

**НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ**

**РІШЕННЯ**

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
27.12.2012 N 1902

Зареєстровано  
в Міністерстві юстиції України  
22 січня 2013 р. за N 160/22692

**ПОЛОЖЕННЯ  
про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій**

**I. Загальні положення**

1. Це Положення розроблено відповідно до частин першої та другої статті 27 Закону України "Про іпотечні облігації" (далі - Закон), пункту 301 частини другої статті 7 та пункту 13 статті 8 Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні", Цивільного кодексу України, Законів України "Про цінні папери та фондовий ринок", "Про іпотеку", "Про заставу".

Дія цього Положення поширюється на фінансові установи, які мають ліцензію на право здійснення діяльності з управління іпотечним покриттям (далі - управителі), емітентів звичайних іпотечних облігацій (далі - емітенти), аудиторські фірми, які здійснюють перевірку стану іпотечного покриття (далі - аудитори).

2. Це Положення визначає:

2.1. Умови включення іпотечних активів до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій.

2.2. Порядок формування іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій.

2.3. Вимоги до збалансованості іпотечного покриття із заборгованістю за звичайними іпотечними облігаціями.

2.4. Вимоги до ведення та змісту розділів реєстру іпотечного покриття.

2.5. Умови доступу до інформації, що міститься в реєстрі іпотечного покриття.

2.6. Порядок перевірки іпотечного покриття та надання витягів з реєстру іпотечного покриття.

2.7. Розкриття інформації з реєстру іпотечного покриття.

2.8. Функції з управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій.

2.9. Вимоги та обмеження щодо діяльності управителя, умови заміни управителя.

2.10. Рекомендаційні умови договору про управління іпотечним покриттям.

**II. Вимоги до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій**

**1. Умови включення іпотечних активів до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій**

1. До складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій можуть включатися іпотечні активи з дотриманням нижчезазначених умов.

2. Іпотечні активи мають належати емітенту на праві власності і можуть бути відчужені в разі невиконання емітентом зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями. На момент уключення іпотечних активів до іпотечного покриття, а також протягом усього строку перебування цих активів у складі іпотечного покриття емітент зобов'язаний:

2.1. Мати права кредитора за відповідним іпотечним активом. Права емітента на іпотечний актив не можуть бути обмежені чи обтяжені правами будь-яких інших осіб, крім власників звичайних іпотечних облігацій.

2.2. Зберігати можливість відступлення прав за відповідним іпотечним активом на користь іншої особи з метою виконання зобов'язань перед власниками звичайних іпотечних облігацій.

2.3. Не обмежувати чи обтяжувати право власників звичайних іпотечних облігацій звернути стягнення на іпотечні активи в складі іпотечного покриття, за винятком обмежень, установлених Законом та проспектом емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

3. Забезпечені іпотекою зобов'язання боржників підлягають виконанню виключно у грошовій формі. Не дозволяється включати до складу іпотечного покриття іпотечні активи, договірні умови виникнення яких передбачають виконання зобов'язань боржників у натуральній формі, шляхом заліку або в інший спосіб, який не передбачає повної сплати емітенту основної суми боргу та процентів у грошовій формі.

4. Відомості про те, що емітент є іпотекодержателем за відповідним іпотечним договором, мають бути внесені до відповідного державного реєстру в установленому законодавством порядку. Відомості про обтяження нерухомого майна іпотекою на користь емітента документально підтверджуються витягом (довідкою або іншим документом відповідно до законодавства) з Державного реєстру іпотек або з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно залежно від того, у якому з цих реєстрів відповідно до законодавства реєструються іпотеки.

5. Іпотечні активи не перебувають у заставі чи не обтяжені іншим чином для забезпечення виконання емітентом інших зобов'язань, ніж зобов'язань за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій. На момент уключення іпотечних активів до складу іпотечного покриття, а також протягом усього строку перебування цих активів у складі іпотечного покриття права емітента як кредитора за відповідними іпотечними активами не можуть бути предметом договірних чи позадоговірних обмежень чи обтяжень, які передбачають виникнення в інших осіб, крім власників звичайних іпотечних облігацій, прав на отримання задоволення їх вимог до емітента за рахунок таких іпотечних активів.

6. За іпотечним чи кредитним договором, який підтверджує права емітента на відповідний іпотечний актив, що включається до складу іпотечного покриття, не прийнято рішення про звернення стягнення і щодо боржника за таким іпотечним чи кредитним договором не порушено провадження у справі про банкрутство. Іпотечні активи не включаються до складу іпотечного покриття у разі:

6.1. Наявності вимоги емітента про дострокове виконання боржником зобов'язань за відповідним іпотечним чи кредитним договором або судового провадження щодо стягнення з боржника заборгованості за таким договором.

6.2. Звернення стягнення на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

6.3. Порушення щодо боржника провадження у справі про банкрутство.

7. Умови відповідного іпотечного договору не можуть передбачати можливості заміни чи відчуження іпотекодавцем предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя. З метою забезпечення контролю емітента за виконанням боржником зазначених умов іпотечного договору відповідні відомості повинні бути внесені до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна або до іншого державного реєстру, у якому відповідно до законодавства підлягає реєстрації інформація щодо заборони відчуження нерухомості.

8. Предмет іпотеки має знаходитися на території України і бути застрахованим на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування. На момент уключення іпотечних активів до складу іпотечного покриття, а також протягом усього строку перебування цих активів у складі іпотечного покриття страхування предмета іпотеки на його повну вартість підтверджується відповідним договором страхування. При цьому страховиком має бути фінансова установа, з моменту внесення якої до Державного реєстру фінансових установ минуло не менше одного року та щодо якої протягом останнього року не вживалися заходи впливу у вигляді призначення тимчасової адміністрації.

9. Іпотечні активи не повинні бути включені до складу іпотечного покриття (іпотечного пулу) іншого випуску іпотечних цінних паперів. На момент уключення іпотечних активів до складу іпотечного покриття, а також протягом усього строку перебування цих активів у складі іпотечного покриття вони не можуть забезпечувати виконання зобов'язань емітента за іншим випуском іпотечних облігацій або іпотечних сертифікатів, крім того випуску звичайних іпотечних облігацій, для якого відповідне іпотечне покриття було сформоване.

10. Основна сума боргу боржника за забезпеченим іпотекою зобов'язанням не може перевищувати 75 відсотків оціночної вартості предмета іпотеки жилого призначення, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, або 60 відсотків оціночної вартості предмета іпотеки нежилого призначення, визначеної суб'єктом оціночної діяльності. Дана вимога застосовується як на момент уключення відповідних іпотечних активів до іпотечного покриття, так і протягом усього строку перебування цих активів у складі іпотечного покриття. При цьому:

10.1. Основною сумою боргу за іпотечним активом є непогашений боржником розмір кредиту, забезпеченого іпотекою, без урахування процентних платежів або комісій, що нараховуються на заборгованість за кредитом.

10.2. Оціночна вартість предмета іпотеки визначається на підставі висновку (звіту) суб'єкта оціночної діяльності.

(підпункт 10.2 пункту 10 глави 1 розділу II із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

11. Зобов'язання боржника не можуть бути забезпечені наступною іпотекою.

12. До складу іпотечного покриття можуть включатися іпотечні активи, віднесені до певної категорії активів відповідно до критеріїв, визначених пунктами 7 та 8 глави 3 цього розділу. При цьому для розрахунку розміру іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, коефіцієнта іпотечного покриття та контролю за дотриманням емітентом вимог, зазначених у частині третій статті 13 Закону, не враховуються іпотечні та інші активи у складі іпотечного покриття, які класифіковані як такі, що мають значний ризик, високий ризик, реалізований ризик.

(пункт 12 глави 1 розділу II у редакції рішення Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.07.2015 р. N 942)

13. До складу іпотечного покриття не можуть включатися іпотечні активи, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою об'єктів незавершеного будівництва або іпотекою майнових прав, у тому числі прав на об'єкти нерухомості, будівництво яких не завершено, або прав користування нерухомим майном. Предметом іпотеки за іпотечними активами, що включаються до іпотечного покриття, може бути виключно нерухоме майно, визначене пунктами 5 та 6 глави 2 цього розділу, право власності іпотекодавця на яке зареєстроване в установленому законодавством порядку. Документом, що підтверджує державну реєстрацію права власності іпотекодавця на предмет іпотеки, є витяг або інший документ відповідно до законодавства з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру, Реєстру прав власності на нерухоме майно або іншого реєстру відповідно до законодавства.

14. До складу іпотечного покриття не можуть включатися іпотечні активи, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою таких об'єктів нерухомості жилого призначення:

14.1. Фондів житла для тимчасового проживання.

14.2. Жилих квартир і будинків, що є об'єктами права державної чи комунальної власності.

15. До складу іпотечного покриття не можуть включатися іпотечні активи, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою таких об'єктів нерухомості нежилого призначення:

15.1. Земель сільськогосподарського призначення.

15.2. Земель, будівель та споруд, які є об'єктами права державної чи комунальної власності.

15.3. Цілісних майнових комплексів підприємств, які перебувають у державній або комунальній власності.

15.4. Повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів.

**2. Порядок формування іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій**

1. Для кожного випуску звичайних іпотечних облігацій формується окреме іпотечне покриття, відомості про яке підлягають унесенню до реєстру іпотечного покриття у встановленому цим Положенням порядку.

