



## УТВЕРЖДЕНО

Решение Общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Прибужский квартал»

16 октября 2018 г., протокол № 16/10

## РЕШЕНИЕ

о первом выпуске жилищных облигаций Общества с ограниченной ответственностью «Прибужский квартал»

### 1. Полное и сокращенное наименование, место нахождения эмитента

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Прибужский квартал» (далее – Эмитент).

Сокращенное наименование – ООО «Прибужский квартал».

Место нахождения: Республика Беларусь, 224020, г. Брест, ул. Я.Купалы, д. 19В, кабинет № 4;

почтовый адрес: Республика Беларусь, 224005, г. Брест, ул. Орджоникидзе, д. 3-2.

### 2. Дата принятия, дата утверждения и наименование уполномоченного органа эмитента, принявшего (утвердившего) решение о выпуске облигаций

Общее собрание участников Эмитента приняло решение о первом выпуске жилищных облигаций 12 октября 2018 г., протокол № 12/10 и утвердило настоящий документ 16 октября 2018 г., протокол № 16/10.

### 3. Описание объекта жилищного строительства в соответствии с проектной документацией

Эмитент является заказчиком (застройщиком) объекта жилищного строительства: «Строительство многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом в квартале, ограниченном ул. Советской, ул. Дзержинского, ул. Куйбышева и пр-том Машерова в г. Бресте». (далее – Жилой дом).

Государственная экологическая экспертиза по архитектурному проекту «Строительство многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом в квартале, ограниченном ул. Советской, ул. Дзержинского, ул. Куйбышева и пр-том Машерова в г. Бресте»: заключение № 2043/2018 утверждено приказом ГУО «Республиканский центр государственной экологической экспертизы и повышения квалификации руководящих работников и специалистов» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь № 2043-Э от 12 июня 2018 г.

Государственная экспертиза проектной документации проведена Дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Брестской области»: заключение государственной экспертизы (положительное) от 15 июня 2018 г. № 702-20/18, заключение государственной экспертизы (положительное) от 26 июля 2018 г. № 702-20/18Д (в дополнение к заключению государственной экспертизы от 15 июня 2018 г. № 702-20/18).

Проектная документация утверждена приказами Эмитента: от 10 июля 2018 г. № 02, от 27 июля 2018 г. № 03.

Разрешение на снос расположенных объектов недвижимого имущества и вырубki древесно-кустарниковой растительности, отдельно стоящих деревьев выдано Эмитенту Брестским городским исполнительным комитетом: решение от 20 июня 2018 г. № 879.

Разрешение на строительство выдано Эмитенту Брестским городским исполнительным комитетом: решение от 12 октября 2018 г. № 1547.

Проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом в квартале, ограниченном улицами Советской, Дзержинского, Куйбышева и проспектом Машерова в г. Бресте.

Участок расположен в центральной части города, в границах исторического центра (XIX – начало XX столетия: здания и сооружения, ландшафт и культурный слой). Рельеф спокойный. С восточной стороны площадки проектирования расположена проезжая часть улицы Куйбышева. Улица Куйбышева на данном участке тупиковая и не соединяется с боковым проездом по пр-ту Машерова. С западной стороны расположена дворовая территория жилых домов по ул. Советской. С северной стороны расположена территория частной организации. С южной стороны расположен боковой проезд пр-та Машерова.

Жилой дом – четырехэтажный, четырехсекционный, со встроенными торговыми помещениями на 1 этаже в осях «1-14, А-Е» (секции 1 и 2), с техническим чердаком, частично с мансардой в уровне четвертого этажа, с техническим подпольем. Жилой дом приблизительно Г-образной формы в плане с частично срезанными углами, с максимальными размерами в осях «1-14, А-С» соответственно 54,66x76,10 м., по оси «1» примыкает к существующему жилому дому, расположенному по пр. Машерова. Главными фасадами здание ориентировано на пр. Машерова и на ул. Куйбышева, входами в подъезды – на север и запад.

