

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**ОБ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ**

Принят  
Государственной Думой  
14 октября 2003 года

Одобрен  
Советом Федерации  
29 октября 2003 года

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Сфера регулирования**

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

**Статья 2. Основные понятия**

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

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

облигация с ипотечным покрытием - облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается полностью или в части залогом ипотечного покрытия;

ипотечный сертификат участия - именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием,

право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом;

ипотечный агент - специализированная коммерческая организация, которая соответствует установленным статьей 8 настоящего Федерального закона требованиям, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям [Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - права требования участника долевого строительства), и (или) закладных и которой в соответствии с настоящим Федеральным законом предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием;

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

### **Статья 3. Ипотечное покрытие**

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

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

соответствия следующим условиям:

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

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

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

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 N 141-ФЗ;

предметом договора займа должны являться только денежные средства.

2.1. Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, при замене предмета ипотеки в случаях, установленных федеральными законами, исключается из ипотечного покрытия, если недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, не будет застраховано от риска утраты или повреждения не позднее шести месяцев с даты замены предмета ипотеки.

2.2. При замене предмета ипотеки в случаях, установленных федеральным законом, стоимость недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, может определяться на основании его кадастровой стоимости.

3. На момент размещения или выдачи ипотечных ценных бумаг ипотечное покрытие не могут составлять обеспеченные ипотекой и заложенные в обеспечение иных обязательств требования. В состав

ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, за исключением жилищных облигаций с ипотечным покрытием, могут входить требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено.

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

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

3.1. Требования по обеспеченным залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с требованиями [Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

договор залога прав требования участника долевого строительства содержит условие о том, что в случае перечисления на залоговый счет участника долевого строительства денежных средств в соответствии с пунктом 3 статьи 77.2 [Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ](#) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодатель не вправе давать банку распоряжения, в результате исполнения которых сумма денежных средств, поступивших на его залоговый счет, станет ниже суммы, эквивалентной размеру обеспеченного залогом прав требования участника долевого строительства обязательства, за исключением исполнения обязательств перед залогодержателем;

основная сумма долга по обязательству, обеспеченному залогом прав

требования участника долевого строительства, по каждому договору, из которого возникло такое обязательство, не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога;

предметом договора займа, обязательства по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, должны являться только денежные средства.

Доля требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, на момент включения в ипотечное покрытие не должна превышать сорок процентов размера ипотечного покрытия. Требования, обеспеченные ипотекой после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на недвижимое имущество в соответствии с договором участия в долевом строительстве, права по которому были переданы в залог, в составе ипотечного покрытия должны соответствовать условиям, предусмотренным абзацами третьим, четвертым и шестым части 2 настоящей статьи. Указанное недвижимое имущество должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству не позднее шести месяцев с даты государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4. Размер ипотечного покрытия определяется путем суммирования размера требований, суммы денежных средств и стоимости (денежной оценки) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие. Размер ипотечного покрытия должен определяться в порядке, установленном Центральным банком Российской Федерации (далее - Банк России).

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

срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев;

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

строительства, за исключением замены предмета залога в случаях, установленных федеральным законом;

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

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

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

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

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

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

выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;

договором об ипотеке, на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#), или его нотариально удостоверенной копией;

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

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 29.12.2004 N 193-ФЗ;

документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству, и на котором совершена специальная

регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости", в случае, если имела место передача (уступка) таких прав, или его нотариально удостоверенной копией.

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

7. Требование по обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залога прав по нему;

кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обеспеченное залогом прав требования участника долевого строительства обязательство, либо нотариально удостоверенной копией соответствующего договора;

документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, и документом, подтверждающим государственную регистрацию перехода права залогодержателя в соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости", в случае, если имел место такой переход (уступка), или нотариально удостоверенными копиями указанных документов.

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

1. Исключение обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требований из состава ипотечного покрытия допускается в связи с их заменой или продажей,

а также в связи с прекращением соответствующего обязательства. Замена или продажа требований, составляющих ипотечное покрытие, допускается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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

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

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

## **Статья 5. Реестр ипотечного покрытия**

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

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

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

названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) предмета залога, обеспечивающего исполнение обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие. В случае, если таким имуществом

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

рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества и (или) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога, либо кадастровой стоимости указанного недвижимого имущества в случае, установленном настоящим Федеральным законом;

срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);

степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;

иных сведений, установленных Банком России.

