



8. Самолук В.В. Передумови та підстави законного представництва у кримінальному процесі / В.В. Самолук // Часопис Київського університету права. – 2004. – № 3. – С. 71–80.

9. Бевзюк Н.В. Правове положення законних представників вимагає удосконалення / Н.В. Бевзюк // Актуальні проблеми сучасної науки і правоохоронної діяльності : матер. підсумкової конф. курсантів та студентів. – Х. : Вид-во Харк. нац. ун-ту внутр. справ, 2007. – С. 86–87.

10. Миньковский Г.М. Особенности расследования и судебного разбирательства дел о несовершеннолетних / Г.М. Миньковский. – М. : Госюриздат, 1959. – 207 с.

11. Холод Р.С. Процесуальні проблеми розслідування злочинів, скоєних неповнолітніми / Р.С. Холод // Сучасні правові проблеми профілактики та розкриття злочинів, які скоюються неповнолітніми : матер. міжвуз. наук.-практ. конф. (26 квітня 2002 р.). – Донецьк : ДІВС, 2002. – С. 189–198.

12. Левендаренко О.О. Передання неповнолітнього підозрюваного й обвинуваченого під нагляд у системі запобіжних заходів / О.О. Левендаренко, І.В. Щербак // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 1. – С. 126–130.

13. Про практику розгляду судами справ про застосування примусових заходів виховного характеру : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 15.05.2006 р. № 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-06>.

ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ИПОТЕКОЙ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Ирина ПУЧКОВСКАЯ,

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права № 1

Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

Summary

The article is dedicated to the issues of the edition, treatment and the repayment of hypothec emissive securities (mortgage bonds, mortgage certificates and the certificates of real estate funds), mortgage use and its extradition as a non-equity mortgage security as well, according to Ukrainian legislation. Besides giving the definitions to each forms of mortgage-backed securities features, the author emphasizes on a general characteristic of the latter – a pledged immovable property, whereby the payment, in accordance with the mortgage-backed securities, to their owners is guaranteed by the issuers of the issuable securities and the mortgagors.

Key words: mortgage bonds, mortgage certificates, mortgage certificates and certificates of real estate funds, mortgage, equity mortgage-backed securities, security performance of an obligation, real estate mortgage.

Аннотация

Статья посвящена вопросам выпуска, обращения и погашения эмиссионных ипотечных ценных бумаг (ипотечных облигаций, ипотечных сертификатов и сертификатов фондов операций с недвижимостью), а также выдаче и использованию закладной как неэмиссионной ипотечной ценной бумаги по законодательству Украины. Автор, помимо раскрытия особенностей каждого из видов ипотечных ценных бумаг, акцентирует внимание на общем признаке последних – наличии источника исполнения нарушенного обязательства – заложенном недвижимом имуществе, благодаря которому выплата по ипотечным ценным бумагам их собственникам гарантируется эмитентами эмиссионных ценных бумаг и залогодателями закладных.

Ключевые слова: ипотечные облигации, ипотечные сертификаты, сертификаты фондов операций с недвижимостью, закладная, эмиссионные ипотечные ценные бумаги, обеспечение исполнения обязательства, залог недвижимого имущества.

Постановка проблемы. Среди ценных бумаг, удостоверяющих право собственника на получение от эмитента полагающихся ему средств, в частности паевых, долговых, приватизационных и товарораспорядительных, выпуск (выдача) ипотечных ценных бумаг обеспечен ипотечным покрытием (ипотечным пулом), что, безусловно, выгодно отличает последние.

Ипотечное покрытие (ипотечный пул) предоставляет собственникам этих ценных бумаг гарантию их оплаты эмитентом за счет реализации заложенного недвижимого имущества, ликвидность которого во все времена является одной из наиболее высоких.

Законодательство Украины предусматривает несколько видов ипотечных ценных бумаг, порядок выдачи, обращения и погашения которых предусматривается специальными законами.

Целью статьи является раскрытие единого предназначения различ-

ных видов ипотечных ценных бумаг и исследование их характерных особенностей.

Изложение основного материала. Согласно п. 3 ч. 5 ст. 3 Закона Украины «О ценных бумагах и фондовом рынке» [1] ипотечные ценные бумаги – это ценные бумаги, выпуск (выдача) которых обеспечен ипотечным покрытием (ипотечным пулом) и которые удостоверяют право собственников на получение от эмитента полагающихся им средств. К ипотечным ценным бумагам относятся следующие:

- а) ипотечные облигации;
- б) ипотечные сертификаты;
- в) сертификаты фондов операций с недвижимостью (далее – ФОН);
- г) закладные.

