



## ЗАКОН УКРАЇНИ

### Про іпотечні облигації

( Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, N 16, ст.134 )

{ Із змінами, внесеними згідно із Законами  
N 3480-IV ( [3480-15](#) ) від 23.02.2006, ВВР, 2006, N 31, ст.268  
N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011, ВВР, 2011, N 43, ст.448  
N 3610-VI ( [3610-17](#) ) від 07.07.2011, ВВР, 2012, N 7, ст.53  
N 5192-VI ( [5192-17](#) ) від 30.07.2012 }

{ У тексті Закону слова "Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку" в усіх відмінках замінено словами "Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку" у відповідному відмінку згідно із Законом N 3610-VI ( [3610-17](#) ) від 07.07.2011 }

## Р о з д і л І

### ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

#### Стаття 1. Сфера дії Закону

1. Цей Закон визначає правові засади емісії та обігу іпотечних облигацій, вимоги до їх іпотечного покриття, а також особливості державного регулювання і нагляду у цій сфері.

{ Стаття 1 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

#### Стаття 2. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) боржник - позичальник за кредитним договором (договором позики), виконання зобов'язань за яким забезпечене іпотекою;

2) витяг з реєстру іпотечного покриття - документ, що містить інформацію про розмір, стан і загальні характеристики іпотечного покриття відповідного випуску іпотечних облигацій;

3) договір про збереження реальної вартості забезпечених іпотекою зобов'язань боржників - валютні, процентні та інші похідні (деривативи), що використовуються для мінімізації валютних та процентних ризиків і забезпечення регулярності платежів за іпотечним покриттям;

4) емітент - фінансова установа, яка здійснює емісію іпотечних облигацій відповідно до вимог, установлених цим Законом;

5) іпотечне покриття - іпотечні активи, а також інші активи, які відповідно до цього Закону, проспекту емісії та реєстру іпотечного покриття забезпечують виконання зобов'язань емітента за іпотечними облигаціями;

6) іпотечний актив - право вимоги за забезпеченим іпотекою грошовим зобов'язанням боржника;

7) іпотечний кредитор - фінансова установа, крім спеціалізованої іпотечної установи, яка відповідно до законодавства має право надавати кредити (позики), виконання зобов'язань боржників за якими забезпечене іпотекою, та/або яка набула право вимоги за забезпеченими іпотекою кредитами (позиками) від інших осіб;

8) коефіцієнт іпотечного покриття - величина співвідношення між несплаченою емітентом основною сумою боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій і розміром їх іпотечного покриття;

9) пов'язані особи - це:

юридичні особи за умови, що одна з них здійснює контроль над іншою чи обидві перебувають під контролем третьої особи;

члени сім'ї фізичної особи - чоловік (дружина), а також батьки (усиновителі), опікуни (піклувальники), брати, сестри, діти та їхні чоловіки (дружини);

фізична особа та члени її сім'ї і юридична особа, якщо така фізична особа та/або члени її сім'ї здійснюють контроль над юридичною особою;

юридичні особи, які прямо або опосередковано володіють одна в іншій часткою статутного капіталу, що становить 10 і більше відсотків статутного капіталу такої юридичної особи;

10) процентний період звичайних іпотечних облігацій - період (у календарних днях) між виплатою процентів за іпотечними облігаціями, за який нараховуються і сплачуються проценти відповідно до умов проспекту емісії іпотечних облігацій;

11) розмір іпотечного покриття - сума не сплаченого боржниками основного боргу за всіма іпотечними та іншими активами у складі іпотечного покриття, сформованими з урахуванням особливостей, передбачених частиною четвертою статті 13 цього Закону.

{ Стаття 2 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

### **Стаття 3.** Поняття та види іпотечних облігацій

1. Іпотечними облігаціями є облігації, виконання зобов'язань емітента за якими забезпечене іпотечним покриттям у порядку, встановленому цим Законом. Іпотечні облігації є іменними цінними паперами. Іпотечна облігація засвідчує внесення грошових коштів її власником і підтверджує зобов'язання емітента відшкодувати йому номінальну вартість цієї облігації та грошового доходу в порядку, встановленому цим Законом та проспектом емісії, а в разі невиконання емітентом зобов'язань за іпотечною облігацією надає її власнику право задовольнити свою вимогу за рахунок іпотечного покриття.

2. Можуть випускатися такі види іпотечних облігацій:

1) звичайні іпотечні облігації;

2) структуровані іпотечні облигації.

3. Емітентом звичайних іпотечних облигацій є іпотечний кредитор, що несе відповідальність за виконання зобов'язань за такими іпотечними облигаціями іпотечним покриттям та всім іншим своїм майном, на яке відповідно до законодавства може бути звернено стягнення.

4. Емітентом структурованих іпотечних облигацій є спеціалізована іпотечна установа, яка несе відповідальність за виконання зобов'язань за такими іпотечними облигаціями лише іпотечним покриттям.

5. Слова "іпотечна облигація", "звичайна іпотечна облигація", "структурована іпотечна облигація" чи похідні від цих понять можуть використовуватися виключно у назві цінних паперів, які відповідають вимогам, встановленим цим Законом.

**Стаття 4.** Загальні умови емісії та обігу  
іпотечних облигацій

*{ Назва статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }*

1. Державну реєстрацію випусків і проспектів емісії іпотечних облигацій здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. Дані щодо реєстрації випусків і проспектів емісії іпотечних облигацій вносяться до Державного реєстру випусків цінних паперів в установленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку порядку.

*{ Частина перша статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }*

2. Емісія іпотечних облигацій здійснюється в порядку, встановленому цим Законом, іншими законами України та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

3. Умови розміщення іпотечних облигацій та вимоги до їх іпотечного покриття визначаються цим Законом і проспектом емісії.  
*{ Абзац перший частини третьої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }*

Після розміщення іпотечних облигацій зміни до проспекту емісії можуть вноситися лише за згодою їх власників або управителя.

4. Проспект емісії іпотечних облигацій, що пропонуються для відкритого продажу, підлягає опублікуванню у повному обсязі в офіційному друкованому виданні Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку не менш як за 10 днів до початку відкритого (публічного) розміщення іпотечних облигацій.

5. На момент реєстрації випуску іпотечних облигацій емітент зобов'язаний сформувавши іпотечне покриття, що відповідає вимогам, встановленим цим Законом.

6. Іпотечні облигації існують виключно у бездокументарній формі. Глобальний сертифікат випуску іпотечних облигацій повинен містити їх найменування (звичайна чи структурована іпотечна облигація), посилання на те, що виконання зобов'язань емітента забезпечується іпотечним покриттям, а також інші реквізити, встановлені законодавством.

{ Частина шоста статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

7. Обіг іпотечних облігацій, облік та перехід прав власності на них здійснюються відповідно до вимог, встановлених законодавством.

8. У разі емісії звичайних іпотечних облігацій договір на депозитарне обслуговування укладає емітент. У разі емісії структурованих іпотечних облігацій договір на депозитарне обслуговування укладає управитель.