2. На момент реєстрації Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій їх іпотечне покриття формується виключно з іпотечних активів.

3. На момент реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій та протягом усього строку перебування їх в обігу:

3.1. Забороняється включати до складу іпотечного покриття активи, які не відповідають вимогам Закону.

3.2. Сукупний розмір іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою нерухомого майна жилого призначення, повинен становити не менше ніж 85 відсотків від сукупного розміру всіх іпотечних активів, уключених до складу іпотечного покриття.

4. Уключення до складу іпотечного покриття іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою нерухомого майна нежилого призначення, дозволяється у межах 15 відсотків від сукупного розміру усіх іпотечних активів, уключених до складу іпотечного покриття.

5. Для цілей застосування цього Положення до нерухомого майна жилого призначення, зокрема, належать:

5.1. Жилі квартири, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, які призначені для проживання громадян.

5.2. Жилі будинки разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку і які призначені для проживання громадян.

5.3. Жилі будинки, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку і які призначені для проживання громадян, без земельних ділянок, на яких вони розташовані, у разі якщо іпотекодавці володіють правом довгострокової оренди чи постійного користування такими земельними ділянками.

6. Для цілей застосування цього Положення до нерухомого майна нежилого призначення, зокрема, належать:

6.1. Будівлі та споруди, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, що використовуються для розміщення офісів, торговельних площ, розважальних закладів, закладів ресторанного господарства і побутового обслуговування, інших аналогічних об'єктів.

6.2. Будівлі та споруди, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, що використовуються для виробничих потреб.

6.3. Земельні ділянки, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, у тому числі земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва.

6.4. Квартири та будинки, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, які використовуються для здачі в найм (оренду), у тому числі для проживання громадян.

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

8. Емітент зобов'язаний виключити іпотечні активи із складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій у разі:

8.1. Виявлена невідповідність окремих іпотечних активів у складі іпотечного покриття встановленим вимогам.

8.2. Емітентом або іншою особою ініційоване звернення стягнення на предмет іпотеки, що забезпечує виконання зобов'язань боржника за відповідним іпотечним активом, або іпотека достроково припиняється з будь-яких інших підстав.

8.3. Боржник за іпотечним активом прострочив строк сплати чергових платежів відповідно до умов кредитного договору (договору позики) більш як на три місяці.

8.4. Стосовно боржника за іпотечним активом порушено провадження у справі про банкрутство.

9. У разі якщо іпотечне покриття не відповідає вимогам, установленим статтею 13 Закону, або настає одна з обставин, зазначених у пункті 8 цієї глави, емітент зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з дня пред'явлення відповідної вимоги управителя або настання обставини вчинити одну з таких дій:

9.1. Замінити іпотечні активи у складі іпотечного покриття.

9.2. Включити до складу іпотечного покриття нові іпотечні активи або інші активи, зазначені у пункті 12 цієї глави.

9.3. Викупити частину іпотечних облігацій, що перебувають в обігу.

10. Нові іпотечні активи, що включаються до складу іпотечного покриття, іпотечні активи, якими заміняються іпотечні активи у складі іпотечного покриття, повинні відповідати характеристикам, зазначеним у главі 1 цього розділу, та забезпечувати збалансованість іпотечного покриття із заборгованістю за звичайними іпотечними облігаціями.

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

12. Якщо при настанні обставин, зазначених у пункті 8 цієї глави, у розпорядженні емітента немає нових іпотечних активів, що відповідають вимогам, установленим главою 1 цього розділу, або якщо іпотечне покриття не відповідає (або є ризик, що іпотечне покриття не відповідатиме) вимогам, установленим статтею 13 Закону, емітент має право включити до складу іпотечного покриття інші активи, якими можуть бути лише:

(абзац перший пункту 12 глави 2 розділу II у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

12.1. Державні цінні папери або цінні папери, повністю гарантовані державою.

12.2. Грошові кошти, розміщені емітентом на окремому депозитному рахунку в банку, який відповідає таким вимогам:

1) з моменту отримання банківської ліцензії минуло не менше одного року;

2) протягом останніх дванадцяти місяців Національним банком України не вживалися заходи впливу у вигляді обмеження, зупинення чи припинення здійснення операцій із залучення у вклади (депозити) коштів та банківських металів від необмеженого кола юридичних і фізичних осіб;

3) щодо банку не прийнято рішення Національного банку України про віднесення до категорії неплатоспроможних.

Умови такого депозиту можуть передбачати можливість дострокового повернення емітенту суми депозиту на його першу вимогу.

13. Проспектом емісії можуть бути встановлені додаткові обмеження щодо включення інших активів до складу іпотечного покриття.

14. Розмір інших активів не може перевищувати 25 відсотків від розміру іпотечного покриття, розрахованого за правилами, визначеними пунктами 4, 5 глави 3 цього розділу. При цьому:

14.1. Розмір державних цінних паперів або цінних паперів, повністю гарантованих державою, визначається як сукупна заборгованість за всіма цінними паперами, уключеними до складу іпотечного покриття, без урахування нарахованих процентів (дивідендів), з урахуванням амортизації такої заборгованості мінус сукупна сума дисконту, у разі якщо відповідні цінні папери є дисконтними. Якщо відповідні цінні папери перебувають в обігу на фондовій біржі, розмір активів у вигляді державних цінних паперів або цінних паперів, повністю гарантованих державою, визначається на основі їх біржового курсу. Якщо такі цінні папери перебувають в обігу більш як на одній фондовій біржі, розрахунок розміру активів здійснюється за найменшим із біржових курсів, визначених та оприлюднених на кожній з фондових бірж.

14.2. Розмір активів у вигляді грошових коштів, розміщених емітентом на окремому депозитному рахунку в банку, визначається як загальна сума депозиту без урахування нарахованих процентів.

15. Іпотечні та інші активи вважаються включеними до складу іпотечного покриття з моменту внесення відомостей про них до реєстру іпотечного покриття. На ці активи поширюється правовий режим застави іпотечного покриття на користь власників звичайних іпотечних облігацій, установлений статтею 8 Закону.

16. Відомості про обтяження заставою іпотечного покриття на користь власників звичайних іпотечних облігацій вносяться управителем до Державного реєстру обтяжень рухомого майна протягом десяти робочих днів з дня державної реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій у порядку, установленому законодавством.

За умови, що коефіцієнт іпотечного покриття не перевищить максимального значення 0,9, управитель може вносити зміни до розміру обтяження заставою іпотечного покриття, якщо відповідно до затвердженого звіту про результати розміщення іпотечних облігацій було зменшено розмір випуску або за зверненням емітента у зв'язку зі зміною розміру основного боргу за відповідним випуском іпотечних облігацій внаслідок здійснення виплати власникам частини номінальної вартості облігацій, викупу облігацій емітентом, продажу емітентом раніше викуплених облігацій.

(пункт 16 глави 2 розділу II доповнено абзацом другим згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

Зміна відомостей про розмір обтяження заставою іпотечного покриття вноситься управителем до Державного реєстру обтяжень рухомого майна протягом десяти робочих днів з дня отримання емітентом свідоцтва про реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій або внесення змін до реєстру іпотечного покриття у зв'язку із здійсненням виплати власникам частини номінальної вартості облігацій або викупом емітентом облігацій або продажем емітентом раніше викуплених облігацій.

(пункт 16 глави 2 розділу II доповнено абзацом третім згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

**3. Принципи збалансованості іпотечного покриття із заборгованістю за звичайними іпотечними облігаціями**

1. Протягом усього строку обігу звичайних іпотечних облігацій їх іпотечне покриття повинно мати розмір, стан та характеристики, які б забезпечили повне виконання зобов'язань емітента за звичайними іпотечними облігаціями. При цьому емітент зобов'язаний дотримуватись збалансованості іпотечного покриття із заборгованістю за звичайними іпотечними облігаціями відповідно до умов, викладених у цій главі.

2. На момент реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій та протягом усього строку їх обігу емітент зобов'язаний забезпечити, щоб значення коефіцієнта іпотечного покриття не перевищувало 0,9. У будь-який час протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій основна сума боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій не може перевищувати 90 відсотків від розміру їх іпотечного покриття. Значення коефіцієнта іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, виконання зобов'язань за якими повністю гарантовано державою, не може перевищувати 1.

3. Основна сума боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій - це несплачена емітентом сукупна номінальна вартість розміщених звичайних іпотечних облігацій одного випуску. Якщо протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій емітент здійснив викуп частини розміщених звичайних іпотечних облігацій або здійснив виплату частини номінальної вартості облігацій, то викуплені іпотечні облігації або виплачена частина номінальної вартості не враховуються при розрахунку основної суми боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій.

(пункт 3 глави 3 розділу II у редакції рішення Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.07.2015 р. N 942)

4. Розмір іпотечного покриття розраховується за формулою

*ІП = ОБ + ЦП + Д*,

де *ІП* - розмір іпотечного покриття;

*ОБ* - сума несплаченого боржниками основного боргу за всіма іпотечними активами, уключеними до складу іпотечного покриття, без урахування процентів, комісій та інших платежів, що нараховуються на основну суму боргу;

*ЦП* - розмір активів у вигляді державних цінних паперів або цінних паперів, повністю гарантованих державою, включених до складу іпотечного покриття, який визначається відповідно до підпункту 14.1 пункту 14 глави 2 цього розділу;

*Д* - розмір активів у вигляді грошових коштів, розміщених емітентом на окремому депозитному рахунку в банку, уключених до складу іпотечного покриття, який визначається відповідно до підпункту 14.2 пункту 14 глави 2 цього розділу.

