



ЗАКОН КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

от 7 июля 2016 года № 101

Об ипотечных ценных бумагах

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Сфера регулирования

1. Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие при эмиссии и обращении ипотечных ценных бумаг, а также при исполнении обязательств по ипотечным ценным бумагам.

2. Отношения, связанные с ипотечными закладными, регулируются настоящим Законом только в части их использования в составе ипотечного покрытия.

Статья 2. Основные понятия

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

1) **ипотечная ценная бумага** - облигация с ипотечным покрытием либо ипотечный сертификат участия;

2) **ипотечное покрытие** - обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенные ипотечными закладными, а также денежные средства в национальной валюте Кыргызской Республики и (или) иностранной валюте, государственные ценные бумаги Кыргызской Республики, недвижимое имущество в случаях, установленных настоящим Законом;

3) **ипотечная закладная** - именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца:

а) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

б) право на получение удовлетворения обязательств, обеспеченных ипотекой, за счет имущества, обремененного ипотекой;

4) **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 Законом;

5) **облигация с ипотечным покрытием** - облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия;

6) **эмитент облигаций с ипотечным покрытием** - лицо, выпустившее от своего имени ипотечные ценные бумаги и несущее в этой связи все обязательства по ним;

7) **эмитент ипотечных сертификатов участия** - профессиональный участник рынка ценных бумаг, имеющий лицензию на деятельность по доверительному управлению инвестиционными активами, определенный эмитентом облигаций с ипотечным покрытием в качестве доверительного управляющего ипотечным покрытием в случае его банкротства.

Глава 2. Эмиссия и обращение облигаций с ипотечным покрытием

Статья 3. Ипотечное покрытие

1. Ипотечное покрытие формируется эмитентом облигаций с ипотечным покрытием для каждого их выпуска в отдельности. Размер ипотечного покрытия для каждого выпуска облигаций с ипотечным покрытием не может быть менее 100 процентов от их суммарной номинальной стоимости в течение всего срока их обращения.

Размер ипотечного покрытия рассчитывается эмитентом облигаций на основе заключения независимого оценщика в порядке и сроки, установленные Правительством Кыргызской Республики.

2. Ипотечные закладные, включаемые в ипотечное покрытие, должны соответствовать нижеуказанным требованиям:

1) предметом договора займа (кредитного договора), в обеспечение требований по которому возникла ипотека, должны являться только денежные средства;

2) договор об ипотеке и ипотечная закладная, обеспечивающие соответствующие требования, не должны предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;

3) недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска его утраты или повреждения в пользу залогодержателя в течение всего срока действия обязательства. При этом страховая сумма должна быть не менее размера (суммы) обеспеченного ипотекой требования;

4) основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать 80 процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

3. Ипотечное покрытие не могут составлять ипотечные закладные в случаях, если:

1) они заложены в обеспечение иных обязательств либо включены в состав ипотечного покрытия по иным ипотечным ценным бумагам;

2) имеется неисполнение обязательств по ипотечной закладной, выражающееся в нарушении сроков внесения платежей по ней более чем на 3 месяца или более чем три раза в течение следующих друг за другом 12 месяцев;

3) 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);

4) должник по обязательству признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики в сфере банкротства, либо он полностью исполнил такое обязательство;

5) в иных случаях, предусмотренных решением о выпуске ипотечных ценных бумаг и их проспектов эмиссий.

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

5. Денежные средства в национальной или иностранной валюте могут входить в состав ипотечного покрытия в сумме, не превышающей 10 процентов от его размера. Требования к порядку хранения и учета денежных средств, включенных в состав ипотечного покрытия, а также перечень иностранных валют, которые могут быть включены в ипотечное покрытие, устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

6. Государственные ценные бумаги могут входить в состав ипотечного покрытия в сумме, не превышающей 20 процентов от его размера, при этом порядок расчета их оценочной стоимости устанавливается Правительством Кыргызской Республики. Порядок учета государственных ценных бумаг, включенных в ипотечное покрытие, устанавливается законодательством Кыргызской Республики.