Как видно, законодатель, давая определение ипотечных ценных бумаг, первым среди признаков называет ипотечное покрытие, то есть указывает на источник (ипотечное имущество), за счет которого эмитент



гарантирует получение собственником ипотечных ценных бумаг полагающихся ему средств, что является характерным признаком последних.

Вторым признаком ипотечных ценных бумаг является то, что они удостоверяют право их собственника на получение от эмитента средств. Этот признак свойственен также иным видам ценных бумаг, кроме ипотечных, в частности, право на получение средств их собственниками удостоверяют такие долговые ценные бумаги: облигации предприятий, государственные облигации Украины, облигации местных займов, казначейские облигации Украины, сберегательные (депозитные) сертификаты, векселя.

Таким образом, ипотечные ценные бумаги наделяют их собственников правом на получение от эмитента (лица, которое их выдало) определенной денежной суммы, исполнение эмитентом данной обязанности гарантировано его статусом ипотекодержателя по договору ипотеки, то есть правом залога недвижимости.

Среди ипотечных ценных бумаг различают эмиссионные и неэмиссионные. К первым относятся ипотечные сертификаты, сертификаты ФОН и ипотечные облигации. Неэмиссионные ипотечные ценные бумаги в законодательстве Украины представлены аккладной.

Выпуск таких эмиссионных ценных бумаг, как ипотечные сертификаты, осуществляется финансовыми учреждениями (кредитодателями, которые являются собственниками ипотечных активов). Согласно ст. 1 Закона Украины «Об ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах» от 19.06.2003 г. [2], который предусматривает преобразование платежей по ипотечным активам в выплаты по ипотечным сертификатам с применением механизмов управления имуществом, ипотечный сертификат – это особый вид ценной бумаги, обеспеченный ипотечными активами или ипотеками.

Ипотечные сертификаты могут быть выпущены в виде сертификатов с фиксированной доходностью и сертификатов участия.

Размещение ипотечных сертификатов осуществляется эмитентом путем проведения открытой подписки на сертификаты или через торговцев ценными бумагами. Сертификаты подлежат свободному обращению (ст. 20 Закона Украины «Об ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах»).

Эмитент в порядке и сроки, предусмотренные информацией о выпуске сертификатов участия, передает их собственникам пропорционально их доле часть платежей, поступающих по ипотечным активам, которые находятся в доверительной собственности эмитента.

Эмитент в порядке и сроки, предусмотренные информацией о выпуске сертификатов с фиксированной доходностью, обязан вернуть собственникам таких сертификатов их нарицательную стоимость и проценты по сертификатам (ст. 41 Закона Украины «Об ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах»).

Согласно ст. 37 Закона Украины «Об ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах» обеспечением исполнения обязательств по сертификатам с фиксированной доходностью являются ипотечные активы, а обеспечением исполнения обязательств по сертификатам участия являются ипотеки, составляющие ипотечный пул и обеспечивающие исполнение обязательств, реформированных в консолидированный ипотечный долг.

Сертификат ФОН – это ценная бумага, удостоверяющая право их собственника на получение дохода от инвестирования в операции с недвижимостью.

Согласно ст. 48 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» от 19.06.2003 г. [3] эмитентом сертификатов ФОН может быть банк или другое финансовое учреждение, которое соответствует требованиям, установленным специально уполномоченным органом исполнительной власти в сфере регули-

рования рынков финансовых услуг, а также имеет разрешение на осуществление эмиссии сертификатов ФОН.

Размещение сертификатов фонда операций с недвижимостью осуществляется финансовым учреждением путем открытой продажи или непосредственного предложения сертификатов ФОН заранее определенному кругу лиц (открытая или закрытая продажа) согласно положениям ст. ст. 25 и 40 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью».

Привлеченные таким образом средства используются финансовым учреждением, которое выступает управляющим по договору доверительного управления сертификатами ФОН, заключенному между финансовым учреждением и собственниками сертификатов ФОН, в интересах последних как учредителей управления.

Условия выпуска и обращения сертификатов ФОН предусмотрены ст. 39 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью».

Сертификаты ФОН как ценные бумаги предоставляют возможность собственнику получать доход от управления ими управляющим – финансовым учреждением согласно договору управления имуществом, а управляющему – привлекать средства физических и юридических лиц в управление с целью финансирования массового строительства жилья (ст. 1 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью»).