5. З моменту сплати боржниками за іпотечними чи іншими активами у складі іпотечного покриття частини основного боргу за цими активами або їх погашення у повному обсязі розмір іпотечного покриття автоматично зменшується на відповідну суму.

6. При розрахунку розміру іпотечного покриття враховується розмір тільки тих іпотечних та інших активів (для грошових коштів, розміщених емітентом на депозитному рахунку в банку), за якими протягом строку їх перебування в складі іпотечного покриття немає ризику, або ризик за якими є мінімальним, або які мають помірний ризик та які (для грошових коштів) відповідають вимогам пункту 12 глави 2 цього розділу. При цьому емітент має право:

6.1. Виключити зі складу іпотечного покриття іпотечні та інші активи, які не відносяться до категорії активів, за якими немає ризику, або ризик за якими є мінімальним або які мають помірний ризик або які не відповідають вимогам пункту 12 глави 2 цього розділу.

6.2. Залишити у складі іпотечного покриття іпотечні та інші активи, які не відносяться до категорії активів, за якими немає ризику або ризик за якими є мінімальним, або які мають помірний ризик, або які не відповідають вимогам пункту 12 глави 2 цього розділу. При цьому наявність таких активів у складі іпотечного покриття не впливатиме на розрахунок розміру та визначення стану іпотечного покриття. У цьому разі в реєстрі іпотечного покриття мають відображатися відомості про категорію якості відповідних активів, а саме: значний ризик, високий ризик, реалізований ризик або активи не відповідають вимогам пункту 12 глави 2 цього розділу.

(пункт 6 глави 3 розділу II у редакції рішення Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.07.2015 р. N 942)

7. Віднесення іпотечних активів чи інших активів (для грошових коштів, розміщених емітентом на депозитному рахунку в банку) до категорії якості активів, за якими немає ризику або ризик є мінімальним або які мають помірний ризик, здійснюється відповідно до критеріїв та правил, визначених нормативно-правовими актами Національного банку України, які визначають порядок віднесення активів банку до відповідних категорій якості.

(пункт 7 глави 3 розділу II із змінами, внесеними згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

8. Іпотечні активи в складі іпотечного покриття вважаються такими, що відповідають певній категорії якості, а саме: немає ризику або ризик є мінімальним, помірний ризик, значний ризик, високий ризик, реалізований ризик, з дати виявлення обставин, які є підставою для віднесення тих чи інших активів до відповідної категорії якості.

(пункт 8 глави 3 розділу II із змінами, внесеними згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

9. Якщо протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій коефіцієнт іпотечного покриття перевищує значення, установлені пунктом 2 цієї глави, емітент зобов'язаний включити нові іпотечні або інші активи до складу іпотечного покриття для приведення його розміру у відповідність до вимог, установлених пунктом 2 цієї глави, або здійснити викуп частини розміщених іпотечних облігацій.

(пункт 9 глави 3 розділу II із змінами, внесеними згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

10. Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій характеристики іпотечного покриття стосовно строків, дохідності і порядку погашення повинні бути збалансованими з відповідними характеристиками звичайних іпотечних облігацій відповідно до пунктів 11 - 14 цієї глави.

11. Середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття повинен перевищувати строк повного виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями. При цьому:

11.1. Строк повного виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями - проміжок часу (у місяцях) між поточною датою і датою повного погашення звичайних іпотечних облігацій, визначеною проспектом емісії.

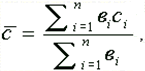
11.2. Строк окремого іпотечного активу в складі іпотечного покриття - проміжок часу (у місяцях) між поточною датою і датою, на яку відповідний кредит має бути повністю погашений боржником згідно з умовами кредитного договору. При розрахунку строку окремого іпотечного активу вірогідність його дострокового погашення не враховується.

11.3. Строк окремого іншого активу в складі іпотечного покриття у вигляді державних цінних паперів або цінних паперів, повністю гарантованих державою, - проміжок часу (у місяцях) між поточною датою і датою повного погашення відповідних цінних паперів, визначеною умовами їх випуску.

11.4. Строк окремого іншого активу в складі іпотечного покриття у вигляді грошових коштів на депозитному рахунку в банку - проміжок часу (у місяцях) між поточною датою і датою закінчення відповідного депозитного договору.

11.5. Строк іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які не відносяться до категорії якості активів, за якими немає ризику або ризик є мінімальним (стандартні) або які мають помірний ризик (під контролем), прирівнюється до нуля.

11.6. Середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття визначається за формулою



де - середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття;



*с* - строк кожного активу (іпотечного чи іншого активу) у складі іпотечного покриття;

*п -* кількість активів (іпотечних та інших активів) у складі іпотечного покриття;

*в* - розмір відповідного активу (іпотечного чи іншого активу) у складі іпотечного покриття.

(абзац шостий підпункту 11.6 пункту 11 глави 3 розділу II у редакції  
 рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

12. У разі перевищення строку повного виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями над середньозваженим строком іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття емітент зобов'язаний замінити іпотечні активи у складі іпотечного покриття, або включити до складу іпотечного покриття нові іпотечні активи або інші активи, зазначені у пункті 12 глави 2 розділу II цього Положення, або викупити частину іпотечних облігацій, що перебувають в обігу, для виконання вимог, передбачених пунктом 11 цієї глави.

13. Сукупний дохід, що отримується емітентом у вигляді сукупного процентного доходу за іпотечними та іншими активами у складі іпотечного покриття, повинен перевищувати виплати емітента за звичайними іпотечними облігаціями за кожен процентний період звичайних іпотечних облігацій. При цьому:

13.1. Виплати емітента за звичайними іпотечними облігаціями - сукупний розмір виплат емітента на користь власників звичайних іпотечних облігацій за відповідний процентний період.

13.2. Сукупний дохід, що отримується емітентом у вигляді сукупного процентного доходу за іпотечними та іншими активами у складі іпотечного покриття, - сукупний дохід, що отримується емітентом у вигляді процентів та регулярних комісій за іпотечними та іншими активами в складі іпотечного покриття протягом процентного періоду за звичайними іпотечними облігаціями.

13.3. Для контролю за дотриманням цієї вимоги протягом певного процентного періоду за звичайними іпотечними облігаціями використовується формула



де *ІА* - розмір іпотечних активів у складі іпотечного покриття;

*rIA* - процентна ставка за іпотечним активом у складі іпотечного покриття;

*n* - кількість активів (іпотечних та інших активів) у складі іпотечного покриття;

*АЗ* - розмір інших активів у складі іпотечного покриття;

*rАЗ* - процентна ставка за іншим активом у складі іпотечного покриття;

НВ - основна сума боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій;

(абзац восьмий підпункту 13.3 пункту 13 глави 3 розділу II у редакції  
 рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

*rНВ* - процентна ставка за звичайними іпотечними облігаціями.

13.4. У разі порушення вимоги, установленої пунктом 13 цієї глави, емітент зобов'язаний замінити іпотечні активи у складі іпотечного покриття, або включити до складу іпотечного покриття нові іпотечні активи або інші активи, зазначені у пункті 12 глави 2 розділу II цього Положення, або викупити частину іпотечних облігацій, що перебувають в обігу, щоб забезпечити відповідність цих параметрів.

14. Контроль за дотриманням принципів збалансованості іпотечного покриття із заборгованістю за звичайними іпотечними облігаціями, визначених у цій главі, покладається на емітента, управителя та аудитора, відомості про якого включені до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", а саме до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності в частині суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності та/або обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес, відповідно до їх повноважень, визначених Законом.

(пункт 14 глави 3 розділу II у редакції рішення Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

15. Якщо випуск звичайних іпотечних облігацій здійснюється в національній валюті, а окремі іпотечні чи інші активи в складі іпотечного покриття виражені в іноземній валюті, розрахунок розміру іпотечного покриття та визначення його інших характеристик здійснюються у національній валюті України відповідно до офіційного обмінного курсу Національного банку України на день проведення відповідного розрахунку. Якщо випуск звичайних іпотечних облігацій здійснюється в іноземній валюті, а окремі іпотечні чи інші активи в складі іпотечного покриття виражені в національній валюті, розрахунок розміру іпотечного покриття та визначення його інших характеристик здійснюються у відповідній іноземній валюті згідно з офіційним обмінним курсом Національного банку України на день проведення розрахунку.

**III. Реєстр іпотечного покриття**

**1. Загальні вимоги до ведення реєстру іпотечного покриття**

1. Реєстр іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій - відомості про склад кожного окремого іпотечного покриття у вигляді бази даних, що ведеться емітентом.

2. Емітент зобов'язаний забезпечити ведення реєстру іпотечного покриття з використанням електронних носіїв інформації з можливістю формування документа, що відображає дані реєстру іпотечного покриття, на паперовому носії. Емітент самостійно визначає програмне забезпечення і технологічні особливості, що використовуються ним для ведення реєстру іпотечного покриття.

