ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

4448 Об ипотечных ценных бумагах

Принят Государственной Думой 14 октября 2003 года
Одобрен Советом Федерации 29 октября 2003 года

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Сфера регулирования

Настоящим Федеральным законом регулируются отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам.

Статья 2. Основные понятия

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

ипотечные ценные бумаги — облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия;

облигация с ипотечным покрытием — облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия;

ипотечный сертификат участия — именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом;

ипотечный агент — специализированная коммерческая организация, которая соответствует установленным статьей 8 настоящего Федерального закона требованиям, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных и которой в соответствии с настоящим Федеральным законом предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

Статья 3. Ипотечное покрытие

1. Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и (или) ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, а также государственные ценные бумаги и недвижимое имущество в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона.

gost.e-ecolog.ru

2. Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать семьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

договор об ипотеке, обеспечивающей соответствующие требования, не должен предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;

недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в течение всего срока действия обязательства. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования;

в случае, если должником по обеспеченному ипотекой обязательству является физическое лицо, его жизнь и здоровье должны быть застрахованы в течение всего срока действия обязательства в пользу такого физического лица. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования;

предметом договора займа должны являться только денежные средства.

3. Обязанность должника одновременно возвращать основную сумму долга и уплачивать проценты на нее периодическими платежами, за исключением первых двенадцати месяцев, должна предусматриваться не менее чем пятьюдесятью процентами обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

Ипотечное покрытие не должны составлять требования в отношении закладных, заложенных в обеспечение иных обязательств.

Требования, обеспеченные последующей ипотекой, могут составлять ипотечное покрытие только при условии, что основная сумма долга по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, и основная сумма долга по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, в совокупности не превышают семьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Доля требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не должна превышать десять процентов размера ипотечного покрытия.

4. Размер ипотечного покрытия определяется путем суммирования размера требований, суммы денежных средств и стоимости (денежной оценки) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие. Размер ипотечного покрытия должен определяться в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

При определении размера ипотечного покрытия не должно учитываться требование по обязательству, в отношении которого:

срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев;

утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки);

вступило в законную силу решение суда о признании обязательства недействительным или прекращении его по иным основаниям;

должник по обязательству признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

5. Одно и то же имущество, в том числе требования по одним и тем же обязательствам, может входить в состав только одного ипотечного покрытия.

Ипотечные сертификаты участия не могут входить в состав ипотечного покрытия, долю в праве общей собственности на которое они удостоверяют.

6. Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

договором об ипотеке, на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или его нотариально удостоверенной копией;

кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обеспеченное ипотекой обязательство, либо нотариально удостоверенной копией договора;

закладной со всеми приложениями к ней в случае, если имели место составление и выдача закладной, или ее нотариально удостоверенной копией;

документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству, и на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если имела место передача (уступка) таких прав, или его нотариально удостоверенной копией.

Статья 4. **Исключение требований и иного имущества из состава ипотечного покрытия**

Исключение требований и иного имущества из состава ипотечного покрытия допускается только в связи с их заменой. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие, допускается только в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Статья 5. **Реестр ипотечного покрытия**

1. Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется путем ведения реестра ипотечного покрытия.

2. Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;

названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, в том числе места нахождения такого имущества;

рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;

срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждо-

го из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);

степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;

иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

3. Требования или иное имущество считаются включенными в состав ипотечного покрытия с момента внесения соответствующей записи в реестр ипотечного покрытия.

4. Реестр ипотечного покрытия должен вестись, в частности, с использованием электронной базы данных.

Статья 6. Ограничение использования понятий, связанных с выпуском ипотечных ценных бумаг

Ни одно лицо, за исключением лиц, имеющих в соответствии с настоящим Федеральным законом право выпускать ипотечные ценные бумаги, не вправе привлекать денежные средства и иное имущество с использованием слов «облигации с ипотечным покрытием», «ипотечные сертификаты участия» и «ипотечное покрытие», а также не вправе использовать в своем наименовании слова «ипотечная специализированная организация» или «ипотечный агент» в любом сочетании.

ГЛАВА 2. ЭМИССИЯ И ОБРАЩЕНИЕ ОБЛИГАЦИЙ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ

Статья 7. Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием

1. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием может осуществляться только ипотечными агентами и кредитными организациями.

2. Кредитные организации, осуществляющие эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, обязаны выполнять установленные в соответствии с федеральными законами требования Центрального банка Российской Федерации, а также выполнять следующие дополнительные обязательные нормативы (соотношение определенных активов и пассивов), величина и методики определения которых устанавливаются Центральным банком Российской Федерации:

минимальное соотношение размера предоставленных кредитов с ипотечным покрытием и собственных средств (капитала);

минимальное соотношение размера ипотечного покрытия и объема эмиссии облигаций с ипотечным покрытием;

максимальное соотношение совокупной суммы обязательств кредитной организации перед кредиторами, которые в соответствии с федеральными законами имеют приоритетное право на удовлетворение своих требований перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, и собственных средств (капитала).

Центральный банк Российской Федерации вправе устанавливать для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, особенности расчета и значений следующих обязательных нормативов, определенных Федеральным законом от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»:

норматив достаточности собственных средств (капитала);

нормативы ликвидности;

размер процентного и валютного риска.

Центральный банк Российской Федерации устанавливает для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, требования к раскрытию информации о своей деятельности дополнительно к требованиям, установленным другими федеральными законами.

Кредитная организация не вправе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, если она не выполняет хотя бы одно из требований, установленных в соответствии с положениями настоящей статьи.

К кредитным организациям, которые осуществляют эмиссию облигаций с ипотечным покрытием и нарушают обязательные нормативы и иные требования Центрального банка Российской Федерации, применяются меры, предусмотренные статьей 74 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».

Статья 8. **Требования к ипотечным агентам**

1. Предметом деятельности ипотечного агента может быть только приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных.

Требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладные могут быть приобретены ипотечным агентом на основании договора купли-продажи, мены, цессии (уступки требования), иной сделки об отчуждении этого имущества, в том числе связанной с оплатой уставного капитала (акций) ипотечного агента этим имуществом, а также в результате универсального правопреемства.