{ Частина восьма статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

#### **Стаття 5.** Проспект емісії іпотечних облігацій

1. Проспект емісії звичайних іпотечних облігацій повинен містити:

1) найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код (згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців) емітента, управителя, особи, що здійснює депозитарне обслуговування, аудитора та обслуговуючої установи (за наявності);

2) початковий розмір іпотечного покриття;

3) вимоги, яким відповідають іпотечні активи у складі іпотечного покриття, та опис іпотечних активів (середній розмір відсотків за іпотечними активами, строки та порядок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань боржників, співвідношення суми кредиту (позики) і вартості предмета іпотеки за іпотечними активами), цільове призначення предметів іпотеки;

4) опис іпотечних облігацій (кількість, номінальна вартість, дохідність, строки та порядок погашення);

5) строки та умови розміщення іпотечних облігацій;

5-1) порядок дій управителя щодо отримання рішення власників іпотечних облігацій про звернення стягнення на іпотечне покриття та про запропонований управителем спосіб звернення стягнення на іпотечне покриття;

{ Частина першу статті 5 доповнено пунктом 5-1 згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

6) значення коефіцієнта іпотечного покриття;

7) умови і строки заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття та включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття;

8) обов'язки емітента за іпотечними облігаціями;

9) умови сплати витрат та винагород управителя, а також максимальний розмір цих витрат і винагород;

10) порядок ведення реєстру іпотечного покриття;

11) умови дострокового виконання грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями (за наявності);

12) умови проведення перевірок іпотечного покриття;

{ Пункт 12 частини першої статті 5 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

13) порядок внесення змін до проспекту емісії;

14) у разі якщо власникам іпотечних облігацій надаються додаткові гарантії виконання зобов'язань емітента за облігаціями або щодо іпотечного покриття застосовуються договори про збереження реальної вартості, проспект емісії має містити інформацію про зміст таких гарантій або договорів, відомості про особу-гаранта або сторону договору про збереження реальної вартості іпотечного покриття, а також про спосіб відшкодування премії гаранта або сторони договору про збереження реальної вартості;

15) іншу інформацію відповідно до законодавства.

2. Просpekt емісії структурованих іпотечних облігацій повинен містити:

1) відомості, зазначені у пунктах 1-5, 8-15 частини першої цієї статті;

2) умови розміщення управителем грошових доходів від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам іпотечних облігацій ще не настав;

3) порядок скликання і проведення, а також повноваження загальних зборів власників іпотечних облігацій;

4) посилання на те, що іпотечне покриття забезпечує один або декілька випусків структурованих іпотечних облігацій.

3. Для реєстрації випуску іпотечних облігацій разом з проспектом їх емісії до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку подаються реєстр іпотечного покриття та договір про управління іпотечним покриттям.

#### **Стаття 6.** Загальні умови виконання зобов'язань за іпотечними облігаціями

1. Виконання зобов'язань за іпотечними облігаціями здійснюється в порядку та у строки, визначені в їх проспекті емісії, а для структурованих іпотечних облігацій - також у договорі про управління іпотечним покриттям.

2. Проспектом емісії може передбачатися надання власникам іпотечних облігацій гарантії щодо виконання грошових зобов'язань емітента або створення для цієї мети спеціального резервного чи страхового фонду.

3. Процент за іпотечними облігаціями може бути фіксованим або плаваючим. У разі застосування плаваючого процента у проспекті емісії повинні зазначатися критерії або формула для його розрахунку.

4. Емітент може за власною ініціативою здійснити дострокове погашення іпотечних облігацій виключно у разі, якщо це передбачено у проспекті емісії.

## ІПОТЕЧНЕ ПОКРИТТЯ

### **Стаття 7.** Вимоги до включення іпотечних активів до складу іпотечного покриття

1. На момент реєстрації випуску іпотечних облігацій іпотечне покриття формується виключно з іпотечних активів. Протягом строку обігу іпотечних облігацій до складу іпотечного покриття також можуть включатися інші активи у випадках, передбачених цим Законом.

2. Іпотечні активи можуть включатися до складу іпотечного покриття за таких умов:

1) іпотечні активи належать емітенту на праві власності і можуть бути відчужені у разі невиконання зобов'язань за іпотечними облігаціями;

2) забезпечені іпотекою зобов'язання боржників підлягають виконанню у грошовій формі;

3) відомості про те, що емітент є іпотекодержателем за відповідним іпотечним договором, внесені до відповідного державного реєстру в установленому законодавством порядку;

4) іпотечні активи не перебувають у заставі чи не обтяжені іншим чином для забезпечення виконання емітентом зобов'язань інших, ніж його зобов'язання за іпотечними облігаціями;

5) за відповідним іпотечним чи кредитним договором не прийнято рішення про звернення стягнення і щодо боржника не порушено провадження у справі про банкрутство;

6) умови відповідного іпотечного договору не передбачають можливості заміни чи відчуження іпотекодавцем предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя;

7) предмет іпотеки знаходиться на території України, застрахований на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування;

8) іпотечні активи не включені до складу іпотечного покриття (іпотечного пулу) іншого випуску іпотечних цінних паперів, якщо інше не передбачено цим Законом;

9) основна сума боргу боржника за забезпеченим іпотекою зобов'язанням не перевищує 75 відсотків оціночної вартості предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, а у разі випуску структурованих іпотечних облігацій - відсоток, вказаний у проспекті емісії;

10) зобов'язання боржника не забезпечується наступною іпотекою, якщо інше не передбачено у проспекті емісії структурованих іпотечних облігацій;

11) іпотечні активи відповідають іншим вимогам, передбаченим законом.

3. У проспекті емісії можуть встановлюватися додаткові вимоги до включення іпотечних активів до складу іпотечного покриття.

4. На момент реєстрації випуску іпотечних облігацій відповідність стану та розміру їх іпотечного покриття вимогам цього Закону та нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо даних реєстру іпотечного покриття підтверджується аудитором (аудиторською фірмою).  
{ Частина четверта статті 7 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

#### **Стаття 8.** Правовий режим іпотечного покриття

1. Іпотечні та інші активи, включені до складу іпотечного покриття іпотечних облігацій, вважаються переданими у заставу, яка забезпечує виконання зобов'язань емітента-заставаодавця перед власниками іпотечних облігацій - заставадержателями.

Застава іпотечного покриття не потребує укладення договору застави і виникає відповідно до цього Закону з моменту державної реєстрації випуску іпотечних облігацій. Іпотечні та інші активи, що включаються до складу іпотечного покриття після державної реєстрації випуску іпотечних облігацій, вважаються переданими у заставу з моменту внесення до реєстру іпотечного покриття відомостей про включення цих активів до складу іпотечного покриття.

Відомості про обтяження заставою іпотечного покриття вносяться управителем до Державного реєстру обтяжень рухомого майна протягом десяти робочих днів з дня державної реєстрації випуску іпотечних облігацій у порядку, встановленому законодавством. { Абзац третій частини першої статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

Наступна застава іпотечного покриття не допускається.

2. Власники іпотечних облігацій - заставадержателі мають вищий пріоритет перед правами чи вимогами інших осіб щодо іпотечного покриття. Реєстрація у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна відомостей про обтяження заставою іпотечного покриття не змінює вищий пріоритет прав власників іпотечних облігацій на іпотечне покриття.

3. Іпотечне покриття та операції з ним обліковуються емітентом відокремлено у порядку, встановленому Національним банком України для емітентів-банків або національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, - для емітентів, що є небанківськими фінансовими установами.  
{ Частина третя статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3610-VI ( [3610-17](#) ) від 07.07.2011 }

4. Іпотечне покриття відокремлюється від іншого майна емітента. Іпотечне покриття не включається до ліквідаційної маси емітента. Іпотечне покриття та грошові доходи від нього не можуть бути предметом податкової застави до повного виконання зобов'язань за відповідним випуском іпотечних облігацій.

{ Частина п'яту статті 8 виключено на підставі Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

6. Емітент не має права відчужувати, передавати у заставу або іншим чином обтяжувати іпотечні та інші активи, включені до складу іпотечного покриття, якщо тільки стосовно відповідних іпотечних активів не прийняте рішення про їх заміну відповідно до цього

Закону. Емітент не має права розпоряджатися іпотечним покриттям в інший спосіб, крім вчинення дій, спрямованих на виконання зобов'язань за відповідним випуском іпотечних облігацій.