На дворовой территории размещены детская игровая площадка, 2 парковки на 46 и 10 машино-мест, навес для хранения велосипедов, трансформаторная подстанция, площадка для мусорных контейнеров, огражденная с трех сторон.

Вдоль ул. Куйбышева предусматривается устройство парковки на 16 машино-мест. На боковом проезде пр. Машерова для запроектированных торговых объектов предусмотрено двойное использование 16 существующих парковочных мест.

В соответствии с заданием на проектирование в жилом здании предусмотрены 4 секции (подъезда) с тамбуром, вестибюлем, лифтом и лестничной клеткой. В каждой секции расположено по 4 (6) квартир различного типа. В каждой из квартир имеются летние помещения – балконы (французские балконы), лоджии и террасы (квартиры на первом этаже). В однокомнатных квартирах предусмотрены совмещенные санузлы, в прочих квартирах отдельные, в квартирах с большой площадью предусмотрены дополнительные санузлы.

Дом запроектирован без внутренней отделки квартир согласно заданию на проектирование (потолки в квартирах – подготовка поверхности под покраску, стены – улучшенная штукатурка; полы – цементно-песчаная стяжка (в санузлах – дополнительно устройство гидроизоляции). Внутренняя отделка мест общего пользования – в полном объеме.

Основные технико-экономические показатели Жилого дома:

№ п/п	Наименование показателя, ед.изм.	Величина показателя (после экспертизы)
1	Количество этажей, этаж	4, частично с мансардой
2	Количество секций, секция	4
3	Число квартир, в т.ч.:	70
3.1.	однокомнатные	25
3.2.	двухкомнатные	29
3.3.	трехкомнатные	16
4	Общая площадь жилого здания, м <sup>2</sup> , в т.ч. площадь встроенных помещений коммерческого назначения/торговая площадь, м <sup>2</sup>	7787,97 707,1/413,41
5	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	4218,67
6	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	2094,32
7	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1901,70

Права Эмитента на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства Жилого дома, подтверждены:

актом выбора места размещения земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом обществу с ограниченной ответственностью «Прибужский квартал» от 10 июня 2016 г;

решением Брестского городского исполнительного комитета от 21 июня 2016 г. № 897 «О предстоящем изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества» (с учетом внесенных изменений решениями Брестского городского исполнительного комитета от 18 января 2017 г. № 49, от 10 ноября 2017 г. № 1774);

решением Брестского городского исполнительного комитета от 4 июля 2017 г. № 1003 «Об изъятии и предоставлении земельных участков субъектам

хозяйствования и внесении дополнения в решение Брестского городского исполнительного комитета от 8 июня 2016 г. № 815»;

решением Брестского городского исполнительного комитета от 20 июня 2018 г. № 879 «Об изъятии и предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Прибужский квартал»;

договором аренды земельного участка от 27 июля 2018 г. № 8093 с Брестским городским исполнительным комитетом;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7195 от 10 сентября 2018 г. о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 140100000001030724, расположенного по адресу: Брестская обл., г. Брест, квартал, ограниченный ул. Советской, ул. Дзержинского, ул. Куйбышева, и проспектом Машерова, площадь – 0,8228 га, с целевым назначением – для строительства многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом.

Эмитентом осуществлено отселение граждан из жилых домов, подлежащих сносу и осуществлен снос объектов недвижимого имущества на вышеуказанном земельном участке, необходимом для строительства Жилого дома, что подтверждается следующими документами:

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7497 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-4180, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, ул. Куйбышева, д. 87;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7498 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-46415, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, пр-т им П.М.Машерова, д.58/1;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7503 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-45832, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, пр-т Машерова, 60;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7507 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-45825, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, пр-т Машерова, 58;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7508 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-45779, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, пр-т Машерова, 56;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7509 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-43125, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, ул. Куйбышева, д. 85/1;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7510 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования

капитального строения с инвентарным номером 100/С-43121, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, ул. Куйбышева, д. 85/1;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7511 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-43119, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, ул. Куйбышева, д. 85/1;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7512 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-43118, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, ул. Куйбышева, д. 85/1;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7513 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-43115, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, ул. Куйбышева, д. 85/1;

свидетельством (удостоверением) № 100/1623-7514 от 11 октября 2018 г. о государственной регистрации прекращения существования капитального строения с инвентарным номером 100/С-48366, расположенного по адресу: Брестская область, г. Брест, пр-т им П.М.Машерова, д.54.