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

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

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

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

## **Глава 2. ЭМИССИЯ И ОБРАЩЕНИЕ ОБЛИГАЦИЙ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ**

## **Статья 7. Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием**

1. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием может осуществляться только ипотечными агентами и кредитными организациями.
2. Банк России устанавливает для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, требования к раскрытию информации о своей деятельности дополнительно к требованиям, установленным другими федеральными законами.
3. Кредитная организация не вправе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, если она не выполняет требования или обязательные нормативы, установленные Банком России в соответствии с [Федеральным законом от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации \(Банке России\)"](#), другими федеральными законами или положениями настоящей статьи.

## **Статья 8. Требования к ипотечным агентам**

1. Предметом деятельности ипотечного агента может быть только приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

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

Ипотечный агент может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления указанной деятельности, в том числе распоряжаться приобретенными денежными требованиями и иным имуществом, привлекать кредиты (займы) с учетом ограничений, установленных уставом ипотечного агента, страховать риск ответственности за неисполнение обязательств

по облигациям ипотечного агента и (или) риск убытков из-за неисполнения обязательств по обеспеченным ипотекой и приобретаемым ипотечным агентом требованиям, совершать другие сделки, направленные на повышение, поддержание кредитоспособности ипотечного агента либо уменьшение рисков финансовых потерь, нести обязанности перед третьими лицами, связанные с осуществлением эмиссии и исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также с обеспечением деятельности ипотечного агента.

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

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

В уставе ипотечного агента должно быть указано максимальное количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых он создается. Изменение максимального количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создается ипотечный агент, не допускается.

2. Ипотечный агент не может иметь штат сотрудников.

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

Абзацы третий - пятый утратили силу. - Федеральный закон от 25.11.2017 N 328-ФЗ.

3. Ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами, за исключением реализации оставленного за собой заложенного имущества, и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные настоящим Федеральным законом. Нарушение указанного требования является

основанием для обращения Банка России в суд с требованием о ликвидации ипотечного агента.

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

4. Добровольная ликвидация ипотечного агента допускается только после погашения всех размещенных или находящихся в обращении облигаций с ипотечным покрытием этого ипотечного агента.

5. В отношении ипотечных агентов применяются правила, предусмотренные абзацем вторым пункта 4, пунктами 7 и 8 [статьи 15.1](#), пунктами 3, 5, 6, 7 и 10 [статьи 15.2](#) [Федерального закона от 22 апреля 1996 года N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг"](#). В отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 [статьи 90](#) и пунктом 4 [статьи 99](#) [Гражданского кодекса Российской Федерации](#), пунктами 4 - 12 [статьи 35](#), [главой IX](#) (в части приобретения и выкупа акционерным обществом размещенных акций), [главами X, XI и XI.1](#) [Федерального закона от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ "Об акционерных обществах"](#), пунктами 3 - 5 [статьи 20](#), [статьями 23 и 24](#), пунктами 3 и 4 [статьи 30](#), [статьями 45 и 46](#) [Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"](#).

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

1. Облигации с ипотечным покрытием могут быть выпущены в форме, предусмотренной [Федеральным законом от 22 апреля 1996 года N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг"](#) (далее - [Федеральный закон "О рынке ценных бумаг"](#)).

2. Утратил силу с 1 января 2020 года. - [Федеральный закон от 27.12.2018 N 514-ФЗ](#).

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

1. Облигации с ипотечным покрытием должны закреплять право их владельцев на получение процента, размер которого определен решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.
2. Выплата процентов по облигациям с ипотечным покрытием должна осуществляться не реже чем раз в год, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи.
3. В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, срок выплаты процентов по облигациям с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым осуществляется не в первую очередь, может превышать один год.

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

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

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

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

залогодателю взамен.

2. Ипотечное покрытие может быть заложено в обеспечение исполнения обязательств по облигациям двух и более выпусков. Требования, предусмотренные настоящим Федеральным законом для ипотечного покрытия, обеспечивающего исполнение обязательств по облигациям одного выпуска, применяются к ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение обязательств по облигациям двух и более выпусков, с учетом особенностей, установленных частью 2 статьи 13 настоящего Федерального закона.