**Стаття 9.** Обслуговування іпотечних активів  
у складі іпотечного покриття

1. Обслуговуванням іпотечних активів у складі іпотечного покриття є заходи, спрямовані на забезпечення належної реалізації функцій іпотечного кредитора у взаємовідносинах з боржниками за відповідними іпотечними активами. Обслуговування іпотечних активів включає:

1) приймання від боржників платежів за забезпеченими іпотекою зобов'язаннями та їх облік (ведення реєстру платежів);

2) контроль за додержанням боржниками умов кредитних та іпотечних договорів;

3) контроль за станом предметів іпотеки та їх збереженням;

4) пред'явлення боржникам вимог щодо виконання ними забезпечених іпотекою зобов'язань;

5) здійснення заходів із звернення стягнення на предмет іпотеки в разі порушення боржниками умов забезпечених іпотекою зобов'язань;

6) реалізація інших прав та виконання обов'язків іпотекодержателя відповідно до кредитних та іпотечних договорів і договору про обслуговування іпотечного покриття.

2. Функції з обслуговування іпотечних активів у складі іпотечного покриття іпотечних облігацій можуть покладатися на емітента або на одну чи декілька обслуговуючих установ. Обслуговуючою установою може бути банк або інша фінансова установа, які відповідно до законодавства мають право виконувати операції, вказані в частині першій цієї статті.

Обслуговуюча установа не може бути пов'язаною особою управителя та/або аудитора (аудиторської фірми).

{ Частина другу статті 9 доповнено абзацом другим згідно із Законом N 5192-VI ( [5192-17](#) ) від 30.07.2012 }

3. Обслуговуюча установа діє на підставі договору про обслуговування іпотечних активів, який укладається з емітентом, а у разі випуску структурованих іпотечних облігацій – з управителем. У цьому договорі визначаються:

1) обов'язки обслуговуючої установи;

2) умови оплати послуг обслуговуючої установи;

3) порядок переказу емітенту чи, у разі випуску структурованих іпотечних облігацій, – управителю платежів, отриманих обслуговуючою установою від боржників за іпотечними активами;

4) умови заміни обслуговуючої установи;

5) інші умови за згодою сторін.



4. Емітент і управитель, у разі випуску структурованих іпотечних облігацій, зобов'язані забезпечити обслуговування всіх іпотечних активів у складі іпотечного покриття. Якщо обслуговування іпотечних активів здійснюється обслуговуючою установою, емітент зобов'язаний письмово повідомити всіх боржників за іпотечними активами про місце та інші умови обслуговування їх забезпечених іпотекою зобов'язань.

#### **Стаття 10.** Реєстр іпотечного покриття

1. Реєстр іпотечного покриття - відомості про склад кожного окремого іпотечного покриття.

2. Реєстр іпотечного покриття повинен містити інформацію про початковий та поточний розмір іпотечного покриття, його склад, а також такі відомості стосовно кожного іпотечного активу:

1) посилання на реквізити іпотечного і кредитного договору та найменування боржника;

2) початковий розмір основної суми боргу та процентів;

3) непогашена сума основного боргу за забезпеченим іпотекою зобов'язанням;

4) строки та порядок виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання;

5) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, відомості про державну реєстрацію іпотеки (дата і номер);

6) оціночна вартість предмета іпотеки;

7) співвідношення суми кредиту (позики) і оціночної вартості предмета іпотеки на момент укладення іпотечного договору;

8) інші відомості відповідно до проспекту емісії.

В реєстрі іпотечного покриття відображається інформація про інші активи, що входять до складу іпотечного покриття, та про договори про збереження реальної вартості іпотечного покриття. Обсяг цієї інформації має бути достатнім для ідентифікації відповідних активів і договорів.

3. У разі випуску звичайних іпотечних облігацій, ведення реєстру іпотечного покриття покладається на емітента, який подає витяг з реєстру іпотечного покриття управителю згідно з умовами проспекту емісії звичайних іпотечних облігацій, але не рідше кожного процентного періоду звичайних іпотечних облігацій.

{ Частина третя статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

4. У разі випуску структурованих іпотечних облігацій ведення реєстру іпотечного покриття покладається на управителя відповідно до договору про управління іпотечним покриттям.

5. Особа, що веде реєстр іпотечного покриття, зобов'язана не рідше одного разу на місяць оновлювати дані реєстру стосовно поточного стану іпотечного покриття та подавати на вимогу власників іпотечних облігацій витяги з нього.

6. Витяги з реєстру іпотечного покриття подаються власникам іпотечних облігацій (на їх вимогу) та Національній комісії з

цінних паперів та фондового ринку у строки та у формі, що встановлені нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

{ Частина шоста статті 10 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

#### **Стаття 11.** Звернення стягнення на іпотечне покриття

1. Звернення стягнення на іпотечне покриття здійснюється у випадках, передбачених цим Законом та проспектом емісії, шляхом продажу іпотечного покриття або в інший спосіб, не заборонений законом.

2. Емітент має право у будь-який час після прийняття рішення про звернення стягнення на іпотечне покриття і до його продажу або передачі іншій особі в повному обсязі виконати свої зобов'язання за іпотечними облігаціями, а власники іпотечних облігацій зобов'язані прийняти таке виконання. У такому разі емітент зобов'язаний відшкодувати управителю всі витрати, пов'язані з проведенням процедури звернення стягнення.

3. Виручка від продажу іпотечного покриття спрямовується на рахунок управителя, якщо інше не передбачено проспектом емісії та/або договором про управління іпотечним покриттям. Після відшкодування всіх витрат, пов'язаних із зверненням стягнення на іпотечне покриття і управлінням та обслуговуванням відповідних іпотечних активів, управитель розподіляє виручку від продажу іпотечного покриття між власниками іпотечних облігацій пропорційно до належних їм облігацій. У разі коли виручка від продажу іпотечного покриття перевищує розмір зобов'язань за іпотечними облігаціями та витрат, пов'язаних із зверненням стягнення на іпотечне покриття, управлінням та обслуговуванням відповідних іпотечних активів, її надлишок повертається емітенту.

#### **Стаття 12.** Припинення застави іпотечного покриття

1. Застава іпотечного покриття припиняється у разі повного задоволення вимог власників іпотечних облігацій або після звернення стягнення на іпотечне покриття.

2. У разі припинення застави іпотечного покриття внаслідок повного задоволення вимог власників іпотечних облігацій управитель зобов'язаний передати емітенту всі пов'язані з управлінням іпотечним покриттям документи, що перебувають у його володінні.

### **Р о з д і л III**

#### **ОСОБЛИВОСТІ ЗВИЧАЙНИХ ІПОТЕЧНИХ ОБЛІГАЦІЙ**

#### **Стаття 13.** Особливості формування іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій

1. Для кожного випуску звичайних іпотечних облігацій формується окреме іпотечне покриття.

До складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій не можуть включатися іпотечні активи, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою об'єктів незавершеного будівництва або іпотекою майнових прав.

Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій сукупний розмір іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою жилих будинків або квартир, повинен становити

не менше ніж 85 відсотків від сукупного розміру усіх іпотечних активів, включених до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій. Основна сума боргу за іпотечними активами, предметом іпотеки за якими є нерухомість нежитлого призначення та які включені до складу іпотечного покриття, не повинна перевищувати 60 відсотків від оціночної вартості предмета іпотеки.

2. Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій значення коефіцієнта їх іпотечного покриття не повинне перевищувати 0,9. Для емітентів звичайних іпотечних облігацій, виконання зобов'язань за якими повністю гарантовано державою, коефіцієнт їх іпотечного покриття не повинен перевищувати 1.

У разі, коли протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій коефіцієнт іпотечного покриття перевищує встановлені цією статтею значення, емітент зобов'язаний включити нові іпотечні активи до складу іпотечного покриття для приведення його розміру у відповідність із встановленим у цій статті значенням коефіцієнта іпотечного покриття.

3. Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій характеристики іпотечного покриття стосовно строків, доходності і порядку погашення повинні бути збалансованими з відповідними характеристиками звичайних іпотечних облігацій:

1) середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття повинен перевищувати строк повного виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями;

{ Пункт 2 частини третьої статті 13 виключено на підставі Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

3) сукупний дохід, що отримується емітентом у вигляді процентів за іпотечними та іншими активами у складі іпотечного покриття, повинен перевищувати виплати емітента за звичайними іпотечними облігаціями за кожен процентний період звичайних іпотечних облігацій.

{ Пункт 3 частини третьої статті 13 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

4. Для розрахунку розміру іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, коефіцієнта іпотечного покриття та контролю за дотриманням емітентом вимог, зазначених у частині третій цієї статті, не враховуються іпотечні та інші активи у складі іпотечного покриття, які відповідно до правил, встановлених Національним банком України, визнані як субстандартні, сумнівні або безнадійні.

{ Частина четверта статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

5. Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій емітент зобов'язаний за власні кошти забезпечити проведення перевірок іпотечного покриття на предмет його відповідності вимогам цього Закону та проспекту емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

Перевірки проводяться управителем або аудитором (аудиторською фірмою), визначеним договором про управління іпотечним покриттям. У разі проведення перевірки аудитором (аудиторською фірмою) між управителем, емітентом та аудитором (аудиторською фірмою) укладається тристоронній договір про проведення перевірки

іпотечного покриття.

Планові перевірки іпотечного покриття проводяться в строки, встановлені у проспекті емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій, але не рідше одного разу на рік, позапланові - на вимогу управителя або Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Аудитор (аудиторська фірма) подає управителю звіт за результатами перевірки іпотечного покриття, на підставі якого управитель складає власний звіт, що подається Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку і власнику звичайних іпотечних облігацій на його вимогу, а також розміщується у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів, на веб-сайті емітента та на веб-сайті управителя.

Порядок проведення перевірки іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, вимоги до звіту управителя за результатами такої перевірки, порядок його подання до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку і розміщення у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

{ Частина п'ята статті 13 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

**Стаття 14.** Зміни у складі іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій

{ Назва статті 14 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

1. Обов'язкове виключення іпотечних активів із складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій здійснюється у разі:

1) виявлення невідповідності окремих іпотечних активів у складі іпотечного покриття вимогам, установленим статтею 7 цього Закону або у проспекті емісії;

2) ініціювання звернення стягнення на предмет іпотеки або дострокового припинення іпотеки з будь-яких підстав;

3) порушення боржником більш як на три місяці строку здійснення платежів за забезпеченим іпотекою зобов'язанням;

4) порушення стосовно боржника за іпотечним активом провадження у справі про банкрутство.

{ Частина перша статті 14 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

2. Емітент має право включати, виключати або замінювати окремі іпотечні та інші активи у складі іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій за умови, що іпотечне покриття за результатами таких дій відповідатиме вимогам, установленим статтею 13 цього Закону.

{ Частина друга статті 14 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

3. У разі якщо іпотечне покриття не відповідає вимогам, установленим статтею 13 цього Закону, або настає одна з обставин, зазначених у частині першій цієї статті, емітент зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з дня пред'явлення відповідної вимоги

управителя або настання обставини вчинити одну з таких дій:

- 1) замінити іпотечні активи у складі іпотечного покриття;
- 2) включити до складу іпотечного покриття нові іпотечні активи або інші активи, зазначені у частині четвертій цієї статті;
- 3) викупити частину іпотечних облігацій, що перебувають в обігу.  
{ Частина статті 14 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

4. У разі якщо емітент не має у своєму розпорядженні нових іпотечних активів, які мають бути включені до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій відповідно до вимог цієї статті, емітент має право включити до складу іпотечного покриття:

- 1) державні цінні папери або цінні папери, повністю гарантовані державою;
- 2) грошові кошти, розміщені емітентом на окремому депозитному рахунку в банку.

Розмір цих активів не може перевищувати 25 відсотків від розміру іпотечного покриття. На ці активи поширюється правовий режим іпотечного покриття, встановлений цим Законом. Відомості про розмір цих активів та їх ідентифікаційні дані повинні бути внесені до реєстру іпотечного покриття.

5. Заміна іпотечних активів у складі іпотечного покриття вважається такою, що набрала чинності, з моменту внесення відомостей про це до реєстру іпотечного покриття.

#### **Стаття 15.** Управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій

1. Управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій покладається на управителя, який в інтересах власників іпотечних облігацій:

- 1) здійснює контроль за поточним станом іпотечного покриття та за веденням реєстру іпотечного покриття;
- 2) забезпечує зберігання документів, які засвідчують права емітента на іпотечні активи у складі іпотечного покриття у порядку, передбаченому проспектом емісії;
- 3) здійснює контроль за додержанням умов заміни іпотечних активів чи включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття;
- 4) здійснює контроль за своєчасністю та повнотою здійснення емітентом платежів за звичайними іпотечними облігаціями;
- 5) пред'являє емітенту вимоги щодо виконання ним грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями, інших обов'язків відповідно до цього Закону, проспекту емісії і договору про управління іпотечним покриттям;
- 6) представляє інтереси власників іпотечних облігацій у відносинах з емітентом, іншими особами, в судах та державних органах, а також у ході звернення стягнення на іпотечне покриття;

7) у разі звернення стягнення на іпотечне покриття забезпечує обслуговування іпотечного покриття і розподіл коштів від іпотечного покриття відповідно до цього Закону та проспекту емісії;

8) у разі настання технічного дефолту надсилає емітенту письмову вимогу щодо усунення такого дефолту в порядку, передбаченому проспектом емісії звичайних іпотечних облігацій;  
{ Пункт 8 частини першої статті 15 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

9) у разі призначення тимчасової адміністрації емітента звичайних іпотечних облігацій або порушення щодо нього провадження у справі про банкрутство, або прийняття рішення про його ліквідацію вчиняє дії, передбачені статтею 17-1 цього Закону;  
{ Пункт 9 частини першої статті 15 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

10) здійснює інші заходи відповідно до цього Закону, проспекту емісії та договору про управління іпотечним покриттям.

2. Управителем може бути фінансова установа, яка отримала ліцензію на провадження професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльності з управління іпотечним покриттям. Порядок ( [z1285-07](#) ) видачі такої ліцензії встановлюється нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. { Абзац перший частини другої статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

Управитель, емітент та аудитор (аудиторська фірма) не можуть бути пов'язаними особами. { Абзац другий частини другої статті 15 в редакції Законів N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011, N 5192-VI ( [5192-17](#) ) від 30.07.2012 }

3. Управитель здійснює свої повноваження на підставі договору з емітентом про управління іпотечним покриттям. Після придбання звичайних іпотечних облігацій їх власники вважаються такими, що приєдналися до договору про управління іпотечним покриттям.

Договір про управління іпотечним покриттям укладається на строк до припинення застави іпотечного покриття і не може бути меншим, ніж строк обігу іпотечних облігацій.

4. Істотними умовами договору про управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій є:

1) дані про управителя та емітента, особу, уповноважену зберігати документи щодо іпотечного покриття, включаючи їх повне найменування, місцезнаходження, банківські реквізити та ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

{ Пункт 2 частини четвертої статті 15 виключено на підставі Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

3) права та обов'язки управителя, емітента і власників іпотечних облігацій щодо виконання функцій з управління іпотечним покриттям;

4) розмір та порядок сплати витрат і винагород управителя;

5) повноваження управителя при зверненні стягнення на іпотечне покриття;

6) підстави та порядок заміни управителя;

7) порядок внесення змін у договір про управління іпотечним покриттям.

