

М. Ю. Слепич

исследователь в области юридических наук

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ЖИЛИЩНЫМ ОБЛИГАЦИЯМ

Аннотация. Рассматривается содержание категории «исполнение обязательств» в отношении жилищных облигаций. Исследуются различные правовые подходы цивилистов в отношении процедуры конвертации ценных бумаг. Приводятся аргументы касательно недопустимости исполнения обязательств эмитента жилищных облигаций путем их конвертации.

Автором также анализируются отдельные аспекты надлежащего исполнения неденежного обязательства по жилищным облигациям, относящихся к способу, месту исполнения и лицу, которое обязано исполнить обязательство. Сделан вывод о том, что под надлежащим исполнением неденежного обязательства по жилищной облигации следует понимать одновременное 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.

Ключевые слова: облигация, жилищная облигация, исполнение неденежного обязательства, конвертация жилищных облигаций, выбор предмета исполнения.

Введение. Ценные бумаги в белорусском законодательстве рассматриваются как способ фиксации имущественных и неимущественных прав [1, с. 612]. Данные права определяют отношения должника, то есть лица, обязанного по ценной бумаге, и кредитора — лица, в пользу которого исполняются права по ценной бумаге [2, с. 13, 22]. В свою очередь, право владельца ценной бумаги предполагает одновременное существование корреспондирующей обязанности эмитента. Другими словами, данные отношения представляют собой некое обязательство — главным образом, но не всегда, имущественного характера. В целом понятие «исполнение обязательства, удостоверенного облигацией» является более узким, чем понятие «погашение облигации», поскольку последнее предполагает не только выполнение обязанным лицом своих обязательств перед владельцами ценных бумаг, но и выполнение других действий, влекущих прекращение

существования облигаций как таковых, а именно их аннулирование.

Исполнение денежного обязательства по жилищным облигациям в контексте настоящего исследования, на наш взгляд, не представляет научного интереса, поскольку такое обязательство существенно не отличается от обычного денежного обязательства, теоретико-правовая сущность которого становилась объектом исследования других научных работ [3, с. 38–136; 4, с. 270–308; 5, с. 65–91]. Как следствие, считаем необходимым в рамках настоящего исследования уделить внимание гражданско-правовым аспектам исполнения неденежных обязательств по жилищным облигациям.

Основная часть. Исполнение обязательства эмитента путем конвертации облигаций относится к ряду вопросов, доктринальная разработка которых является недостаточной, а единичные попытки трактовать данное понятие в контексте классического учения о ценных бумагах следует признать неоднозначными и противоречивыми. Как отмечает Е. А. Клинова, «процедура конвертации заключается в обмене корпоративных ценных бумаг определенной категории одного акционерного общества на корпоративные ценные бумаги такой же категории другого акционерного общества» [6, с. 22]. Конвертация как обмен одних ценных бумаг на другие упоминается и в п. 2 Инструкции о некоторых вопросах эмиссии и государственной регистрации эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31 августа 2016 г. № 78 (далее — Инструкция № 78) [7]. Исходя из этих определений, логично предположить, что в основе конвертационных процессов лежит договор мены, однако такую позицию вряд ли можно признать обоснованной.

В соответствии со ст. 538 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) [8] по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой товар. При этом в силу ст. 541 ГК право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если иное не установлено договором или законодательством. Вместе с тем характерным признаком конвертации облигаций является аннулирование ценных бумаг выпуска, который подле-

жит конвертации. Аннулирование ценных бумаг означает прекращение их существования как объекта гражданских прав. Трудно представить себе заключение договора мены с единственной целью — немедленно уничтожить полученное от контрагента имущество.

Анализируя правовую природу конвертации, Д. И. Мельников приходит к выводу, что «конвертация в большей степени имеет черты односторонней сделки. Для ее осуществления достаточно изъявления воли одной стороны — эмитента» [9, с. 74]. Однако такая квалификация сущности конвертации не совсем корректна в смысле положений белорусского законодательства. В силу п. 75 Инструкции № 78 конвертация облигаций осуществляется в порядке и на условиях, определенных решением о выпуске облигаций и проспектом эмиссии облигаций, на основании письменного согласия владельца облигации с последующим заключением соответствующего договора. Иными словами, изъявления воли только эмитента недостаточно для проведения конвертации в этом случае; владельцы облигаций также имеют право на волеизъявление. Таким образом, безоговорочно утверждать, что «современные отношения по конвертации ценных бумаг основаны на модели односторонне-обязывающих сделок» [10, с. 17], на наш взгляд, не совсем корректно. Конвертацию ценной бумаги, которая происходит с учетом волеизъявления собственника этой бумаги, нельзя характеризовать как одностороннюю сделку.