В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков их эмитент вправе установить очередность исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием различных выпусков. В этом случае исполнение обязательств с наступившим сроком исполнения по облигациям с ипотечным покрытием каждой очереди допускается только после надлежащего исполнения обязательств с наступившим сроком исполнения по облигациям с ипотечным покрытием предыдущей очереди.

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

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

1. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг", настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ними нормативными актами Банка России.

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

покрытием.

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

3.1. Утратил силу с 1 января 2020 года. - Федеральный закон от 27.12.2018 N 514-ФЗ.

3.2. Если решением о размещении облигаций с ипотечным покрытием предусматривается их размещение в рамках программы облигаций, такая программа наряду со сведениями, предусмотренными Федеральным законом "О рынке ценных бумаг", должна также содержать:

указание на обеспечение облигаций залогом ипотечного покрытия;

сведения об очередности исполнения обязательств по облигациям с одним ипотечным покрытием в случае, если программой облигаций с ипотечным покрытием предусмотрена возможность размещения таких облигаций;

сведения о предоставлении дополнительного обеспечения по облигациям с ипотечным покрытием (облигациям с ипотечным покрытием определенной очереди), которые могут быть размещены в рамках программы облигаций с ипотечным покрытием, в случае его предоставления.

3.3. Утратил силу с 1 января 2020 года. - Федеральный закон от 27.12.2018 N 514-ФЗ.

4. Правила, предусмотренные статьями 27.3, 27.3-1, 27.5-6 Федерального закона "О рынке ценных бумаг", не применяются к ипотечным ценным бумагам.

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

1. Ипотечное покрытие облигаций может составлять имущество, предусмотренное настоящим Федеральным законом, а также

государственные ценные бумаги и недвижимое имущество.

Абзац утратил силу с 1 января 2013 года. - Федеральный закон от 29.12.2012 N 281-ФЗ.

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

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

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

В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух или более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, достаточность ипотечного покрытия для исполнения обязательств по облигациям определяется отдельно для каждой очереди. При этом размер ипотечного покрытия считается достаточным для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по облигациям соответствующей очереди, если размер ипотечного покрытия не меньше суммы непогашенной номинальной стоимости облигаций этой и предшествующих очередей либо не меньше размера ипотечного покрытия, установленного в решении о

выпуске облигаций с ипотечным покрытием этой и предшествующих очередей.

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

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

4. Денежные средства, полученные в счет исполнения обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие облигаций, подлежат включению в состав ипотечного покрытия облигаций в объеме, необходимом для соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, установленных настоящим Федеральным законом и нормативными актами Банка России, если больший размер не предусмотрен решением о выпуске таких облигаций.

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

6. В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, требования к ипотечному покрытию, установленные частью 2 настоящей статьи, могут не применяться к облигациям с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым осуществляется в последнюю очередь, если это предусмотрено решением о выпуске таких облигаций.

7. Изменение в соответствии со [статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите \(займе\)"](#) или в соответствии со статьями 6 и 7 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа" условий обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, не является ухудшением условий обеспечения по облигациям с ипотечным покрытием или нарушением установленных условий, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.

#### **Статья 14. Замена требований и (или) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие облигаций**

1. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, может осуществляться:

в случае возникновения в отношении таких требований хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 4 статьи 3 настоящего Федерального закона;

в случае несоответствия таких требований условию включения в состав ипотечного покрытия, предусмотренному абзацем четвертым части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, либо нарушения сроков внесения платежей по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие облигаций, более чем на три месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже если каждая такая просрочка незначительна;

в отношении требований по обязательствам, составляющих ипотечное

покрытие облигаций, в случае изменения условий таких обязательств в соответствии со [статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите \(займе\)"](#) или в соответствии со [статьями 6 и 7 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации \(Банке России\)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа"](#);

в иных случаях, предусмотренных решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

2. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, допускается только после представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а в случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, - только после представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием первой очереди.