У договорі про управління іпотечним покриттям можуть міститися й інші положення, не заборонені законодавством.

Посилання на реєстраційні дані випуску звичайних іпотечних облігацій та проспект їх емісії вноситься до договору про управління іпотечним покриттям після реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій шляхом оформлення додатка до договору. { Частина четверту статті 15 доповнено абзацом згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

5. У разі порушення емітентом звичайних іпотечних облігацій вимог, встановлених цим Законом та проспектом емісії, управитель зобов'язаний письмово повідомити про це Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку протягом 10 днів з дня виявлення факту такого порушення.

6. На вимогу власників звичайних іпотечних облігацій та/або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку може прийняти рішення про заміну управителя і зобов'язати емітента укласти відповідний договір з новим управителем.

7. Активи, включені до складу іпотечного покриття, не включаються до ліквідаційної маси управителя.  
{ Статтю 15 доповнено частиною сьомою згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

#### **Стаття 16.** Особливості виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями

1. Емітент виконує грошові зобов'язання за звичайними іпотечними облігаціями за рахунок доходів від іпотечного покриття та за рахунок іншого свого майна. Право емітента використовувати доходи від іпотечного покриття та кошти, отримані від розміщення звичайних іпотечних облігацій, на будь-які цілі на власний розсуд не обмежується за умови, що емітент продовжує належним чином виконувати зобов'язання за звичайними іпотечними облігаціями.

2. Ведення реєстру власників звичайних іпотечних облігацій здійснюється в порядку ( [z1043-06](#) ), передбаченому законодавством. Порядок виконання зобов'язань емітента перед власниками звичайних іпотечних облігацій та оплати витрат і винагород управителя визначається проспектом емісії та договором про управління іпотечним покриттям.

#### **Стаття 17.** Дефолт і технічний дефолт емітента звичайних іпотечних облігацій

{ Назва статті 17 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

1. Дефолт емітента звичайних іпотечних облігацій (далі - дефолт) настає у разі:



1) невиконання або неналежного виконання грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями у строки, визначені у проспекті емісії;

2) порушення щодо емітента провадження у справі про банкрутство або призначення тимчасового адміністратора чи ліквідатора;

3) настання інших випадків, визначених у проспекті емісії.  
{ Частина перша статті 17 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

2. У разі настання дефолту власники звичайних іпотечних облігацій набувають такі права: { Абзац перший частини другої статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

1) вимагати від емітента дострокового виконання грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями;

2) вжити заходів примусового стягнення заборгованості емітента за іпотечними облігаціями відповідно до законодавства;

3) звернути стягнення на іпотечне покриття;

4) задовольнити свої вимоги за рахунок інших активів емітента у разі недостатності коштів після звернення стягнення на іпотечне покриття.

Власники звичайних іпотечних облігацій здійснюють зазначені у цій статті права через управителя.

3. Технічний дефолт емітента звичайних іпотечних облігацій (далі - технічний дефолт) - порушення емітентом передбачених цим Законом та проспектом емісії звичайних іпотечних облігацій вимог до іпотечного покриття та/або його характеристик без порушення виконання зобов'язань перед власниками звичайних іпотечних облігацій.

Технічний дефолт не тягне за собою наслідків, що настають у разі дефолту.

{ Статтю 17 доповнено частиною третьою згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

**Стаття 17-1.** Особливості дефолту в разі порушення щодо емітента провадження у справі про банкрутство або призначення тимчасового адміністратора чи ліквідатора

1. У разі настання дефолту внаслідок порушення щодо емітента провадження у справі про банкрутство або призначення тимчасового адміністратора чи ліквідатора управитель:

1) приймає рішення про звернення стягнення на іпотечне покриття. У такому разі управитель продає іпотечне покриття, розподіляє виручку від його продажу між власниками звичайних іпотечних облігацій відповідно до частини третьої статті 11 цього Закону, а також вживає заходів щодо отримання ними коштів за рахунок реалізації іншого майна емітента;

2) здійснює розпорядження коштами, що надходять від іпотечного покриття, в інтересах власників звичайних іпотечних облігацій у порядку, передбаченому проспектом емісії;



3) має право вимагати передачі іпотечного покриття йому або визначеній ним обслуговуючій установі в порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку за погодженням з Національним банком України.

2. Дія мораторію на задоволення вимог кредиторів, який вводиться Національним банком України або господарським судом, не поширюється на задоволення вимог власників звичайних іпотечних облігацій за рахунок іпотечного покриття. Тимчасова адміністрація, арбітражний керуючий (розпорядник майна, керуючий санацією, ліквідатор) та інші особи – учасники провадження у справі про банкрутство емітента не мають права вчиняти жодних дій щодо іпотечного покриття, розпоряджатися іпотечними та іншими активами у складі іпотечного покриття або розривати договори, укладені емітентом у зв'язку з емісією звичайних іпотечних облігацій.

3. Активи, включені до складу іпотечного покриття, не включаються до ліквідаційної маси емітента звичайних іпотечних облігацій. На активи, включені до складу іпотечного покриття, не може бути накладено арешт. До повного виконання зобов'язань емітента звичайних іпотечних облігацій, що забезпечуються перед їх власниками іпотечним покриттям за відповідним випуском таких облігацій, інші особи не мають права пред'являти вимоги на іпотечне покриття, звертати стягнення чи іншим чином обтяжувати іпотечне покриття.

{ Розділ III доповнено статтею 17-1 згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

## Р о з д і л І V

### ОСОБЛИВОСТІ СТРУКТУРОВАНИХ ІПОТЕЧНИХ ОБЛІГАЦІЙ

#### **Стаття 18.** Спеціалізована іпотечна установа

1. Спеціалізована іпотечна установа - це фінансова установа, виключним видом діяльності якої є придбання іпотечних активів (їх продаж у випадках, передбачених цим Законом і проспектом емісії) та випуск структурованих іпотечних облігацій у порядку, встановленому цим Законом.

2. Спеціалізована іпотечна установа може бути створена без обмеження строку існування або на строк до повного погашення структурованих іпотечних облігацій.

3. Спеціалізована іпотечна установа має право провадити свою діяльність після внесення її до Державного реєстру фінансових установ у порядку, встановленому законодавством.

4. До спеціалізованих іпотечних установ не застосовуються вимоги щодо достатності капіталу, ліквідності, ліцензування діяльності.

5. Ліквідація спеціалізованої іпотечної установи до повного виконання зобов'язань за структурованими іпотечними облігаціями може здійснюватися виключно за рішенням суду.

#### **Стаття 19.** Особливості формування іпотечного покриття структурованих іпотечних облігацій

1. Спеціалізована іпотечна установа може формувати в порядку, встановленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, єдине іпотечне покриття для здійснення кількох випусків

структурованих іпотечних облігацій з різними умовами випуску.

2. Іпотечні активи, які були придбані спеціалізованою іпотечною установою і включені до складу іпотечного покриття, вважаються придбаними у безвідкличному порядку, тобто без права їх заміни, зворотного викупу або передачі, за винятком випадку, передбаченого частиною третьою цієї статті. У разі порушення провадження у справі про банкрутство особи, яка відступила права за іпотечними активами, або призначення тимчасової адміністрації чи ліквідатора розпорядник майна (санатор, тимчасовий адміністратор, ліквідатор) такої особи не вправі вимагати повернення цих іпотечних активів, крім випадків, коли їх передача була здійснена внаслідок протиправних дій, про які емітент структурованих іпотечних облігацій знав або повинен був знати.