Попытки объяснить сущность конвертации как новации или отступного также не могут быть признаны соответствующими. Так, согласно п. 1 ст. 384 ГК обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения (новация). В случае, например, конвертации жилищных облигаций ни предмет обязательства эмитента перед владельцами, ни способ его исполнения, очевидно, не меняются; меняется только такой аспект выпуска ценных бумаг, как срок их обращения. Объем и характер прав, удостоверенных жилищными облигациями, остается неизменным. Кроме того, как отмечает Е. А. Клинова, конвертация не может рассматриваться в качестве новации еще и потому, что только в редких случаях является результатом договоренности сторон [11, с. 90].

Также некорректно квалифицировать конвертацию ценных бумаг в качестве отступного. В соответствии со ст. 380 ГК по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т. п.). По мнению А. Сорокина, целью и последствиями отступного является прекращение обязательства и всех отношений между сторонами [12, с. 41]. Однако такая цель и последствия не присущи процессу конвертации жилищных облигаций. Правоотношения между эмитентом и владельцами жилищных облигаций не прекращаются. Наконец, и новация, и передача отступного являются способами прекращения обязательства; зато при конвертации во многих случаях меняются лишь отдельные характеристики ценной бумаги, однако прекращения самого обязательства, которое олицетворяет ценную бумагу, не происходит.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что конвертацию ценных бумаг нельзя рассматривать как сделку мены, новацию или отступное. Правовая квалификация конвертации ценных бумаг как односторонней сделки также не является адекватной всем случаям осуществления конвертации. По нашему мнению, под конвертацией ценных бумаг следует понимать действия эмитента, следствием которых является замена одних ценных бумаг как объектов гражданского оборота, которые прекращают свое существование вследствие аннулирования, ценными бумагами с другими характеристиками или ценными бумагами другого эмитента. Тем самым конвертация жилищных облигаций не является надлежащим способом исполнения обязательства эмитента перед владельцами соответствующих ценных бумаг.

По общему правилу любое обязательство прекращается надлежащим исполнением. Вопрос о содержании принципа надлежащего исполнения обязательств неоднократно становился предметом исследования цивилистов [13, с. 103; 14, с. 30–61; 15, с. 5–7]. Так, например, А. А. Чайка предлагает рассматривать принцип надлежащего исполнения как дуализм «определяющих условий его внешнего проявления в окружающем мире, к которым относятся надлежащий субъект исполнения; надлежащий предмет и способы исполнения», а также «пространственно-временные параметры исполнения, в качестве которых выступают надлежащее место и срок исполнения обязательств» [16, с. 14]. В рамках

настоящего исследования считаем необходимым ограничиться рассмотрением трех аспектов надлежащего исполнения обязательства из жилищной облигации, относящихся к способу (ст. 292, 304, 306–308 ГК), месту (ст. 297 ГК) и лицу, которое обязано исполнить обязательство (ст. 294 ГК).

Так, В. В. Кулаков предложил под способом исполнения понимать «порядок совершения должником действий, составляющих содержание исполнения обязательства» [17, с. 68]. Вместе с тем способ исполнения обязательства находится в прямой зависимости от предмета исполнения и преимущественно им определен. Как следствие, исполнение обязательства из жилищной облигации надлежащим способом будет зависеть от того, какое именно исполнение запросит владелец жилищной облигации — передачу предусмотренного договором с эмитентом помещения либо получение номинальной стоимости жилищной облигации.

В рамках данного условия представляет интерес исследование вопроса о возможности исполнения обязательства из жилищной облигации по частям. В соответствии со ст. 292 ГК кредитор вправе не принимать исполнение обязательства по частям, если иное не предусмотрено законодательством, условиями обязательства и не вытекает из существа обязательства. Как справедливо отмечает А. С. Мальчиков, «для признания обязательства делимым необходима делимость не только материального объекта обязательства, но и его юридического объекта — действий обязанного лица» [18, с. 17]. Может ли обязательство по передаче помещения быть исполнено по частям, например, путем передачи владельцу жилищных облигаций частей такого помещения (отдельных комнат, кухни и тому подобных)? По нашему мнению, ответ на этот вопрос складывается отрицательный. Хотя конкретное помещение (предмет обязательства) и может быть юридически разделено, например, между несколькими собственниками, принципиальным является само действие эмитента по передаче в собственность этого помещения. Поскольку действие по передаче помещения владельцу жилищных облигаций не может быть выполнено по частям, то единственно возможным способом исполнения обязательства из жилищных облигаций является единовременная передача оговоренного помещения или иной части объекта строительства целиком.

