Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ"Об ипотечных ценных бумагах"

Принят Государственной Думой 14 октября 2003 года

Одобрен Советом Федерации 29 октября 2003 года

ГАРАНТ:

См. комментарии к настоящему Федеральному закону

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.

ГАРАНТ:

Об ипотеке (залоге недвижимости) см. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ

См. комментарий к статье 1 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 2 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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 полностью или в части 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;

жилищная облигация с ипотечным покрытием - облигация с ипотечным покрытием, в состав которого входят только права требования, обеспеченные залогом жилых помещений.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 2 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 3 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 3. Ипотечное покрытие

1. Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и (или) 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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 9 марта 2010 г. N 22-ФЗ в часть 2 статьи 3 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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 восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

ГАРАНТ:

Об оценке предмета ипотеки см. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ

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 о возврате суммы основного долга;

предметом договора займа должны являться только денежные средства.

3. Абзац первый утратил силу.

Информация об изменениях:

См. текст абзаца третьего части 3 статьи 3

Ипотечное покрытие не должны составлять требования в отношении закладных, заложенных в обеспечение иных обязательств. В состав ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, за исключением жилищных облигаций с ипотечным покрытием, могут входить требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено.

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);

отсутствует в течение более чем шести месяцев страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательства, от риска утраты или повреждения.

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;

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.

В случае, если имели место составление и выдача закладной, для подтверждения входящего в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству достаточно наличия закладной.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 3 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ статья 4 настоящего Федерального закона изложена в новой редакции

См. текст статьи в предыдущей редакции

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

ГАРАНТ:

Об исключении имущества из состава ипотечного покрытия см. приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 1 ноября 2005 г. N 05-60/пз-н

1. Исключение обеспеченных ипотекой требований из состава ипотечного покрытия допускается в связи с их заменой или продажей, а также в связи с прекращением соответствующего обязательства. Замена или продажа требований, составляющих ипотечное покрытие, допускается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

2. Исключение из состава ипотечного покрытия имущества, за исключением денежных средств, допускается в связи с его заменой или продажей.

3. Исключение из состава ипотечного покрытия денежных средств допускается в связи с исполнением обязательств по ипотечным ценным бумагам, приобретением обеспеченных ипотекой требований или иного имущества, которое в соответствии с настоящим Федеральным законом может быть включено в состав ипотечного покрытия, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

4. Исключение требований и иного имущества из состава ипотечного покрытия допускается при условии соблюдения требований к ипотечному покрытию, установленных настоящим Федеральным законом.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 4 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 5 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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 случае, если таким имуществом является жилое помещение, в составе сведений о его месте нахождения не указывается номер этого жилого помещения (жилого дома, квартиры);

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 каждого 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.

ГАРАНТ:

См. Правила ведения реестра ипотечного покрытия, утвержденные приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 1 ноября 2005 г. N 05-60/пз-н

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 5 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 6 настоящего Федерального закона

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 N 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)".

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 7 настоящего Федерального закона

Статья 8. Требования к ипотечным агентам

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ в часть 1 статьи 8 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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".

В учредительных документах ипотечного агента должно быть указано общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых он создается. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создается ипотечный агент, не допускается. После исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием всех выпусков ипотечный агент подлежит ликвидации.

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 исполнительной 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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 8 настоящего Федерального закона

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 N 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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 9 настоящего Федерального закона

Статья 10. Проценты по облигациям с ипотечным покрытием

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ часть 1 статьи 10 настоящего Федерального закона изложена в новой редакции

См. текст части в предыдущей редакции

1. Облигации с ипотечным покрытием должны закреплять право их владельцев на получение процента, размер которого определен решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

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

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 10 настоящего Федерального закона

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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в часть 2 статьи 11 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

2. Ипотечное покрытие может быть заложено в обеспечение исполнения обязательств по облигациям двух и более выпусков. К ипотечному покрытию в таком случае применяются требования, предусмотренные настоящим Федеральным законом для ипотечного покрытия, находящегося в обеспечении исполнения обязательств по облигациям одного выпуска, в том числе в части, касающейся размера ипотечного покрытия, который должен обеспечивать полноту исполнения обязательств по облигациям с этим ипотечным покрытием всех выпусков.