3. Якщо протягом строку обігу структурованих іпотечних облігацій буде виявлено, що на момент включення іпотечного активу до складу іпотечного покриття структурованих іпотечних облігацій такий іпотечний актив не відповідав установленим у проспекті емісії вимогам, особа, яка відступила права за цим іпотечним активом спеціалізованій іпотечній установі, зобов'язана здійснити на вимогу спеціалізованої іпотечної установи чи управителя його заміну або викуп у строк, що не перевищує одного місяця з дня одержання цієї вимоги, за ціною не нижчою, ніж поточний розмір відповідного іпотечного активу. В інших випадках вимоги до заміни або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття структурованих іпотечних облігацій не застосовуються.

4. Загальний розмір зобов'язань за всіма випусками структурованих іпотечних облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене єдиним іпотечним покриттям, не повинен перевищувати розмір такого покриття.

5. Доходи від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам структурованих іпотечних облігацій ще не настав, можуть розміщуватися управителем:

- 1) на депозитних рахунках у банках;
- 2) шляхом придбання цінних паперів держави або цінних паперів, повністю гарантованих державою.

6. На всі активи, зазначені у частині п'ятій цієї статті, поширюється правовий режим іпотечного покриття, встановлений статтею 8 цього Закону.

7. Протягом строку обігу структурованих іпотечних облігацій управитель зобов'язаний за рахунок власних коштів забезпечити проведення аудитором (аудиторською фірмою), визначеним договором про управління іпотечним покриттям, перевірок іпотечного покриття на предмет його відповідності вимогам цього Закону та проспекту емісії відповідного випуску структурованих іпотечних облігацій.

Між управителем та аудитором (аудиторською фірмою) укладається договір про проведення перевірки іпотечного покриття.

Планові перевірки іпотечного покриття проводяться у строки, встановлені у проспекті емісії відповідного випуску структурованих іпотечних облігацій, але не рідше одного разу на рік, позапланові - на вимогу загальних зборів власників структурованих іпотечних облігацій або Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Аудитор (аудиторська фірма) подає управителю звіт за результатами перевірки іпотечного покриття, на підставі якого управитель складає власний звіт, що подається Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку і власнику структурованих іпотечних облігацій на його вимогу, а також розміщується в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів, на веб-сайті спеціалізованої іпотечної установи та на веб-сайті управителя.

Порядок проведення перевірки іпотечного покриття структурованих іпотечних облігацій, вимоги до звіту управителя за результатами такої перевірки, порядок його подання до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку і розміщення у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

{ Частина сьома статті 19 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

**Стаття 20.** Особливості виконання зобов'язань  
за структурованими іпотечними облігаціями

1. Виконання зобов'язань емітента за структурованими іпотечними облігаціями здійснюється виключно за рахунок іпотечного покриття.

2. Грошові доходи від іпотечних активів у складі іпотечного покриття підлягають переказу обслуговуючою установою на рахунок управителя.

Розподіл чи розміщення цих доходів управителем здійснюється відповідно до порядку та умов, визначених у проспекті емісії та/або договорі про управління іпотечним покриттям, у такій послідовності:

1) сплата витрат і винагород відповідно до статті 25 цього Закону;

2) сплата процентів власникам структурованих іпотечних облігацій;

3) сплата основної суми боргу власникам структурованих іпотечних облігацій;

4) розміщення грошових доходів від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам структурованих іпотечних облігацій ще не настав, відповідно до частини п'ятої статті 19 цього Закону.

3. Сума, що залишається після повного погашення структурованих іпотечних облігацій та сплати всіх витрат і винагород відповідно до статті 25 цього Закону, належить емітенту і підлягає переказу управителем на рахунок емітента.

4. Власники структурованих іпотечних облігацій набувають право вимагати дострокового виконання зобов'язань за цими облігаціями або звернути стягнення на іпотечне покриття у разі невиконання або неналежного виконання таких зобов'язань, а також в інших випадках відповідно до проспекту емісії.

**Стаття 21.** Управитель іпотечного покриття  
структурованих іпотечних облігацій

1. Управителем іпотечного покриття структурованих іпотечних облігацій може бути банк або небанківська фінансова установа, яка отримала ліцензію на управління іпотечним покриттям, видану Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Порядок ( [z1285-07](#) ) видачі такої ліцензії встановлюється нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Управитель, емітент, аудитор (аудиторська фірма) та особи, які відступили спеціалізованій іпотечній установі права вимоги за іпотечними активами у складі іпотечного покриття, не можуть бути пов'язаними особами. { Абзац другої частини першої статті 21 в редакції Закону N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011; із змінами, внесеними згідно з Законом N 5192-VI ( [5192-17](#) ) від 30.07.2012 }

2. Функції з управління іпотечним покриттям структурованих іпотечних облігацій можуть покладатися тільки на одного управителя.

3. Управитель діє від свого імені в інтересах власників структурованих іпотечних облігацій. У всіх правочинах, вчинених управителем у ході виконання ним обов'язків щодо управління іпотечним покриттям, повинно зазначатися, що він є управителем.

4. Для проведення операцій за всіма випусками структурованих іпотечних облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене одним іпотечним покриттям, управитель відкриває окремий рахунок, а ці операції обліковуються на окремому балансі. На майно, що обліковується на цьому балансі, поширюється правовий режим, встановлений статтею 8 цього Закону для іпотечного покриття.

5. Управитель не має права у своїх власних інтересах користуватися і розпоряджатися іпотечним покриттям, а також вчиняти будь-які правочини щодо іпотечного покриття поза межами повноважень, встановлених цим Законом та договором про управління іпотечним покриттям.

**Стаття 22.** Управління іпотечним покриттям  
структурованих іпотечних облігацій

1. Управитель іпотечним покриттям структурованих іпотечних облігацій виконує такі функції:

1) веде реєстр іпотечного покриття і контролює стан іпотечного покриття;

2) забезпечує ведення реєстру власників структурованих іпотечних облігацій та укладає договори з особою, яка здійснює депозитарне обслуговування, обслуговуючою установою і аудитором;

3) забезпечує зберігання документів, які стосуються іпотечного покриття;

4) контролює повноту та своєчасність здійснення обслуговуючою установою переказу платежів за іпотечними активами у складі іпотечного покриття;

5) виконує розподіл грошових доходів від іпотечного покриття між власниками іпотечних облігацій;

6) розміщує грошові доходи від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам іпотечних облігацій ще не настав;

7) пред'являє емітенту вимоги щодо виконання ним обов'язків, передбачених цим Законом, проспектом емісії та договором про управління іпотечним покриттям;

8) організовує скликання і проведення загальних зборів власників структурованих іпотечних облігацій;

9) виконує функції, передбачені пунктами 6-8 частини першої статті 15 цього Закону.

2. Діяльність управителя з управління іпотечним покриттям структурованих іпотечних облігацій підлягає аудиторській перевірці з періодичністю, вказаною у договорі про управління іпотечним покриттям, але не рідше ніж один раз на рік. Позапланова аудиторська перевірка може проводитися на вимогу загальних зборів власників іпотечних облігацій або Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Аудиторський висновок позапланової аудиторської перевірки надається кожному власнику структурованих іпотечних облігацій і Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

3. Управитель здійснює свої повноваження згідно з договором про управління іпотечним покриттям відповідно до вимог, встановлених частиною третьою статті 15 цього Закону.

4. У разі емісії структурованих іпотечних облігацій істотними умовами договору про управління іпотечним покриттям є:

1) умови, визначені частиною четвертою статті 15 цього Закону;

2) вимоги до ведення реєстру іпотечного покриття;

3) порядок і строки задоволення вимог власників іпотечних облігацій;

4) умови розміщення емітентом грошових доходів від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам іпотечних облігацій ще не настав;

5) умови скликання і проведення загальних зборів власників структурованих іпотечних облігацій;

6) вимоги до проведення аудиторських перевірок діяльності управителя.