7. Нежилая недвижимость может быть включена в состав ипотечного покрытия в сумме, не превышающей 10 процентов от его размера, при этом порядок определения оценочной стоимости такой недвижимости устанавливается Правительством Кыргызской Республики.

8. Суммарная расчетная стоимость ипотечных закладных, включенных в состав ипотечного покрытия, должна составлять не менее 70 процентов от его размера. Расчетная стоимость ипотечной закладной не должна превышать размера основного долга по обязательству, обеспеченному ипотекой, в силу которого она составлена.

9. Общая сумма ипотечного покрытия рассчитывается путем суммирования стоимости активов ее составляющих, рассчитанной в соответствии с требованиями настоящей статьи, в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

10. На имущество эмитента облигаций с ипотечным покрытием, составляющее ипотечное покрытие, может быть обращено взыскание только по тем его обязательствам, для обеспечения исполнения которых данное ипотечное покрытие предназначено.

Статья 4. Исключение имущества из состава ипотечного покрытия

Исключение имущества из состава ипотечного покрытия допускается только в связи с их заменой на равноценное имущество, оцененное с привлечением независимых оценщиков.

Статья 5. Реестр ипотечного покрытия

1. Учет имущества, составляющего ипотечное покрытие, осуществляется путем ведения реестра ипотечного покрытия. Реестр ипотечного покрытия ведет лицензированный депозитарий. Реестр ипотечного покрытия ведется отдельно по

каждому выпуску облигаций с ипотечным покрытием. Реестр ипотечного покрытия не может составлять коммерческую тайну.

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

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

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

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

4) 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);

5) степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;

6) иных сведений, установленных законодательством Кыргызской Республики.

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

Статья 6. Ограничение использования понятий, связанных с выпуском облигаций с ипотечным покрытием

Ни одно лицо, за исключением лиц, имеющих в соответствии с настоящим Законом право выпускать облигации с ипотечным покрытием, не вправе привлекать денежные средства и иное имущество с использованием слов "облигации с ипотечным покрытием" и "ипотечное покрытие", а также не вправе использовать в своем наименовании слова "ипотечная специализированная организация" или "ипотечная компания" в любом сочетании.

Статья 7. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием

1. Эмиссию облигаций с ипотечным покрытием могут осуществлять лица, отвечающие требованиям, предъявляемым настоящим Законом к ипотечным агентам, либо банки.

2. Банк не вправе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, если он не выполняет требования или обязательные нормативы, установленные Национальным банком Кыргызской Республики.

Статья 8. Ипотечный агент

1. Ипотечным агентом может быть только юридическое лицо, образованное в форме открытого акционерного общества, исключительным предметом деятельности которого является приобретение прав требования по ипотечным кредитам и (или) ипотечным закладным с последующим выпуском и размещением облигаций с ипотечным покрытием, которое соответствует иным требованиям, установленным настоящим Законом. Фирменное наименование ипотечного агента должно содержать слова "ипотечная компания" или "ипотечная организация".

2. Внесение в устав ипотечного агента изменений и (или) дополнений, касающихся предмета его деятельности, недопустимо, в противном случае данное юридическое лицо не вправе выпускать облигации с ипотечным покрытием, а уже выпущенные облигации с ипотечным покрытием должны быть немедленно погашены.

3. Ипотечный агент не вправе:

- 1) иметь единоличный исполнительный орган;
- 2) функционировать без образования Совета директоров;
- 3) выкупать акции собственного выпуска.

Нарушение указанных требований является основанием для обращения в суд с требованием о ликвидации ипотечного агента. Такое обращение вправе подать уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг.

4. Функции исполнительного органа ипотечного агента могут быть переданы коммерческой организации - управляющей компании, имеющей лицензию на доверительное управление инвестиционными активами.

5. Ипотечный агент обязан проводить ежегодный аудит своей финансовой отчетности, системы внутреннего контроля и корпоративного управления с привлечением независимой аудиторской организации.

6. За исключением случаев, оговоренных в настоящем Законе, к ипотечному агенту применяются требования как к публичной компании, эмитенту ценных бумаг, установленные законодательством Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг.

7. Ипотечный агент при осуществлении деятельности в соответствии с настоящим Законом вправе совершать сделки, направленные на повышение, поддержание его кредитоспособности либо уменьшение рисков финансовых потерь.

