
ПРАВА

УДК 347.457

Максим Юрьевич Слепич

*исследователь в области юридических наук,
специалист по связям с общественностью СООО «Гейм Стрим» (Минск)*

Maksim Slepitch

*Researcher in the Field of Legal Sciences,
Public Relations Specialist at JLLC «Game Stream» (Minsk)*

e-mail: slepi4@tut.by

ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ОБРАЩЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

Рассмотрены существующие особенности обращения жилищных облигаций в контексте теоретических основ обращения бездокументарных ценных бумаг. Выполнен анализ круга лиц, наделенных субъективным правом приобретения жилищных облигаций в процессе их размещения и обращения. Научно обоснованы специальные требования к субъектному составу сделок с жилищными облигациями. С учетом закрепленных в гражданском законодательстве оснований и порядка расторжения договоров автором предложено уточнить порядок досрочного расторжения договора с эмитентом, инициатором которого могут являться как владелец жилищных облигаций, так и эмитент.

Ключевые слова: жилищные облигации, владелец жилищных облигаций, эмитент, обращение ценных бумаг, расторжение договора.

Certain Aspects of Housing Bond Circulation

The article is devoted to consideration of existing features of circulation of housing bonds in the context of theoretical bases of circulation of non-documentary securities. The analysis of the circle of persons endowed with subjective right to purchase housing bonds in the process of their placement and circulation was carried out. The author has scientifically substantiated special requirements to the subject of transactions with housing bonds. Taking into account grounds established by civil law and procedure for termination of contracts, the author proposed to clarify the procedure for early termination of an agreement with the issuer of housing bonds, which may be initiated by both the owner of housing bonds, and the issuer.

Key words: housing bonds, housing bonds holder, issuer, securities trading, termination of agreement.

Введение

В соответствии с ч. 1 ст. 129 Гражданского кодекса (далее – ГК) Республики Беларусь объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте. Переход прав на жилищные облигации от их первого и каждого последующего владельца к другому лицу, т. е. обращение жилищных облигаций в понимании Закона Республики Беларусь от 5 января 2015 г. «О рынке ценных бумаг» (далее – Закон), не является обязательной стадией их гражданского оборота. По сути, за все

время оборота жилищные облигации могут находиться только в собственности эмитента и первого владельца, т. е. лица, которое приобрело соответствующие жилищные облигации непосредственно у эмитента. Объясняется такое положение вещей не тем, что оборот жилищных облигаций ограничен определенными механизмами, а тем, что владелец жилищных облигаций преследует основной целью их приобретения финансирование строительства определенного в договоре с эмитентом жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части и к моменту наступления срока исполнения по жилищным облигациям самостоятельно обращается к эмитенту за их погашением. Учитывая, что жилищные облигации существуют исключительно в бездокументарной форме, права владения и пользо-

Научный руководитель – Ю. А. Амельчя, кандидат юридических наук, доцент, советник судьи Суда Евразийского экономического союза

вания ими имеют свои особенности, которые требуют теоретического анализа.

Владение бездокументарными облигациями следует рассматривать в рамках концепции господства над вещью как определяющей чертой вещного права, а именно как наличие у владельца возможности беспрепятственного доступа к облигации. При этом специфика такого владения распространена не только на жилищные облигации, а фактически на все бездокументарные ценные бумаги. Учитывая это, владелец документарного финансового инструмента всегда может изменить режим владения им, получив его в свое непосредственное владение, в то время как соответствующий режим бездокументарных ценных бумаг является неизменным.

Что касается пользования, то такое право определяется как юридически обеспеченная возможность собственника извлекать из имущества, принадлежащего ему, полезные свойства для удовлетворения своих личных и имущественных потребностей [1, с. 342–343; 2, с. 282]. В связи с этим А. В. Габов предлагает раскрывать содержание пользования ценными бумагами «ценностью» удостоверенного эмитентом в ценной бумаге обязательства [3, с. 30]. В таком ракурсе пользованием бездокументарными облигациями с инструментальной точки зрения является возможность формирования или пополнения с их помощью портфеля финансовых инструментов соответствующего субъекта или использование таких облигаций в юридических механизмах для привлечения средств в деятельность их владельца (как подтверждение платежеспособности) или как предмет залога.