Нормативная продолжительность строительства – 12,5 месяца, в том числе подготовительный период – 2 месяца.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – август 2019 г.

4. Вид эмиссионной ценной бумаги, именные или на предъявителя, форма, номер выпуска

Облигации первого выпуска Эмитента – жилищные именные бездоходные конвертируемые эмиссионные ценные бумаги в бездокументарной форме, имеющие равную номинальную стоимость и сроки осуществления прав в рамках настоящего выпуска вне зависимости от времени приобретения облигации (далее совокупно именуемые – Облигации).

Облигация удостоверяет внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого помещения в Жилом доме.

5. Количество облигаций в выпуске

Облигации эмитируются в количестве 1100 (Одна тысяча сто) штук.

6. Номинальная стоимость облигации, валюта, в которой выражена номинальная стоимость облигации

Облигация имеет номинальную стоимость 2300 (Две тысячи триста) белорусских рублей и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения в Жилом доме, равный 1 квадратному метру.

Указанный эквивалент номинальной стоимости остается неизменным.

7. Объем выпуска облигаций

Объем первого выпуска Облигаций составляет 2530000 (Два миллиона пятьсот тридцать тысяч) белорусских рублей.

## 8. Права владельца и обязанности эмитента, удостоверяемые облигацией

### 8.1. Права владельца Облигаций

Права на Облигации возникают с момента зачисления Облигаций на счет «депо» владельца в порядке, установленном республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг.

Владелец Облигации имеет право:

получить в полном объеме средства инвестирования в порядке и на условиях, изложенных в подпункте 9.3 пункта 9 настоящего документа, в случае запрещения эмиссии Облигаций, признания республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг настоящего выпуска Облигаций недействительным;

распоряжаться Облигациями после их полной оплаты (если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь) в соответствии с законодательством Республики Беларусь на неорганизованном рынке;

получить стоимость Облигации при досрочном выкупе Облигаций Эмитентом в порядке и на условиях, изложенных в пункте 17 настоящего документа;

получить номинальную стоимость Облигации либо жилое помещение в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих владельцу Облигаций, выраженному в квадратных метрах при погашении (досрочном погашении) Облигаций в порядке и на условиях, изложенных в пунктах 16, 18 настоящего документа;

потребовать в соответствии с пунктом 20 настоящего документа полного возмещения причиненных убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме, с уплатой Эмитентом процентов при неисполнении Эмитентом обязательств по договору с Эмитентом, заключенному в простой письменной форме, предусматривающему обязательства Эмитента по строительству жилых помещений в Жилом доме владельцу Облигаций, а также иные существенные условия в соответствии с законодательством Республики Беларусь (далее – договор с Эмитентом).

### 8.2. Обязанности Эмитента

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев Облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Республики Беларусь порядка осуществления этих прав, в том числе:

обеспечить владельцам Облигаций возврат средств инвестирования в порядке и на условиях, изложенных в подпункте 9.3 пункта 9 настоящего документа, в случае запрещения эмиссии Облигаций, признания республиканским органом государственного управления, осуществляющим

государственное регулирование рынка ценных бумаг настоящего выпуска Облигаций недействительным;

обеспечить досрочный выкуп Облигаций в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 17 настоящего документа;

погасить (досрочно погасить) Облигации в порядке и на условиях, изложенных в пунктах 16, 18 настоящего документа;

возвратить владельцам Облигаций в полном объеме денежные средства с уплатой процентов в порядке и в сроки, установленные пунктом 20 настоящего документа, при неисполнении Эмитентом обязательств по договору с Эмитентом.

В случае причинения ущерба инвесторам (владельцам Облигаций) вследствие содержания в настоящем документе недостоверной или неполной информации, Эмитент обязуется возместить все связанные с этим расходы в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Эмитент подтверждает, что представленная в настоящем документе информация достоверна и приведена в полном объеме.