Согласно ч. 11 ст. 25 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» управляющий ФОН инвестирует средства, привлеченные от продажи сертификатов ФОН, в операции с недвижимостью, получает доход от этих операций и распределяет полученный доход между собственниками сертификатов ФОН на условиях правил ФОН. ФОН создается на срок, установленный prospectом эмиссии, и до его истечения



эмитент сертификатов этого ФОН не принимает на себя обязательств по выкупу таких сертификатов. ФОН действует до момента выполнения всех обязательств перед собственниками сертификатов ФОН. Согласно ст. 2 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» фонд операций с недвижимостью – это средства, полученные управляющим ФОН в управление, а также недвижимость и другое имущество, имущественные права и доходы, приобретенные от управления этими средствами.

После истечения срока, на который был создан соответствующий ФОН, собственник сертификатов при их выкупе эмитентом (финансовым учреждением) имеет право на получение части чистых активов ФОН в денежной форме (ст. 25 и ст. 37 Закона Украины «О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью»).

Правовые основы выпуска и обращения ипотечных облигаций, требования к их ипотечному покрытию, также особенности государственного регулирования и надзора в этой сфере установлены Законом Украины «Об ипотечных облигациях» от 22.12.2005 г. [4]. Ипотечными облигациями являются облигации, исполнение обязательств эмитента по которым обеспечено ипотечным покрытием (ст. 3 Закона Украины «Об ипотечных облигациях»). Ипотечные облигации являются именными ценными бумагами.

Ипотечная облигация удостоверяет внесение денежных средств ее собственником и подтверждает обязательство эмитента возместить ему номинальную стоимость этой облигации и денежного дохода, а в случае неисполнения эмитентом обязательств по ипотечной облигации предоставляет ее собственнику право удовлетворить свое требование за счет ипотечного покрытия.

Ипотечное покрытие составляют ипотечные активы, которые обеспечивают исполнение обязательств эмитента по ипотечным облигациям, представляя собой право требования по обеспеченным ипотекой денеж-

ным обязательствам должника (ст. 2 Закона Украины «Об ипотечных облигациях»).

При этом закон предусматривает, что ипотечные активы, включенные в состав ипотечного покрытия ипотечных облигаций, считаются переданными эмитентом ипотечных облигаций их собственникам в залог. Так, согласно ст. 8 Закона Украины «Об ипотечных облигациях» ипотечные и другие активы, включенные в состав ипотечного покрытия, считаются переданными в залог, который обеспечивает исполнение обязательств эмитента-залогодателя перед собственниками ипотечных облигаций – залогодержателями, что означает их залог в силу закона.

Законный залог ипотечного покрытия возникает с момента государственной регистрации выпуска ипотечных облигаций и внесения в реестр ипотечного покрытия сведений о включении этих активов в состав ипотечного покрытия.

Сведения об отягощении залогом ипотечного покрытия подлежат внесению в Государственный реестр отягощений движимого имущества Украины (ч. 1 ст. 8 Закона Украины «Об ипотечных облигациях»).

После государственной регистрации залога ипотечного покрытия собственникам ипотечных облигаций как залогодержателям принадлежит высший приоритет перед правами либо требованиями других лиц по ипотечному покрытию.

Ипотечное покрытие отделяется от другого имущества эмитента. Оно не может включаться в ликвидационную массу эмитента, не может быть предметом налогового залога до полного исполнения обязательств по соответствующему выпуску ипотечных облигаций.

Прекращается залог ипотечного покрытия в случае полного удовлетворения требований собственников ипотечных облигаций или после обращения взыскания на ипотечное покрытие.

Ипотечные облигации могут быть двух видов: обычные и структурированные.

Ипотечные облигации существуют исключительно в бездокументарной форме.

Законом установлены обязательные реквизиты для ипотечных облигаций как ценных бумаг, в частности, согласно ч. 6 ст. 4 Закона Украины «Об ипотечных облигациях» глобальный сертификат выпуска ипотечных облигаций обязательно должен содержать их наименование (обычная или структурированная ипотечная облигация) и ссылку на то, что исполнение обязательств эмитента обеспечивается ипотечным покрытием.

Эмитентом обычных ипотечных облигаций является ипотечный кредитор, который несет ответственность за исполнение обязательств по таким ипотечным облигациям ипотечным покрытием и всем другим своим имуществом, на которое может быть обращено взыскание. Ипотечным кредитором является финансовое учреждение (кроме специализированного ипотечного учреждения) [4, ст. 2], которое предоставляет кредиты (займы), исполнение обязательств должников по которым обеспечено ипотекой и/или которое приобрело право требования по обеспеченным ипотекой кредитам (займам) от других лиц.