Ипотечный агент может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления указанной деятельности, в том числе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, нести обязанности перед третьими лицами, связанные с осуществлением эмиссии и исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также с обеспечением деятельности ипотечного агента.

Указанная деятельность может осуществляться только ипотечным агентом в форме акционерного общества. В уставе ипотечного агента должны быть определены предмет и цель его деятельности в соответствии с настоящим Федеральным законом. Внесение в устав ипотечного агента изменений и (или) дополнений, связанных с изменением и (или) дополнением предмета или цели его деятельности, не допускается.

Полное фирменное наименование ипотечного агента на русском языке должно содержать слова «ипотечная специализированная организация» или «ипотечный агент».

2. Ипотечный агент не может иметь штат сотрудников.

Полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента должны быть переданы коммерческой организации.

Ведение бухгалтерского учета ипотечного агента должно быть передано специализированной организации.

Коммерческая организация, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, не может вести бухгалтерский учет этого ипотечного агента.

Специализированная организация, которой передано ведение бухгалтерского учета ипотечного агента, не может осуществлять полномочия единоличного исполнительного органа этого ипотечного агента.

3. Ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные настоящим Федеральным законом. Нарушение указанного требования является основанием для обращения федерального органа испол-

нительной власти по рынку ценных бумаг в суд с требованием о ликвидации ипотечного агента.

Сделки, совершенные с несоблюдением указанного требования от имени ипотечного агента коммерческой организацией, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для коммерческой организации и не влекут за собой для ипотечного агента обязанностей ни в отношении коммерческой организации, ни в отношении третьих лиц.

Статья 9. **Форма удостоверения прав, составляющих облигацию с ипотечным покрытием**

1. Облигации с ипотечным покрытием могут быть выпущены в одной из форм, предусмотренных Федеральным законом от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее — Федеральный закон «О рынке ценных бумаг»).

2. При документарной форме облигаций с ипотечным покрытием обязательным реквизитом сертификата облигации с ипотечным покрытием является указание о порядке и об условиях выплаты дохода владельцам облигаций с ипотечным покрытием, а также о порядке и об условиях погашения таких облигаций.

Статья 10. **Проценты по облигациям с ипотечным покрытием**

1. Облигации с ипотечным покрытием должны закреплять право их владельцев на получение фиксированного процента их номинальной стоимости.

2. Выплата процентов по облигациям с ипотечным покрытием должна осуществляться не реже чем раз в год.

Статья 11. **Обеспечение исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием**

1. Исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием обеспечивается залогом ипотечного покрытия с момента возникновения прав на такие облигации у их первого владельца.

Облигация с ипотечным покрытием предоставляет ее владельцу все права, возникающие из залога ипотечного покрытия. С переходом прав на облигацию с ипотечным покрытием к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, возникшие из залога ипотечного покрытия. Передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на облигацию с ипотечным покрытием является недействительной.

Каждый владелец облигации с ипотечным покрытием одного выпуска имеет равные с другими владельцами облигаций с ипотечным покрытием этого же выпуска права в отношении требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, а в случае изъятия посредством выкупа заложенного имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации — в отношении также страхового возмещения, сумм возмещения, причитающихся залогодателю, или имущества, предоставляемого залогодателю взамен.

2. Ипотечное покрытие может быть заложено в обеспечение исполнения обязательств по облигациям двух или более выпусков.

Статья 12. **Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием**

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 13. **Требования к ипотечному покрытию облигаций**

1. Ипотечное покрытие облигаций может составлять имущество, предусмотренное настоящим Федеральным законом, а также государственные ценные бумаги и недвижимое имущество.

Размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, не может быть менее чем восемьдесят процентов общей номинальной стоимости облигаций.

Недвижимое имущество может составлять ипотечное покрытие облигаций только в результате его приобретения (оставления за собой) эмитентом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если такое приобретение не противоречит требованиям, установленным федеральными законами, и в течение не более чем двух лет с момента такого приобретения.

2. Размер ипотечного покрытия облигаций, а также условия обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, должны обеспечивать полноту и своевременность исполнения обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием.

3. На момент представления документов для государственной регистрации выпуска облигаций с ипотечным покрытием размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие таких облигаций, должен быть не менее чем их общая номинальная стоимость и сумма процентов по этим облигациям.

Для обеспечения полноты исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием размер ипотечного покрытия данных облигаций на любую дату до их погашения должен быть не менее чем размер (сумма) обязательств по этим облигациям.

Для обеспечения своевременности исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием сумма денежных средств, составляющих ипотечное покрытие, и платежей (которые должны поступить не позднее даты исполнения обязательств по облигациям) по требованиям, составляющим ипотечное покрытие, на любую дату до погашения облигаций должна быть не менее чем размер (сумма) обязательств (предстоящих платежей) по этим облигациям. При этом годовая сумма платежей по облигациям с ипотечным покрытием не должна превышать годовую сумму платежей, которые должны поступить в счет исполнения обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие таких облигаций.

Статья 14. **Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций**

1. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, может осуществляться только в случае возникновения в отношении таких требований хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 4 статьи 3 настоящего Федерального закона, а также в случае нарушения сроков внесения платежей по

обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие облигаций, более чем на три месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже если каждая такая просрочка незначительна.

2. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, допускается только после регистрации отчета об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Статья 15. **Обращение взыскания на ипотечное покрытие облигаций**

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием обращение взыскания на требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие облигаций, осуществляется по решению суда.

Обращение взыскания на требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие облигаций, в том числе их реализация, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» для обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Реализация ипотечного покрытия облигаций с публичных торгов не может быть проведена ранее чем по истечении двух месяцев со дня наступления срока (с последнего дня срока, если исполнение обязательства предусмотрено в течение определенного периода) исполнения обязательства по облигациям с таким ипотечным покрытием.

Владельцы облигаций с ипотечным покрытием имеют право заявлять эмитенту таких облигаций, а также лицу, указанному в решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием в качестве лица, осуществляющего сбор требований владельцев таких облигаций, требования о получении денежных средств от реализации ипотечного покрытия облигаций.