## 9. Условия размещения облигаций

9.1. Размещение Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке путем проведения открытой продажи Облигаций:

юридическим и (или) физическим лицам – резидентам и (или) нерезидентам Республики Беларусь (далее – покупатели Облигаций);

по месту продажи Облигаций по адресу: Республика Беларусь, 224005, г. Брест, ул. Орджоникидзе, д. 3-2;

ежедневно с 09.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.30 в течение срока, указанного в пункте 10 настоящего документа, за исключением выходных дней (субботы и воскресенья), государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Отношения сторон оформляются:

договором с Эмитентом;

договором купли-продажи Облигаций, который имеют право заключать покупатели Облигаций, заключившие договор с Эмитентом.

Для заключения указанных договоров покупатели Облигаций могут обратиться к Эмитенту по месту продажи Облигаций.

Эмитент ведет отдельный учет договоров с Эмитентом и договоров купли-продажи Облигаций в журналах на бумажном носителе или в электронном виде.

Оплата Облигаций производится покупателями Облигаций:

на основании и по реквизитам договоров купли-продажи Облигаций, в безналичной форме, в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

в валюте номинала Облигации, по договорной цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи Облигаций, а также исходя

из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг. При этом максимально допустимая цена размещения облигации – 3285,7 бел.руб.

9.2. Эмитентом не устанавливаются основания, по которым эмиссия Облигаций может быть признана несостоявшейся.

9.3. В случае признания республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, настоящего выпуска Облигаций недействительным, запрещения эмиссии Облигаций, Эмитент возвращает владельцам Облигаций средства, полученные в оплату размещенных Облигаций, в месячный срок с даты признания выпуска Облигаций недействительным, запрещения эмиссии Облигаций.

Все издержки, связанные с признанием выпуска Облигаций недействительным, запрещением эмиссии Облигаций и возвратом средств владельцам Облигаций, относятся на счет Эмитента.

## 10. Срок размещения облигаций

Открытая продажа Облигаций осуществляется после регистрации Проспекта эмиссии жилищных облигаций первого выпуска Эмитента (далее – Проспект эмиссии), заверения Краткой информации об эмиссии жилищных облигаций первого выпуска Эмитента и ее раскрытия в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах.

Дата начала размещения Облигаций: 1 ноября 2018 г.

Дата окончания размещения Облигаций: 25 марта 2020 г., если иная дата не будет определена Общим собранием участников Эмитента в порядке и в сроки, установленные законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах. Срок размещения Облигаций может быть сокращен также в случае полного размещения всего объема выпуска Облигаций.

## 11. Порядок раскрытия информации эмитентом

Информационные ресурсы, посредством которых Эмитент раскрывает информацию, определяемую законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах (далее – Информационные ресурсы Эмитента):

единый информационный ресурс рынка ценных бумаг;

газета «Белорусская нива» и (или) «Сельская газета» либо официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом жилищных облигациях настоящего выпуска в объеме, определяемом республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, а также сведения о месте, времени и способе ознакомления с Проспектом эмиссии содержатся в Краткой информации об эмиссии жилищных облигаций первого выпуска Эмитента, раскрытие которой после ее заверения Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее – Регистрирующий орган) будет осуществляться Эмитентом путем размещения на Информационных ресурсах Эмитента.

В случае внесения изменений в настоящий документ и изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах, Эмитент:

не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом Эмитента представляет в Регистрирующий орган документы, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, для регистрации изменений и (или) дополнений;

не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии раскрывает внесенные изменения и (или) дополнения в Проспект эмиссии путем их размещения на Информационных ресурсах Эмитента.