Статья 9. Форма удостоверения прав, закрепленных облигациями с ипотечным покрытием

1. Облигации с ипотечным покрытием могут быть выпущены только в бездокументарной форме.

2. Порядок ведения реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Кыргызской Республики, с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Статья 10. Проценты по облигациям с ипотечным покрытием

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

2. Выплата процентов по облигациям с ипотечным покрытием должна осуществляться не реже одного раза в год.

Статья 11. Обеспечение исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием

1. Исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием обеспечивается правами их эмитента на получение исполнения по ипотечной

закладной, а также залогом их ипотечного покрытия с момента возникновения прав на такие облигации с ипотечным покрытием у их первого владельца.

Облигация с ипотечным покрытием предоставляет ее владельцу все права, возникающие из залога ипотечного покрытия. С переходом прав на облигации 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 облигации с ипотечным покрытием является недействительной.

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

2. Включение ипотечных закладных, а также требований по обеспеченным ипотекой обязательствам и иного имущества в состав ипотечного покрытия в случаях, установленных законодательством Кыргызской Республики в сфере регистрации движимого и недвижимого имущества, а также в сфере рынка ценных бумаг, подлежит регистрации в установленном порядке.

Статья 12. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг и с учетом требований настоящего Закона.

Статья 13. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие

1. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие, может осуществляться только в случае возникновения в отношении таких требований хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 3 статьи 3 настоящего Закона.

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

Статья 14. Обращение взыскания на ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения эмитентом облигаций с ипотечным покрытием обязательств по ним на ипотечное покрытие, составляющее такие облигации, может быть обращено взыскание в порядке, предусмотренном настоящим Законом.

2. Порядок обращения взыскания на ипотечное покрытие по облигациям с ипотечным покрытием должен быть только внесудебным и предусматривать учреждение доверительного управления ипотечным покрытием лицом, указанным для этих целей в их проспекте эмиссии. Учреждение доверительного управления ипотечным покрытием осуществляется путем выпуска ипотечных сертификатов участия на условиях и с правами, аналогичными условиям и правам по соответствующим облигациям с ипотечным покрытием. Порядок и требования к выпуску и обращению ипотечных сертификатов участия, а также Правила доверительного управления ипотечным покрытием устанавливаются настоящим

Законом и нормативными правовыми актами Кыргызской Республики, принятыми в соответствии с настоящим Законом.

Статья 15. Обращение ипотечных ценных бумаг

Обращение ипотечных ценных бумаг осуществляется в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг с учетом требований настоящего Закона и условий их выпуска (эмиссии).

Статья 16. Погашение ипотечных ценных бумаг

1. Погашение ипотечных ценных бумаг в связи с истечением срока их обращения осуществляется в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

2. Если условиями выпуска ипотечных ценных бумаг предусмотрен их досрочный выкуп (погашение) эмитентом, то такой выкуп (погашение) осуществляется в соответствии с процедурами, установленными проспектом их эмиссии.

3. Если условиями выпуска ипотечных ценных бумаг предусмотрено право их владельца предъявить эти ценные бумаги к досрочному выкупу их эмитенту, то такое предъявление и выкуп осуществляются в соответствии с процедурами, установленными проспектом эмиссии таких ценных бумаг.

4. Владельцы ипотечных ценных бумаг вправе требовать от их эмитента досрочного погашения таких ипотечных ценных бумаг в случаях, если:

1) суммарная номинальная стоимость обязательства по находящимся в обращении ипотечным ценным бумагам одного выпуска превышает размер ипотечного покрытия для данного выпуска ипотечных ценных бумаг;

2) эмитентом ипотечных ценных бумаг нарушены требования, установленные настоящим Законом к ипотечному покрытию, либо эмитентом ипотечных ценных бумаг нарушен установленный порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие;

3) нарушены установленные условия, обеспечивающие полноту и своевременность исполнения обязательств по ипотечным ценным бумагам их эмитентом для данного выпуска;

4) в иных случаях, предусмотренных решением о выпуске ипотечных ценных бумаг и (или) проспектом их эмиссий.