В связи с вопросом надлежащего исполнения альтернативного обязательства и осуществления должным образом выбора предмета исполнения встает проблема определения сроков исполнения альтернативного обязательства в целом и сроков осуществления выбора в частности. Согласно ст. 295 ГК, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Применительно к обязательствам из жилищных облигаций законодатель закрепил срок для осуществления права выбора владельцем жилищных облигаций предпочитаемого варианта исполнения (не позднее чем за 30 календарных дней до даты начала погашения (досрочного погашения) жилищных облигаций), а также срок исполнения обязательств по договору (соглашению), предусматривающему обязательства эмитента по строительству жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части владельцу жилищных облигаций (далее — договор с эмитентом). Указанный срок определяется днем начала погашения облигаций, которые устанавливаются эмитентом и указываются в решении о выпуске жилищных облигаций и проспекте эмиссии. До наступления даты начала погашения облигаций их владелец не вправе обращаться к эмитенту с требованием исполнения обязательств по облигациям. Вместе с тем в решении о выпуске жилищных облигаций и проспекте эмиссии может быть предусмотрено право эмитента объявить о досрочном погашении выпуска жилищных облигаций. В таком случае владелец жилищных облигаций будет вправе обращаться к эмитенту с требованием исполнения обязательств по облигациям с даты начала досрочного погашения.

В то же время в силу п. 5 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54 (далее — Инструкция № 54), срок исполнения обязательств по договору с эмитентом является существенным условием договора с эмитентом [19]. Однако законодательство не определяет порядок исчисления такого срока. Исходя из складывающейся практики,

отдельные эмитенты указывают в договоре с владельцами жилищных облигаций недостоверный срок приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства, тем самым предпринимая попытку ввести в заблуждение другую сторону касательно сроков исполнения обязательства по договору с эмитентом. По нашему мнению, срок исполнения обязательств по договору с эмитентом должен соответствовать сроку обращения жилищных облигаций согласно решению об их выпуске и проспекту эмиссии.

Реализация права выбора предмета исполнения по жилищным облигациям осложнена отсутствием у их владельцев актуальной и достоверной информации о ходе возведения объекта жилищного строительства и соблюдении сроков ввода объекта строительства в эксплуатацию. Право на получение информации о ходе строительства не является чем-то новым в гражданском законодательстве. Так, в силу ст. 703 ГК заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Право на получение информации о ходе строительства также закреплено в типовом договоре создания объекта долевого строительства [20].

Что касается перечисленных Ж. В. Коршуновой неимущественных прав, составляющих правовое содержание ценной бумаги [21, с. 35], то в белорусском законодательстве в том или ином виде нашло свое закрепление лишь право на получение информации от эмитента, в то время как право на участие в общем собрании органов управления эмитента предоставляется его участникам либо акционерам (их представителям) для принятия решения по ключевым вопросам деятельности юридического лица. Поскольку владельцы облигаций не обладают правом на участие в управлении деятельностью эмитента, а право на информацию не является специфическим признаком именно облигации как ценной бумаги, дополнение нормативного определения жилищной облигации отсылкой к наличию у ее владельца неимущественных прав считаем нецелесообразным. При этом, как мы отметили, такой подход не исключает наличия и возможности реализации владельцами жилищных облигаций вытекающих из них гражданских прав, которые могут быть отнесены как к имущественным, так и к неимущественным. Поскольку

нормы о договоре подряда и договоре создания объекта долевого строительства не вполне применимы к отношениям по строительству жилья с использованием жилищных облигаций, считаем необходимым закрепить в Инструкции № 54 право владельцев жилищных облигаций на получение свободного доступа к информации о ходе строительства объекта строительства. В сущности, такое право будет носить неимущественный характер (что не противоречит законодательно закрепленной концепции ценной бумаги, предполагающей наличие у ее владельца совокупности имущественных и неимущественных прав), будет обусловлено имущественным правом владельца жилищных облигаций на получение одного из возможных вариантов исполнения обязательства по жилищным облигациям, и с учетом ранее раскрытой сущности жилищной облигации как ценной бумаги право на получение информации о ходе строительства станет одним из неотъемлемых признаков жилищной облигации как ценной бумаги.