На Информационных ресурсах Эмитента также раскрывается:

годовой отчет (в составе, определенном законодательством Республики Беларусь) – не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным;

ежеквартальный отчет (в составе, определенном законодательством Республики Беларусь) – не позднее тридцати пяти календарных дней после окончания отчетного квартала;

информация о реорганизации или ликвидации Эмитента, а также о реорганизации дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента (при их наличии) – размещается не позднее двух рабочих дней: в случае ликвидации – с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом Эмитента; в случае реорганизации – с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом Эмитента, а также с даты государственной регистрации организации, созданной в результате реорганизации; с даты внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о прекращении деятельности присоединенной организации;

информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве – раскрывается не позднее двух рабочих дней с даты получения Эмитентом копии заявления в экономический суд о банкротстве Эмитента.

Кроме того, сведения о том, что Эмитент находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности), подлежат размещению на официальном сайте юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» ([www.justbel.info](http://www.justbel.info)) в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Беларусь.

Сведения о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) также передаются Эмитентом в течение 5-и календарных дней с момента получения соответствующего судебного постановления в журнал «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие» для последующего опубликования.

Иная информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности, о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово- хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, раскрывается Эмитентом в соответствии с Инструкцией о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утвержденной

постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 13 июня 2016 г. № 43.

В период всего срока обращения Облигаций Эмитент несет ответственность по возмещению их владельцам убытков, причиненных недостоверной и (или) неполной информацией об Облигациях.

12. Цели эмиссии облигаций и направления использования средств, привлеченных путем эмиссии облигаций

Эмиссия Облигаций осуществляется в целях привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц, резидентов и (или) нерезидентов Республики Беларусь для строительства Жилого дома; обеспечения деятельности Эмитента, связанной с выполнением функций заказчика (застройщика), в том числе с привлечением инженерной организации, финансированием иных мероприятий, связанных со строительством Жилого дома; размещения временно свободных денежных средств, привлеченных путем эмиссии Облигаций, в депозит банку.

Направления использования денежных средств, привлеченных путем эмиссии Облигаций, – в соответствии с указанными целями.

13. Размер дохода по облигациям (порядок его определения)

Доход по Облигациям не начисляется и не выплачивается.

14. Способ обеспечения исполнения обязательств эмитента по облигациям, а также сведения об этом обеспечении

14.1. Эмитент осуществляет эмиссию Облигаций в соответствии с подпунктом 1.7 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» (далее – Указ № 277).

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечено поручительством Общества с ограниченной ответственностью «Квадрат-Групп» (далее – Поручитель) (Республика Беларусь, 223039, Минская область, Минский район, Хатезинский с/с, 26, район аг. Хатезино, здание склада с АБК, помещение 9; УНП 191068058). Договор о предоставлении поручительства от 12 октября 2018 г. № б/н (далее – Договор).

Договор вступает в силу с момента его подписания Эмитентом и Поручителем и действует в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения Облигаций, за исключением исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Поручитель принимает на себя безусловное и безотзывное обязательство солидарно с Эмитентом исполнить обязательства перед владельцами Облигаций в объеме 2 530 000 (Два миллиона пятьсот тридцать тысяч) белорусских рублей в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения данных обязательств Эмитентом.

Стоимость чистых активов Поручителя на 1 июля 2018 г. –

5265 тыс. бел. руб.

На основании договора Поручитель считает себя заключившим договор поручительства с любым лицом, являющимся владельцем Облигаций. Осуществление владельцем Облигаций прав кредитора по договору поручительства не требует участия в иных соглашениях с Эмитентом и Поручителем и основывается на договоре.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям к Поручителю переходят права владельцев Облигаций в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил их требования.

Порядок предъявления требований к Поручителю.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед их владельцами требования к Поручителю предъявляются в письменной форме с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей право собственности владельца на данные Облигации и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Данное требование должно быть представлено Поручителю по его месту нахождения.

Поручитель обязан рассмотреть поступающие от владельцев Облигаций и (или) Эмитента требования платежа по договору в срок, не превышающий 30 календарных дней. В случае принятия решения о платеже или мотивированном отказе в его совершении Поручитель обязан немедленно уведомить об этом владельцев Облигаций и (или) Эмитента.

При положительном решении исполнить обязательство Эмитента по Облигациям Поручитель осуществляет платеж в пользу владельцев Облигаций в течение 10 банковских дней.