5. Эмитент ипотечных ценных бумаг в срок не позднее чем через 5 дней со дня наступления события либо совершения действий, повлекших за собой возникновение у их владельцев права требовать их досрочного погашения, обязан уведомить владельцев таких ипотечных ценных бумаг о наличии у них права требовать досрочного погашения принадлежащих им ипотечных ценных бумаг, а также о цене и порядке осуществления такого погашения. Указанное уведомление производится эмитентом ипотечных ценных бумаг либо путем направления их владельцам заказного письма по адресу, указанному в реестре владельцев ипотечных ценных бумаг, либо путем опубликования информационного сообщения в печатных средствах массовой информации республиканского уровня, указанных в проспекте эмиссии этих ипотечных ценных бумаг. Срок предъявления ипотечных ценных бумаг их владельцами к выкупу эмитентом ипотечных ценных бумаг не может превышать 30 календарных дней с даты направления им уведомления либо публикации в печатном средстве массовой информации, в соответствии с настоящим Законом.

Глава 3. Доверительное управление ипотечным покрытием

Статья 17. Учреждение доверительного управления ипотечным покрытием и выпуск ипотечных сертификатов участия

1. При учреждении доверительного управления ипотечным покрытием между доверительным управляющим и владельцами облигаций с ипотечным покрытием одного выпуска заключается договор о передаче имущества, составляющего его ипотечное покрытие в доверительное управление. Указанный договор заключается путем акцепта владельцами указанных облигаций условий оферты о передаче имущества, составляющего ипотечное покрытие, в доверительное управление. В качестве указанной оферты выступают Правила доверительного управления ипотечным покрытием, соответствующие требованиям настоящего Закона. Раздел имущества, составляющего ипотечное покрытие, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

2. Доли владельцев облигаций с ипотечным покрытием в ипотечном покрытии, переданном в доверительное управление в соответствии с настоящей статьей, удостоверяются ипотечными сертификатами участия. Эмитентом ипотечных сертификатов участия выступает лицо, имеющее лицензию на доверительное управление инвестиционными активами и указанное в качестве доверительного управляющего ипотечным покрытием в проспекте эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

3. Обязательства эмитента облигаций с ипотечным покрытием перед их владельцем считаются исполненными полностью, а сами облигации погашенными, с момента внесения приходной записи по лицевому счету такого владельца в реестр владельцев ипотечных сертификатов участия либо с момента перехода права собственности на все имущество, составляющее ипотечное покрытие к доверительному управляющему, в зависимости от того, что произойдет позже.

4. Эмиссия ипотечных сертификатов участия подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики. Размещение ипотечных сертификатов участия без государственной регистрации их эмиссии запрещено. Государственная регистрация эмиссии ипотечных сертификатов участия производится с одновременной регистрацией соответствующих им Правил доверительного управления ипотечным покрытием.

Статья 18. Особенности доверительного управления ипотечным покрытием

1. 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 Закону и Правилам доверительного управления ипотечным покрытием.

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

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

Статья 19. Обособление имущества, составляющего ипотечное покрытие

1. Имущество и иные требования, 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 ипотечным покрытием. 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 ипотечные закладные и государственные ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, открываются отдельные счета депо. Такие счета 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, входящего в состав ипотечного покрытия, в государственном реестре прав на недвижимое имущество Кыргызской Республики 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 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 банкротства (несостоятельности) владельцев ипотечных сертификатов участия в ликвидационную массу включаются принадлежащие им ипотечные сертификаты участия.

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

В случае признания управляющего ипотечным покрытием несостоятельным (банкротом) или аннулирования его лицензии имущество, составляющее ипотечное покрытие, подлежит передаче в течение 30 дней в доверительное управление другому лицензированному управляющему, отобранному

уполномоченным государственным органом по регулированию рынка ценных бумаг на конкурсной основе.

Порядок передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие, управляющему ипотечным покрытием, отобранному по конкурсу, осуществляется в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

5. Управляющий ипотечным покрытием несет перед владельцами ипотечных сертификатов участия ответственность в случае причинения им убытков в результате нарушения им настоящего Закона, иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики, Правил доверительного управления ипотечным покрытием.