Если говорить о правомочиях собственника по распоряжению жилищными облигациями, то традиционно они обозначают возможность определять юридическую судьбу жилищной облигации, в т. ч. путем действий, направленных на передачу права собственности конкретному лицу, отказа собственника от права собственности на вещь, действий владельца, направленных на передачу другому лицу части своих прав и т. п. [4, с. 99–100].

Кроме того, обращение ценных бумаг не ограничивается совершением гражданско-правовых сделок, влекущих переход

прав на эмиссионные ценные бумаги от их первого или каждого последующего владельца к другому лицу, а предусматривает совершение «иных юридически значимых действий», на что указывает абзац 23 ч. 1 ст. 1 Закона. К частным случаям таких юридически значимых действий можно отнести судебное решение о разделе общего имущества супругов, в результате чего владельцем ценных бумаг станет другое лицо.

Как и любая вещь, жилищная облигация может быть предметом хранения или залога, однако, учитывая ее бездокументарный и бестелесный характер, соответствующие операции имеют свои особенности. Следует констатировать, что в целом в сфере гражданского оборота ценных бумаг существуют определенные требования, своего рода особые правила перехода прав на отдельные виды ценных бумаг и прав по ним. Такие условия можно разделить на несколько групп:

- а) требования к способу перехода прав на облигации и по ним;
- б) требования к форме сделок;
- в) требования к содержанию сделок;
- г) требования к субъектному составу соответствующих сделок.

Касательно механизма перехода прав на жилищные облигации и по ним подчеркнем, что моментом возникновения прав на эмиссионные ценные бумаги, эмитированные в бездокументарной форме, ч. 1 ст. 11 Закона определен момент зачисления этих ценных бумаг на счет «депо» владельца (далее – момент фиксации прав на ценные бумаги) в порядке, установленном республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг. Права, удостоверяемые эмиссионными ценными бумагами, эмитированными в бездокументарной форме, считаются возникшими у их владельцев с момента фиксации прав на ценные бумаги депозитарием. Таким образом, к лицу, которое приобрело право на жилищную облигацию, одновременно переходят в совокупности все права, которые ей удостоверяются.

Уточняя рассмотрение особенностей механизма перехода прав на жилищные облигации, также отметим, что в целом большинство сделок с такими ценными бумагами оформляются договором как эффектив-

ным инструментом установления, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Вместе с тем переход прав на жилищные облигации возможен и по односторонним сделкам, например, при принятии наследства [5, с. 205].

С процедурной точки зрения Инструкция о порядке осуществления депозитарной деятельности, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 28 апреля 2018 г. № 30, при осуществлении депозитарной операции по переводу ценных бумаг предусматривает необходимость предоставления депозитарию документов, подтверждающих переход прав на ценные бумаги в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Помимо непосредственно распорядительных договоров, основанием для проведения перевода являются документы о правопреемстве юридического лица (передаточный акт или разделительный баланс), свидетельства о праве на наследство, принятые судебные постановления и исполнительные документы. Таким образом, из приведенного следует, что переход прав на жилищные облигации на стадии их обращения возможен двумя путями – по договору или вследствие односторонних сделок, являющихся основанием для проведения депозитарием безусловных операций по управлению счетами для учета ценных бумаг.

Говоря о форме сделок с жилищными облигациями в контексте условий их обращения, обратим внимание на тот факт, что в цивилистической литературе под формой совершения сделок понимают установленный законом способ волеизъявления сторон относительно его содержания (условий) [6, с. 48]. В настоящее время выделяют две формы сделок – устные и письменные, при этом письменная форма сделки трактуется достаточно широко и предполагает не только составление договора, но и писем, телеграмм, расписок, жетонов или документов, которыми стороны обмениваются или которыми они фиксируют договоренности с помощью электронных или других технических средств связи [7; 8, с. 76–77]. При этом исторически сложившаяся практика совершения сделок в отношении ценных бумаг, в т. ч. именных, на бланке самой ценной бумаги гарантирует неотделимость такой сделки в формальном виде от ее предмета.