Эмитент в течение срока обращения Облигаций письменно уведомляет Регистрирующий орган о стоимости чистых активов Поручителя в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах.

14.2. Порядок замены обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям

14.2.1. В случае если размер обязательств по Облигациям превысит стоимость чистых активов Поручителя, то Эмитент осуществляет замену обеспечения исполнения обязательств по Облигациям в порядке, установленном Положением о порядке замены эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10 декабря 2010 г. № 1798 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 ноября 2010 г. № 583» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 303, 5/32991), или предоставляет на сумму такого превышения дополнительное обеспечение, соответствующее требованиям,

предусмотренным подпунктом 1.7 пункта 1 Указа № 277, или не позднее двух месяцев после возникновения факта уменьшения стоимости чистых активов Поручителя обеспечивает досрочное погашение части выпуска Облигаций в размере разницы, возникшей между объемом обязательств и стоимостью чистых активов Поручителя.

Кроме того, в случае ликвидации Поручителя Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям.

Замена обеспечения исполнения обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом:

в течение двух месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения;

после внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии и изменений в настоящий документ, которые регистрируются в Регистрирующем органе и после регистрации раскрываются в соответствии с пунктом 11 настоящего документа.

14.2.2. Эмитент по собственной инициативе вправе принять решение о замене обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям с обязательным письменным согласованием данного вопроса с владельцами Облигаций до принятия соответствующего решения Эмитентом.

В случае несогласия владельца(ев) Облигаций с заменой обеспечения по Облигациям, владелец(цы) Облигаций вправе предъявить их Эмитенту к выкупу в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления о замене обеспечения. Замена обеспечения осуществляется Эмитентом в порядке, изложенном в подпункте 14.2.1 настоящего пункта, после удовлетворения требований владельца(ев) Облигаций о выкупе Облигаций. Эмитент выкупает Облигации в порядке, изложенном в пункте 17 настоящего документа.

## 15. Срок обращения облигаций

Срок обращения Облигаций – 516 календарных дней (с 1 ноября 2018 г. по 31 марта 2020 г.).

16. Условия и порядок досрочного погашения выпуска облигаций либо его части до даты окончания срока обращения данного выпуска облигаций

16.1. Решение о досрочном погашении выпуска Облигаций (части настоящего выпуска Облигаций), принимает Общее собрание участников Эмитента.

16.2. Эмитент осуществляет досрочное погашение Облигаций при невозможности замены обеспечения исполнения обязательств по Облигациям либо невозможности предоставления дополнительного обеспечения в случаях, указанных в подпункте 14.2.1 пункта 14 настоящего документа.

16.3. Эмитент вправе по собственной инициативе осуществить досрочное погашение Облигаций:

досрочно выкупленных на условиях, указанных в пункте 17 настоящего документа;

в случае ввода Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в части первой пункта 18 настоящего документа;

в случае проведения конвертации Облигаций до даты начала погашения Облигаций в порядке, определенном в пункте 19 настоящего документа.

16.4. Информацию о принятом решении о досрочном погашении Облигаций Эмитент размещает на Информационных ресурсах Эмитента в срок не позднее 35-и календарных дней до установленной даты досрочного погашения Облигаций. Досрочное погашение Облигаций осуществляется в порядке, определенном в пункте 18 настоящего документа.

17. Условия и порядок приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций

В период обращения Облигаций, начиная с 24 декабря 2018 г., Эмитент в случае достижения договоренности с владельцами Облигаций осуществляет у таких владельцев приобретение Облигаций до даты начала погашения Облигаций (далее – досрочный выкуп Облигаций):

на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах;

по цене, в количестве и в сроки, установленные в договоре купли-продажи Облигаций.

Эмитент осуществляет досрочный выкуп Облигаций до даты начала погашения Облигаций в целях их досрочного погашения либо последующей продажи. Облигации, приобретенные в целях их досрочного погашения, не могут предлагаться Эмитентом к продаже. Облигации, приобретенные в целях последующей продажи, могут быть проданы Эмитентом до даты начала их погашения.