Статья 20. Ограничения деятельности управляющего ипотечным покрытием

Управляющий ипотечным покрытием не вправе:

1) распоряжаться имуществом, составляющим ипотечное покрытие, без согласия депозитария;

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

3) безвозмездно отчуждать имущество, составляющее ипотечное покрытие;

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

5) предоставлять займы за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

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

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

8) отчуждать собственное имущество в состав имущества, составляющего ипотечное покрытие, находящегося в его доверительном управлении.

Статья 21. Правила доверительного управления ипотечным покрытием

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

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

2) полное фирменное наименование управляющего ипотечным покрытием;

3) полное фирменное наименование депозитария ипотечного покрытия;

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

5) права и обязанности управляющего ипотечным покрытием;

6) срок действия договора доверительного управления ипотечным покрытием;

7) количество ипотечных сертификатов участия и порядок их выдачи;

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

9) 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 3 месяцев со дня получения соответствующих платежей;

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

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

12) права владельцев ипотечных сертификатов участия;

13) порядок созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия;

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

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

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

17) 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 Законом.

2. Правила доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменения к ним должны быть зарегистрированы уполномоченным государственным органом по регулированию рынка ценных бумаг.

3. Управляющий ипотечным покрытием вправе внести изменения и дополнения в Правила доверительного управления ипотечным покрытием, которые вступают в силу только после их регистрации уполномоченным государственным органом по регулированию рынка ценных бумаг и публикации в периодическом печатном издании.

Статья 22. Общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия

1. Общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия созывается управляющим ипотечным покрытием по собственной инициативе или по письменному требованию владельцев ипотечных сертификатов, составляющих не менее 10 процентов общего количества ипотечных сертификатов на дату подачи требования о созыве общего собрания.

Требование владельцев ипотечных сертификатов участия о созыве общего собрания должно содержать причины его созыва, а также повестку дня общего собрания. Сообщение управляющего ипотечным покрытием о созыве общего

собрания должно быть опубликовано в периодическом печатном издании, указанном в Правилах доверительного управления ипотечным покрытием.

2. Кворум для признания общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия состоявшимся составляет присутствие на таком собрании не менее 60 процентов их владельцев. При голосовании каждый ипотечный сертификат участия предоставляет его владельцу один голос.

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

3. Решение о смене управляющего ипотечным покрытием считается принятым общим собранием владельцев ипотечных сертификатов участия не менее чем 2/3 голосов присутствующих владельцев ипотечных сертификатов участия.

В течение 10 дней с даты принятия общим собранием владельцев ипотечных сертификатов участия решения о смене управляющего ипотечным покрытием уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг проводит конкурсный отбор для определения нового управляющего ипотечным покрытием.

Управляющий ипотечным покрытием, решение по смене которого было принято общим собранием владельцев ипотечных сертификатов участия, исполняет свои обязанности до момента передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие, другому управляющему, избранному по итогам конкурса.

4. Решения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия оформляются протоколом, который подписывается избранными председателем и секретарем собрания, управляющим ипотечным покрытием. Протокол общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия направляется в уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг не позднее 30 дней с даты его проведения.

5. Дополнительные требования к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия устанавливаются Правительством Кыргызской Республики.

6. Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия, возмещаются за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие.

Статья 23. Вознаграждение и расходы, связанные с доверительным управлением ипотечным покрытием

1. Вознаграждение управляющему ипотечным покрытием, депозитарию, регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, выплачивается за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, и сумма вознаграждения не должна превышать 5 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 Законом и Правилами доверительного управления ипотечным покрытием, осуществляются за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие.

Статья 24. Реестр владельцев ипотечных сертификатов участия

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

2. Ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия вправе осуществлять независимый реестродержатель, имеющий лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра держателей ценных бумаг.

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

4. Порядок ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия определяется Правительством Кыргызской Республики.

5. Независимый реестродержатель, осуществляющий ведение и хранение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, и управляющий ипотечным покрытием несут солидарную ответственность перед владельцами ипотечных сертификатов участия за нарушение законодательства Кыргызской Республики и договора по ведению реестра владельцев ипотечных сертификатов участия.