Однако такая форма постепенно выходит из гражданского оборота, а с введением бездокументарных ценных бумаг фактически стала невозможной по отношению к такой форме эмиссии ценных бумаг.

В этом аспекте, считаем, оправдывает себя именно переход на упрощенную, но фиксированную систему электронного проведения и фиксации сделок. Подобная система в настоящий момент успешно используется на практике при осуществлении банковских операций и легально закреплена в национальном законодательстве. Аналогичным образом может осуществляться взаимодействие владельцев ценных бумаг и депозитария. Поскольку в большинстве случаев документ лишь оформляет соответствующий юридический факт, в сущности, не имеет значения, каким будет этот документ: бумажным, электронным или в какой-либо другой форме. Он должен выполнять свою функцию фиксатора событий и быть доступным для участников гражданского оборота без совершения последними излишних формальностей.

Что касается требований к содержанию сделки, то они традиционно определяются совокупностью составляющих сделку условий и отражаются в письменном тексте сделки с помощью пунктов или устанавливаются по устному соглашению сторон, если сделка заключается в устной форме [9, с. 16]. Общепринятым является требование об отражении в условиях договора всех существенных условий под угрозой признания такого договора незаключенным.

Возвращаясь к анализу требований к гражданскому обороту жилищных облигаций, следует напомнить, что четвертой их группой являются требования к субъектному составу соответствующих сделок. Субъектный состав какой-либо сделки определяется положениями нормативных правовых актов, соблюдение которых обеспечивает стабильность такой сделки и законность последствий, которые она порождает. При обороте жилищных облигаций на их участников распространяются общие требования к субъектному составу гражданских правоотношений, однако, кроме этого, они дополняются специфическими требованиями.

Исходя из содержания п. 5 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержден-

ной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54 (далее – Инструкция № 54), правом приобретения жилищных облигаций в процессе их обращения (а равно как и при размещении) наделяются юридические и физические лица, заключившие договор с эмитентом. Аналогичные требования установлены в п. 11 Инструкции № 54, согласно которым в процессе обращения жилищных облигаций лицо, намеревающееся приобрести жилищные облигации, до такого приобретения должно заключить договор с эмитентом. Отдельные исключения из этого правила закреплены в ч. 3 п. 5 Инструкции № 54. Причина существования таких требований, на наш взгляд, кроется в желании законодателя устранить возможную неопределенность для владельцев жилищных облигаций в части предмета неденежного исполнения по рассматриваемой ценной бумаге. Соответственно, отчуждение жилищных облигаций лицу, с которым у эмитента отсутствует действующее соглашение, определяющее конкретный предмет исполнения по жилищным облигациям, заведомо допускало бы ситуацию, при которой одно из обязательств по жилищной облигации могло стать заведомо невыполнимым.

Таким образом, специальные требования к субъектному составу сделок с жилищными облигациями имеют в своей основе минимизацию рисков владельцев жилищных облигаций, связанных с невозможностью погашения жилищных облигаций путем получения жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части. Однако установление указанного требования в отсутствие контроля его соблюдения само по себе не приведет к желаемым последствиям. Считаем, что такой контроль допустимо осуществлять на этапе регистрации сделки профессиональным участником рынка ценных бумаг в порядке, установленном для регистрации сделок с жилищными облигациями.

