

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

*Протоколом Загальних зборів учасників
ТОВ «ФК «УКР-ФІН-ГРУП»
від «07» жовтня 2015 р. (протокол № 3)*

*Директор
ТОВ «ФК «УКР-ФІН-ГРУП»*



Телюк С.В.

**ПРАВИЛА
здійснення операцій з іпотечними активами з метою емісії
іпотечних цінних паперів
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «УКР-ФІН-ГРУП»**

м. Київ – 2015 р.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила здійснення операцій з іпотечними активами з метою емісії іпотечних цінних паперів ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «УКР-ФІН-ГРУП» (далі – Правила) розроблені відповідно до вимог Цивільного кодексу України, Закону України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг" та інших законодавчих актів, у тому числі нормативно-правових актів Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, та встановлюють:

порядок здійснення операцій з іпотечними активами з метою емісії іпотечних цінних паперів, порядок та умови випуску іпотечних сертифікатів;

умови та порядок укладання договорів зі споживачами фінансових послуг та ідентифікації осіб, яким надаються відповідні послуги;

порядок зберігання договорів та інших документів, пов'язаних із наданням фінансових послуг;

порядок доступу споживачів фінансових послуг до документів та іншої інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг фінансовою установою;

порядок проведення внутрішнього контролю щодо дотримання законодавства та внутрішніх регламентуючих документів при здійсненні операцій з надання фінансових послуг;

відповідальність посадових осіб, до посадових обов'язків яких належать безпосередньо робота з клієнтами, укладання та виконання договорів;

опис завдань, які підлягають виконанню кожним підрозділом фінансової установи.

1.2. Товариство у своїй діяльності при здійсненні операцій з іпотечними активами з метою емісії іпотечних цінних паперів дотримується цих Правил, що регулюють порядок надання фінансових послуг.

1.3. Вимоги, визначені Правилами поширюються, у разі їх існування, на філії та структурні підрозділи Товариства.

2. ОПЕРАЦІЇ З ІПОТЕЧНИМИ АКТИВАМИ З МЕТОЮ ЕМІСІЇ ІПОТЕЧНИХ ЦІННИХ ПАПЕРІВ

2.1. Реформування іпотечних активів є об'єднання зобов'язань за договорами про іпотечний кредит у неподільну цілісність зобов'язань - консолідований іпотечний борг, та одночасне об'єднання відповідних іпотек за іпотечними договорами в іпотечний пул.

Товариство як кредитодавець має право реформувати в один або декілька консолідованих іпотечних боргів зобов'язання певної кількості боржників здійснювати платежі протягом певного строку в рахунок погашення основного зобов'язання за договорами про іпотечний кредит. Основне зобов'язання за договором про іпотечний кредит одночасно може бути реформоване тільки в один консолідований іпотечний борг. Одночасно з таким реформуванням Товариство створює відповідні іпотечні пули. До таких іпотечних пулів включаються іпотеки, що забезпечують виконання основних зобов'язань за договорами про іпотечний кредит, реформованими у відповідний консолідований іпотечний борг. Розмір іпотечного пулу має бути більшим, ніж забезпечений ним консолідований іпотечний борг.

До іпотечного пулу мають входити іпотеки, які відповідають таким вимогам:

предметом іпотеки є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, та/або нерухомість, яку збудовано та належним чином зареєстровано у відповідному Державному реєстрі;

предмет іпотеки на повну вартість застрахований на користь іпотекодержателя від ризиків загибелі або пошкодження;

основне зобов'язання за договором про іпотечний кредит застраховане від визначених у Законі України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» фінансових ризиків на користь кредитодавця.

Сума реформованих у консолідований іпотечний борг зобов'язань боржників щодо здійснення платежів у рахунок погашення основного зобов'язання протягом строку існування іпотечних активів є вартістю іпотечних активів.

Строк, на який зобов'язання за договорами про іпотечний кредит реформовані у консолідований іпотечний борг, є строком існування іпотечних активів.

2.2. Товариство самостійно визначає кількість діючих договорів про іпотечний кредит, зобов'язання за якими підлягають реформуванню, та вимоги до них з урахуванням строків дії договорів та розміру зобов'язань за ними.

2.3. До консолідованого іпотечного боргу можуть бути включені тільки зобов'язання за договорами про іпотечний кредит на придбання, будівництво або реконструкцію нерухомості, забезпечені іпотекою.