3. Емітент зобов'язаний забезпечити безперебійне функціонування реєстру іпотечного покриття протягом усього строку обігу звичайних іпотечних облігацій та збереження відомостей, що містяться у реєстрі, у тому числі в разі настання непередбачуваних обставин, які можуть загрожувати знищенню цих відомостей. Технічні особливості ведення реєстру іпотечного покриття повинні передбачати формування дубліката реєстру та його збереження у безпечний спосіб, який би дав змогу використовувати дублікат реєстру в разі знищення або пошкодження інформаційної бази основного реєстру. У проспекті емісії має визначатися спосіб формування та утримання дубліката реєстру іпотечного покриття.

4. Емітент самостійно визначає внутрішній підрозділ та/або осіб, відповідальних за ведення реєстру іпотечного покриття.

5. Ведення реєстру іпотечного покриття включає дії емітента, пов'язані із забезпеченням:

5.1. Унесення записів до реєстру іпотечного покриття та виключення записів з реєстру іпотечного покриття.

5.2. Зміни (оновлення) відомостей, що містяться в реєстрі іпотечного покриття.

5.3. Утримання реєстру іпотечного покриття в операційному стані протягом усього строку обігу звичайних іпотечних облігацій.

5.4. Надання інформації (витягів) з реєстру на вимогу управителя, власників звичайних іпотечних облігацій або Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

5.5. Зберігання документів, що є підставою для внесення записів до реєстру іпотечного покриття, зміни або виключення таких записів.

6. Реєстр іпотечного покриття складається з чотирьох розділів:

1) розділ I - "Загальні відомості про іпотечне покриття";

2) розділ II - "Відомості про іпотечні активи в складі іпотечного покриття";

3) розділ III - "Відомості про інші активи в складі іпотечного покриття";

4) розділ IV - "Реєстраційний журнал".

7. Розділи реєстру іпотечного покриття повинні відповідати вимогам, визначеним у главах 2 - 5 цього розділу.

**2. Відомості, що містяться у розділі I реєстру "Загальні відомості про іпотечне покриття"**

1. Розділ I реєстру іпотечного покриття повинен містити таку узагальнену інформацію про відповідний випуск звичайних іпотечних облігацій:

1.1. Відомості про емітента, уключаючи повне найменування; місцезнаходження; код за ЄДРПОУ; банківські реквізити; номер і дату видачі банківської ліцензії або номер і дату прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження діяльності з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, а також номер та дату видачі свідоцтва про реєстрацію фінансової установи (для небанківської кредитної установи).

(підпункт 1.1 пункту 1 глави 2 розділу III у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

1.2. Відомості про управителя іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій, уключаючи повне найменування; місцезнаходження; код за ЄДРПОУ; банківські реквізити; номер і дату прийняття рішення про видачу ліцензії на здійснення професійної діяльності з управління іпотечним покриттям.

(підпункт 1.2 пункту 1 глави 2 розділу III у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

1.3. Відомості про аудитора, уключаючи повне найменування; місцезнаходження; код за ЄДРПОУ; банківські реквізити; номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

(підпункт 1.3 пункту 1 глави 2 розділу III у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

1.4. Відомості про випуск звичайних іпотечних облігацій, який забезпечений відповідним іпотечним покриттям, уключаючи: дату реєстрації проспекту емісії звичайних іпотечних облігацій Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку; дату та номер свідоцтва про реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій; кількість, номінальну вартість та основну суму боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій, дохідність, строки та порядок погашення звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 1.4 пункту 1 глави 2 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

1.5. Якщо власникам звичайних іпотечних облігацій надаються додаткові гарантії третьої особи щодо виконання зобов'язань емітента, у розділі I реєстру іпотечного покриття зазначаються відомості про умови гарантії та особу-гаранта, уключаючи її повне найменування, місцезнаходження та код за ЄДРПОУ, банківські реквізити.

1.6. Якщо щодо іпотечного покриття застосовуються договори про збереження його реальної вартості, у розділі I реєстру іпотечного покриття зазначаються відомості щодо загальних умов договору про збереження реальної вартості іпотечного покриття, а також про іншу сторону договору про збереження реальної вартості іпотечного покриття, уключаючи її найменування, місцезнаходження та код за ЄДРПОУ, банківські реквізити.

1.7. Якщо проспектом емісії звичайних іпотечних облігацій передбачено створення спеціального резервного чи страхового фонду для виконання грошових зобов'язань емітентом таких облігацій, у розділі I реєстру іпотечного покриття зазначаються відомості про розмір такого фонду.

2. Розділ I реєстру іпотечного покриття повинен містити таку загальну інформацію про іпотечне покриття відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій:

2.1. Початковий розмір іпотечного покриття, визначений на дату прийняття рішення про розміщення іпотечних облігацій, у валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 2.1 пункту 2 глави 2 розділу III у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

2.2. Поточний розмір іпотечного покриття, що визначається у валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій, станом на поточну дату з урахуванням змін у складі іпотечного покриття (заміни іпотечних активів, уключення нових іпотечних чи інших активів, часткового чи повного погашення таких активів тощо).

(підпункт 2.2 пункту 2 глави 2 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

2.3. Поточне значення коефіцієнта іпотечного покриття, що визначається на поточну дату з урахуванням змін у складі іпотечного покриття та зміни основної суми боргу за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 2.3 пункту 2 глави 2 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

2.4. Поточне відсоткове співвідношення сукупного розміру іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою нерухомого майна жилого призначення, до сукупного розміру всіх іпотечних активів у складі іпотечного покриття.

2.5. Поточне відсоткове співвідношення інших активів у складі іпотечного покриття до розміру іпотечного покриття.

2.6. Середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття, визначений на поточну дату.

2.7. Сукупний розмір процентних платежів за іпотечними та іншими активами в складі іпотечного покриття, що підлягає сплаті емітенту в поточному процентному періоді за звичайними іпотечними облігаціями, визначений у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій.

**3. Відомості, що містяться у розділі II реєстру "Відомості про іпотечні активи у складі іпотечного покриття"**

1. Розділ II реєстру іпотечного покриття повинен містити перелік іпотечних активів, що перебувають у складі іпотечного покриття на поточну дату, та таку інформацію про кожен іпотечний актив у складі іпотечного покриття:

1.1. Порядковий номер іпотечного активу.

1.2. Найменування боржника за іпотечним активом:

для фізичних осіб - прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серія паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади і мають відмітку у паспорті);

для юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та код за ЄДРПОУ.

1.3. Дати і номери іпотечного договору та кредитного договору. Якщо права на іпотечний актив посвідчуються заставною, також указуються номер і дата видачі заставної. Якщо емітент набув права кредитора (іпотекодержателя) за кредитним та іпотечним договорами від іншої особи, також зазначаються дата та підстава набуття емітентом прав кредитора (договір відступлення прав за іпотечним кредитом чи вчинення індосаменту на заставній на користь емітента).

1.4. Початковий розмір основної суми боргу за іпотечним активом відповідно до кредитного договору. Якщо іпотечний кредит виданий у валюті, яка відрізняється від валюти випуску звичайних іпотечних облігацій, то вказується розмір основної суми боргу як у відповідній іноземній валюті, так і в національній валюті на поточну дату відповідно до офіційного обмінного курсу Національного банку України на день проведення відповідного розрахунку.

1.5. Процентна ставка за іпотечним активом відповідно до умов кредитного договору. Якщо відповідно до кредитного договору застосовується плаваюча процентна ставка, то зазначаються формула її розрахунку та фактичне значення на поточну дату.

1.6. Непогашена сума основного боргу за іпотечним активом на поточну дату. Якщо іпотечний кредит виданий у валюті, яка відрізняється від валюти випуску звичайних іпотечних облігацій, то вказується розмір непогашеної основної суми боргу як у відповідній іноземній валюті, так і в національній валюті на поточну дату відповідно до офіційного обмінного курсу Національного банку України на день проведення відповідного розрахунку.

1.7. Строк, що залишився до дати повного погашення іпотечного активу боржником відповідно до умов кредитного договору.

1.8. Регулярність платежів боржника за іпотечним активом та розмір або порядок розрахунку періодичних платежів боржника за іпотечним активом.

1.9. Опис предмета іпотеки, уключаючи: вид нерухомого майна та належність предмета іпотеки до нерухомості жилого чи нежилого призначення; загальну площу; адресу місця розташування нерухомого майна, що є предметом іпотеки; місце, дату і номер державної реєстрації іпотеки.

1.10. Оціночна вартість предмета іпотеки, визначена суб'єктом оціночної діяльності, в тому числі після формування іпотечного покриття.

(підпункт 1.10 пункту 1 глави 3 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

1.11. Відсоткове співвідношення поточної основної суми боргу за іпотечним активом до оціночної вартості предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності.

(підпункт 1.11 пункту 1 глави 3 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

1.12. Відомості про належність іпотечного активу до певної категорії якості активів, а саме: немає ризику або ризик є мінімальним, помірний ризик, значний ризик, високий ризик, реалізований ризик.

(підпункт 1.12 пункту 1 глави 3 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

1.13. Якщо договірні умови іпотечного активу передбачають застосування індексації основної суми боргу, указуються характер та формула подібної індексації.

2. Розділ II реєстру іпотечного покриття також має містити такі загальні відомості щодо іпотечних активів у складі іпотечного покриття:

2.1. Сукупний розмір іпотечних активів на поточну дату, що визначається у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій, з урахуванням змін у складі іпотечного покриття (заміни іпотечних активів, уключення нових іпотечних активів, часткового чи повного погашення іпотечних активів боржниками тощо).