Посилання на реєстраційні дані випуску структурованих іпотечних облігацій та проспект їх емісії вноситься до договору про управління іпотечним покриттям після реєстрації випуску структурованих іпотечних облігацій шляхом оформлення додатка до договору. { Частина четверту статті 22 доповнено абзацом згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

### **Стаття 23.** Заміна управителя

1. Рішення про дострокове припинення повноважень управителя і призначення нового управителя приймається власниками структурованих іпотечних облігацій на загальних зборах:

1) у разі неналежного виконання управителем обов'язків згідно з цим Законом та договором про управління іпотечним покриттям;

2) у разі відкриття провадження у справі про банкрутство управителя або призначення тимчасової адміністрації чи прийняття рішення про його ліквідацію;

3) у разі подання відповідної заяви управителем;

4) в інших випадках згідно з договором про управління іпотечним покриттям.

2. Управитель продовжує виконувати свої обов'язки до укладення договору з новим управителем. У разі дострокового припинення повноважень управитель зобов'язаний передати всі документи та майно, що перебувають у його володінні у зв'язку з виконанням ним обов'язків за договором про управління іпотечним покриттям, новому управителю у строки, встановлені рішенням загальних зборів власників іпотечних облігацій.

У разі прийняття рішення про ліквідацію юридичної особи-управителя, емітент до моменту виключення з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців зобов'язаний укласти договір про управління іпотечним покриттям з новим управителем.

Новий управитель є правонаступником прав і обов'язків за договорами щодо структурованих іпотечних облігацій та їх іпотечного покриття, укладеними попереднім управителем, якщо інше не передбачено рішенням загальних зборів.

3. Новий управитель зобов'язаний письмово повідомити емітента, особу, яка здійснює депозитарне обслуговування та аудитора про прийняте загальними зборами власників іпотечних облігацій рішення щодо заміни і призначення нового управителя.

#### **Стаття 24.** Зберігання документів щодо іпотечного покриття

1. Відповідно до договору про управління іпотечним покриттям на управителя покладається обов'язок щодо забезпечення зберігання таких документів, які підтверджують права на іпотечне покриття структурованих іпотечних облігацій:

1) кредитних (договорів позики) та іпотечних договорів, а також договорів про збереження реальної вартості забезпечених іпотекою зобов'язань боржників (за наявності), якщо такі договори не знаходяться в обслуговуючій установі згідно з договором про обслуговування іпотечних активів;

2) заставних (за наявності);

3) реєстрів платежів за забезпеченими іпотекою зобов'язаннями боржників, якщо такі реєстри не знаходяться в обслуговуючій установі згідно з договором про обслуговування іпотечних активів;

4) документів, що підтверджують розміщення грошових доходів від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам іпотечних облігацій ще не настав;

5) інших документів, зберігання яких передбачено договором про управління іпотечним покриттям.

2. Емітент зобов'язаний згідно з договором про управління іпотечним покриттям передати управителю всі документи, зазначені у пунктах 1-3 частини першої цієї статті.

#### **Стаття 25.** Витрати і винагороди управителя

1. У проспекті емісії та договорі про управління іпотечним покриттям має визначатися максимальний сукупний розмір витрат і винагород управителя.

2. Сплата витрат і винагород управителя включає:

1) винагороди за послуги управителя;

2) компенсацію витрат на оплату управителем послуг особи, яка здійснює депозитарне обслуговування, аудитора, обслуговуючої установи, а також витрат на проведення загальних зборів власників структурованих іпотечних облігацій;

3) відшкодування витрат, пов'язаних із зверненням стягнення і продажем іпотечного покриття;

4) інші винагороди чи витрати згідно з договором про управління іпотечним покриттям або рішеннями загальних зборів власників іпотечних облігацій.

3. Сплата витрат і винагород управителя у разі емісії структурованих іпотечних облігацій здійснюється виключно за рахунок грошових доходів від іпотечного покриття шляхом утримання управителем відповідної суми, якщо інше не передбачено договором про управління іпотечним покриттям.

#### **Стаття 26.** Загальні збори власників структурованих іпотечних облігацій

1. Загальні збори власників структурованих іпотечних облігацій скликаються управителем за власною ініціативою або на вимогу власників іпотечних облігацій, які у сукупності володіють не менш як 10 відсотками голосів, якщо інше не встановлено проспектом емісії та/або договором про управління іпотечним покриттям.

Кожен власник іпотечних облігацій володіє кількістю голосів, пропорційною частці належних йому іпотечних облігацій у загальній номінальній вартості відповідного випуску іпотечних облігацій, якщо інше не встановлено проспектом емісії.

2. Управитель зобов'язаний письмово повідомити кожного власника іпотечних облігацій про дату і місце проведення загальних зборів, а також про їх порядок денний.

3. Загальні збори вважаються правомочними, якщо в них беруть участь власники структурованих іпотечних облігацій, які у сукупності володіють більш як 50 відсотками голосів за всіма випусками структурованих іпотечних облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене єдиним іпотечним покриттям. На загальних зборах головує уповноважений представник управителя без права голосу.

4. До виключної компетенції загальних зборів власників структурованих іпотечних облігацій належить прийняття рішень з таких питань:

1) заміна та призначення нового управителя, строки та умови передачі іпотечного покриття в управління новому управителю;

2) звернення стягнення на іпотечне покриття, визначення способу звернення стягнення та порядок відшкодування витрат, пов'язаних із зверненням стягнення і продажем іпотечного покриття;

3) призначення позапланової аудиторської перевірки або позапланової перевірки іпотечного покриття;  
{ Пункт 3 частини четвертої статті 26 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

4) надання згоди на внесення змін до договору про управління іпотечним покриттям та/або до проспекту емісії;

5) з інших питань відповідно до проспекту емісії.

5. Рішення на загальних зборах приймаються двома третинами голосів власників структурованих іпотечних облігацій, які беруть участь у загальних зборах. Рішення загальних зборів оформляються протоколом, копія якого надсилається всім власникам іпотечних облігацій.

6. Загальні збори власників іпотечних облігацій можуть проводитися шляхом опитування, якщо порядок проведення опитування встановлено договором про управління іпотечним покриттям.

7. Порядок скликання, проведення та прийняття рішення загальними зборами власників іпотечних облігацій встановлюється Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

## Р о з д і л V

### ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ, НАГЛЯД ТА КОНТРОЛЬ У СФЕРІ ІПОТЕЧНИХ ОБЛІГАЦІЙ

**Стаття 27.** Державне регулювання, нагляд та контроль у сфері іпотечних облігацій і діяльності фінансових установ

1. Функції державного регулювання, нагляду та контролю у сфері випуску та обігу іпотечних облігацій і діяльності фінансових установ здійснюють:

щодо випуску та обігу іпотечних облігацій, іпотечного покриття та діяльності управителя іпотечним покриттям - Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку; { Абзац другий частини першої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3480-IV ( [3480-15](#) ) від 23.02.2006 }

щодо діяльності банків - Національний банк України;

щодо діяльності фінансових установ, які не є банками, - національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. { Абзац четвертий частини першої статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3610-VI ( [3610-17](#) ) від 07.07.2011 }

2. Державні органи здійснюють повноваження, встановлені частиною першою цієї статті, в межах їх компетенції згідно із законодавством.



3. Ліцензійні умови, у тому числі вимоги до розміру статутного і власного капіталу, порядку його визначення, ліквідності, кваліфікаційні вимоги до фахівців управителя, необхідні умови договорів, які укладаються під час провадження діяльності управителя, інші вимоги та показники, що обмежують ризики діяльності управителя, встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.  
{ Статтю 27 доповнено частиною третьою згідно із Законом N 3265-VI ( [3265-17](#) ) від 21.04.2011 }

**Стаття 28.** Оприлюднення та розкриття інформації про іпотечні облигації

1. Емітенти, які розмістили іпотечні облигації, зобов'язані у строки, порядку та формі, що встановлені Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, оприлюднювати та розкривати повну інформацію про:

фінансово-господарське становище і результати своєї діяльності;

будь-які юридичні факти (дії та/або події), які можуть вплинути на виконання зобов'язань за іпотечними облигаціями;

відповідність стану іпотечного покриття вимогам цього Закону.