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

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

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

Обращение взыскания на требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие облигаций, в том числе их реализация, осуществляется в порядке, предусмотренном [Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#) для обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков обращение взыскания на ипотечное покрытие осуществляется по заявлению представителя владельцев облигаций выпуска, исполнение обязательств по которому осуществляется в первую очередь по отношению к облигациям иных выпусков, обеспеченных таким ипотечным покрытием. При этом решение общего собрания владельцев облигаций иных выпусков с тем же ипотечным покрытием не требуется.

2. Утратил силу с 1 июля 2014 года. - Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ.

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

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

1. Владельцы облигаций с ипотечным покрытием вправе требовать от их эмитента досрочного погашения таких облигаций в случае, если нарушены требования к размеру ипотечного покрытия облигаций, установленные статьей 13 настоящего Федерального закона, нарушен установленный порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие, нарушены установленные условия, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, и (или) эмитент таких облигаций осуществляет предпринимательскую деятельность или совершает не разрешенные ему сделки, а также в иных случаях, предусмотренных решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием. Право требовать досрочного погашения облигаций с ипотечным покрытием прекращается после истечения сроков, указанных в части 3 настоящей статьи.

2. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием обязан информировать

владельцев таких облигаций о возникновении у них права требовать досрочного погашения принадлежащих им облигаций с ипотечным покрытием, их стоимости и порядке осуществления такого погашения, о прекращении данного права путем раскрытия или представления владельцам таких облигаций соответствующей информации в порядке и в сроки, которые предусмотрены нормативными актами Банка России.

3. Срок, в течение которого владельцем облигаций с ипотечным покрытием может быть предъявлено требование о досрочном погашении облигаций, устанавливается решением об их выпуске, но не может быть менее чем 30 дней с даты раскрытия или представления эмитентом информации о возникновении у владельцев облигаций с ипотечным покрытием права требовать их досрочного погашения. При этом право требовать досрочного погашения облигаций с ипотечным покрытием, возникшее в связи с нарушением установленных требований к размеру ипотечного покрытия облигаций и (или) нарушением условий, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, которые установлены статьей 13 настоящего Федерального закона, прекращается с даты раскрытия или представления эмитентом информации об устранении выявленных нарушений.

4. В случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, требования владельцев о досрочном погашении принадлежащих им облигаций каждой очереди подлежат удовлетворению в порядке установленной решением о выпуске указанных облигаций очередности, если иное не предусмотрено этим решением.

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

1. В случае принятия арбитражным судом решения о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства из имущества указанной организации, составляющего

конкурсную массу, исключается имущество, составляющее ипотечное покрытие, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.

Требования кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием составляют отдельный реестр и не включаются в предусмотренный законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) реестр требований кредиторов организации - эмитента указанных облигаций. При этом в реестр требований кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием включается определенный в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах представитель владельцев таких облигаций или депозитарий, осуществляющий централизованный учет прав на такие облигации, а при их отсутствии владельцы облигаций с ипотечным покрытием, включенные в список, составленный в порядке, предусмотренном частью 5 настоящей статьи. Представитель владельцев облигаций с ипотечным покрытием или депозитарий, осуществляющий централизованный учет прав на облигации с ипотечным покрытием, включается в реестр требований кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием на основании сведений, содержащихся в реестре эмиссионных ценных бумаг, ведение которого осуществляется Банком России в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг". В случае составления списка владельцев облигаций с ипотечным покрытием датой составления реестра требований кредиторов - владельцев таких облигаций является дата составления указанного списка.

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

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

покрытие, с распределением полученных денежных средств между владельцами облигаций с ипотечным покрытием (далее - продажа ипотечного покрытия).

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

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

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

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

5. Конкурсный управляющий после дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства обязан направить регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев облигаций с ипотечным покрытием, требование о предоставлении списка владельцев облигаций с ипотечным покрытием. В указанном требовании определяется дата, на которую составляется указанный список. Такая дата не может быть установлена ранее чем через 30 дней и позднее чем через 45 дней после дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации - эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства. Список владельцев облигаций с ипотечным покрытием составляется и представляется в порядке, в срок и по правилам, которые предусмотрены Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" для составления и представления списка владельцев ценных бумаг. Указанный список должен содержать реквизиты банковских счетов, на которые перечисляются денежные средства.