Денежные средства, вырученные от реализации ипотечного покрытия облигаций, направляются лицам, являющимся владельцами облигаций с ипотечным покрытием и заявившим свои требования до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано такое ипотечное покрытие.

В случае, если сумма, вырученная от реализации ипотечного покрытия облигаций, превышает размер требований в отношении облигаций с ипотечным покрытием, разница после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов, связанных с обращением взыскания на ипотечное покрытие и его реализацией, возвращается эмитенту указанных облигаций. Сумма, вырученная от реализации ипотечного покрытия облигаций и оставшаяся после удовлетворения в указанном порядке требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием, то есть не превышающая размера требований по таким облигациям, подлежит зачислению в депозит нотариуса. Владельцы облигаций с ипотечным покрытием, не заявившие в письменной форме требований о реализации ипотечного покрытия облигаций и не получившие денежных средств от его реализации, имеют право получить их через депозит нотариуса в установленном законом порядке.

В случае, если по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие, должны перейти в собственность владельцев облигаций с ипотечным покрытием, указанные требования и имущество переходят в общую долевую собственность всех владельцев таких облигаций.

Статья 16. **Погашение облигаций с ипотечным покрытием по требованию их владельцев**

1. Владельцы облигаций с ипотечным покрытием вправе требовать от их эмитента досрочного погашения таких облигаций в случае, если размер обязательств по находящимся в обращении облигациям с ипотечным покрытием превышает размер ипотечного покрытия облигаций, нарушен установленный порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие, нарушены установленные условия, обеспечивающие полноту и своевременность исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, и (или) эмитент таких облигаций осуществляет предпринимательскую деятельность или совершает не разрешенные ему сделки, а также в иных случаях, предусмотренных решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

2. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием обязан информировать владельцев таких облигаций о наличии у них права требовать досрочного погашения принадлежащих им облигаций с ипотечным покрытием, цене и порядке осуществления такого погашения путем направления владельцам облигаций с ипотечным покрытием уведомления в письменной форме или опубликования информации (сообщения) в печатных периодических изданиях, тираж которых составляет не менее чем десять тысяч экземпляров и которые указываются в решении о выпуске таких облигаций, в срок не позднее чем через пять дней со дня наступления события либо совершения действия, повлекших за собой возникновение у владельцев таких облигаций права требовать досрочного погашения эмитентом принадлежащих им облигаций с ипотечным покрытием.

ГЛАВА 3. ВЫДАЧА И ОБРАЩЕНИЕ ИПОТЕЧНЫХ СЕРТИФИКАТОВ УЧАСТИЯ

Статья 17. **Лица, имеющие право выдавать ипотечные сертификаты участия**

1. Выдача ипотечных сертификатов участия может осуществляться только коммерческими организациями, имеющими лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

2. Выдача ипотечных сертификатов участия является основанием для возникновения общей долевой собственности владельцев ипотечных сертификатов участия на ипотечное покрытие, под которое они выдаются, и учреждения доверительного управления таким ипотечным покрытием. Общая долевая собственность на ипотечное покрытие возникает одновременно с учреждением доверительного управления этим ипотечным покрытием.

3. Доверительное управление ипотечным покрытием учреждается путем заключения договора доверительного управления ипотечным покрытием.

Статья 18. **Договор доверительного управления ипотечным покрытием**

1. Условия договора доверительного управления ипотечным покрытием (далее — правила доверительного управления ипотечным покрытием) определяются лицом, осуществляющим выдачу ипотечных сертификатов участия (далее — управляющий ипотечным покрытием), в стандартных формах и могут быть приняты приобретателем ипотечных сертификатов участия — учредителем доверительного управления ипотечным покрытием, под которое

выдаются ипотечные сертификаты участия, только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления ипотечным покрытием осуществляется путем приобретения ипотечных сертификатов участия, выдаваемых управляющим ипотечным покрытием.

2. Требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие, являются общим имуществом владельцев ипотечных сертификатов участия и принадлежат им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего ипотечное покрытие, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Условием договора доверительного управления ипотечным покрытием является отказ физического или юридического лица от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на имущество, составляющее ипотечное покрытие. При этом соответствующее право прекращается.

Владельцы ипотечных сертификатов участия несут риск неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

3. Управляющий ипотечным покрытием осуществляет доверительное управление ипотечным покрытием путем получения (приема) платежей по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие, перечисления (выплаты) владельцам ипотечных сертификатов участия денежных средств за счет указанных платежей, обеспечения надлежащего исполнения обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, включая обращение взыскания на имущество должника, в том числе заложенное в обеспечение указанных обязательств, при неисполнении или ненадлежащем исполнении таких обязательств, а также путем совершения иных связанных с этим действий, не противоречащих настоящему Федеральному закону и правилам доверительного управления ипотечным покрытием.

Управляющий ипотечным покрытием вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению ипотечным покрытием.

4. Помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом существенных условий договора доверительного управления ипотечным покрытием правила доверительного управления ипотечным покрытием должны содержать указание на отсутствие у владельца ипотечных сертификатов участия права требовать от управляющего ипотечным покрытием прекращения договора доверительного управления ипотечным покрытием до истечения срока его действия иначе, чем в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Статья 19. **Срок действия договора доверительного управления ипотечным покрытием**

Срок действия договора доверительного управления ипотечным покрытием, устанавливаемый правилами доверительного управления ипотечным покрытием, не должен составлять менее чем год и более чем сорок лет.

Статья 20. **Ипотечный сертификат участия**

1. Каждый ипотечный сертификат участия удостоверяет одинаковый объем прав, в том числе одинаковую долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие.

2. Ипотечный сертификат участия не является эмиссионной ценной бумагой.

Права, удостоверенные ипотечным сертификатом участия, фиксируются в бездокументарной форме.

Количество ипотечных сертификатов участия, удостоверяющих долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие, указывается в правилах доверительного управления этим ипотечным покрытием.

3. Ипотечный сертификат участия не имеет номинальной стоимости.

4. Выпуск производных от ипотечных сертификатов участия ценных бумаг не допускается.