Под вопросом о месте исполнения обязательства в научной литературе понимается «географический пункт, в котором должник обязан исполнить обязательство» [22, с. 80]. Местом передачи помещения согласно подп. 1 ст. 297 ГК является место нахождения этого помещения. Несмотря на то что буквальное толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о возможности установить иное место исполнения обязательства по передаче помещения в договоре или ином акте законодательства, следует признать логичным передачу помещения именно в месте его нахождения в силу невозможности его перемещения. Однако такой подход не отменяет права сторон по оформлению акта приемки-передачи жилого и (или) нежилого помещения в жилом доме и (или) иного объекта недвижимости либо его части в месте, отличном от фактического местонахождения самого помещения (например, по причине отсутствия по месту нахождения помещения оргтехники либо иных условий для составления акта и иных документов).

Что касается лица, обязанного исполнить обязательство по жилищной облигации, считаем возможным согласиться с мнением М. В. Плющева, который отметил, что «одно из основных положений теории ценных бумаг (как классических, так и бездокументарных) составляет постулат о том,

что лицо, выдавшее в удостоверении прав (требований) в отношении себя бездокументарную ценную бумагу, является единственным обязанным по ней лицом» [23, с. 58]. Вместе с тем в отдельных случаях владельцы жилищных облигаций будут вправе предъявить свои требования, вытекающие из жилищных облигаций, не только к самому эмитенту, но и к третьим лицам.

По общему правилу, закрепленному в подп. 1.7 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277, исполнение обязательств эмитента по облигациям может обеспечиваться залогом, и (или) поручительством, и (или) банковской гарантией, и (или) страхованием ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств эмитента облигаций, и (или) правом требования по кредитам, выданным банками на строительство, реконструкцию или приобретение жилья под залог недвижимости [24]. Конструкция по обеспечению жилищных облигаций, как и любых гражданско-правовых обязательств, имеет двусоставную структуру и состоит из основного обязательства между должником и кредитором (между эмитентом и владельцем жилищной облигации) и дополнительного, которое существует между должником в основном обязательстве (эмитентом) и лицом, которое обеспечивает выполнение такого обязательства (залогодатель, поручитель, гарант, страховщик). Согласно общепринятой в юридической литературе точке зрения акцессорное обязательство, будучи дополнительным, существует только до тех пор, пока существует основное обязательство. Исследуя рассматриваемую юридическую конструкцию, Н. Ю. Рассказова сравнивает основное и дополнительное обязательства как предмет и его тень: исчезает предмет — без следа растворяется его тень [25, с. 55–56].

При детальном рассмотрении всех предложенных способов обеспечения исполнения обязательств эмитента жилищных облигаций следует отметить, что третьи лица будут исполнять обязательства эмитента по выплате сумм номинальных стоимостей жилищных облигаций, а также нести ответственность перед владельцами жилищных облигаций исключительно путем возмещения убытков и (или) уплаты неустойки, поскольку обязанность по передаче жилых и (или) нежилых помещений владельцам жилищных облигаций не может быть реализована третьими лицами в силу отсутствия

у них всех специальных на то разрешений, иного предмета деятельности и других уважительных обстоятельств.

Заключение. Обобщая вышеизложенное, следует констатировать, что 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 предпочитаемого 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, одноквартирном жилом доме и (или) иного объекта недвижимости) в установленный в договоре с эмитентом срок.

Несмотря на то что отдельные условия исполнения обязательств по жилищным облигациям нуждаются в уточнении, тем не менее ситуации ненадлежащего исполнения обязательств по жилищным облигациям следует рассматривать как исключение из правил или как результат недобросовестного поведения участников правоотношений.

Список использованных источников

1. Витушко, В. А. Курс гражданского права. Общая часть : науч.-практ. пособие : в 2 т. / В. А. Витушко. — Минск : Белорус. гос. экон. ун-т, 2001–2002. — Т. 2. — 2002. — 716 с.
2. Крашенинников, Е. А. Ценные бумаги на предъявителя / Е. А. Крашенинников. — Ярославль : Яросл. гос. ун-т, 1995. — 92 с.
3. Белов, В. А. Денежные обязательства / В. А. Белов. — М. : Центр ЮрИнфоР, 2001. — 235 с.
4. Лунц, Л. А. Деньги и денежные обязательства в гражданском праве / Л. А. Лунц ; вступ. ст.: А. Е. Шерстобитов, А. В. Белевич ; послесл. А. И. Минаков. — 2-е изд., испр. — М. : Консультант-Плюс : Статут, 2004. — 348 с.
5. Лавров, Д. Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве / Д. Г. Лавров. — СПб. : Юрид. центр Пресс, 2001. — 247 с.