2. Інформацію про власників іпотечних облигацій надає Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку особа, яка веде облік прав власності на іпотечні облигації, у строки, порядку та формі, що встановлені Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

## Р о з д і л VI

### ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Внести зміни до таких законів України:

1) у Законі України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні" ( [448/96-ВР](#) ) (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., N 51, ст. 292; 1999 р., N 38, ст. 339; 2001 р., N 21, ст. 103; 2002 р., N 29, ст. 194; 2005 р., N 42, ст. 465, ст. 466):

в абзаці шостому статті 1 після слів "є виключною" доповнити словами "якщо інше не передбачене законом";

частину першу статті 4 після абзацу шостого доповнити новим абзацом такого змісту:

"діяльність з управління іпотечним покриттям - діяльність, що здійснюється за винагороду банком чи іншою фінансовою установою згідно з відповідним договором про управління іпотечним покриттям".

У зв'язку з цим абзаци сьомий і восьмий вважати відповідно абзацами восьмим і дев'ятим;

частину другу статті 7 доповнити пунктом 30-1 такого змісту:

"30-1) у межах, визначених Законом України "Про іпотечні облигації" ( 3273-15 ), встановлює вимоги щодо здійснення діяльності з управління іпотечним покриттям";

2) статтю 26 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" ( [2343-12](#) ) (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., N 42-43, ст. 378; 2005 р., N 16, ст. 258) доповнити частиною шостою такого змісту:

"6. Активи, включені до складу іпотечного покриття іпотечних облигацій, не включаються до ліквідаційної маси емітента іпотечних облигацій та управителя іпотечним покриттям. Відчуження цих активів, у тому числі примусове, здійснюється в порядку, передбаченому Законом України "Про іпотечні облигації" ( 3273-15 );

3) статтю 93 Закону України "Про банки і банківську діяльність" ( [2121-14](#) ) (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., N 5-6, ст. 30; 2002 р., N 5, ст. 30) доповнити частиною такого змісту:

"Активи банку, включені до складу іпотечного покриття іпотечних облигацій, не включаються до ліквідаційної маси банку. Відчуження цих активів, у тому числі примусове, здійснюється в порядку, передбаченому Законом України "Про іпотечні облигації" ( 3273-15 );

4) у Законі України "Про іпотеку" ( [898-15](#) ) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 38, ст. 313):

частину четверту статті 3 доповнити словами "або до закінчення строку дії іпотечного договору";

у статті 4:

у першому реченні частини першої та у частині третій слова "законом" і "Законом" замінити відповідно словами "законодавством" і "Законодавством";

у частині другій:

абзац перший викласти в такій редакції:

"Державна реєстрація здійснюється особою, на яку відповідно до законодавства покладені функції щодо державної реєстрації обтяжень нерухомого майна іпотекою, на підставі повідомлення іпотекодержателя, в якому зазначається така інформація";

пункт 3 викласти в такій редакції:

"3) розмір основної суми заборгованості та процентів за основним зобов'язанням та/або посилення на правочин, в якому встановлено основне зобов'язання у разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому";

пункт 4 доповнити словами "або строк дії іпотечного договору в разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому";

доповнити статтю частиною четвертою такого змісту:

"Обтяження нерухомого майна іпотекою, яка виникає відповідно до закону або рішення суду (включаючи податкову заставу, предметом якої є нерухоме майно), підлягають реєстрації відповідно до законодавства у тому ж реєстрі, в якому реєструються обтяження нерухомого майна іпотекою, яка виникла відповідно до договору";

частини четверту - шосту статті 6 викласти в такій редакції:

"Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею).

Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець.

Об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва";

у частині третій статті 9 слова "що міститься в іпотечному договорі або у внесених до нього змінах чи доповненнях" виключити;

статтю 11 викласти в такій редакції:

**"Стаття 11.** Майновий поручитель

Майновий поручитель несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання виключно в межах вартості предмета іпотеки.

У разі задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки майновий поручитель набуває права кредитора за основним зобов'язанням";

у статті 16:

частину першу виключити;

у частині третій слово "законом" замінити словом "законодавством";

у статті 17:

абзац другий частини першої доповнити словами "або закінчення строку дії іпотечного договору";

у частині третій слово "законом" замінити словом "законодавством";

друге речення частини четвертої статті 20 викласти в такій редакції: "Відомості про видачу заставної, анулювання заставної, видачу нової заставної підлягають внесенню до відповідного державного реєстру за місцем державної реєстрації іпотеки у встановленому законодавством порядку";

пункт 7 частини другої статті 21 викласти в такій редакції:

"7) відмітка про реєстраційний номер, дату та місце державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою (цей реквізит вноситься відповідно до законодавства)";

перше речення частини першої статті 22 викласти в такій редакції:

"Для реалізації прав за заставною її власник може заявити боржнику письмову вимогу про виконання основного зобов'язання на його користь відповідно до умов договору, який обумовлює основне зобов'язання";

у частині третій статті 24 слово "законом" замінити словом "законодавством";

у статті 25:

у частині п'ятій після слів "Індосант зобов'язаний" доповнити словами "у п'ятиденний строк";

у частині шостій слова "квитанцій про" замінити словами "документів, що підтверджують";

частину другу статті 27 викласти в такій редакції:

"Відмітка про оформлення дубліката заставної повинна міститися на кожній сторінці тексту дубліката, а відомості про його видачу підлягають реєстрації за місцем державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою";

у частині другій статті 30:

перше речення доповнити словами "крім випадків включення засвідчених заставною прав до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій";

друге речення виключити;

текст статті 37 викласти в такій редакції:

"Іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

Рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття

права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Право іншої особи з вищим пріоритетом щодо строкового користування нерухомим майном, набутим у власність іпотекодержателем, зберігає чинність відповідно до умов договору, яким обумовлено таке користування. Права та вимоги третіх осіб на предмет іпотеки, набутий у власність іпотекодержателем, які мають нижчий пріоритет, ніж вимога іпотекодержателя, втрачають чинність";

частину п'яту статті 38 після слів "оцінки майна" доповнити словами "суб'єктом оціночної діяльності";

5) статтю 14 Закону України "Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень" ( [1255-15](#) ) (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., N 11, ст. 140) доповнити частиною четвертою такого змісту:

"Пріоритет вимог власників іпотечних облігацій на іпотечне покриття визначається відповідно до Закону України "Про іпотечні облігації" ( 3273-15 );

6) у Декреті Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року N 7-93 ( [7-93](#) ) "Про державне мито" (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., N 13, ст. 113; 1995 р., N 30, ст. 229; 2004 р., N 2, ст. 6):

у пункті 9 статті 2 слова "іпотечних сертифікатів" замінити словами "іпотечних цінних паперів (іпотечних сертифікатів та іпотечних облігацій)";

підпункт "ф" пункту 3 статті 3 доповнити словами "а також за посвідчення договорів права вимоги за іпотечними договорами".

### 3. Кабінету Міністрів України:

у тримісячний строк з дня набрання чинності цим Законом забезпечити розроблення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів відповідно до цього Закону;

у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проект закону про створення державного іпотечного фонду у складі Державної іпотечної установи; в цьому законопроекті передбачити, що фінансування такого фонду здійснюватиметься через спеціальний фонд Державного бюджету України, а головним розпорядником платежів буде Державна іпотечна установа; при цьому розглянути можливість перегляду існуючих державних програм з питань будівництва житла.

Президент України

В.ЮЩЕНКО

м. Київ, 22 грудня 2005 року  
N 3273-IV