В связи с наличием требования к субъектному составу сделок с жилищными облигациями выглядит логичным условие, установленное в п. 11 Инструкции № 54, о том, что договор с эмитентом, заключенный владельцем жилищных облигаций, который осуществляет их отчуждение, подлежит

расторжению. Одновременное существование нескольких договоров с эмитентом в отношении одного и того же строящегося объекта недвижимости породило бы конфликтные ситуации, связанные с «двойной продажей» строящихся помещений. Однако положения Инструкции № 54 не дают ответа на вопрос о том, в каком порядке должно осуществляться такое расторжение.

Однако при детальном анализе разумность закрепленного требования вызывает многочисленные вопросы. Вполне реальной представляется ситуация, при которой один владелец жилищных облигаций, нуждающийся в денежных средствах, может осуществить отчуждение части своих жилищных облигаций другому лицу, у которого имеется действующий договор с эмитентом. Впоследствии для получения определенного в договоре с эмитентом жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части первый владелец жилищных облигаций должен будет либо осуществить обратный выкуп ценных бумаг у нового владельца (так называемая сделка РЕПО), либо приобрести недостающее количество жилищных облигаций непосредственно у их эмитента. При наличии такого намерения у первого владельца жилищных облигаций необходимость расторжения заключенного договора с эмитентом представляется необоснованной.

Что касается правовых оснований для расторжения договора, то согласно п. 1, 2 ст. 420 ГК изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК и иными актами законодательства или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных ГК и иными актами законодательства или договором. Таким образом, по общему правилу расторжение договора допустимо только по воле самих сторон договора и только при обоюдном отсутствии каких-либо возражений [10, с. 185]. В положениях Инструкции № 54 не раскрыт вопрос о том, какая из сторон должна выступить с инициативой расторжения договора в случае отчуждения жилищных облигаций их владельцем. В силу аб. 10 ч. 2

п. 5 Инструкции № 54 стороны договора с эмитентом обязаны самостоятельно согласовать основания и порядок расторжения или внесения изменений в договор с эмитентом до истечения установленного этим договором срока исполнения обязательств по данному договору, в т. ч. в случае отчуждения жилищных облигаций.

Таким образом, положения Инструкции № 54, закрепляя обязанность фиксации оснований расторжения договора с эмитентом, в самом договоре не дают ответ на вопрос о том, должно ли такое расторжение основываться на воле обеих сторон договора. По нашему мнению, инициатором расторжения договора с эмитентом по причине отчуждения жилищных облигаций их владельцем может являться как владелец жилищных облигаций, так и эмитент. В том случае, когда обе стороны согласны расторгнуть договор с эмитентом, соглашение о расторжении договора в силу п. 1 ст. 422 ГК и пункта 5 Инструкции № 54 должно быть совершено в простой письменной форме. Если же одна из сторон будет уклоняться от заключения такого соглашения, то требование о расторжении договора, в соответствии с пунктом 2 статьи 422 ГК, может быть заявлено стороной в суд после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в установленный договором срок, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Заключение

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 в следующем виде: в случае отчуждения всех жилищных облигаций их владельцем любая из сторон договора с эмитентом вправе инициировать досрочное расторжение договора путем отправки соответствующего извещения в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Соглашение о досрочном расторжении договора с эмитентом должно быть подписано в срок не позднее месяца со дня получения такого извещения. В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора с эмитентом по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) о досрочном расторжении договора в установленный в заказном письме срок, но не ранее 30 дней с даты получения письма сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом в письменном виде в трехдневный срок со дня принятия такого решения другой сторону.

Подводя итог вышеизложенному, можно констатировать, что участники гражданского оборота жилищных облигаций могут совершать в отношении них почти все юридические действия и сделки, как и в отношении вещественных объектов, однако с учетом их бездокументарной формы, а также того обстоятельства, что переход прав на жилищные облигации сопровождается переходом прав по ней. Также отметим, что выявленная специфика обращения жилищных облигаций, в частности в отношении круга их потенциальных приобретателей, обусловлена правовой природой жилищной облигации как ценной бумаги по законодательству Республики Беларусь, в связи с чем требуется уточнение законодательных положений в части порядка и сроков расторжения договора с эмитентом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Мейер, Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. / Д. И. Мейер. – 3-е изд., испр. – М. : Статут, 2003. – 831 с.
2. Васьковский, Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – 2-е изд. – М. : Статут, 2016. – 382 с.
3. Габов, А. В. Арест ценных бумаг по уголовному делу / А. В. Габов, П. Яни // Рос. юстиция. – 1999. – № 8 (99). – С. 28–30.