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

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

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

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

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

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

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

3. Денежные средства, составляющие ипотечное покрытие и полученные от продажи ипотечного покрытия, после погашения текущих обязательств в порядке, предусмотренном статьей 16.1 настоящего Федерального закона, направляются на удовлетворение требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием, включенных в реестр требований кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием, составленный в порядке, предусмотренном статьей 16.1 настоящего Федерального закона.

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

Если в деле о банкротстве должника интересы кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием представляет определенный в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах представитель владельцев таких облигаций, после реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, денежные средства, направляемые на удовлетворение требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием, зачисляются конкурсным управляющим на специальный счет этого представителя для последующего расчета с кредиторами - владельцами облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с решением о выпуске облигаций.

В случае эмиссии облигаций двух и более выпусков с одним ипотечным покрытием удовлетворение требований владельцев облигаций каждого выпуска осуществляется путем зачисления конкурсным управляющим на специальный счет представителя владельцев облигаций каждого выпуска денежных средств, составляющих ипотечное покрытие и полученных от реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, в соответствии с очередностью, установленной в решении о выпуске таких облигаций, для последующего расчета представителя владельцев облигаций с владельцами облигаций с ипотечным покрытием в рамках каждого

выпуска в соответствии с законом, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Если в деле о банкротстве должника интересы кредиторов - владельцев облигаций с ипотечным покрытием представляет депозитарий, осуществляющий централизованный учет прав на такие облигации, денежные средства, направляемые на удовлетворение требований их владельцев, зачисляются конкурсным управляющим на специальный счет указанного депозитария. Если представителем владельцев облигаций с ипотечным покрытием или депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на такие облигации, является кредитная организация, указанные денежные средства зачисляются на ее счет.

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

### **Глава 3. ВЫДАЧА И ОБРАЩЕНИЕ ИПОТЕЧНЫХ СЕРТИФИКАТОВ УЧАСТИЯ**

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

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

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

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

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

1. Условия договора доверительного управления ипотечным покрытием (далее - правила доверительного управления ипотечным покрытием) определяются лицом, осуществляющим выдачу ипотечных сертификатов участия (далее - управляющий ипотечным покрытием), в стандартных формах и могут быть приняты приобретателем ипотечных сертификатов участия - учредителем доверительного управления ипотечным покрытием, под которое выдаются ипотечные сертификаты участия, только путем присоединения к указанному договору в целом.

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

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

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

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

3. Управляющий ипотечным покрытием осуществляет доверительное управление ипотечным покрытием путем получения (приема) платежей по обязательствам, требования по которым составляют

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

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

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

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

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

## **Статья 20. Ипотечный сертификат участия**

1. Каждый ипотечный сертификат участия удостоверяет одинаковый объем прав, в том числе одинаковую долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие.
2. Ипотечный сертификат участия не является эмиссионной ценной

бумагой.

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

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

3. Ипотечный сертификат участия не имеет номинальной стоимости.

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

5. Ипотечные сертификаты участия свободно обращаются, в том числе на организованных торгах.

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

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

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

1. В состав ипотечного покрытия ипотечных сертификатов участия могут входить только требования по обеспеченным ипотекой

обязательствам, ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, недвижимое имущество и денежные средства, полученные в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, обращением взыскания по указанным требованиям, их продажей, исполнением обязательств по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие, реализацией недвижимого имущества, составляющего ипотечное покрытие, иным осуществлением доверительного управления таким ипотечным покрытием.

Недвижимое имущество может составлять ипотечное покрытие ипотечных сертификатов участия только в результате его приобретения (оставления за собой) в связи с обращением на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

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

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

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

2. Для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением ипотечным покрытием, открывается отдельный

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

При государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в сведениях об ограничении или обременении в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы ипотечных сертификатов участия, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия, а также указывается индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием.

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

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

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

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

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

В случае, если по истечении одного года со дня передачи государственной управляющей компании прав и обязанностей по договору доверительного управления ипотечным покрытием срок указанного договора не истек и указанные права и обязанности не были переданы другому управляющему ипотечным покрытием, коммерческой организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, кредитной организации, срок действия такого договора доверительного управления ипотечным покрытием признается истекшим.