2.2. Питома вага іпотечних активів у складі іпотечного покриття на поточну дату.

2.3. Середньозважений строк усіх іпотечних активів у складі іпотечного покриття на поточну дату.

2.4. Сукупний розмір процентних платежів за всіма іпотечними активами, що підлягає сплаті емітенту в поточному процентному періоді за звичайними іпотечними облігаціями, визначений у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій.

2.5. Сукупний розмір іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які не відносяться до категорії якості активів, за якими немає ризику або ризик є мінімальним або які мають помірний ризик, на поточну дату, визначений у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 2.5 пункту 2 глави 3 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

**4. Відомості, що містяться у розділі III реєстру "Відомості про інші активи у складі іпотечного покриття"**

1. Розділ III реєстру іпотечного покриття повинен містити перелік інших активів, що перебувають у складі іпотечного покриття на поточну дату, у вигляді державних цінних паперів чи цінних паперів, повністю гарантованих державою, або грошових коштів, розміщених емітентом на депозитному рахунку в банку.

2. У розділі III реєстру іпотечного покриття відображається така інформація про державні цінні папери або цінні папери, повністю гарантовані державою, у складі іпотечного покриття щодо кожного випуску цих цінних паперів:

2.1. Порядковий номер іншого активу.

2.2. Вид та кількість цінних паперів.

2.3. Дані про емітента, уключаючи його найменування, місцезнаходження та код за ЄДРПОУ.

2.4. Відомості про особу, що здійснює облік прав власності на відповідні цінні папери, уключаючи її найменування, місцезнаходження та код за ЄДРПОУ.

2.5. Реквізити відповідного випуску цінних паперів:

2.5.1. Для державних цінних паперів - дата та номер постанови Кабінету Міністрів України, якою прийнято рішення про розміщення відповідного випуску державних цінних паперів, міжнародний ідентифікаційний номер цінного папера.

2.5.2. Для цінних паперів, повністю гарантованих державою, - дата реєстрації випуску та номер свідоцтва про реєстрацію випуску відповідних цінних паперів Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, міжнародний ідентифікаційний номер цінного папера.

2.6. Дата набуття емітентом права власності на цінні папери.

2.7. Сукупна номінальна вартість цінних паперів, визначена у валюті, у якій здійснено випуск цих цінних паперів, та у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій.

2.8. Процентна ставка (дохідність) за цінними паперами відповідно до умов їх випуску.

2.9. Строк, що залишився до погашення цінних паперів, станом на дату останнього оновлення відомостей реєстру іпотечного покриття.

2.10. Період для сплати процентів за цінними паперами відповідно до умов випуску цінних паперів.

3. У розділі III реєстру іпотечного покриття відображається така інформація про грошові кошти, розміщені емітентом на депозитному рахунку в банку, щодо кожного депозиту в складі іпотечного покриття:

3.1. Порядковий номер іншого активу.

3.2. Дані про банк, у якому розміщено депозит, уключаючи його повне найменування, місцезнаходження, код за ЄДРПОУ та МФО.

3.3. Номер депозитного рахунку.

3.4. Дата та номер депозитного договору.

3.5. Валюта депозиту.

3.6. Початковий розмір депозиту, визначений у валюті депозиту та у валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 3.6 пункту 3 глави 4 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

3.7. Процентна ставка за депозитом відповідно до умов депозитного договору.

3.8. Поточний розмір депозиту, визначений у валюті депозиту та у валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 3.8 пункту 3 глави 4 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

3.9. Строк, що залишився до закінчення дії депозитного договору, станом на дату останнього оновлення відомостей реєстру іпотечного покриття.

3.10. Регулярність процентних платежів за депозитним договором.

3.11. Відомості про належність іншого активу до певної категорії якості активів, а саме: немає ризику або ризик є мінімальним, помірний ризик, значний ризик, високий ризик, реалізований ризик.

(пункт 3 глави 4 розділу III доповнено пунктом 3.11 згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

4. Розділ III реєстру іпотечного покриття має містити таку загальну інформацію щодо інших активів у складі іпотечного покриття:

4.1. Сукупний розмір інших активів на поточну дату, що визначається у валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 4.1 пункту 4 глави 4 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

4.2. Питома вага інших активів у складі іпотечного покриття на поточну дату.

4.3. Середньозважений строк усіх інших активів у складі іпотечного покриття станом на поточну дату.

4.4. Сукупний розмір процентних платежів за всіма іншими активами, що підлягає сплаті емітенту в поточному процентному періоді за звичайними іпотечними облігаціями, визначений у валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій.

(підпункт 4.4 пункту 4 глави 4 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

4.5. Сукупний розмір інших активів у складі іпотечного покриття, які не відносяться до категорії якості активів, за якими немає ризику, або ризик є мінімальним, або які мають помірний ризик, або до категорії активів, які відповідають вимогам пункту 12 глави 2 розділу II цього Положення, на поточну дату, визначений у національній або іноземній валюті, у якій здійснюється розміщення звичайних іпотечних облігацій.

(пункт 4 глави 4 розділу III доповнено пунктом 4.5 згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

**5. Відомості, що містяться у розділі IV реєстру "Реєстраційний журнал"**

1. До реєстраційного журналу вносяться записи про:

1.1. Уключення нових іпотечних та інших активів до складу іпотечного покриття.

1.2. Виключення іпотечних та інших активів зі складу іпотечного покриття.

2. Реєстраційний журнал починає вестися після реєстрації відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Записи до реєстраційного журналу вносяться емітентом одночасно з унесенням, виключенням або зміною відповідних записів у розділах II, III реєстру іпотечного покриття.

3. У реєстраційному журналі відображається така інформація:

3.1. Порядковий номер запису, що присвоюється йому в хронологічному порядку.

3.2. Дата та час унесення запису.

3.3. Щодо іпотечних та інших активів, що виключаються із складу іпотечного покриття, - відомості про ці активи, зазначені у пункті 1 глави 3, пунктах 2 та 3 глави 4 цього розділу (крім порядкового номера активу), станом на дату їх виключення, а також посилання на підставу прийняття емітентом рішення про виключення відповідних активів зі складу іпотечного покриття.

(підпункт 3.3 пункту 3 глави 5 розділу III із змінами, внесеними згідно  
 з рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

3.4. Щодо іпотечних та інших активів, що включаються до складу іпотечного покриття, - відомості про ці активи, зазначені у пункті 1 глави 3, пунктах 2, 3 глави 4 цього розділу (крім порядкового номера активу), станом на дату їх включення до реєстру іпотечного покриття.

(підпункт 3.4 пункту 3 глави 5 розділу III у редакції  рішення  
Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 03.07.2015 р. N 942)

**6. Порядок унесення записів до реєстру іпотечного покриття**

1. Уключення іпотечних активів до складу іпотечного покриття здійснюється шляхом унесення емітентом відповідних записів до розділів II, IV реєстру іпотечного покриття у порядку, визначеному главами 3, 5 цього розділу.

2. Уключення інших активів до складу іпотечного покриття здійснюється шляхом унесення емітентом відповідних записів до розділів III, IV реєстру іпотечного покриття у порядку, визначеному главами 4, 5 цього розділу.

3. Записи до відповідних розділів реєстру іпотечного покриття вважаються внесеними, якщо у відповідному розділі реєстру в повному обсязі вказана інформація про іпотечні чи інші активи відповідно до реквізитів та вимог, установлених підпунктами 1.1 - 1.13 пункту 1 глави 3, підпунктами 2.1 - 2.10 пункту 2, підпунктами 3.1 - 3.10 пункту 3 глави 4 та підпунктами 3.1 - 3.5 пункту 3 глави 5 цього розділу.

4. Зміст запису, що вноситься до реєстру іпотечного покриття, повинен відповідати документам, які підтверджують права на відповідні активи, та даним бухгалтерського обліку і фінансової звітності емітента.

5. Емітент зобов'язаний вносити зміни до відомостей у розділах II, III реєстру іпотечного покриття, які відображають фактичні зміни в поточному стані іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття, не рідше одного разу на місяць і не пізніше 20-го числа кожного календарного місяця. Емітент зобов'язаний оновити відомості щодо кожного активу в складі іпотечного покриття, які стосуються поточного розміру відповідного активу, строку, що залишився до його повного погашення, фактичного розміру плаваючої процентної ставки, належності активу до певної категорії якості, а саме: немає ризику або ризик є мінімальним (стандартні), помірний ризик (під контролем), значний ризик (субстандартні), високий ризик (сумнівні), реалізований ризик (безнадійні).

6. Виключення іпотечних чи інших активів зі складу іпотечного покриття здійснюється шляхом доповнення відомостей розділу II або III реєстру записом про виключення іпотечного чи іншого активу зі складу іпотечного покриття з одночасним унесенням відповідного запису до розділу IV реєстру.

7. Емітент зобов'язаний забезпечити функціонування реєстру іпотечного покриття таким чином, щоб одночасно й у зв'язку з уключенням, зміною чи виключенням записів у реєстрі іпотечного покриття автоматично поновлювалася (приводилася у відповідність) загальна інформація про іпотечне покриття або окремі активи в його складі, що містяться:

7.1. У розділі I реєстру відповідно до підпунктів 2.1 - 2.7 пункту 2 глави 2 цього розділу.

7.2. У розділі II реєстру відповідно до підпунктів 2.1 - 2.5 пункту 2 глави 3 цього розділу.