Управление ипотечным покрытием обычных ипотечных облигаций возлагается на управляющего, который действует в интересах собственников ипотечных облигаций. Согласно ч. 2 ст. 15 Закона Украины «Об ипотечных облигациях» таким управляющим может быть финансовое учреждение, получившее лицензию на осуществление профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг – деятельности по управлению ипотечным покрытием.

Эмитентом структурированных ипотечных облигаций является специализированное ипотечное учреждение, которое несет ответственность за исполнение обязательств по таким ипотечным облигациям только ипотечным покрытием.

Специализированное ипотечное учреждение – это финансовое учреждение, исключительным видом деятельности которого является приобретение ипотечных активов (их продажа в случаях, предусмотренных Законом Украины «Об ипотечных облигациях» и проспектом эмиссии) и



выпуск структурированных ипотечных облигаций.

Исполнение обязательств государственного ипотечного учреждения перед собственниками ипотечных облигаций обеспечивается государственными гарантиями, которые выдаются согласно положениям ст. 6 Закона Украины «О государственном бюджете Украины на 2013 г.» по решению Кабинета Министров Украины [5].

Функции по управлению ипотечным покрытием в интересах собственников структурированных ипотечных облигаций осуществляет управляющий.

Согласно ст. 21 Закона Украины «Об ипотечных облигациях» управляющим ипотечного покрытия структурированных ипотечных облигаций может быть банк или небанковское финансовое учреждение, получившее лицензию на управление ипотечным покрытием, выданную Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку Украины.

Выпуски и проспекты ипотечных облигаций подлежат государственной регистрации, которая осуществляется Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку Украины (ст. 4 Закона Украины «Об ипотечных облигациях»).

В отличие от ипотечных облигаций, ипотечных сертификатов и сертификатов ФОН, закладная не относится к эмиссионным ценным бумагам. Она представляет именную ценную бумагу, которая выдается на имя ипотекодержателя – кредитора по обеспеченному ипотекой денежному обязательству, который и является первым собственником закладной.

Закладная выступает одной из новел Закона Украины «Об ипотеке» от 05.06.2003 г. [6]. Ее назначение состоит в ускорении оборота заложенной недвижимости и расширении возможности залогодержателя в скорейшем удовлетворении своих требований.

Согласно ст. 20 Закона Украины «Об ипотеке» закладная – это ипотечная ценная бумага, удостоверяющая безусловное право ее собственника на получение от должника исполнения при условии, что оно подлежит исполнению в денежной форме, а в

случае неисполнения основного обязательства – право обратиться взыскание на предмет ипотеки.

Закладная не может выдаваться, если ипотекой обеспечено денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения ипотечного договора не определена и которое не содержит критериев, позволяющих определить эту сумму на конкретный момент.

Подчеркивая связь закладной с другими ипотечными ценными бумагами, следует указать, что закладные могут обеспечивать выпуск ипотечных облигаций и ипотечных сертификатов (ст. 31 Закона Украины «Об ипотеке»).

Предназначение закладной как ценной бумаги наряду с ипотечным договором – удостоверить права залогодержателя. При этом закладная – это такая ценная бумага, которая подтверждает право собственника закладной на получение исполнения по обязательству, обеспеченному залогом недвижимости (ипотекой), исключительно на основании закладной без необходимости предоставлять иные доказательства.

По желанию ипотекодержателя его права могут основываться на ипотечном договоре либо на закладной. В последнем случае условия ипотечного договора должны предусматривать выдачу ипотекодержателю закладной. При этом после выдачи закладной исполнение основного обязательства и обращение взыскания на предмет ипотеки может быть осуществлено только на основании требования собственника закладной.

Составляет закладную на основании ипотечного договора залогодатель-должник по основному обязательству, а в тех случаях, когда залогодателем является третье лицо, – должник вместе с залогодателем. Сведения о выдаче закладной подлежат государственной регистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество Украины в порядке, предусмотренном Законом Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» от 01.07.2004 г. [7]. После государственной регистрации ипотеки оригинал закладной передается

ипотекодержателю, если иной порядок передачи закладной не предусмотрен ипотечным договором.

Соответственно, первым собственником закладной является лицо, которое на момент выдачи закладной имеет статус ипотекодержателя в ипотечном договоре. В свое время И.А. Покровский, занимаясь проблемами оборотоспособности ипотек, обращал внимание на то, что циркуляция залоговых прав облегчается, когда первым держателем залогового свидетельства является собственник имущества [8, с. 217], то есть залогодатель (ипотекодатель), а не залогодержатель (ипотекодержатель).