4. Дулаев, З. Б. Содержание права собственности на ценные бумаги / З. Б. Дулаев // Пробелы в рос. законодательстве. – 2011. – № 2. – С. 99–100.
5. Слепич, М. Ю. 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 исследований Респ. Беларусь ; редкол.: С. М. Сивец [и др.]. – Минск : Четыре четверти, 2017. – 384 с.
6. Овсейко, С. В. Форма сделки: современные тенденции в развитии законодательства / С. В. Овсейко // Юстиция Беларуси. – 2017. – № 3. – С. 48–52.
7. Белявский, С. Ч. Электронному договору – быть [Электронный ресурс] / С. Ч. Белявский // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
8. Панкратов, П. А. Гражданское право : учебник / под ред. Е. А. Суханова. – М. : БЕК, 2003. – 524 с.
9. Данилов, И. А. Юридические и фактические требования к содержанию сделок / И. А. Данилов // Гражд. право. – 2010. – № 2. – С. 15–19.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27–29 / В. В. Витрянский [и др.] ; под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2016. – 223 с.

REFERENCES

1. Mejer, D. I. Russkoje grazhdanskoje pravo : v 2 ch. / D. I. Mejer. – 3-e izd., ispr. – M. : Statut, 2003. – 831 s.
2. Vas'kovskij, E. V. Uchiebnik grazhdanskogo prava / E. V. Vas'kovskij. – 2-e izd. – M. : Statut, 2016. – 382 s.
3. Gabov, A. V. Ariest cennyh bumag po ugovolnomu dielu / A. V. Gabov, P. Jani // Ros. justicija. – 1999. – № 8 (99). – S. 28–30.
4. Dulajev, Z. B. Sodierzhanije prava sobstviennosti na cennyje bumagi / Z. B. Dulajev // Probiely v ros. zakonodatel'stve. – 2011. – № 2. – S. 99–100.
5. Sliepich, M. Ju. Aktual'nyje probliemy nasliedovanija obligacij / M. Ju. Sliepich // Vklad molodyh uchionyh v razvitije pravovoj nauki Riespubliki Bielarus' : sb. matierialov VI Mezhdunar. nauch. konf., Minsk, 2 ijunia 2017 g. / Nac. centr zakonodatel'stva i pravovyh issliedovaniij Riesp. Belarus' ; riedkol.: S. M. Siviec [i dr.]. – Minsk : Chietyrie chietvierti, 2017. – 384 s.
6. Ovsejko, S. V. Forma sdielki: sovriemennyje tendencii v razvitii zakonodatel'stva / S. V. Ovsejko // Justicija Bielarusi. – 2017. – № 3. – S. 48–52.
7. Bieliavskij, S. Ch. Eliiektronnomu dogovoru – byt' [Eliiektronnyj riesurs] / S. Ch. Bieliavskij // Konsul'tantPlius. Bielarus' / ООО «JurSpiektr». – Minsk, 2020.
8. Pankratov, P. A. Grazhdanskoje pravo : uchiebnik / pod ried. E. A. Suhanova. – M. : BEK, 2003. – 524 s.
9. Danilov, I. A. Juridichieskie i faktichieskije triebovanija k sodierzhaniju sdielok / I. A. Danilov // Grazhd. pravo. – 2010. – № 2. – S. 15–19.
10. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Fiedieracii. Obshhie polozhenija o dogovore. Postatejnyj kommientarij k glavam 27–29 / V. V. Vitrianskij [i dr.] ; pod ried. P. V. Krasheninnikova. – M. : Statut, 2016. – 223 s.