5. Ипотечные сертификаты участия свободно обращаются, в том числе через организаторов торговли на рынке ценных бумаг.

Учет прав на ипотечные сертификаты участия осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и, если это предусмотрено правилами доверительного управления ипотечным покрытием, на счетах депо депозитариями, которым для этих целей в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия открываются лицевые счета номинальных держателей. При этом депозитарии, за исключением депозитариев, осуществляющих учет прав на ипотечные сертификаты участия, обращение которых осуществляется через организатора торговли на рынке ценных бумаг, не вправе открывать счета депо другим депозитариям, выполняющим функции номинальных держателей ценных бумаг своих клиентов (депонентов).

Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, по требованию владельца ипотечных сертификатов участия, уполномоченного им лица или номинального держателя обязан подтвердить права указанных лиц на ипотечные сертификаты участия путем выдачи в течение пяти дней выписки из реестра владельцев ипотечных сертификатов участия.

Статья 21. **Требования к ипотечному покрытию ипотечных сертификатов участия**

1. В состав ипотечного покрытия ипотечных сертификатов участия могут входить только требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, и денежные средства, полученные в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, обращением взыскания по таким требованиям и исполнением обязательств по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие.

2. Замена требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие ипотечных сертификатов участия, не допускается.

Статья 22. **Обособление имущества, составляющего ипотечное покрытие**

1. Требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие, обособляются от имущества управляющего ипотечным покрытием, имущества владельцев ипотечных сертификатов участия, имущества, составляющего иные ипотечные покрытия, находящиеся в доверительном управлении указанного управляющего, а также от иного имущества, находящегося в доверительном управлении или по иным основаниям у указанного управляющего. Имущество, составляющее ипотечное покрытие, учитывается управляющим ипотечным покрытием на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет.

2. Для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением ипотечным покрытием, открывается отдельный банковский счет (отдельные банковские счета), а для учета прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, открываются отдельные счета депо. Такие счета, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, открываются на имя управляющего ипотечным покрытием с указанием того, что он действует в качестве доверительного управляющего, и индивидуального обозначения, идентифицирующего ипотечные сертификаты участия. Имена (наименования) владельцев ипотечных сертификатов участия при этом не указываются.

При государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление ипотечным покрытием, включающим в себя соответствующие требования, и делается следующая запись: «Залогодержатели данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев ипотечных сертификатов участия в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия».

3. По долгам владельцев ипотечных сертификатов участия, в том числе при их несостоятельности (банкротстве), обращение взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, не допускается. По долгам владельцев ипотечных сертификатов участия взыскание обращается на принадлежащие им ипотечные сертификаты участия. В случае несостоятельности (банкротства) владельцев ипотечных сертификатов участия в конкурсную массу включаются принадлежащие им ипотечные сертификаты участия.

В случае, если ипотечные сертификаты участия составляют ипотечное покрытие других ипотечных сертификатов участия и принадлежат их владельцам на праве общей долевой собственности, по долгам таких владельцев взыскание обращается и соответственно в конкурсную массу включаются ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю в праве общей собственности на такое ипотечное покрытие.

4. В случае признания управляющего ипотечным покрытием несостоятельным (банкротом) имущество, составляющее ипотечное покрытие, в конкурсную массу не включается.

В случае признания управляющего ипотечным покрытием несостоятельным (банкротом) или аннулирования лицензии управляющего ипотечным покрытием имущество, составляющее ипотечное покрытие, подлежит передаче в доверительное управление государственной управляющей компании, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об инвестировании средств пенсионных накоплений. Указанное доверительное управление учреждается вследствие необходимости постоянного управления ипотечным покрытием в интересах обеспечения прав владельцев ипотечных сертификатов участия. Заключение нового договора доверительного управления ипотечным покрытием при этом не требуется.

Имущество, составляющее ипотечное покрытие, подлежит передаче государственной управляющей компании в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. При этом денежные средства, составляющие ипотечное покрытие, подлежат передаче государственной управляющей компании в срок, не превышающий трех дней со дня признания управляющего ипотечным покрытием несостоятельным (банкротом).

Статья 23. **Ограничения деятельности управляющего ипотечным покрытием**

Управляющий ипотечным покрытием не вправе:

распоряжаться имуществом, составляющим ипотечное покрытие, без согласия специализированного депозитария;

приобретать за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, любое другое имущество;

безвозмездно отчуждать имущество, составляющее ипотечное покрытие;

получать на условиях договоров займа и кредитных договоров денежные средства, подлежащие возврату за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

предоставлять займы за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

использовать имущество, составляющее ипотечное покрытие, для обеспечения исполнения собственных обязательств или обязательств третьих лиц;

приобретать имущество, составляющее ипотечное покрытие, за исключением случаев получения вознаграждения в соответствии с правилами доверительного управления ипотечным покрытием;

отчуждать собственное имущество в состав имущества, составляющего ипотечное покрытие, находящееся в его доверительном управлении.

Статья 24. **Ответственность управляющего ипотечным покрытием**

Управляющий ипотечным покрытием несет перед владельцами ипотечных сертификатов участия ответственность в размере реального ущерба в случае причинения им убытков в результате нарушения настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, правил доверительного управления ипотечным покрытием, в том числе неправильного определения суммы денежных средств, подлежащей перечислению (выплате) владельцу ипотечного сертификата участия, и суммы денежных средств, подлежащей выплате в связи с погашением ипотечного сертификата участия.

Статья 25. **Правила доверительного управления ипотечным покрытием**

1. В правилах доверительного управления ипотечным покрытием должны содержаться следующие сведения:

индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия с данным ипотечным покрытием;

полное фирменное наименование управляющего ипотечным покрытием;

полное фирменное наименование специализированного депозитария;

полное фирменное наименование регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

права и обязанности управляющего ипотечным покрытием;

срок действия договора доверительного управления;

количество ипотечных сертификатов участия и порядок их выдачи;

порядок и сроки выплаты денежных средств в связи с погашением ипотечных сертификатов участия;

порядок выплаты по каждому ипотечному сертификату участия денежных средств за счет платежей, полученных по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также срок такой выплаты, который не должен превышать три месяца со дня получения соответствующих платежей;

порядок определения суммы денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением ипотечного сертификата участия;

порядок и сроки внесения в реестр владельцев ипотечных сертификатов участия записей о приобретении, передаче и погашении ипотечных сертификатов участия;

права владельцев ипотечных сертификатов участия;

порядок созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия;

размер вознаграждения управляющего ипотечным покрытием, специализированного депозитария, регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

виды и максимальный размер расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием и подлежащих оплате за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

порядок раскрытия информации, связанной с доверительным управлением ипотечным покрытием, в том числе наименование периодического печатного издания, в котором публикуется соответствующая информация;

иные сведения в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом.