6. Клинова, Е. А. Гражданско-правовые сделки при размещении эмиссионных ценных бумаг : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. А. Клинова ; Казан. гос. ун-т. — Казань, 2007. — 24 с.

7. Инструкция о некоторых вопросах эмиссии и государственной регистрации эмиссионных ценных бумаг [Электронный ресурс] : утв. постановлением М-ва финансов Респ. Беларусь, 31 авг. 2016 г., № 78 : в ред. постановления М-ва финансов Респ. Беларусь от 14.04.2020 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

8. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.12.2019 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020

9. Мельников, Д. И. Акция как эмиссионная ценная бумага : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. И. Мельников. — М., 2006. — 206 л.

10. Ломакин, Д. В. Некоторые вопросы размещения акций при реорганизации акционерных обществ / Д. В. Ломакин // Законодательство. — 2000. — № 4. — С. 15–20.

11. Клинова, Е. А. Понятие конвертации эмиссионных ценных бумаг / Е. А. Клинова // Вестн. экономики, права и социологии. — 2007. — № 2. — С. 88–93.

12. Сорокин, А. Прекращение обязательства отступным / А. Сорокин // Жилищ. право. — 2015. — № 12. — С. 39–48.

13. Захаркина, А. В. Особенности действия принципа надлежащего исполнения при реализации факультативных обязательств / А. В. Захаркина // Вестн. Омс. ун-та. Сер.: Право. — 2016. — № 4. — С. 103–107.

14. Толстой, В. С. Исполнение обязательств / В. С. Толстой. — М. : Юрид. лит., 1973. — 207 с.

15. Бондаренко, Н. Л. Принцип надлежащего исполнения обязательств и его проявления в гражданском законодательстве Республики Беларусь / Н. Л. Бондаренко // Актуальные проблемы гражданского права : сб. науч. тр. / Междунар. ун-т «МИТСО», Центр частноправовых исслед. — Минск, 2014. — Вып. 3. — С. 5–13.

16. Чайка, А. А. Принцип надлежащего исполнения обязательств : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. А. Чайка ; Рязан. гос. ун-т. — Волгоград, 2007. — 22 с.

17. Кулаков, В. В. Обязательственное право : учеб. пособие / В. В. Кулаков. — М. : Рос. гос. ун-т правосудия, 2006. — 188 с.

18. Мальчиков, А. С. Обязательства по корпоративным облигациям : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. С. Мальчиков ; Моск. гос. юрид. акад. — М., 2008. — 25 с.

19. Об утверждении Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций [Электронный ресурс] : постановление М-ва финансов Респ. Беларусь, 30 июня 2016 г., № 54 : в ред. постановления М-ва финансов Респ. Беларусь от 13.03.2019 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

20. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 марта 2019 г., № 156 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

21. Коршунова, Ж. В. Облигации как вид ценных бумаг по законодательству Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ж. В. Коршунова. — СПб., 2008. — 218 л.

22. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Статут, 2018. — Т. 2 / О. Г. Алексеева [и др.]. — 558 с.

23. Плющев, М. В. Инвестиционный пай с позиции бездокументарной ценной бумаги / М. В. Плющев // Хоз-во и право. — 2004. — № 5. — С. 53–59.

24. О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 28 апр. 2006 г., № 277 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 18.07.2016 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020

25. Рассказова, Н. Ю. Вопросы общей теории обеспечительных обязательств / Н. Ю. Рассказова // Изв. вузов. Правоведение. — 2004. — № 4. — С. 41–59.

26.10.2020

M. J. Slepitch
legal research scientist

CIVIL LAW ASPECTS OF PERFORMING OBLIGATIONS UNDER HOUSING BONDS

Abstract. The article is devoted to the category «fulfillment of obligations» in relation to housing bonds. Different legal approaches of civilists to the procedure of securities conversion are studied. The arguments are given concerning the inadmissibility of fulfilling the obligations of the issuer of housing bonds by their conversion.

The author also analyzes certain aspects of proper performance of non-monetary obligations on housing bonds related to the manner, place of performance, and the person, who is obliged to perform the obligation. It was concluded that the proper execution of non-monetary obligations on housing

bonds should be understood as a one-time provision by the issuer to the owner of housing bonds a part of the object of construction (residential and (or) non-residential premises in an apartment or block of flats, single-family residential building and (or) other real estate) provided by the contract with the issuer and within the period specified in the contract with the issuer.

Key words: bond, housing bond, fulfillment of non-monetary obligations, conversion of housing bonds, choice of the subject of fulfillment.