Независимый реестродержатель, осуществляющий ведение и хранение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, несет ответственность перед управляющим ипотечным покрытием за нарушение требований нормативных правовых актов Кыргызской Республики и договора по ведению реестра владельцев ипотечных сертификатов участия.

Глава 4. Контроль за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие

Статья 25. Депозитарий ипотечного покрытия

1. Учет и хранение имущества и прав, составляющих ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом и правами осуществляются депозитарием, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

2. Депозитарием является коммерческая организация, имеющая лицензию на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг.

3. Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие по каждому выпуску ипотечных ценных бумаг, должны осуществляться только одним депозитарием.

Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, не могут осуществляться депозитарием, являющимся по отношению к эмитенту ипотечных ценных бумаг аффилированным лицом.

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. Депозитарий не вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету имущества, составляющего ипотечное покрытие, иной

депозитарий либо специализированную организацию, за исключением государственных ценных бумаг и денег.

Статья 26. Контроль за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие

1. Депозитарий обязан осуществлять контроль за соблюдением эмитентом ипотечных ценных бумаг требований законодательства Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг и проспекта эмиссии ипотечных ценных бумаг.

Депозитарий обязан осуществлять контроль за соблюдением управляющим ипотечным покрытием настоящего Закона, иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг, а также в сфере регистрации движимого и недвижимого имущества, и Правил доверительного управления ипотечным покрытием.

Депозитарий не вправе давать эмитенту ипотечных ценных бумаг, уполномоченному представителю держателей ипотечных ценных бумаг, 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 такое распоряжение и (или) передача противоречат требованиям законодательства Кыргызской Республики либо зарегистрированному решению о выпуске ипотечных ценных бумаг или Правилам доверительного управления ипотечным покрытием.

2. В случае неисполнения предусмотренных настоящей статьей обязанностей депозитарий несет солидарную ответственность вместе с эмитентом ипотечных ценных бумаг и уполномоченным представителем держателей ипотечных ценных бумаг или управляющим ипотечным покрытием перед владельцами соответственно ипотечных ценных бумаг и ипотечных сертификатов участия.

Статья 27. Обязанности депозитария

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

2. Депозитарий обязан:

1) принимать на хранение и хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования, ипотечные закладные и государственные ценные бумаги, а также документы, подтверждающие права на иное имущество, составляющее ипотечное покрытие;

2) давать эмитенту ипотечных ценных бумаг, уполномоченному представителю держателей ипотечных ценных бумаг 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 Закона;

3) представлять в уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг отчетность в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики;

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

5) представлять владельцам ипотечных ценных бумаг по их требованию в письменной форме копии реестра ипотечного покрытия, а также информацию и документы о составе и размере ипотечного покрытия, в том числе информацию об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие;

6) регистрироваться в качестве номинального держателя ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, если иной порядок учета прав на ценные бумаги не предусмотрен Правительством Кыргызской Республики;

7) информировать владельцев ипотечных ценных бумаг в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящего Закона, о наличии у них права требовать досрочного погашения ипотечных ценных бумаг не позднее чем через 10 дней со дня получения документального подтверждения наступления события или совершения действия, повлекшего за собой возникновение у владельцев ипотечных ценных бумаг указанного права, и при отсутствии доказательств, подтверждающих осуществление надлежащего информирования владельцев ипотечных ценных бумаг эмитентом ипотечных ценных бумаг.

3. Депозитарий обязан уведомить уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг о выявленных им в ходе осуществления контроля нарушениях в соответствии с настоящим Законом не позднее чем через 3 дня со дня выявления указанных нарушений.

Статья 28. Страхование ответственности эмитента ипотечных ценных бумаг, управляющего ипотечным покрытием, депозитария, регистратора перед владельцами ипотечных ценных бумаг

Эмитент ипотечных ценных бумаг, управляющий ипотечным покрытием, 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 в решение о выпуске ипотечных ценных бумаг и Правила доверительного управления ипотечным покрытием.

Глава 5. Раскрытие информации об ипотечных ценных бумагах

Статья 29. Раскрытие и предоставление информации об ипотечных ценных бумагах

1. Эмитенты ипотечных ценных бумаг обязаны раскрывать и предоставлять информацию об ипотечных ценных бумагах в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг.