2. Управляющий ипотечным покрытием вправе внести изменения и дополнения в правила доверительного управления ипотечным покрытием, которые вступают в силу только после их утверждения общим собранием владельцев ипотечных сертификатов участия.

В случае аннулирования лицензии специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, управляющий ипотечным покрытием вправе внести в правила доверительного управления ипотечным покрытием изменения, связанные с заменой специализированного депозитария. Одновременно управляющий ипотечным покрытием обязан принять решение о созыве общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия для решения вопроса об утверждении нового специализированного депозитария.

3. Правила доверительного управления ипотечным покрытием должны соответствовать типовым правилам доверительного управления ипотечным покрытием, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Статья 26. **Общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия**

1. Общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия созывается управляющим ипотечным покрытием по собственной инициативе или по требованию в письменной форме владельцев не менее чем десяти процентов ипотечных сертификатов участия на дату подачи требования о созыве общего собрания.

Требование в письменной форме владельцев ипотечных сертификатов участия о созыве общего собрания должно содержать причины его созыва, а также повестку дня общего собрания. Сообщение о созыве общего собрания должно быть опубликовано в периодическом печатном издании, указанном в правилах доверительного управления ипотечным покрытием.

2. При голосовании каждый ипотечный сертификат участия предоставляет его владельцу один голос.

Общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия принимает решения большинством голосов владельцев ипотечных сертификатов участия, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

3. Решением в три четверти голосов всех присутствующих владельцев ипотечных сертификатов участия права и обязанности управляющего ипотеч-

ным покрытием могут быть переданы иному лицу, которое в соответствии с настоящим Федеральным законом имеет право выдавать ипотечные сертификаты участия, а в правила доверительного управления ипотечным покрытием могут быть внесены изменения, касающиеся дополнения состава ипотечного покрытия новыми требованиями и (или) закладными и соразмерной выдачи дополнительных ипотечных сертификатов участия.

4. Решения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия оформляются протоколом, копия которого должна быть направлена в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг не позднее чем через три дня со дня проведения общего собрания.

5. Дополнительные требования к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия устанавливаются нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

6. Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия, возмещаются за счет ипотечного покрытия.

Статья 27. **Регистрация правил доверительного управления ипотечным покрытием и изменений и дополнений, вносимых в них**

1. Управляющий ипотечным покрытием вправе осуществлять выдачу ипотечных сертификатов участия только при условии регистрации федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг правил доверительного управления ипотечным покрытием, долю в праве общей собственности на которое эти сертификаты удостоверяют.

Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ипотечным покрытием, вступают в силу при условии их регистрации федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

2. Регистрация правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменений и дополнений, вносимых в них, осуществляется по заявлению лица, имеющего в соответствии с настоящим Федеральным законом право выдавать ипотечные сертификаты участия.

К заявлению о регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием должна быть приложена копия реестра ипотечного покрытия, заверенная специализированным депозитарием, который ведет соответствующий реестр. Указанная копия не может содержать сведения, срок давности которых составляет более чем два месяца до дня принятия заявления и иных документов, представленных для регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием.

3. Решение о регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием или изменений и дополнений, вносимых в них, либо об отказе в их регистрации должно быть принято не позднее чем через тридцать дней после дня принятия документов, представленных для их регистрации. Решение об отказе в регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием или изменений и дополнений, вносимых в них, должно быть мотивированным.

В течение указанного срока федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг вправе проводить проверку сведений, содержащихся в правилах доверительного управления ипотечным покрытием и иных представленных документах.

Уведомление о принятии решения о регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием или изменений и дополнений, вносимых

в них, либо об отказе в их регистрации направляется заявителю в течение трех дней со дня принятия соответствующего решения.

4. В регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменений и дополнений, вносимых в них, может быть отказано в случае:

несоответствия представленных документов настоящему Федеральному закону, типовым правилам доверительного управления ипотечным покрытием;

наличия в правилах доверительного управления ипотечным покрытием, изменениях и дополнениях, вносимых в них, и иных документах, представленных для их регистрации, сведений, не соответствующих действительности или вводящих в заблуждение;

отсутствия у заявителя, специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, регистратора, имеющего намерение осуществлять ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, соответствующих лицензий.

Отказ в регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием или изменений и дополнений, вносимых в них, а также уклонение от принятия решения об их регистрации может быть обжаловано в суд.

5. Требования к составу и содержанию документов, представляемых для регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменений и дополнений, вносимых в них, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг ведет реестр зарегистрированных им правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также несет ответственность за соответствие зарегистрированных им правил доверительного управления ипотечным покрытием, изменений и дополнений, вносимых в них, требованиям настоящего Федерального закона.

Статья 28. **Вступление в силу изменений и дополнений, вносимых в правила доверительного управления ипотечным покрытием**

1. Сообщение о регистрации изменений и дополнений, вносимых в правила доверительного управления ипотечным покрытием, в том числе полный текст этих изменений и дополнений, должно быть опубликовано в периодическом печатном издании, указанном в правилах доверительного управления ипотечным покрытием.

2. Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ипотечным покрытием и связанные с увеличением вознаграждения управляющего ипотечным покрытием, специализированного депозитария, регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, с увеличением видов расходов и увеличением максимального размера расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием, вступают в силу по истечении месяца со дня опубликования сообщения об их регистрации.

3. Иные изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ипотечным покрытием, вступают в силу со дня опубликования сообщения об их регистрации.