Кроме того, Эмитент выкупает Облигации в случае, определенном в подпункте 14.2.2 пункта 14 настоящего документа.

Для продажи Облигаций Эмитенту владельцы Облигаций направляют заявление с приложением выписки о состоянии своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Данное заявление должно быть представлено Эмитенту по месту продажи Облигаций, указанному в пункте 9 настоящего документа.

Поступающие заявления Эмитент рассматривает в течение 30-и календарных дней и после их рассмотрения в кратчайшие сроки уведомляет владельцев Облигаций о своем решении и об условиях досрочного выкупа Облигаций.

В случае досрочного расторжения договора с Эмитентом, предусматривающего строительство жилого помещения в Жилом доме, не связанного с неисполнением Эмитентом своих обязательств по данному договору, между владельцем Облигаций и Эмитентом заключается договор купли-продажи Облигаций в течение 10 (десяти) дней с даты расторжения договора с Эмитентом на следующих условиях:

владелец Облигаций в течение 2 (двух) дней с даты заключения договора купли-продажи переводит (возвращает) Облигации со своего счета «депо» на счет «депо» Эмитента;

Эмитент перечисляет владельцу Облигаций денежные средства за переведенные (возвращаемые) Облигации в размере не ниже их номинальной стоимости в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты перевода (возврата) Облигаций владельцем Облигаций на счет «депо» Эмитента.

#### 18. Порядок погашения (досрочного погашения) облигаций

Дата начала погашения Облигаций – 31 марта 2020 г.

Погашение (досрочное погашение) Облигаций осуществляется в порядке, определенном настоящим документом и Проспектом эмиссии, путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

Владелец Облигаций при погашении (досрочном погашении) Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций. Для реализации указанного права, владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения (досрочного погашения) Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций (далее – Уведомление владельца Облигаций). Владелец Облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки. При этом погашение (досрочное погашение) Облигаций путем выплаты номинальной стоимости Облигаций осуществляется Эмитентом только после получения Уведомления владельца Облигаций.

Уведомление владельца Облигаций представляется Эмитенту по месту продажи Облигаций, указанному в подпункте 9.1 пункта 9 настоящего документа, с приложением выписки о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций для погашения (досрочного погашения) Облигаций и отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами.

В случае погашения (досрочного погашения) Облигаций по номинальной стоимости Облигаций Эмитент не позднее тридцати календарных дней со дня получения Уведомления владельца Облигаций составляет Соглашение о погашении (досрочном погашении) Облигаций, в котором устанавливаются сроки выплаты денежных средств и иные условия. Выплата денежных средств при погашении (досрочном погашении) Облигаций осуществляется Эмитентом не позднее трех месяцев с даты начала погашения (с установленной Эмитентом даты начала досрочного погашения) Облигаций, если иной срок не установлен Соглашением о погашении (досрочном погашении) Облигаций.

Погашение (досрочное погашение) Облигаций осуществляется владельцам Облигаций, имеющим действующий договор с Эмитентом, и указанным в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием ОАО «АСБ Беларусбанк»: место нахождения: Республика Беларусь, 220089,

г. Минск, пр-т Дзержинского, 18; зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 27 октября 1995 г., номер государственной регистрации – 56; действует на основании специального разрешения (лицензии) № 02200/5200-1246-1089 на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выданного Министерством финансов Республики Беларусь (далее – депозитарий Эмитента):

для целей погашения Облигаций – на 27 марта 2020 г.;

для целей досрочного погашения Облигаций – за 5 рабочих дней до установленной Эмитентом даты досрочного погашения Облигаций.

В случае если дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения (досрочного погашения) Облигаций выпадает на нерабочий день, формирование реестра осуществляется в последний рабочий день, предшествующий нерабочему дню.

Информация о дате (датах) формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций раскрывается Эмитентом не позднее двух рабочих дней с даты принятия такого решения путем размещения на Информационных ресурсах Эмитента, а также путем направления соответствующего сообщения в Регистрирующий орган.