7.3. У розділі III реєстру відповідно до підпунктів 4.1 - 4.4 пункту 4 глави 4 цього розділу.

**IV. Розкриття інформації з реєстру іпотечного покриття**

**1. Доступ до інформації, що міститься в реєстрі іпотечного покриття**

1. Реєстр іпотечного покриття є власністю емітента.

2. Доступ інших осіб до інформації, що міститься у реєстрі іпотечного покриття, забезпечується шляхом надання витягу з реєстру іпотечного покриття.

3. Інформація з реєстру іпотечного покриття надається емітентом у формі витягів, якщо інше не передбачено законодавством.

4. Витяги з реєстру іпотечного покриття можуть отримувати:

4.1. Власники звичайних іпотечних облігацій (на їх вимогу).

4.2. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

4.3. Управитель.

4.4. Інші особи у випадках, передбачених законодавством.

**2. Перевірка іпотечного покриття**

1. Управитель здійснює контроль за поточним станом іпотечного покриття та за веденням реєстру іпотечного покриття на підставі проспекту емісії, договору про управління іпотечним покриттям.

2. Перевірка іпотечного покриття здійснюється:

2.1. Аудитором, визначеним договором про управління іпотечним покриттям, у порядку, визначеному пунктами 3 - 8 цієї глави, з дотриманням вимог Міжнародних стандартів аудиту. У разі проведення перевірки аудитором між управителем, емітентом та аудитором укладається тристоронній договір про проведення перевірки іпотечного покриття.

(підпункт 2.1 пункту 2 глави 2 розділу IV із змінами, внесеними згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 22.01.2019 р. N 20)

2.2. Управителем у порядку, визначеному пунктами 9, 10 цієї глави.

2.3. На вимогу Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку у випадках, прямо передбачених законодавчими актами.

3. Аудитор здійснює планові та позапланові перевірки іпотечного покриття:

3.1. Планові перевірки іпотечного покриття здійснюються з періодичністю та в строки, встановлені у проспекті емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій, але не рідше одного разу на рік. Якщо інше не передбачено проспектом емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій, планова перевірка іпотечного покриття здійснюється після завершення кожного процентного періоду за звичайними іпотечними облігаціями.

3.2. Позапланова перевірка іпотечного покриття може проводитися на вимогу управителя або Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку в разі виникнення загрози невиконання емітентом зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями.

4. Аудитор може здійснювати перевірку іпотечного покриття на предмет:

4.1. Виявлення відповідності розміру, стану та характеристик іпотечного покриття вимогам, установленим Законом та главами 2, 3 розділу II цього Положення.

4.2. Виявлення відповідності характеристик окремих іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття вимогам, установленим Законом та главами 1, 2 розділу II цього Положення.

4.3. Виявлення відповідності даних реєстру іпотечного покриття щодо іпотечного покриття та окремих іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття даним бухгалтерського обліку і фінансової звітності емітента.

5. Перевірка іпотечного покриття здійснюється шляхом перевірки іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття.

(пункт 5 глави 2 розділу IV у редакції рішення Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

6. За результатами перевірки іпотечного покриття аудитором складається відповідний звіт, у якому має зазначатися інформація стосовно перевірки відомостей, зазначених у пункті 4 цієї глави. Звіт аудитора, передбачений цим Положенням, має бути складений відповідно до вимог Міжнародних стандартів аудиту та Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

(пункт 6 глави 2 розділу IV у редакції рішення Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

7. У разі виявлення будь-яких невідповідностей, які можуть вплинути на належне виконання емітентом зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями, в звіті аудитора за результатами перевірки іпотечного покриття мають бути викладені застереження аудитора щодо характеру вчиненого емітентом порушення окремих вимог, установлених Законом та цим Положенням.

(пункт 7 глави 2 розділу IV із змінами, внесеними згідно з рішенням  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

8. Звіт аудитора за результатами перевірки іпотечного покриття передається управителю, який складає власний звіт.

Звіт управителя за результатами перевірки іпотечного покриття складається за формою згідно з додатком 1 до цього Положення.

9. Управитель зобов'язаний протягом 5 робочих днів з дати надходження письмового запиту від Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (власників звичайних іпотечних облігацій) надати до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (власникам звичайних іпотечних облігацій на їх вимогу) звіт за результатами перевірки іпотечного покриття згідно з додатком 1 до цього Положення, а також протягом 10 робочих днів з дати надходження відповідного письмового запиту розмістити цей звіт у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів, на веб-сайті емітента та на веб-сайті управителя.

10. Управитель має право в будь-який час протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій на власний розсуд провести перевірку реєстру іпотечного покриття. Метою такої перевірки є ознайомлення із змінами, що сталися у реєстрі іпотечного покриття, на предмет дотримання емітентом умов формування іпотечного покриття відповідно до Закону та цього Положення. За результатами такої перевірки реєстру іпотечного покриття складається письмовий звіт у довільній формі.

11. Емітент зобов'язаний забезпечити всім особам, уповноваженим здійснювати перевірку іпотечного покриття та реєстру іпотечного покриття, безперешкодний доступ до реєстру іпотечного покриття, даних бухгалтерського обліку і фінансової звітності емітента та первинних документів щодо іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття.

12. У разі настання обставин, зазначених у пункті 2 частини першої статті 17 Закону, управитель має право вимагати передачі іпотечного покриття йому або визначеній ним обслуговуючій установі.

**3. Витяги з реєстру іпотечного покриття та порядок подання інформації щодо іпотечного покриття**

1. Витяг з реєстру іпотечного покриття - документ, який містить інформацію про розмір, стан та загальні характеристики іпотечного покриття відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

2. Витяг з реєстру іпотечного покриття повинен містити відомості, що містяться у розділі I реєстру іпотечного покриття відповідно до вимог, установлених главою 2 розділу III цього Положення (додаток 2).

3. Витяг з реєстру іпотечного покриття підписується уповноваженим представником емітента.

(пункт 3 глави 3 розділу IV із змінами, внесеними згідно з рішеннями   
Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 16.12.2014 р. N 1709,  
від 14.09.2017 р. N 691)

4. Витяг з реєстру іпотечного покриття надається:

4.1. Емітентом управителю - щомісяця у строк, установлений договором про управління іпотечним покриттям, але не рідше кожного процентного періоду звичайних іпотечних облігацій.

4.2. Емітентом Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку - протягом одного робочого дня з дати отримання письмового запиту.

4.3. Управителем власникам іпотечних облігацій - протягом одного робочого дня з дати отримання письмового запиту безпосередньо від власників іпотечних облігацій.

4.4. Управителем власникам іпотечних облігацій - протягом одного робочого дня з дати повідомлення емітентом управителя щодо надходження письмового запиту від власників іпотечних облігацій.

5. Витяг з реєстру іпотечного покриття є дійсним протягом одного місяця, починаючи з дати останнього оновлення даних реєстру стосовно поточного стану іпотечного покриття.

6. Порядок подання емітентом інформації до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку регулюється відповідним нормативно-правовим актом Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**V. Управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій**

**1. Функції управителя з управління іпотечним покриттям**

1. Управління іпотечним покриттям - діяльність, яка передбачає виконання управителем таких основних функцій:

1.1. Моніторинг іпотечного покриття.

1.2. Моніторинг порядку виконання зобов'язань емітента за звичайними іпотечними облігаціями.

1.3. Представництво інтересів власників звичайних іпотечних облігацій у відносинах з емітентом та іншими особами, в судах та державних органах, а також під час звернення стягнення на іпотечне покриття.

1.4. У разі звернення стягнення на іпотечне покриття забезпечення обслуговування іпотечного покриття і розподілу коштів від іпотечного покриття відповідно до Закону та проспекту емісії.

1.5. У разі настання дефолту, набуття власниками звичайних іпотечних облігацій таких прав:

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

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

3) звернути стягнення на іпотечне покриття;

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

Власники звичайних іпотечних облігацій здійснюють зазначені у цьому пункті права через управителя.

2. Моніторинг іпотечного покриття включає такі повноваження управителя:

2.1. Здійснення контролю за станом іпотечного покриття, окремих іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття.

2.2. Здійснення контролю за веденням емітентом реєстру іпотечного покриття.

2.3. Здійснення контролю за додержанням умов заміни іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття, виключення активів зі складу іпотечного покриття та включення нових активів до складу іпотечного покриття.

3. Метою діяльності управителя у сфері моніторингу іпотечного покриття є підтвердження відповідності поточного розміру, стану, складу та характеристик іпотечного покриття вимогам, установленим у розділі II цього Положення.

4. Управитель здійснює моніторинг іпотечного покриття з урахуванням вимог, установлених главою 2 розділу IV цього Положення.

5. Моніторинг порядку виконання зобов'язань емітента за звичайними іпотечними облігаціями - дії управителя, спрямовані на здійснення контролю за своєчасністю та повнотою виконання емітентом грошових зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями на користь їх власників. Для виконання моніторингу порядку виконання зобов'язань емітента за звичайними іпотечними облігаціями управитель має право:

5.1. Вимагати від емітента подання документів, які свідчать про сплату ним платежів за звичайними іпотечними облігаціями на користь їх власників відповідно до проспекту емісії та реєстру власників звичайних іпотечних облігацій.

5.2. Звертатися до власників звичайних іпотечних облігацій за інформацією щодо своєчасності та повноти отримання ними платежів за звичайними іпотечними облігаціями згідно з проспектом емісії.