Статья 29. **Выдача ипотечных сертификатов участия**

1. Выдача ипотечных сертификатов участия осуществляется лицу, которому принадлежат права требования, составляющие ипотечное покрытие.

2. В случае, если ипотечное покрытие сформировано за счет прав требований нескольких лиц, правилами доверительного управления ипотечным покрытием должно быть предусмотрено количество ипотечных сертификатов участия, которые приобретаются каждым из них.

Статья 30. **Вознаграждение и расходы, связанные с доверительным управлением ипотечным покрытием**

1. Вознаграждение управляющему ипотечным покрытием, специализированному депозитарию, регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, выплачивается за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, и сумма вознаграждения не должна превышать пять процентов суммы исполненных обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

2. Расходы, связанные с доверительным управлением ипотечным покрытием, в том числе с обращением взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также с совершением сделок с указанным имуществом в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и правилами доверительного управления ипотечным покрытием, осуществляются за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие.

Статья 31. **Реестр владельцев ипотечных сертификатов участия**

1. Реестр владельцев ипотечных сертификатов участия — система записей об ипотечных сертификатах участия, выданных согласно соответствующим правилам доверительного управления ипотечным покрытием, об общем количестве выданных и погашенных ипотечных сертификатов участия, о владельцах ипотечных сертификатов участия и о количестве принадлежащих им ипотечных сертификатов участия, о номинальных держателях, об иных зарегистрированных лицах и о количестве зарегистрированных на них ипотечных сертификатов участия, а также записей о приобретении, о передаче, об обременении или о погашении ипотечных сертификатов участия.

2. Ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия вправе осуществлять только юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг (далее — регистратор).

3. Договор о ведении реестра владельцев ипотечных сертификатов участия может быть заключен только с одним регистратором.

4. Порядок ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия определяется нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

5. Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, и управляющий ипотечным покрытием несут субсидиарную ответственность перед владельцами ипотечных сертификатов участия за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по ведению указанного реестра, предусмотренных настоящим Федеральным законом, правилами доверительного управления ипотечным покрытием и договором с управляющим ипотечным покрытием.

Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, несет ответственность перед управляющим ипотечным покрытием за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по ведению указанного реестра, предусмотренных настоящим Федеральным за-

коном, правилами доверительного управления ипотечным покрытием, договором с управляющим ипотечным покрытием.

ГЛАВА 4. КОНТРОЛЬ ЗА РАСПОРЯЖЕНИЕМ ИМУЩЕСТВОМ, СОСТАВЛЯЮЩИМ ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ

Статья 32. Специализированный депозитарий ипотечного покрытия

1. Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом осуществляется специализированным депозитарием, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

2. Специализированным депозитарием должна быть коммерческая организация, имеющая лицензию на осуществление деятельности специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов и лицензию на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг.

Статья 33. Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие

1. Имущество, составляющее ипотечное покрытие, учитывается специализированным депозитарием путем ведения им реестра ипотечного покрытия.

Специализированный депозитарий обязан хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования и права на иное имущество, учитывающееся в реестре ипотечного покрытия.

2. Ценные бумаги в документарной форме, составляющие ипотечное покрытие, должны храниться в специализированном депозитарии, за исключением государственных ценных бумаг, если нормативными правовыми актами Российской Федерации для них предусмотрен иной порядок хранения.

3. Учет и хранение имущества, составляющего одно ипотечное покрытие, могут осуществляться только одним специализированным депозитарием.

Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, не могут осуществляться специализированным депозитарием, являющимся по отношению к эмитенту облигаций, выпущенных с ипотечным покрытием, или управляющему ипотечным покрытием аффилированным лицом.

Специализированный депозитарий не вправе пользоваться и распоряжаться имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также совершать сделки с ипотечными ценными бумагами, реестр ипотечного покрытия которых он ведет.

4. Специализированный депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, другой депозитарий, если это предусмотрено решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием или правилами доверительного управления ипотечным покрытием. В этом случае специализированный депозитарий отвечает за действия определенного им депозитария как за свои собственные.

Управляющий ипотечным покрытием несет ответственность за действия определенного им депозитария в случае, если привлечение депозитария производилось по его указанию в письменной форме.

Статья 34. **Контроль за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие**

1. Специализированный депозитарий обязан осуществлять контроль за соблюдением эмитентом облигаций с ипотечным покрытием требований настоящего Федерального закона, Федерального закона «О рынке ценных бумаг», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и условий эмиссии, установленных зарегистрированным решением о выпуске таких облигаций.

Специализированный депозитарий обязан осуществлять контроль за соблюдением управляющим ипотечным покрытием настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и правил доверительного управления ипотечным покрытием.

Специализированный депозитарий не вправе давать эмитенту облигаций с ипотечным покрытием, управляющему ипотечным покрытием согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также исполнять поручения указанных лиц по передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случае, если такие распоряжение и (или) передача противоречат настоящему Федеральному закону, иным нормативным правовым актам Российской Федерации либо зарегистрированному решению о выпуске таких облигаций или правилам доверительного управления ипотечным покрытием.

2. В случае неисполнения предусмотренных настоящей статьей обязанностей специализированный депозитарий несет солидарную ответственность вместе с эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или управляющим ипотечным покрытием перед владельцами соответственно облигаций с ипотечным покрытием и ипотечных сертификатов участия.

Статья 35. **Обязанности специализированного депозитария**

1. Специализированный депозитарий должен действовать исключительно в интересах владельцев ипотечных ценных бумаг, реестр ипотечного покрытия которых он ведет.