Эмитент ипотечных ценных бумаг в местах продажи ипотечных ценных бумаг при их размещении или приобретении помимо информации, предусмотренной законодательством Кыргызской Республики в сфере рынка ценных бумаг, обязан обеспечить всем заинтересованным лицам по их требованию возможность ознакомления с реестром ипотечного покрытия, а также получение выписок из него.

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

1) 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 лицензии на доверительное управление инвестиционными активами;

2) информация о местах (с указанием адреса и (или) номера телефона), где можно ознакомиться с Правилами доверительного управления ипотечным покрытием, реестром ипотечного покрытия, а также отчетами управляющего ипотечным покрытием;

3) 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.

3. Эмитент ипотечных ценных бумаг и управляющий ипотечным покрытием несут ответственность за содержание и форму распространяемой или публикуемой информации об ипотечных сертификатах участия, 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.

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

1) недобросовестную, недостоверную, заведомо ложную, скрытую, вводящую в заблуждение информацию;

2) информацию, которая не имеет документального подтверждения;

3) информацию, не имеющую непосредственного отношения к выпуску ипотечных ценных бумаг и их ипотечному покрытию.

5. Коммерческая организация до получения лицензии на доверительное управление инвестиционными активами и регистрации в уполномоченном государственном органе по регулированию рынка ценных бумаг Правил доверительного управления ипотечным покрытием не вправе предоставлять для распространения или опубликования информацию о своей деятельности в качестве управляющего ипотечным покрытием.

6. Управляющий ипотечным покрытием одновременно с распространением или опубликованием информации обязан представить в уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг копии документов, содержащих указанную информацию.

7. Управляющий ипотечным покрытием обязан предоставлять владельцам ипотечных сертификатов участия по их требованию следующие сведения и документы:

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

2) справку о размере ипотечного покрытия, рассчитанном в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики;

3) финансовую отчетность управляющего ипотечным покрытием, подтвержденную заключением независимого аудитора;

4) 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.

Статья 30. Информация, подлежащая опубликованию

1. Эмитент ипотечных ценных бумаг публикует информацию об эмиссии ипотечных ценных бумаг в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

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 об одобрении регистрации изменений и дополнений, вносимых в Правила доверительного управления ипотечным покрытием.

4. Опубликованию подлежат:

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

2) 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;

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

4) иные документы в соответствии с настоящим Законом.

Статья 31. Отчетность, представляемая в уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг

1. Эмитент ипотечных ценных бумаг, управляющий ипотечным покрытием и депозитарий обязаны представлять отчетность в уполномоченный государственный орган по регулированию рынка ценных бумаг и Национальный банк Кыргызской Республики в порядке, установленном нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

2. Правительство Кыргызской Республики:

1) устанавливает требования к размеру собственных средств эмитента ипотечных ценных бумаг и порядок его расчета;

2) устанавливает требования, направленные на предупреждение конфликта интересов управляющего ипотечным покрытием и депозитария;

- 3) устанавливает квалификационные требования к работникам управляющего ипотечным покрытием и депозитария;
- 4) устанавливает требования к порядку погашения ипотечных сертификатов участия, в том числе к определению суммы, выплачиваемой при погашении ипотечных сертификатов участия;
- 5) устанавливает требования к аудиторам, имеющим право оказывать аудиторские услуги эмитенту ипотечных ценных бумаг, управляющему ипотечным покрытием, депозитарию;
- 6) утверждает правила ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;
- 7) устанавливает порядок определения размера ипотечного покрытия;
- 8) устанавливает дополнительные требования к составу сведений и правила ведения реестра ипотечного покрытия;
- 9) устанавливает дополнительные требования к структуре и минимальному размеру ипотечного покрытия;
- 10) осуществляет иные предусмотренные настоящим Законом полномочия.

Глава 6. Заключительные положения

Статья 32. Порядок вступления в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 15 дней со дня официального опубликования.

Правительству Кыргызской Республики в 6-месячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

**Президент
Кыргызской Республики**

А.Ш. Атамбаев