Консолідований іпотечний борг має об'єднувати зобов'язання не менш як трьох боржників.

Товариство має право вилучати зобов'язання з консолідованого іпотечного боргу за одними договорами про іпотечний кредит та замінювати їх на зобов'язання за іншими подібними договорами, а також одночасно змінювати склад відповідного іпотечного пулу.

У консолідований іпотечний борг Товариство може включити тільки зобов'язання, які мають однакові умови договорів про іпотечний кредит, умови іпотечних договорів та інші умови, перелік яких визначає Товариство.

2.4. Не підлягають реформуванню в консолідований іпотечний борг зобов'язання, забезпечені іпотекою, предмет якої перебуває у власності обмежено дієздатних чи недієздатних осіб, а також зобов'язання, забезпечені наступною іпотекою.

2.5. Товариство у випадку, коли воно є власником іпотечних активів, має право випустити сертифікати на умовах відповідно до Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати».

Строк обігу сертифікатів одного випуску не може перевищувати строк існування іпотечних активів, які є забезпеченням цього випуску, та строку відчуження іпотечних активів.

2.6. Іпотечні сертифікати можуть бути випущені у вигляді:

- сертифікатів із фіксованою дохідністю;
- сертифікатів участі.

2.7. Процедура емісії сертифікатів включає такі етапи:

- одержання дозволу на здійснення емісії сертифікатів;
- прийняття Товариством рішення про випуск сертифікатів;
- формування або придбання іпотечних активів і підготовка інформації про випуск сертифікатів;
- визначення фінансової установи, яка буде виконувати функції управителя;
- визначення банків, які будуть виконувати функції керуючих іпотекою;
- затвердження Товариством інформації про випуск сертифікатів;
- державна реєстрація інформації про випуск сертифікатів та випуску сертифікатів;
- оформлення глобального сертифіката, який має відповідати загальному обсягу випуску, і передача його на зберігання до обраного емітентом депозитарію (для бездокументарної форми випуску);
- оприлюднення інформації про випуск сертифікатів;
- замовлення для виготовлення бланків іпотечних сертифікатів (для документарної форми випуску);
- розміщення сертифікатів;
- реєстрація звіту про підсумки випуску сертифікатів;
- оприлюднення звіту про підсумки випуску сертифікатів.

2.8. Товариство приймає рішення про випуск іпотечних сертифікатів після отримання від Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, дозволу на право здійснення емісії сертифікатів.

2.9. Випуск сертифікатів здійснюється з додержанням таких вимог:

- загальний розмір емісії сертифікатів не може перевищувати вартість іпотечних активів;
- строк обігу сертифікатів не може перевищувати строк дії договорів про іпотечний кредит, реформованих в іпотечні активи, які є забезпеченням випуску сертифікатів, строку існування іпотечних активів та строку відчуження іпотечних активів;
- загальна номінальна вартість сертифікатів з фіксованою дохідністю або вартість іпотечних активів, що є забезпеченням випуску сертифікатів участі, випущених Товариством, не може перевищувати 50-кратного розміру власного капіталу емітента;
- обсяг здійснюваного випуску сертифікатів має бути не менше суми, еквівалентної 100

тисячам євро за курсом Національного банку України на день прийняття рішення про випуск сертифікатів;

- ризики за усіма зобов'язаннями, які підлягають об'єднанню у консолідований іпотечний борг, застраховані відповідно до вимог Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати».

2.10. Обслуговування операцій та проведення розрахунків за операціями з сертифікатами здійснюються відповідно до розпоряджень власника цих сертифікатів або внаслідок виконання безумовної операції з сертифікатами та на підставі наданих документів, які є підтвердженням правомірності здійснення цих операцій.

2.11. Кошти за розміщені сертифікати акумулюються на рахунку, відкритому Товариством в обслуговуючому банку.

2.12. Розміщення сертифікатів здійснюється шляхом проведення відкритого продажу.

2.13. Обслуговування обігу сертифікатів, у тому числі депозитарну діяльність щодо цих цінних паперів, здійснює обраний Товариством або управителем банк, який обслуговує іпотечні активи, в депозитарній системі відповідно до законодавства України.

2.14. Розрахунковим банком щодо операцій з іпотечними сертифікатами має бути банк, обраний Товариством.

Оплата сертифікатів при їх розміщенні здійснюється тільки грошовими коштами.