2. Специализированный депозитарий обязан:

принимать на хранение и хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования, ценные бумаги в документарной форме и документы, подтверждающие права на иное имущество, составляющее ипотечное покрытие, за исключением государственных ценных бумаг, если нормативными правовыми актами Российской Федерации для них предусмотрен иной порядок хранения;

давать эмитенту облигаций с ипотечным покрытием или управляющему ипотечным покрытием согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также исполнять поручения указанных лиц о передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случаях, если такие распоряжение и (или) передача не противоречат требованиям настоящего Федерального закона;

представлять в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг отчетность в порядке, установленном его нормативными правовыми актами;

представлять эмитенту облигаций с ипотечным покрытием или управляющему ипотечным покрытием информацию и документы, необходимые для осуществления прав по ипотечным ценным бумагам и раскрытия информации об ипотечных ценных бумагах;

представлять владельцам ипотечных ценных бумаг по их требованию в письменной форме копии реестра ипотечного покрытия, а также информа-

цию и документы о составе и размере ипотечного покрытия, в том числе информацию об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие;

регистрироваться в качестве номинального держателя ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, если иной порядок учета прав на ценные бумаги не предусмотрен в соответствии с законодательством Российской Федерации;

информировать владельцев облигаций с ипотечным покрытием в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящего Федерального закона, о наличии у них права требовать досрочного погашения таких облигаций не позднее чем через десять дней со дня получения документального подтверждения наступления события или совершения действия, повлекших за собой возникновение у владельцев облигаций с ипотечным покрытием указанного права, и при отсутствии доказательств, подтверждающих осуществление надлежащего информирования владельцев облигаций с ипотечным покрытием эмитентом таких облигаций;

соблюдать иные требования, предусмотренные настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

3. Специализированный депозитарий обязан уведомить федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг о выявленных им в ходе осуществления контроля нарушениях в соответствии с настоящим Федеральным законом не позднее чем через три дня со дня выявления указанных нарушений.

Статья 36. Страхование ответственности эмитента облигаций с ипотечным покрытием, управляющего ипотечным покрытием, специализированного депозитария, регистратора перед владельцами ипотечных ценных бумаг

Эмитент облигаций с ипотечным покрытием, управляющий ипотечным покрытием, специализированный депозитарий, регистратор вправе застраховать за свой счет свою ответственность перед владельцами ипотечных ценных бумаг (риск ответственности перед владельцами ипотечных ценных бумаг). В случае заключения договора страхования ответственности перед владельцами ипотечных ценных бумаг сведения о страховании должны быть включены соответственно в решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием и правила доверительного управления ипотечным покрытием.

ГЛАВА 5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ

Статья 37. Раскрытие и предоставление информации об облигациях с ипотечным покрытием

1. Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием обязаны раскрывать и предоставлять информацию об облигациях с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» с учетом требований настоящего Федерального закона.

2. В случае проведения оценки облигаций с ипотечным покрытием рейтинговым агентством, признанным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, эмитент облигаций с ипотечным покрытием обязан раскрывать и предоставлять сведения о такой оценке.

Статья 38. **Требования к содержанию распространяемой или публикуемой информации об ипотечных ценных бумагах**

1. В распространяемой или публикуемой информации об ипотечных сертификатах участия и осуществлении доверительного управления их ипотечным покрытием должны содержаться:

полное или сокращенное фирменное наименование управляющего ипотечным покрытием, индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на ипотечное покрытие, номер и дата регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также номер и дата выдачи соответствующей лицензии управляющему ипотечным покрытием;

информация о местах (с указанием адреса и (или) номера телефона), где до приобретения ипотечных сертификатов участия можно ознакомиться с правилами доверительного управления ипотечным покрытием, реестром ипотечного покрытия, а также иными документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг;

сведения об оценке ипотечных сертификатов участия рейтинговым агентством, признанным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в случае проведения такой оценки;

положение о том, что стоимость ипотечных сертификатов участия может увеличиваться и уменьшаться, государство не гарантирует доходность инвестиций в ипотечные сертификаты участия, а также сведения о том, что, прежде чем приобрести ипотечный сертификат участия, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления ипотечным покрытием.

2. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием и управляющий ипотечным покрытием несут ответственность за содержание и форму распространяемой или публикуемой информации о выпуске ипотечных ценных бумаг и об их ипотечном покрытии, в том числе за распространение или опубликование неточной, неполной или вводящей в заблуждение информации, а также за ее несвоевременное распространение или опубликование.

3. Любые предоставляемые для распространения или опубликования сведения о выпуске ипотечных ценных бумаг и об их ипотечном покрытии не должны содержать:

недобросовестную, недостоверную, неэтичную, заведомо ложную, скрытую, вводящую в заблуждение информацию;

информацию, которая не имеет документального подтверждения;

информацию, не имеющую непосредственного отношения к выпуску ипотечных ценных бумаг и их ипотечному покрытию;

ссылки на утверждение или одобрение органами государственной власти какой-либо информации о деятельности, связанной с выпуском ипотечных ценных бумаг.

4. Коммерческая организация до получения соответствующей лицензии, предоставляющей ей в соответствии с настоящим Федеральным законом право выпускать ипотечные сертификаты участия, не вправе предоставлять для распространения или опубликования информацию о своей деятельности в качестве управляющего ипотечным покрытием.

5. Управляющий ипотечным покрытием одновременно с распространением или опубликованием информации обязан представить в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг копии документов, содержащих указанную информацию.

6. Несоблюдение управляющим ипотечным покрытием требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также неустранение нарушений в установленные сроки является основанием для отзыва, приостановления или аннулирования у него соответствующей лицензии.

7. Федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг вправе обращаться в суд с исками в случае нарушения прав владельцев ипотечных ценных бумаг в результате несоблюдения требований, предусмотренных настоящей главой.

Статья 39. **Информация об ипотечных ценных бумагах, предъявляемая по требованию заинтересованных лиц**

1. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием в местах продажи таких облигаций при их размещении или приобретении помимо иной информации, предусмотренной федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации об эмиссионных ценных бумагах, обязан обеспечить всем заинтересованным лицам по их требованию возможность ознакомления с реестром ипотечного покрытия, а также получение копий реестра или выписок из него.

2. Управляющий ипотечным покрытием в местах приема заявок на приобретение, погашение ипотечных сертификатов участия обязан предъявлять всем заинтересованным лицам по их требованию следующие подлинные документы или их нотариально заверенные копии:

устав управляющего ипотечным покрытием, правила доверительного управления ипотечным покрытием, а также полный текст зарегистрированных изменений и дополнений, вносимых в них;

правила ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

реестр ипотечного покрытия;

справка о размере ипотечного покрытия, рассчитанном в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;

баланс имущества, составляющего ипотечное покрытие, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и об убытках управляющего ипотечным покрытием, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и об убытках специализированного депозитария, заключение аудитора, составленные на последнюю отчетную дату;

отчет об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, документы, содержащие сведения о вознаграждении управляющего ипотечным покрытием и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, по состоянию на последнюю отчетную дату;

документы, содержащие иную информацию, распространенную или опубликованную управляющим ипотечным покрытием в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, устава управляющего ипотечным покрытием или правил доверительного управления ипотечным покрытием.