5.3. Вимагати проведення аудиторської перевірки на предмет дотримання емітентом порядку виконання грошових зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями.

6. Представництво інтересів власників звичайних іпотечних облігацій у відносинах з емітентом та іншими особами включає такі повноваження управителя:

6.1. Реєстрація відомостей про обтяження заставою іпотечного покриття на користь власників звичайних іпотечних облігацій у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна відповідно до умов, визначених у пункті 16 глави 2 розділу II цього Положення.

6.2. Забезпечення зберігання самостійно або на підставі договору із зберігачем заставних, що засвідчують права емітента на іпотечні активи в складі іпотечного покриття (якщо відповідні іпотечні активи посвідчені заставними). Управитель зобов'язаний забезпечити зберігання й інших документів щодо іпотечного покриття, якщо це передбачено проспектом емісії та договором про управління іпотечним покриттям.

6.3. Надання власникам звичайних іпотечних облігацій на їх вимогу витягів з реєстру іпотечного покриття, звітів управителя за результатами перевірок іпотечного покриття та іншої інформації щодо відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій та їх іпотечного покриття.

6.4. Спрямування емітенту запитів за інформацією щодо відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій та їх іпотечного покриття.

6.5. Пред'явлення емітенту вимог щодо виконання ним грошових зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями, якщо емітентом були порушені строки, розміри та інші умови здійснення періодичних платежів за звичайними іпотечними облігаціями на користь їх власників.

6.6. Пред'явлення емітенту вимог щодо приведення іпотечного покриття у відповідність до умов, передбачених у розділі II цього Положення, якщо в процесі моніторингу іпотечного покриття були виявлені порушення цих умов.

6.7. Пред'явлення емітенту вимог щодо дострокового погашення звичайних іпотечних облігацій у разі настання обставин, визначених частиною першою статті 17 Закону.

6.8. Визначення строків та умов задоволення емітентом пред'явлених управителем вимог чи відповіді на запити, якщо такі строки та умови прямо не передбачені законодавством та/або проспектом емісії.

6.9. Представництво інтересів власників іпотечних облігацій у відносинах з Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, іншими державними органами, аудитором, особою, що здійснює депозитарне обслуговування, обслуговуючою установою (за наявності), у судах з питань, пов'язаних з обігом звичайних іпотечних облігацій, їх іпотечним покриттям, а також виконанням емітентом зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями.

6.10. Інформування Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про порушення емітентом звичайних іпотечних облігацій вимог, установлених Законом та проспектом емісії, протягом 10 днів з дня виявлення факту такого порушення.

6.11. Ужиття заходів примусового стягнення заборгованості емітента за іпотечними облігаціями відповідно до законодавства.

7. Управитель представляє інтереси власників звичайних іпотечних облігацій без довіреності на підставі договору про управління іпотечним покриттям.

8. У разі призначення тимчасової адміністрації емітента звичайних іпотечних облігацій, або порушення щодо нього провадження у справі про банкрутство, або прийняття рішення про його ліквідацію вчиняє дії, передбачені статтею 171 Закону. Залежно від обраного способу задоволення вимог власників звичайних іпотечних облігацій за рахунок іпотечного покриття та відповідно до проспекту емісії і договору про управління іпотечним покриттям управитель має право:

8.1. Здійснити продаж іпотечного покриття іншій особі (особам) з наступним розподілом доходу від такого продажу відповідно до укладених договорів, законодавства України та проспекту емісії.

8.2. Уживати заходів щодо задоволення вимог власників звичайних іпотечних облігацій за рахунок іншого майна емітента.

8.3. Забезпечити самостійно або на підставі договору з обслуговуючою установою обслуговування іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття і здійснювати розподіл коштів, що надходять від іпотечного покриття, відповідно до укладених договорів, законодавства України та проспекту емісії.

9. У разі звернення стягнення на іпотечне покриття одним із способів, указаних у першому реченні абзацу першого та підпунктах 8.1, 8.3 пункту 8 цієї глави, іпотечне покриття підлягає продажу або передається на обслуговування в повному обсязі. У даному випадку щодо іпотечного покриття та іпотечних чи інших активів у складі іпотечного покриття, які підлягають продажу або переданню на обслуговування, не застосовуються вимоги чи обмеження, установлені розділом II цього Положення.

10. У разі настання технічного дефолту надсилає емітенту письмову вимогу щодо усунення такого дефолту в порядку, передбаченому проспектом емісії звичайних іпотечних облігацій.

**2. Обмеження щодо діяльності управителя іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій**

1. Управитель, емітент та аудитор не можуть бути пов'язаними особами. Управитель не може бути гарантом виконання зобов'язань емітента за відповідним випуском звичайних іпотечних облігацій, бути стороною договору про збереження реальної вартості іпотечного покриття відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

2. Управитель може здійснювати управління іпотечним покриттям декількох випусків звичайних іпотечних облігацій.

Якщо управитель уже здійснює (здійснював) управління іпотечним покриттям одного випуску звичайних іпотечних облігацій, він має право здійснювати управління іпотечним покриттям іншого випуску звичайних іпотечних облігацій за умови, що він до моменту укладення відповідного договору про управління іпотечним покриттям повідомив про це емітента та Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку.

Емітент протягом трьох робочих днів з дня отримання такого повідомлення від управителя повинен повідомити Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку щодо наявності або відсутності інформації щодо відсторонення управителя від управління іпотечним покриттям будь-якого попереднього випуску іпотечних цінних паперів через неналежне виконання останнім своїх обов'язків.

У разі якщо Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку протягом десяти робочих днів з дня отримання повідомлення від емітента не надала управителю письмового підтвердження факту відсторонення управителя від управління іпотечним покриттям будь-якого попереднього випуску іпотечних цінних паперів через неналежне виконання ним своїх обов'язків, управитель може укладати відповідний договір та приступати до виконання функцій з управління іпотечним покриттям іншого випуску іпотечних цінних паперів.

У разі наявності в емітента чи Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку інформації щодо відсторонення управителя від управління іпотечним покриттям будь-якого попереднього випуску звичайних іпотечних облігацій через неналежне виконання ним своїх обов'язків, управитель не може укладати такий договір та приступати до виконання функцій з управління іпотечним покриттям іншого випуску іпотечних цінних паперів.

3. Управитель не набуває права власності чи інших майнових прав на іпотечне покриття. Він не має права користуватися та розпоряджатися іпотечними та іншими активами в складі іпотечного покриття, крім випадків, передбачених пунктом 8 глави 1 цього розділу.

4. Управитель не має права вчиняти щодо іпотечного покриття або звичайних іпотечних облігацій будь-які правочини поза межами своєї компетенції, установленої Законом, цим Положенням, проспектом емісії та договором про управління іпотечним покриттям.

5. Якщо управителем є банк, на депозитному рахунку в установі такого управителя не можуть розміщуватися грошові кошти, що є іншими активами в складі іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій емітента, з яким цим управителем укладено договір про управління іпотечним покриттям.

6. Управитель здійснює функції з управління іпотечним покриттям особисто і не має права за власною ініціативою передовіряти ці функції іншим особам.

**3. Рекомендаційні умови договору про управління іпотечним покриттям**

1. Управитель виконує свої повноваження на підставі договору про управління іпотечним покриттям, що укладається між ним та емітентом до моменту реєстрації відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій. Договір про управління іпотечним покриттям надається Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку для реєстрації відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

2. Після придбання звичайних іпотечних облігацій їх власники вважаються такими, що приєдналися до договору про управління іпотечним покриттям, і вони є установниками управління.

Зазначений договір повинен містити істотні умови згідно із статтею 15 Закону.

3. Договір про управління іпотечним покриттям може містити такі положення:

3.1. Відомості про емітента звичайних іпотечних облігацій, уключаючи номер і дату видачі банківської ліцензії або номер і дату прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження діяльності з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, а також номер та дату видачі свідоцтва про реєстрацію фінансової установи (для небанківської кредитної установи).

(підпункт 3.1 пункту 3 глави 4 розділу V у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

3.2. Відомості про управителя іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій, уключаючи повне найменування; місцезнаходження; код за ЄДРПОУ; банківські реквізити; номер і дату прийняття рішення про видачу ліцензії на здійснення професійної діяльності з управління іпотечним покриттям.

(підпункт 3.2 пункту 3 глави 4 розділу V у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

3.3. Відомості про аудитора, уключаючи повне найменування; місцезнаходження; код за ЄДРПОУ; банківські реквізити; номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

(підпункт 3.3 пункту 3 глави 4 розділу V у редакції рішення  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

3.4. Відомості про випуск звичайних іпотечних облігацій, уключаючи: кількість, номінальну вартість, дохідність, строки та порядок погашення звичайних іпотечних облігацій, при цьому такі відомості вносяться до договору після реєстрації цього випуску шляхом оформлення додатка до договору.

3.5. Визначення обсягу повноважень управителя та порядку їх реалізації відповідно до пунктів 2 - 6 глави 1 цього розділу. Договором про управління іпотечним покриттям можуть бути визначені й інші повноваження управителя, що не суперечать Закону та цьому Положенню.

3.6. Визначення обсягу повноважень управителя та порядку їх реалізації при зверненні стягнення на іпотечне покриття відповідно до пункту 8 глави 1 цього розділу. Договором може бути визначений порядок розподілу доходів від іпотечного покриття у разі звернення стягнення на нього.

