. В. Пузииков. – Минск, 2016. – С. 230–231.

21. Слепич, М. Ю. Поручительство как способ обеспечения обязательств эмитента жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Теоретико-методологические и прикладные аспекты государственного управления : материалы XXI Респ. науч.-практ. конф. молодых ученых и студентов, Минск, 31 марта 2017 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: Т. М. Братенкова [и др.] ; под общ. ред. В. В. Мацкевича. – Минск, 2017. – С. 322–324.

22. Слепич, М. Ю. Актуальные проблемы наследования облигаций / М. Ю. Слепич // Актуальные проблемы наследования облигаций / М. Ю. Слепич // Вклад молодых ученых в развитие правовой науки Республики Беларусь : сб. материалов VI Междунар. науч. конф., Минск, 2 июня 2017 г. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь ; редкол.: С. М. Сивец [и др.]. – Минск, 2017. – С. 205–208.

23. Слепич, М. Ю. Отдельные вопросы надлежащего исполнения обязательств по жилищным облигациям [Электронный ресурс] / М. Ю. Слепич // Вторые Цивилистические чтения памяти профессора М. Г. Прониной, Минск, 23 марта 2020 г. : сб. материалов / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь

[и др.] ; под общ. ред. Н. Л. Бондаренко, Т. М. Халецкой. – Минск, 2020. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

24. Слепич, М. Ю. Застройщик как особый субъект эмиссии жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Современное общество, профсоюзы и проблемы молодежи : материалы XXIV Междунар. науч. конф. студентов, магистрантов и аспирантов, Гомель, 23 апр. 2020 г. / Гомел. фил. Междунар. ун-та «МИТСО» ; под общ. ред. С. Д. Колесникова. – Минск, 2020. – С. 246–247.

25. Слепич, М. Ю. Отдельные аспекты исполнения неденежного обязательства по жилищным облигациям [Электронный ресурс] / М. Ю. Слепич // Ученые будущего : материалы Респ. науч.-практ. конф. аспирантов, магистрантов и студентов, посвящ. 90-летию Междунар. ун-та «МИТСО», Минск, 15 мая 2020 г. / Междунар. ун-т «МИТСО» ; редкол.: В. В. Лосев (гл. ред.) [и др.]. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://www.mitso.by/web/uploads/others/niitso/Konferencii/%d1%81%d0%b1%d0%be%d1%80%d0%bd%d0%b8%d0%ba.pdf>. – Дата доступа: 01.02.2023.

26. Слепич, М. Ю. Эмиссия жилищных облигаций как юридический состав / М. Ю. Слепич // Человек, психология, экономика, право, управление: проблемы и перспективы : материалы XXIII Междунар. науч. конф. аспирантов, магистрантов и студентов, Минск, 15 мая 2020 г. / Мин. инновац. ун-т [и др.] ; под ред. В. В. Гедранович. – Минск, 2020. – С. 67–68.

27. Слепич, М. Ю. Отдельные аспекты эмиссии жилищных облигаций / М. Ю. Слепич // Вклад молодых ученых в развитие правовой науки Республики Беларусь : сб. материалов IX Респ. науч. конф., Минск, 18 сент. 2020 г. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь ; редкол.: Е. В. Семашко [и др.]. – Минск, 2020. – С. 132–135.

28. Слепич, М. Ю. О правовой природе бездокументарных ценных бумаг по законодательству Республики Беларусь / М. Ю. Слепич // Правовая политика, наука, практика – 2022 : материалы Респ. науч.-практ. конф., Минск, 6 окт. 2022 г. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь ; редкол.: Е. В. Семашко [и др.]. – Минск, 2022. – С. 173–176.

Слепіч Максім Юр'евіч

**Жыллевая аблігацыі як каштоўныя паперы па заканадаўству
Рэспублікі Беларусь**

Ключавыя словы: каштоўныя паперы, аблігацыі, жыллевыя аблігацыі, будаўніцтва, эмітэнт, дагавор з эмітэнтам

Мэта работы заключаецца ў вызначэнні прававой прыроды жыллёвай аблігацыі як каштоўнай паперы, даследаванні асаблівасцяў эмісіі і звароту жыллёвых аблігацый, існуючых механізмаў абароны правоў уладальнікаў жыллёвых аблігацый, а таксама ў распрацоўцы прапаноў і рэкамендацый па далейшым удасканаленні прававога рэгулявання адпаведных адносін.