Юридичні та фізичні особи мають право купувати та продавати сертифікати за ринковою ціною та здійснювати з ними інші операції, що не суперечать інформації про випуск сертифікатів та вимогам закону.

Сертифікати, випущені одним емітентом, можуть підлягати конвертації, якщо це передбачено інформацією про випуск сертифікатів.

2.15. Договори щодо сертифікатів не підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню.

2.16. Ведення реєстру власників іменних іпотечних сертифікатів здійснює обраний емітентом або управителем банк, який обслуговує іпотечні активи, з урахуванням вимог законодавства, без отримання ліцензії Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, незалежно від кількості власників таких сертифікатів.

2.17. Власники сертифікатів реалізують свої права на отримання всіх платежів через емітента, який є розпорядником платежів, або через призначеного ним управителя.

2.18. Товариство, здійснюючи емісію іпотечних сертифікатів, має дотримуватись вимог законодавства України, що регулює діяльність з емісії іпотечних сертифікатів, та внутрішніх правил здійснення емісії іпотечних сертифікатів, затверджених уповноваженим органом Товариства.

2.19. Небанківська фінансова установа, яка є емітентом та одночасно кредитором за договорами про іпотечний кредит, зобов'язання за якими реформовані в іпотечні активи, що є забезпеченням іпотечних сертифікатів, здійснює розпорядження платежами, які надходять за іпотечними активами, з метою виконання своїх зобов'язань перед власниками іпотечних сертифікатів.

2.20. До здійснення випуску іпотечних сертифікатів Товариство повинно визначити повноваження управителя, якщо передає іншій особі функції розпорядника платежами.

2.21. У разі якщо Товариство самостійно виконує функції розпорядника платежами, Товариство визначає банки, які виконуватимуть функції керуючих іпотекою, здійснюватимуть обслуговування іпотечних активів та виступатимуть іпотекодержателями.

2.22. При провадженні діяльності з емісії іпотечних сертифікатів Товариство повинне дотримуватися таких вимог:

2.22.1. Постійно дотримуватися нормативу платоспроможності та достатності резерву забезпечення майбутніх виплат за іпотечними сертифікатами, установлених нормативно-правовими актами Нацкомфінпослуг та цими Правилами.

2.22.2. Забезпечувати відокремлення обліку операцій, що пов'язані з емісією іпотечних сертифікатів і виконання зобов'язань за ними, від іншої комерційної діяльності.

2.22.3. Облік іпотечних сертифікатів, а також відповідно їх забезпечення, за рахунок якого задовольняються виключно вимоги власників іпотечних сертифікатів, здійснювати окремо для сертифікатів з фіксованою дохідністю та для сертифікатів участі.

2.22.4. Здійснювати ведення реєстру забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом або доручати його ведення управителю.

2.22.5. Здійснювати своєчасний розподіл платежів, які надходять за іпотечними активами, між власниками іпотечних сертифікатів у разі, якщо функції розпорядника платежами виконуються емітентом самостійно.

2.22.6. Разом із загальною щоквартальною та щорічною фінансовою звітністю подавати до Нацкомфінпослуг в паперовій та електронній формах інформацію щодо емісії іпотечних сертифікатів.

2.6. Інформація щодо емісії іпотечних сертифікатів (окремо за сертифікатами з фіксованою дохідністю та сертифікатами участі) повинна містити такі дані:

- 1) вартість іпотечних активів;
- 2) доходи за іпотечними активами;
- 3) сукупна оціночна вартість іпотечного пулу;
- 4) майбутня іпотечна вартість нерухомого майна (предмета іпотеки);
- 5) загальний обсяг зобов'язань за іпотечними сертифікатами;
- 6) розмір виплат за іпотечними сертифікатами;
- 7) резерв забезпечення майбутніх виплат за іпотечними сертифікатами;
- 8) доходи та витрати щодо емісії іпотечних сертифікатів.

2.23. Грошові кошти, отримані за розміщені іпотечні сертифікати, та кошти, що протягом строку обігу іпотечних сертифікатів надходять у рахунок оплати за іпотечними активами від керуючого іпотекою до Товариства, якщо воно виконує функції розпорядника платежів, зараховуються на окремий рахунок Товариства, відкритий ним в обслуговуючому банку.

2.24. Боргові вимоги власників іпотечних сертифікатів участі повинні задовольнятися пропорційно до частини іпотечних активів, що є забезпеченням цих сертифікатів.