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

Управляющий ипотечным покрытием не вправе:

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

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

безвозмездно отчуждать имущество, составляющее ипотечное покрытие;

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

предоставлять займы за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

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

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

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

## **Статья 24. Ответственность управляющего ипотечным покрытием**

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

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

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

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

полное фирменное наименование управляющего ипотечным покрытием;

полное фирменное наименование специализированного депозитария;

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

права и обязанности управляющего ипотечным покрытием;

срок действия договора доверительного управления;

количество ипотечных сертификатов участия и порядок их выдачи;

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

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

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

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

права владельцев ипотечных сертификатов участия;

порядок созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия;

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

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

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

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

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

В случае аннулирования лицензии специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, управляющий ипотечным покрытием вправе внести в правила доверительного управления ипотечным покрытием изменения, связанные с заменой специализированного депозитария.

Одновременно управляющий ипотечным покрытием обязан принять решение о созыве общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия для решения вопроса об утверждении нового специализированного депозитария.

3. Правила доверительного управления ипотечным покрытием должны соответствовать типовым правилам доверительного управления ипотечным покрытием, утвержденным Банком России. Банк России вправе установить дополнительные (наряду с предусмотренными настоящим Федеральным законом) условия и (или) перечень сведений, которые должны содержаться в правилах доверительного управления ипотечным покрытием.

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

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

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

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

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

3. Решением в три четверти голосов всех присутствующих владельцев ипотечных сертификатов участия права и обязанности управляющего ипотечным покрытием могут быть переданы другому управляющему ипотечным покрытием, коммерческой организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, кредитной организации, а в правила доверительного управления ипотечным покрытием могут быть внесены изменения, касающиеся дополнения состава ипотечного покрытия новыми требованиями и (или) закладными и соразмерной выдачи дополнительных ипотечных сертификатов участия.

4. Решения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия оформляются протоколом, копия которого должна быть направлена в Банк России не позднее чем через три дня со дня проведения общего собрания.

5. Дополнительные требования к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов

участия устанавливаются нормативными актами Банка России.

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

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

1. Управляющий ипотечным покрытием вправе осуществлять выдачу ипотечных сертификатов участия только при условии регистрации Банком России правил доверительного управления ипотечным покрытием, долю в праве общей собственности на которое эти сертификаты удостоверяют.

Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ипотечным покрытием, вступают в силу при условии их регистрации Банком России.

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

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 N 141-ФЗ.

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

В течение указанного срока Банк России вправе проводить проверку сведений, содержащихся в правилах доверительного управления ипотечным покрытием и иных представленных документах.

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

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

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

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

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

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

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

5. Требования к составу и содержанию документов, представляемых для регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также изменений и дополнений, вносимых в них, устанавливаются Банком России.

Банк России ведет реестр зарегистрированных им правил доверительного управления ипотечным покрытием, а также несет ответственность за соответствие зарегистрированных им правил доверительного управления ипотечным покрытием, изменений и дополнений, вносимых в них, требованиям настоящего Федерального закона.

**Статья 28. Вступление в силу изменений и дополнений, вносимых в правила**

## **доверительного управления ипотечным покрытием**

1. Сообщение о регистрации изменений и дополнений, вносимых в правила доверительного управления ипотечным покрытием, в том числе полный текст этих изменений и дополнений, должно быть опубликовано в периодическом печатном издании, указанном в правилах доверительного управления ипотечным покрытием.
2. Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ипотечным покрытием и связанные с увеличением вознаграждения управляющего ипотечным покрытием, специализированного депозитария, регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, с увеличением видов расходов и увеличением максимального размера расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием, вступают в силу по истечении месяца со дня опубликования сообщения об их регистрации.
3. Иные изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ипотечным покрытием, вступают в силу со дня опубликования сообщения об их регистрации.

## **Статья 29. Выдача ипотечных сертификатов участия**

1. Выдача ипотечных сертификатов участия осуществляется лицу, которому принадлежат права требования, составляющие ипотечное покрытие.
2. Утратил силу с 1 января 2013 года. - Федеральный закон от 29.12.2012 N 281-ФЗ.

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

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

составляют ипотечное покрытие.

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

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

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

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

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

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 29.06.2015 N 210-ФЗ.

5. Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, и управляющий ипотечным покрытием несут субсидиарную ответственность перед владельцами ипотечных сертификатов участия за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по ведению указанного реестра,

предусмотренных настоящим Федеральным законом, правилами доверительного управления ипотечным покрытием и договором с управляющим ипотечным покрытием.