Закладная составляется в письменной форме (документарной форме) в одном экземпляре. Фиксация прав, закрепленных в именной либо ордерной ценной бумаге в бездокументарной форме, возможна лишь тогда, когда это предусмотрено законом. Закон Украины «Об ипотеке» и другие законы не предусматривают такую возможность для закладных. В литературе отмечается, что фиксация прав в бездокументарной форме невозможна для таких ценных бумаг, как векселя, чеки, варранты, коносаменты, закладные [9, с. 26].

Закладной предоставляется приоритет перед основным обязательством, обеспеченным залогом недвижимости, и ипотечным договором. При несовпадении их содержания следует руководствоваться содержанием закладной. Например, если в закладной указано имущество в большем количестве, чем в ипотечном договоре, то индоссат как новый собственник закладной приобретает право согласно закладной, а не договору об ипотеке. Исключение составляют случаи, когда индоссат в момент совершения сделки знал или должен был знать о несоответствии условий закладной ипотечному договору или обеспеченному им обязательству. В этом случае индоссат как новый собственник закладной приобретает право согласно закладной, а не договору об ипотеке, если ему не было известно об этом расхождении. Положениями закладной следует руководствоваться также в том случае, когда индоссант (ипотекодержатель или не первый собственник закладной) знал



о расхождении между условиями закладной и ипотечным договором или основным обязательством.

Ипотекодатель обязан устранить несоответствие закладной основному обязательству и договору об ипотеке путем выдачи новой закладной, для чего ипотекодержателю необходимо немедленно после обнаружения такого несоответствия обратиться к ипотекодателю. При возникновении убытков, вызванных расхождением закладной и указанных документов, ипотекодатель как составитель закладной несет ответственность в соответствии с нормами главы 51 Гражданского кодекса Украины [10].

Закладная, как и другие ценные бумаги, должна быть предъявлена ее собственником для осуществления прав, закрепленных в закладной, обязанному лицу. Так, собственник закладной обязан предъявить по требованию должника оригинал закладной без его передачи должнику, если он предъявил должнику требование об исполнении основного обязательства в свою пользу. Закладная подлежит передаче должнику в случае полного исполнения им основного обязательства. Нахождение закладной у должника подтверждает исполнение основного обязательства (ст. 22 Закона Украины «Об ипотеке»). При исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, прекращение ипотеки удостоверяется путем передачи закладной ипотекодателю.

Выводы. Несмотря на особенности законодательного регулирования выпуска и обращения ипотечных облигаций, ипотечных сертификатов и сертификатов ФОН как эмиссионных ипотечных ценных бумаг, выдачи и использования закладной как неэмиссионной ценной бумаги, очевидно, что все виды ипотечных ценных бумаг объединяет обеспеченность выполнения обязательств по ним недвижимым имуществом, право залога на которое принадлежит собственникам эмиссионных ипотечных ценных бумаг или ипотекодержателю закладной. Заложное недвижимое имущество представляет резерв в размере требования собственника ипотечной ценной бумаги. Учитывая, что этот резерв будет задействован

только в случае неисполнения эмитентом или залогодателем закладной своей обязанности по выплате указанной в ипотечной ценной бумаге денежной суммы ее собственнику, последний может быть назван источником исполнения нарушенного обязательства, наличие которого является характерным для способов обеспечения исполнения обязательства. К последним, безусловно, относится залог и наиболее востребованная его разновидность – ипотека (залог недвижимого имущества).

Список использованной литературы:

1. О ценных бумагах и фондовом рынке : Закон Украины от 23.02.2006 г. № 3480-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2006. – № 31. – Ст. 268.
2. Об ипотечном кредитовании, операциях с консолидированным ипотечным долгом и ипотечных сертификатах : Закон Украины от 19.06.2003 г. № 979-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2004. – № 1. – Ст. 1.
3. О финансово-кредитных механизмах управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью : Закон Украины от 19.06.2003 г. № 978-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
4. Об ипотечных облигациях : Закон Украины от 22.12.2005 г. № 3273-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2006. – № 16. – Ст. 134.
5. О государственном бюджете Украины на 2013 г. : Закон Украины от 06.12.2012 г. № 5515-VI // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2013. – № 5–6. – Ст. 60.
6. Об ипотеке : Закон Украины от 05.06.2003 г. № 898-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
7. О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений : Закон Украины от 01.07.2004 г. № 1952-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
8. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М. : Статут, 1998. – 353 с.

9. Павлодский Е.А. Правовое регулирование закладной / Е.А. Павлодский // Хозяйство и право. – 2000. – № 6. – С. 26.

10. Гражданский кодекс Украины : Закон Украины от 16.01.2003 г. № 435-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.