Передача жилого помещения в Жилом доме при погашении (досрочном погашении) Облигаций осуществляется Эмитентом после ввода Жилого дома в эксплуатацию в двухмесячный срок с момента государственной регистрации его создания и при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств, предусмотренных в договоре с Эмитентом и оформляется актом приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме, который подписывается сторонами договора с Эмитентом.

Акт приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме составляется по форме, содержащей сведения, аналогичные установленным в приложении 3 к типовому договору создания объекта долевого строительства, форма которого утверждена Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 08.06.2013, 1/14318), и подписывается владельцем Облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение в Жилом доме.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах владельцы Облигаций обязаны осуществить перевод погашаемых (досрочно погашаемых) Облигаций на счет «депо» Эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления Эмитентом денежных средств, необходимых для погашения (досрочного погашения) Облигаций либо передачи жилого помещения в Жилом доме.

Эмитент может принять решение об аннулировании неразмещенной части выпуска Облигаций.

Эмитент представляет в Регистрирующий орган информацию о ходе погашения Облигаций не позднее пяти рабочих дней после даты начала погашения Облигаций, а также не ранее 60 и не позднее 80 календарных дней после окончания срока обращения Облигаций.

19. Информация о порядке и условиях конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения

Облигации могут быть конвертированы в жилищные облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

Конвертация проводится в срок после государственной регистрации жилищных облигаций другого выпуска, размещаемого путем конвертации, и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций настоящего выпуска, подлежащих конвертации.

В случае проведения конвертации:

до даты окончания срока обращения Облигаций настоящего выпуска – конвертация проводится в отношении владельцев Облигаций настоящего выпуска, давших письменное согласие на конвертацию;

при погашении Облигаций настоящего выпуска – конвертация проводится в отношении владельцев Облигаций, указанных в реестре, сформированном для целей погашения Облигаций, и давших письменное согласие на конвертацию.

Письменное согласие на конвертацию представляется владельцем Облигаций настоящего выпуска не позднее месяца до даты конвертации по запросу Эмитента.

Срок заключения договора конвертации: после государственной регистрации жилищных облигаций другого выпуска, размещаемого путем конвертации, и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций настоящего выпуска, подлежащих конвертации.

Владелец Облигаций настоящего выпуска обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления на его счет «депо» жилищных облигаций другого выпуска, размещаемых путем конвертации.

20. Порядок обращения облигаций

Сделки с Облигациями в процессе обращения могут осуществляться юридическими и (или) физическими лицами, резидентами и (или) нерезидентами Республики Беларусь, а также Эмитентом на неорганизованном рынке в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

В процессе обращения Облигаций лицо, намеревающееся приобрести Облигации (за исключением Эмитента), до такого приобретения должно заключить договор с Эмитентом. Договор с Эмитентом, заключенный Эмитентом с владельцем Облигаций, который осуществляет их отчуждение, подлежит расторжению.

Сделки с Облигациями на неорганизованном рынке:

совершаются в простой письменной форме путем заключения договора, существенные условия которого определяются законодательными актами Республики Беларусь и республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг;

подлежат обязательной регистрации профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или депозитарием), за исключением сделок в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах. Несоблюдение требования о регистрации сделки с Облигациями, совершаемой на неорганизованном рынке, влечет ее недействительность.

Сделки с Облигациями в процессе обращения прекращаются:

за 5 рабочих дней до установленной Эмитентом даты досрочного погашения Облигаций;

за 2 рабочих дня до даты начала погашения Облигаций, установленной в пункте 18 настоящего документа.

При неисполнении Эмитентом обязательств по договору с Эмитентом владельцы Облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме, путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам Облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента.

Возврат владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем пункте, с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь осуществляется Эмитентом в течение трех месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной в пункте 18 настоящего документа, за исключением случаев расторжения договора с Эмитентом по решению суда.

Директор Общества с ограниченной  
ответственностью «Прибужский  
квартал»



В.В.Бируля

Главный бухгалтер Общества  
с ограниченной ответственностью  
«Прибужский квартал»

А.Т.Иванова

Директор Общества с ограниченной  
ответственностью «Квадрат-Групп»



А.Н.Дергачёв