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

## **Глава 4. КОНТРОЛЬ ЗА РАСПОРЯЖЕНИЕМ ИМУЩЕСТВОМ, СОСТАВЛЯЮЩИМ ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ**

### **Статья 32. Специализированный депозитарий ипотечного покрытия**

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

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

### **Статья 33. Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие**

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

Специализированный депозитарий обязан хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования и права на

иное имущество, учитывающееся в реестре ипотечного покрытия.

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

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

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

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

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

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

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

1. Специализированный депозитарий обязан осуществлять контроль за соблюдением эмитентом облигаций с ипотечным покрытием

требований настоящего Федерального закона, Федерального закона "О рынке ценных бумаг", иных нормативных правовых актов Российской Федерации и условий, установленных зарегистрированным решением о выпуске таких облигаций.

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

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

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

### **Статья 35. Обязанности специализированного депозитария**

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

2. Специализированный депозитарий обязан:

принимать на хранение и хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования,

документарные ценные бумаги и документы, подтверждающие права на иное имущество, составляющее ипотечное покрытие, за исключением государственных ценных бумаг, если нормативными правовыми актами Российской Федерации для них предусмотрен иной порядок хранения;

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

представлять в Банк России отчетность в установленном им порядке;

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

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 N 141-ФЗ;

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

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

соблюдать иные требования, предусмотренные настоящим Федеральным законом и нормативными актами Банка России.

3. Специализированный депозитарий обязан уведомить Банк России о выявленных им в ходе осуществления контроля нарушениях в соответствии с настоящим Федеральным законом не позднее чем через три дня со дня выявления указанных нарушений.

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

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

## **Глава 5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ**

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

1. Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием обязаны раскрывать и предоставлять информацию об облигациях с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" с учетом требований настоящего Федерального закона.
2. В случае присвоения кредитным рейтинговым агентством или иностранным кредитным рейтинговым агентством, осуществляющим в соответствии со своим личным законом рейтинговую деятельность, кредитного рейтинга облигациям с ипотечным покрытием, кредитного рейтинга эмитенту таких облигаций эмитент облигаций с ипотечным покрытием обязан раскрывать и предоставлять сведения о таких кредитных рейтингах, а также сведения об их подтверждении,

пересмотре или отзыве.

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

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

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

информация о местах (с указанием адреса и (или) номера телефона), где до приобретения ипотечных сертификатов участия можно ознакомиться с правилами доверительного управления ипотечным покрытием, реестром ипотечного покрытия, а также иными документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом и нормативными актами Банка России;

сведения о кредитных рейтингах, присвоенных кредитным рейтинговым агентством или иностранным кредитным рейтинговым агентством, осуществляющим в соответствии со своим личным законом рейтинговую деятельность, ипотечным сертификатам участия, лицу, выдавшему такие ипотечные сертификаты участия (в случае присвоения кредитного рейтинга ипотечным сертификатам участия, кредитного рейтинга лицу, выдавшему такие ипотечные сертификаты участия), а также сведения об их подтверждении, пересмотре или отзыве;

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

доверительного управления ипотечным покрытием.

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

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

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

5. Управляющий ипотечным покрытием одновременно с распространением или опубликованием информации обязан представить в Банк России копии документов, содержащих указанную информацию.

6. Несоблюдение управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием или регистратором требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, а также неустранение каждым из них нарушений в установленные сроки является основанием для приостановления или аннулирования у них соответствующей лицензии либо отзыва лицензии на осуществление банковских операций у управляющего ипотечным покрытием, если он является кредитной организацией, в соответствии с [Федеральным законом "О банках и банковской деятельности"](#) (в редакции [Федерального закона от 3 февраля 1996 года N 17-ФЗ](#)).

7. Банк России вправе обращаться в суд с исками в случае нарушения

прав владельцев ипотечных ценных бумаг в результате несоблюдения требований, предусмотренных настоящей главой.

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

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

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

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

правила ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 27.07.2006 N 141-ФЗ;

справка о размере ипотечного покрытия, рассчитанном в порядке, установленном Банком России;

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

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

документы, содержащие иную информацию, распространенную или опубликованную управляющим ипотечным покрытием в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, нормативных актов Банка России, устава управляющего ипотечным покрытием или правил доверительного управления ипотечным покрытием.