Метады даследавання: дыялектычны метады, фармальна-лагічны метады, сістэмны падыход і функцыянальны метады, а таксама прыватна-навуковыя метады: параўнальна-прававы, гісторыка-прававы і іншыя.

Атрыманыя вынікі і іх навізна: на аснове сістэмнага аналізу заканадаўства, практыкі яго прымянення і адпаведнага тэарэтычнага абагульнення праваадносін, распрацаваны новыя навуковыя палажэнні, абгрунтаваны прапановы па ўдасканаленні заканадаўства па шэрагу пытанняў у доследнай сферы. Навуковая навізна даследавання абумоўлена тым, што дысертацыя з'яўляецца першым у Рэспубліцы Беларусь комплексным даследаваннем жыллёвых аблігацый як каштоўных папер.

Рэкамендацыі па выкарыстанні вынікаў: асноўныя вынікі даследавання рэкамендуюцца да выкарыстання пры ўдасканаленні заканадаўства ў сферы каштоўных папер, для ўключэння ў праграмы вучэбных курсаў.

Вобласць прымянення атрыманых вынікаў: нарматворчы працэс, навукова-даследчая дзейнасць, праваўжывальная практыка, у адукацыйных мэтах.

РЕЗЮМЕ

Слепич Максим Юрьевич

Жилищные облигации как ценные бумаги по законодательству Республики Беларусь

Ключевые слова: ценные бумаги, облигации, жилищные облигации, строительство, эмитент, договор с эмитентом

Цель работы заключается в определении правовой природы жилищной облигации как ценной бумаги, исследовании особенностей эмиссии и обращения жилищных облигаций, существующих механизмов защиты прав владельцев жилищных облигаций, а также в разработке предложений и рекомендаций по дальнейшему совершенствованию правового регулирования соответствующих отношений.

Методы исследования: диалектический метод, формально-логический метод, системный подход и функциональный метод, а также частно-научные методы: сравнительно-правовой, историко-правовой и другие.

Полученные результаты и их новизна: на основе системного анализа законодательства, практики его применения и соответствующего теоретического обобщения правоотношений, разработаны новые научные положения, обоснованы предложения по совершенствованию законодательства по ряду вопросов в исследуемой сфере. Научная новизна исследования обусловлена тем, что диссертация является первым в Республике Беларусь комплексным исследованием жилищных облигаций как ценных бумаг.

Рекомендации по использованию результатов: основные результаты исследования рекомендуются к использованию при совершенствовании законодательства в сфере ценных бумаг, для включения в программы учебных курсов.

Область применения полученных результатов: нормотворческий процесс, научно-исследовательская работа, правоприменительная практика, в образовательных целях.

SUMMARY

Maksim J. Slepitch

Housing bonds as securities under the legislation of the Republic of Belarus

Keywords: securities, bonds, housing bonds, construction, issuer, the agreement with the issuer

The purpose of the thesis is to define the legal nature of a housing bond as a security, to study the specifics of issuance and circulation of housing bonds, the existing mechanisms for protecting the rights of housing bonds' owners, as well as to develop proposals and recommendations for further improving legal regulation of relevant relations.

The methods of research: dialectic method, formal-logical method, systematic approach and functional method, and unique scientific methods such as comparative law method, historical-legal and others.

The received results and scientific novelty: based on system analysis of legislation, the practice of its application and corresponding theoretical generalization of legal relations, new scientific provisions have been developed, and proposals on improvement of the legislation on several issues in the investigated sphere have been grounded. The scientific novelty of the research is caused by the fact that the dissertation is the first complex research on housing bonds as securities in the Republic of Belarus.

Recommendation of using results: principal results of the study are recommended for use in improving legislation in the field of securities for inclusion in training courses.

Scope: law-making process, academic research, law-enforcement practice, for educational purposes.



Подписано в печать 21.12.2023. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.
Ризография. Усл. печ. л. 1,63. Уч.-изд. л. 1,75.
Тираж 80 экз. Заказ 421.

Отпечатано с оригинала-макета заказчика
в республиканском унитарном предприятии
«Издательский центр Белорусского государственного университета».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 2/63 от 19.03.2014.
Ул. Красноармейская, 6, 220030, Минск.