3.7. Визначення обсягу та напрямів перевірок, а також строків та періодичності проведення планових перевірок.

3.8. Договором про управління іпотечним покриттям можуть установлюватися обмеження діяльності управителя, зазначені в главі 2 цього розділу, а також інші обмеження діяльності управителя.

3.9. Відповідальність управителя за неналежне виконання ним обов'язків за договором про управління іпотечним покриттям та штрафні санкції.

3.10. Строк дії договору про управління іпотечним покриттям, який не може бути меншим за строк застави іпотечного покриття та строк обігу звичайних іпотечних облігацій відповідного випуску.

3.11. Умови дострокового розірвання договору про управління іпотечним покриттям.

4. У договорі про управління іпотечним покриттям можуть міститися й інші положення, які не суперечать законодавству, у тому числі цьому Положенню.

**4. Заміна управителя**

1. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку має право прийняти рішення про заміну управителя у таких випадках:

1.1. Якщо стали відомі факти неналежного виконання управителем своїх обов'язків відповідно до Закону, цього Положення та договору про управління іпотечним покриттям, у результаті чого зафіксовані порушення законних прав та інтересів власників звичайних іпотечних облігацій, які призвели до збитків, які управитель не в змозі погасити або уникає їх погашення.

1.2. У разі анулювання або зупинення дії ліцензії управителя на здійснення професійної діяльності з управління іпотечним покриттям.

1.3. Якщо Національним банком України щодо управителя вжиті заходи впливу у вигляді обмеження, зупинення чи припинення здійснення операцій з довірчого управління коштами та цінними паперами за договорами з юридичними та фізичними особами.

1.4. У разі призначення тимчасової адміністрації управителя або прийняття рішення про ліквідацію юридичної особи управителя.

1.5. На вимогу власників звичайних іпотечних облігацій.

2. Протягом не більше ніж 10 робочих днів з дня отримання вимоги Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про заміну управителя емітент зобов'язаний достроково розірвати договір з управителем та укласти договір про управління іпотечним покриттям з новим управителем.

3. Емітент має право здійснити заміну управителя на підставі рішення загальних зборів власників звичайних іпотечних облігацій про дострокове припинення повноважень управителя і призначення нового управителя.

4. Емітент здійснює заміну управителя:

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

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

у разі подання відповідної заяви управителем;

в інших випадках згідно з договором про управління іпотечним покриттям.

5. Управитель продовжує виконувати свої обов'язки до укладення договору з новим управителем. У разі дострокового припинення повноважень управитель зобов'язаний передати всі документи та майно, що перебувають у його володінні у зв'язку з виконанням ним обов'язків за договором про управління іпотечним покриттям, новому управителю у строк, що не перевищує 10 робочих днів з дня розірвання договору про управління іпотечним покриттям.

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

(пункт 6 глави 4 розділу V із змінами, внесеними згідно з  
 рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
 від 14.09.2017 р. N 691)

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

7. У десятиденний строк з дня укладення договору з новим управителем емітент зобов'язаний письмово повідомити усіх власників звичайних іпотечних облігацій відповідного випуску про заміну управителя та призначення нового управителя.

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор департаменту спільного інвестування та регулювання діяльності інституційних інвесторів** | **О. М. Симоненко** |

Додаток 1  
до Положення про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій

**ЗВІТ УПРАВИТЕЛЯ  
ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПЕРЕВІРКИ ІПОТЕЧНОГО ПОКРИТТЯ**

Найменування управителя іпотечним покриттям \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Код за ЄДРПОУ управителя іпотечним покриттям \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Місцезнаходження управителя іпотечним покриттям \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1. Загальні відомості про аудитора, що проводив перевірку**

1.1. Найменування аудитора.

1.2. Код за ЄДРПОУ аудитора.

1.3. Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

1.4. Підпункт 1.4 пункту 1 виключено

**2. Загальні відомості про емітента іпотечних облігацій**

2.1. Найменування емітента, з яким укладено договір про управління іпотечним покриттям.

2.2. Код за ЄДРПОУ емітента іпотечних облігацій.

2.3. Реквізити випуску іпотечних облігацій (дата реєстрації випуску, номер свідоцтва про реєстрацію випуску).

2.4. Дата та номер договору про управління іпотечним покриттям.

**3. Відомості про перевірку іпотечного покриття**

3.1. Дата проведення перевірки.

3.2. Вид перевірки (планова/позапланова).

3.3. Ініціатор проведення позапланової перевірки.

3.4. Підстави проведення позапланової перевірки.

3.5. Інформація про стан іпотечного покриття. В цій графі в довільній формі розкривається інформація про стан іпотечного покриття, а саме: стосовно перевірки відомостей, зазначених у пункті 4 глави 2 розділу IV цього Положення, та перевірка інших відомостей, які на думку особи, що здійснює перевірку, є важливими для остаточного прийняття рішення щодо стану іпотечного покриття.

3.6. Висновок за результатами перевірки. В цій графі в довільній формі розкривається висновок особи, що здійснює перевірку, про відповідність іпотечного покриття вимогам, встановленим цим законодавством, виявлені невідповідності, застереження тощо.

**4. Підпис**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Найменування посади | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (посада) | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                            (підпис) | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище) | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                            (дата) | | |  | |

(додаток 1 з змінами, внесеними згідно з рішенням Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.01.2019 р. N 20)

Додаток 2  
до Положення про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій

**Витяг  
з реєстру іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Відомості про емітента звичайних іпотечних облігацій** | |
| Повне найменування емітента |  |
| Місцезнаходження |  |
| Код за ЄДРПОУ |  |
| Банківські реквізити |  |
| Номер і дату видачі банківської ліцензії або номер і дату прийняття рішення про видачу ліцензії на провадження діяльності з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, а також номер та дату видачі свідоцтва про реєстрацію фінансової установи (для небанківської кредитної установи) |  |
| **2. Відомості про управителя іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій** | |
| Повне найменування управителя |  |
| Місцезнаходження |  |
| Код за ЄДРПОУ |  |
| Банківські реквізити |  |
| Номер і дата видачі ліцензії на здійснення професійної діяльності з управління іпотечним покриттям |  |
| **3. Відомості про аудитора, який здійснює перевірку стану іпотечного покриття** | |
| Найменування аудитора |  |
| Місцезнаходження |  |
| Код за ЄДРПОУ |  |
| Банківські реквізити |  |
| Номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" |  |
| Виключено |  |
| **4. Відомості про випуск звичайних іпотечних облігацій, який забезпечений відповідним іпотечним покриттям** | |
| Дата реєстрації проспекту емісії звичайних іпотечних облігацій Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку |  |
| Дата та номер свідоцтва про реєстрацію випуску звичайних іпотечних облігацій |  |
| Кількість звичайних іпотечних облігацій випуску |  |
| Номінальна вартість |  |
| Дохідність |  |
| Строки та порядок погашення звичайних іпотечних облігацій |  |
| **5. Відомості про умови гарантії та особу-гаранта\*** | |
| Повне найменування особи-гаранта |  |
| Місцезнаходження |  |
| Код за ЄДРПОУ |  |
| Банківські реквізити |  |
| Умови гарантії |  |
| **6. Відомості про загальні умови договору про збереження реальної вартості іпотечного покриття\*\*** | |
| Найменування іншої сторони договору |  |
| Місцезнаходження |  |
| Код за ЄДРПОУ |  |
| Банківські реквізити |  |
| Умови договору |  |
| **7. Відомості про спеціальний чи страховий фонд\*\*\*** | |
| Розмір спеціального чи страхового фонду |  |
| **8. Загальна інформація про іпотечне покриття відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій** | |
| Початковий розмір іпотечного покриття, визначений на дату подання документів для реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій |  |
| Поточний розмір іпотечного покриття, що визначається у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій, станом на поточну дату з урахуванням змін у складі іпотечного покриття |  |
| Поточне значення коефіцієнта іпотечного покриття, що визначається на поточну дату з урахуванням змін у складі іпотечного покриття |  |
| Поточне відсоткове співвідношення сукупного розміру іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою нерухомого майна жилого призначення, до сукупного розміру всіх іпотечних активів у складі іпотечного покриття |  |
| Поточне відсоткове співвідношення інших активів у складі іпотечного покриття до розміру іпотечного покриття |  |
| Середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття, визначений на поточну дату |  |
| Сукупний розмір процентних платежів за іпотечними та іншими активами в складі іпотечного покриття, що підлягає сплаті емітенту в поточному процентному періоді за звичайними іпотечними облігаціями, визначений у валюті, у якій здійснюється випуск звичайних іпотечних облігацій |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\* Заповнюється у випадку, якщо власникам звичайних іпотечних облігацій надаються додаткові гарантії третьої особи щодо виконання зобов'язань емітента.

\*\* Заповнюється у випадку, якщо щодо іпотечного покриття застосовуються договори про збереження його реальної вартості.

\*\*\* Заповнюється у випадку, якщо проспектом емісії звичайних іпотечних облігацій передбачено створення спеціального резервного чи страхового фонду для виконання грошових зобов'язань емітентом таких облігацій.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (посада уповноваженої особи) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (підпис) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові) |

(додаток 2 із змінами, внесеними згідно з рішеннями Національної  
 комісії з цінних паперів та фондового ринку від 14.09.2017 р. N 691,  
від 22.01.2019 р. N 20)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_