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

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

#### **Статья 40. Информация, подлежащая опубликованию**

1. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием публикует информацию об эмиссии таких облигаций в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации об эмиссионных ценных бумагах.

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

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

4. Опубликованию в соответствии с требованиями нормативных актов Банка России подлежат:

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

отчет об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, сведения о вознаграждении управляющего

ипотечным покрытием и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

иные документы в соответствии с настоящим Федеральным законом;

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

5. Информация, связанная с деятельностью управляющего ипотечным покрытием, должна раскрываться в соответствии с настоящим Федеральным законом и нормативными актами Банка России.

#### **Статья 41. Отчетность, представляемая в Банк России**

1. Объем, сроки, формы и порядок представления отчетности эмитентов облигаций с ипотечным покрытием, управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев определяются Банком России.

2. Отчетность, указанная в части 1 настоящей статьи, представляется в Банк России.

### **Глава 6. ПОЛНОМОЧИЯ БАНКА РОССИИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ**

#### **Статья 42. Регулирование и надзор на рынке ипотечных ценных бумаг**

Регулирование выпуска ипотечных ценных бумаг, деятельности ипотечных агентов и управляющих ипотечным покрытием, а также надзор за их деятельностью осуществляется Банком России в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 43. Права Банка России**

1. Банк России вправе:

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

регулировать деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев ипотечного покрытия в соответствии с настоящим Федеральным законом;

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

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 30.11.2011 N 362-ФЗ;

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

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

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

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 30.11.2011 N 362-ФЗ;

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

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

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 29.06.2015 N 210-ФЗ;

направлять ипотечным агентам, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитариям предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных актов Банка России и устанавливать сроки устранения

таких нарушений;

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

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

устанавливать порядок определения размера ипотечного покрытия;

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

устанавливать дополнительные требования к структуре и минимальному размеру ипотечного покрытия;

осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия;

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 23.07.2013 N 251-ФЗ.

2. Служащие Банка России, уполномоченные Банком России в установленном им порядке, имеют право беспрепятственного доступа при предъявлении служебного удостоверения в помещения эмитентов облигаций с ипотечным покрытием, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев, регистраторов в целях исполнения служебных обязанностей и ознакомления на основании запроса в письменной форме с необходимыми документами и информацией, которые указаны в представленном запросе, при условии неразглашения ими государственной, служебной и коммерческой тайны.

Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием, управляющие ипотечным покрытием, специализированные депозитарии, регистраторы обязаны представлять в Банк России документы, иную информацию и давать в письменной и (или) устной форме объяснения, необходимые для осуществления деятельности Банка России.

## **Статья 44. Ответственность Банка России за соблюдение коммерческой тайны**

1. Составляющие коммерческую тайну сведения, полученные Банком России в связи с осуществлением деятельности в соответствии с настоящим Федеральным законом, не подлежат разглашению.
2. Служащие Банка России в случае разглашения ими сведений, составляющих коммерческую тайну, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Убытки, причиненные организации таким разглашением, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

## **Статья 45. Предписание Банка России об устранении нарушения**

Банк России в случае выявления нарушения настоящего Федерального закона, законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и (или) нормативных актов Банка России эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием направляет нарушителю в установленном федеральным законом порядке обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

## **Статья 46. Меры, применяемые Банком России**

1. В случае нарушения эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации о ценных бумагах, нормативных актов Банка России, неисполнения предписания Банка России, отказа от предоставления информации, предоставления неполной или недостоверной информации, а также ложной и вводящей в заблуждение информации Банк России имеет право требовать от указанных лиц устранения выявленных нарушений, а также принимать меры, которые установлены законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.
2. В случае неисполнения в установленный Банком России срок предписания об устранении нарушений, а также в случае, если эти нарушения создали реальную угрозу законным интересам владельцев

ипотечных сертификатов участия, Банк России вправе приостановить выдачу ипотечных сертификатов участия на срок до шести месяцев.

## **Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 47. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона**

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

Президент  
Российской Федерации  
В.ПУТИН

Москва, Кремль  
11 ноября 2003 года  
N 152-ФЗ