В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков их эмитент вправе установить очередность исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием различных выпусков. В этом случае исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием каждой очереди допускается только после надлежащего исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием предыдущей очереди. При этом облигации с ипотечным покрытием считаются погашенными, а проценты по ним выплаченными в случае перечисления денежных средств на банковский

счет, указанный владельцем таких облигаций, выплаты владельцу таких облигаций наличных денежных средств или зачисления денежных средств в депозит нотариуса.

Установленная очередность исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием различных выпусков применяется также в случаях получения денежных средств от реализации ипотечного покрытия облигаций и при досрочном погашении облигаций, если иное не предусмотрено решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 11 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 12 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 12. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием

1. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг", настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. При этом нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг в части эмиссии облигаций с ипотечным покрытием кредитных организаций принимаются по согласованию с Центральным банком Российской Федерации.

2. Условия эмиссии облигаций с ипотечным покрытием могут содержать ограничение общего количества выпусков таких облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается этим ипотечным покрытием. Нарушение эмитентом облигаций с ипотечным покрытием указанного ограничения является основанием для отказа в государственной регистрации выпусков облигаций с этим ипотечным покрытием.

3. В решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием должны быть определены срок погашения (частичного погашения) облигаций и стоимость (порядок определения стоимости), выплачиваемая (выплачиваемой) по каждой облигации при ее погашении (частичном погашении).

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 12 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 13 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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 80 процентов непогашенной номинальной стоимости облигаций. В случае снижения размера (суммы) обеспеченных ипотекой требований ниже 80 процентов непогашенной номинальной стоимости облигаций эмитент обязан в срок не более трех месяцев увеличить долю обеспеченных ипотекой требований в составе ипотечного покрытия облигаций до установленного настоящей частью размера (суммы), в том числе путем приобретения обеспеченных ипотекой требований и (или) досрочного погашения (частичного погашения) облигаций, если соответствующее право предусмотрено решением о выпуске таких облигаций. При невыполнении указанного требования владельцы облигаций с ипотечным покрытием вправе требовать их досрочного погашения в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящего Федерального закона.

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. Ипотечное покрытие облигаций, а также условия обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, должны обеспечивать надлежащее исполнение обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием.

Для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием размер ипотечного покрытия таких облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее их общей непогашенной номинальной стоимости. Решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием может быть предусмотрено обеспечение исполнения обязательств по таким облигациям в большем размере. В этом случае размер ипотечного покрытия указанных облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее размера, установленного решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух или более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, достаточность ипотечного покрытия для исполнения обязательств по облигациям определяется отдельно для каждой очереди. При этом размер ипотечного покрытия считается достаточным для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по облигациям соответствующей очереди, если размер ипотечного покрытия равен сумме непогашенной номинальной стоимости облигаций этой очереди и непогашенной номинальной стоимости облигаций предшествующих очередей или превышает ее либо равен размеру ипотечного покрытия, установленному решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, или превышает его в

случае принятия решения о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, предусматривающего обеспечение исполнения обязательств по таким облигациям в большем размере.

ГАРАНТ:

См. Положение о порядке определения размера ипотечного покрытия, утвержденное приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 1 ноября 2005 г. N 05-59/пз-н

3. На момент представления документов для государственной регистрации выпуска облигаций с ипотечным покрытием размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований о возврате основной суммы долга, составляющих ипотечное покрытие таких облигаций, должен быть не менее их общей номинальной стоимости.

Размер ипотечного покрытия облигаций, эмитентом которых является кредитная организация, в течение всего срока их обращения может превышать размер обязательств по этим облигациям не более чем на 20 процентов.

ГАРАНТ:

О предоставлении дополнительной информации кредитными организациями, осуществляющими эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в части расчета обязательных нормативов при осуществлении государственной регистрации выпуска облигации с ипотечным покрытием, см. Инструкцию ЦБР от 31 марта 2004 г. N 112-И

4. Денежные средства, полученные в счет исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие облигаций, подлежат включению в состав ипотечного покрытия облигаций в объеме, необходимом для соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, установленных настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, если больший размер не предусмотрен решением о выпуске таких облигаций.

5. Решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием может быть предусмотрена возможность осуществления определенных расходов эмитента (вознаграждение специализированному депозитарию, регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием, расходы, связанные с управлением ипотечным покрытием, и иные расходы) за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие таких облигаций. В этом случае решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием должно содержать исчерпывающий перечень таких расходов и указание предельного размера средств, направляемых на оплату этих расходов за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие облигаций. Оплата указанных расходов допускается только при условии соблюдения эмитентом облигаций с ипотечным покрытием требований к размеру ипотечного покрытия облигаций, установленных настоящим Федеральным законом.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 13 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 14 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 14. Замена требований и (или) иного имущества, 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 несоответствия таких требований условию включения в состав ипотечного покрытия, предусмотренному абзацем четвертым части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, либо 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.

3. Замена требований и (или) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие облигаций, может осуществляться посредством их продажи или иного возмездного отчуждения третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия облигаций имущества, полученного в результате такого отчуждения.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 14 настоящего Федерального закона

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 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" для обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ в часть 2 статьи 15 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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 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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ статья 15 настоящего Федерального закона дополнена частью 3

3. В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, требования владельцев облигаций с ипотечным покрытием каждой очереди об обращении взыскания на ипотечное покрытие таких облигаций подлежат удовлетворению в порядке очередности, установленной решением о выпуске указанных облигаций.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 15 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 16 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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 нарушены требования к размеру ипотечного покрытия облигаций, установленные статьей 13 настоящего Федерального закона, нарушен установленный порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие, нарушены установленные условия, обеспечивающие надлежащее исполнение 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.

3. В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, требования владельцев облигаций с ипотечным покрытием каждой очереди о досрочном погашении таких облигаций подлежат удовлетворению в порядке очередности, установленной решением о выпуске указанных облигаций.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 16 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ глава 2 настоящего Федерального закона дополнена статьей 16.1.

Статья 16.1. Реализация ипотечного покрытия облигаций в случае несостоятельности (банкротства) организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием

1. В случае принятия арбитражным судом решения о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства из имущества указанной организации, составляющего конкурсную массу, исключается имущество, составляющее ипотечное покрытие, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.

Требования кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием не включаются в реестр требований кредиторов организации - эмитента указанных облигаций. При этом реестр требований кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием составляется на основании данных реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием, составленного в порядке, предусмотренном частью 5 настоящей статьи.

Владельцы облигаций с ипотечным покрытием вправе претендовать на удовлетворение своих требований в ходе конкурсного производства только в пределах суммы, недополученной при реализации ипотечного покрытия облигаций, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

2. Реализация ипотечного покрытия облигаций может проводиться путем продажи ипотечного покрытия облигаций с обязательством покупателя выполнить все условия, предусмотренные решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием (далее - замена эмитента), или продажи имущества, составляющего ипотечное покрытие, с распределением полученных денежных средств между владельцами облигаций с ипотечным покрытием (далее - продажа ипотечного покрытия).

Замена эмитента облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Продажа ипотечного покрытия осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16.2 настоящего Федерального закона.

3. Способ реализации ипотечного покрытия облигаций в целях удовлетворения требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием определяется конкурсным управляющим в соответствии с настоящей статьей.

4. Со дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства запрещается замена прав требований, составляющих ипотечное покрытие.

5. Конкурсный управляющий после дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства обязан направить регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев именных облигаций с ипотечным покрытием, а в случае выпуска облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением депозитарию, осуществляющему централизованное хранение указанных облигаций, требование о подготовке реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием. В указанном требовании определяется дата, на которую составляется указанный реестр. Такая дата не может быть установлена ранее чем через 30 дней и позднее чем через 45 дней после дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием

несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

Для составления реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием номинальный держатель облигаций представляет данные о лицах, в интересах которых он владеет облигациями, на дату составления указанного реестра.

Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных облигаций с ипотечным покрытием, а в случае выпуска облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением депозитарий, осуществляющий централизованное хранение указанных облигаций, не позднее чем через 10 дней после даты составления реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием обязан передать указанный реестр конкурсному управляющему.