Статья 40. **Информация, подлежащая опубликованию**

1. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием публикует информацию об эмиссии таких облигаций в соответствии с Федеральным законом «О рынке

ценных бумаг», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации об эмиссионных ценных бумагах.

2. Управляющий ипотечным покрытием обязан опубликовать правила доверительного управления ипотечным покрытием до начала срока выдачи ипотечных сертификатов участия.

3. Управляющий ипотечным покрытием обязан опубликовать сообщения о регистрации изменений и дополнений, вносимых в правила доверительного управления ипотечным покрытием.

4. Опубликованию в соответствии с требованиями нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг подлежат:

баланс имущества, составляющего ипотечное покрытие, бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и об убытках управляющего ипотечным покрытием;

отчет об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, сведения о вознаграждении управляющего ипотечным покрытием и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

иные документы в соответствии с настоящим Федеральным законом;

информация о принятии решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ипотечным покрытием другому лицу, которое в соответствии с настоящим Федеральным законом имеет право выдавать ипотечные сертификаты участия.

5. Информация, связанная с деятельностью управляющего ипотечным покрытием, должна раскрываться в соответствии с настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 41. Отчетность, представляемая в государственные органы по рынку ипотечных ценных бумаг

1. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием, управляющий ипотечным покрытием и специализированный депозитарий обязаны представлять отчетность в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг и Центральный банк Российской Федерации в порядке, установленном их нормативными правовыми актами.

2. Объем, сроки и форма представления указанной отчетности устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг и Центральным банком Российской Федерации.

ГЛАВА 6. ПОЛНОМОЧИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ ПО РЫНКУ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Статья 42. Государственное регулирование и государственный контроль на рынке ипотечных ценных бумаг

Государственное регулирование выпуска ипотечных ценных бумаг, деятельности ипотечных агентов и управляющих ипотечным покрытием, а также государственный контроль за их деятельностью осуществляется федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг и Центральным банком Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 43. **Права федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг**

1. Федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг вправе:

устанавливать требования к размеру собственных средств ипотечных агентов и порядок его расчета;

регулировать деятельность ипотечных агентов и управляющих ипотечным покрытием в соответствии с настоящим Федеральным законом;

устанавливать требования, направленные на предупреждение конфликта интересов управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев;

устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти в области финансов правила бухгалтерского учета и отчетности ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев;

устанавливать квалификационные требования к работникам управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев, а также требования к профессиональному опыту лиц, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев;

устанавливать требования к порядку погашения ипотечных сертификатов участия, в том числе к определению суммы, выплачиваемой при погашении ипотечных сертификатов участия;

осуществлять контроль за деятельностью ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев;

устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование аудиторской деятельности, требования к аудиторам, имеющим право оказывать аудиторские услуги ипотечным агентам, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитариям;

контролировать соблюдение настоящего Федерального закона, рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;

осуществлять проверку деятельности ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев;

утверждать правила ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

направлять ипотечным агентам, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитариям предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

обращаться в суд с требованием о ликвидации юридических лиц, осуществляющих предусмотренную настоящим Федеральным законом деятельность без соответствующих лицензий или деятельность, не разрешенную им в соответствии с настоящим Федеральным законом либо в установленном им порядке;

обращаться в суд с иском в интересах владельцев ипотечных ценных бумаг в случае нарушения их прав, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

устанавливать порядок определения размера ипотечного покрытия;

устанавливать дополнительные требования к составу сведений и правила ведения реестра ипотечного покрытия;

устанавливать дополнительные требования к структуре и минимальному размеру ипотечного покрытия;

осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

2. Сотрудники федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, уполномоченные федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг в установленном им порядке, в целях исполнения служебных обязанностей имеют право беспрепятственного доступа в помещения эмитентов облигаций с ипотечным покрытием, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев, регистраторов и ознакомления на основании запроса в письменной форме с необходимыми документами и информацией, которые указаны в представленном запросе, при условии неразглашения ими государственной, служебной и коммерческой тайны.

Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием, управляющие ипотечным покрытием, специализированные депозитарии, регистраторы обязаны представлять в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг документы, иную информацию и давать в письменной и (или) устной форме объяснения, необходимые для осуществления деятельности федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 44. **Ответственность федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг за соблюдение коммерческой тайны**

1. Составляющие коммерческую тайну сведения, полученные федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг в связи с осуществлением деятельности в соответствии с настоящим Федеральным законом, не подлежат разглашению.

2. Сотрудники федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг в случае разглашения ими сведений, составляющих коммерческую тайну, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Убытки, причиненные организации таким разглашением, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Статья 45. **Предписание федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг об устранении нарушения**

Федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг в случае выявления нарушения настоящего Федерального закона, законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и (или) нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием направляет нарушителю в установленном федеральным законом порядке обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

Статья 46. **Меры, применяемые федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг**

1. В случае нарушения эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации о ценных бумагах, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, неисполнения предписания федерального органа исполнительной власти

по рынку ценных бумаг, отказа от предоставления информации, предоставления неполной или недостоверной информации, а также ложной и вводящей в заблуждение информации федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг имеет право требовать от указанных лиц устранения выявленных нарушений, принимать меры, которые установлены законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. В случае неисполнения в установленный федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг срок предписания об устранении нарушений, а также в случае, если эти нарушения создали реальную угрозу законным интересам владельцев ипотечных сертификатов участия, федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг вправе приостановить выдачу ипотечных сертификатов участия на срок до шести месяцев.

ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 47. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации В. ПУТИН

Москва, Кремль
11 ноября 2003 г.
№ 152-ФЗ

gost.e-ecolog.ru