В случае выпуска облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя в документарной форме без обязательного централизованного хранения реестр требований кредиторов - владельцев указанных облигаций составляется конкурсным управляющим на дату, установленную в соответствии с настоящей частью, на основании требований владельцев указанных облигаций, предъявивших сертификаты указанных облигаций.

6. Информация о дате, на которую составляется реестр требований кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием, подлежит опубликованию конкурсным управляющим в периодических печатных изданиях, которые указаны в решении о выпуске таких облигаций, не позднее чем за 20 дней до даты составления данного реестра.

В случае, если в решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием отсутствует указание конкретных периодических печатных изданий, данная информация подлежит опубликованию в издании, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

7. Информация, подлежащая опубликованию в связи с реализацией ипотечного покрытия облигаций, опубликовывается конкурсным управляющим в изданиях, определенных в соответствии с частью 6 настоящей статьи.

8. Текущие обязательства, связанные с реализацией ипотечного покрытия облигаций, в том числе вознаграждение конкурсного управляющего, погашаются за счет денежных средств, составляющих ипотечное покрытие, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" для возмещения расходов, связанных с погашением текущих обязательств.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 16.1 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ глава 2 настоящего Федерального закона дополнена статьей 16.2.

Статья 16.2. Продажа ипотечного покрытия в случае несостоятельности (банкротства) организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием

1. Конкурсный управляющий обязан продать имущество, составляющее ипотечное покрытие, и осуществить расчеты в соответствии с настоящей статьей не позднее чем через девять месяцев после дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

2. Продажа имущества, составляющего ипотечное покрытие, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Денежные средства, составляющие ипотечное покрытие и полученные от продажи ипотечного покрытия, после погашения текущих обязательств в порядке, предусмотренном статьей 16.1 настоящего Федерального закона, направляются на удовлетворение требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием, включенных в реестр требований кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием, составленный в порядке, предусмотренном статьей 16.1 настоящего Федерального закона, а в случае выпуска облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя в документарной форме без обязательного централизованного хранения - владельцев указанных облигаций, предъявивших сертификаты указанных облигаций.

Если при выпуске облигаций с ипотечным покрытием была установлена очередность исполнения обязательств по облигациям с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, требования владельцев таких облигаций удовлетворяются в порядке установленной очередности. Требования владельцев облигаций с ипотечным покрытием каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием предыдущей очереди.

4. Имущество, оставшееся после удовлетворения требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием и погашения текущих обязательств, связанных с продажей ипотечного покрытия, включается конкурсным управляющим в конкурсную массу организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 16.2 настоящего Федерального закона

Глава 3. Выдача и обращение ипотечных сертификатов участия

Статья 17. Лица, имеющие право выдавать ипотечные сертификаты участия

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ в часть 1 статьи 17 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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, а также кредитными организациями.

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 17 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 18 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 19 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 20 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 21 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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. Продажа требований, составляющих ипотечное покрытие ипотечных

сертификатов участия, допускается в случаях, указанных в части 1 статьи 14 настоящего Федерального закона, если такая продажа требований предусмотрена правилами доверительного управления этим ипотечным покрытием.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 21 настоящего Федерального закона

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 N 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.

ГАРАНТ:

См. Положение о передаче имущества, составляющего ипотечное покрытие, государственной управляющей компании, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об инвестировании средств пенсионных накоплений, утвержденное постановлением Правительства РФ от 7 октября 2004 г. N 523

См. Инвестиционную декларацию расширенного инвестиционного портфеля государственной управляющей компании, утвержденную постановлением Правительства РФ от 1 сентября 2003 г. N 540

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).

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 22 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 23 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 24 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 25 настоящего Федерального закона

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 ипотечным 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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 26 настоящего Федерального закона

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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в часть 2 статьи 27 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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.

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.

ГАРАНТ:

См. Положение о проведении проверок организаций, осуществление контроля и надзора за которыми возложено на Федеральную службу по финансовым рынкам, утвержденное приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 13 ноября 2007 г. N 07-108/пз-н

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 27 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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 28 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 29 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 30 настоящего Федерального закона

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

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 31 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. Положение о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия, утвержденное приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 1 ноября 2005 г. N 05-60/пз-н

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 32 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 33 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 34 настоящего Федерального закона

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;

абзац шестой утратил силу;

Информация об изменениях:

См. текст абзаца шестого части 2 статьи 35

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 35 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 36 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

О раскрытии информации эмитентами облигаций с ипотечным покрытием см. Положение о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденное приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 10 октября 2006 г. N 06-117/пз-н

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 37 настоящего Федерального закона

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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ часть 3 статьи 38 настоящего Федерального закона изложена в новой редакции

См. текст части в предыдущей редакции

3. Любые предоставляемые для распространения или опубликования сведения о выпуске ипотечных ценных бумаг и об их ипотечном покрытии не должны содержать недостоверную, неполную и (или) вводящую в заблуждение информацию.

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.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ часть 6 статьи 38 настоящего Федерального закона изложена в новой редакции

См. текст части в предыдущей редакции

6. Несоблюдение управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием или регистратором требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, а также неустранение каждым из них нарушений в

установленные сроки является основанием для приостановления или аннулирования у них соответствующей лицензии либо отзыва лицензии на осуществление банковских операций у управляющего ипотечным покрытием, если он является кредитной организацией, в соответствии с Федеральным законом "О банках и банковской деятельности" (в редакции Федерального закона от 3 февраля 1996 года N 17-ФЗ).

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 38 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в статью 39 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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

1. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием обязан обеспечить всем заинтересованным лицам по их требованию возможность ознакомления с информацией, содержащейся в реестре ипотечного покрытия, а также получения 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;

абзац четвертый утратил силу;

Информация об изменениях:

См. текст абзаца четвертого части 2 статьи 39

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.

Управляющий ипотечным покрытием обязан обеспечить всем заинтересованным лицам по их требованию возможность ознакомления с информацией, содержащейся в реестре ипотечного покрытия, а также получения копий реестра или выписок из него.

3. Плата, взимаемая эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или управляющим ипотечным покрытием за предоставление копий документов, предусмотренных настоящей статьей, не может превышать затраты на их изготовление.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 39 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 40 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ статья 41 настоящего Федерального закона изложена в новой редакции

См. текст статьи в предыдущей редакции

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

1. Объем, сроки, формы и порядок представления отчетности эмитентов облигаций с ипотечным покрытием, управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев определяются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а эмитентов облигаций с ипотечным покрытием и управляющих ипотечным покрытием, являющихся кредитными организациями, - федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг по согласованию с Центральным банком Российской Федерации.

2. Отчетность представляется в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а если эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или управляющим ипотечным покрытием является кредитная организация, также в Центральный банк Российской Федерации.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 41 настоящего Федерального закона

Глава 6. Полномочия государственных органов по рынку ипотечных ценных бумаг

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 193-ФЗ в статью 42 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст статьи в предыдущей редакции

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

1. 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 в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Центральным банком Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Нормативные правовые акты, устанавливающие требования в части раскрытия информации о финансово-экономическом состоянии, финансово-экономической деятельности и иной финансовой информации кредитных организаций - эмитентов облигаций с ипотечным покрытием, принимаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг по согласованию с Центральным банком Российской Федерации.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 42 настоящего Федерального закона

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

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 141-ФЗ в часть 1 статьи 43 настоящего Федерального закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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, управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев ипотечного покрытия 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;

обращаться в Центральный банк Российской Федерации с предложением о принятии установленных федеральными законами мер воздействия, включая отзыв лицензии на осуществление банковских операций, к кредитной организации - управляющему ипотечным покрытием в случае несоблюдения ею требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, а также неустранения ею нарушений в установленные сроки.

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 43 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

Об ответственности органов государственной власти за соблюдение коммерческой тайны см. Федеральный закон от 29 июля 2004 г. N 98-ФЗ

См. комментарий к статье 44 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 45 настоящего Федерального закона

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.

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 46 настоящего Федерального закона

Глава 7. Заключительные положения

Статья 47. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона

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

ГАРАНТ:

См. комментарий к статье 47 настоящего Федерального закона

Президент Российской Федерации	В.Путин

Москва, Кремль

11 ноября 2003 года

N 152-ФЗ