2.25. Товариство має відповідати таким вимогам до платоспроможності емітента та формування резерву забезпечення майбутніх виплат за іпотечними сертифікатами:

2.25.1. Норматив платоспроможності визначається як співвідношення власного капіталу Товариства до сумарних активів, зважених за ступенем ризику, та повинен бути не менше ніж 8 відсотків.

2.25.2. Для розрахунку нормативу платоспроможності активи поділяються на групи за ступенем ризику, і балансова вартість кожного активу помножується на відповідний коефіцієнт зваження:

I група активів з коефіцієнтом зваження 0 відсотків:

грошові кошти готівкою та на поточних рахунках у банках;

державні цінні папери;

активи, забезпечені державними гарантіями;

II група активів з коефіцієнтом зваження 20 відсотків:

грошові кошти на депозитних рахунках у банках;

активи, забезпечені гарантіями фінансових установ;

активи, які є правами вимоги до банків та небанківських кредитних установ зі строком погашення один рік або менше;

III група активів з коефіцієнтом зваження 50 відсотків:

іпотечні активи, які відповідно до закону можуть бути забезпеченням випуску іпотечних сертифікатів;

IV група активів з коефіцієнтом зваження 100 відсотків:

активи, які є правами вимоги до банків та небанківських кредитних установ зі строком погашення понад один рік;

активи, які є правами вимоги до інших небанківських фінансових установ;

усі інші активи.

2.25.3. Товариство зобов'язане сформувати резерв забезпечення виплат за іпотечними сертифікатами в розмірі не менше ніж 2 відсотки від загальної суми номінальної вартості сертифікатів.

2.26. Забезпеченням випуску іпотечних сертифікатів не можуть бути:

іпотечні активи, виконання зобов'язань за якими забезпечене наступною іпотекою, іпотекою нерухомості, будівництво якої є незавершеним, та іпотекою, яка перебуває у власності обмежено дієздатних чи недієздатних осіб;

іпотечні активи, які перебувають у заставі або обмежені іншим чином та є забезпеченням

виконання інших зобов'язань, ніж зобов'язання емітента за відповідним випуском іпотечних сертифікатів;

іпотечні активи, які входять до складу забезпечення іншого випуску іпотечних сертифікатів.

2.27. Розмір забезпечення іпотечних сертифікатів визначається як вартість іпотечних активів - сума реформованих у консолідований іпотечний борг зобов'язань щодо здійснення платежів у рахунок погашення основного зобов'язання за всіма іпотечними кредитами в складі іпотечних активів. Товариство зобов'язане забезпечувати достатність забезпечення на будь-яку дату.

2.28. Обсяг зобов'язань за іпотечними сертифікатами не може перевищувати вартості іпотечних активів, що є забезпеченням цих сертифікатів, причому розмір процентних виплат за іпотечними сертифікатами не може перевищувати розміру доходу (процентів) за іпотечними кредитами у складі іпотечних активів.

2.29. Зобов'язання Товариства за іпотечними сертифікатами та права вимоги за іпотечними кредитами у складі іпотечних активів, що є забезпеченням цих сертифікатів, повинні узгоджуватися за строками, розмірами виплат і процентів та валютами.

2.30. Іпотечні активи, що є забезпеченням однієї емісії іпотечних сертифікатів, не можуть бути забезпеченням іпотечних сертифікатів іншої емісії. Здійснення емісії іпотечних сертифікатів наступного випуску до закінчення строку обігу сертифікатів попереднього випуску можливе у разі, якщо для кожного з цих випусків сформовано окремі іпотечні активи.

2.31. Іпотеки, що забезпечують виконання зобов'язань за іпотечними кредитами в складі іпотечних активів, які є забезпеченням випуску сертифікатів з фіксованою дохідністю, не можуть бути одночасно забезпеченням випуску сертифікатів участі.

2.32. Вартість забезпечення іпотечних сертифікатів визначається як сукупна оціночна вартість іпотечного пулу - загальна сума оціночної вартості нерухомого майна, об'єднаного в іпотечний пул, що забезпечує виконання зобов'язань за іпотечними кредитами в складі іпотечних активів, які є забезпеченням цих іпотечних сертифікатів.

2.33. Оціночна вартість нерухомого майна (предмета іпотеки) у складі іпотечного пулу може бути визначена суб'єктом оціночної діяльності відповідно до законодавства з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні.

2.34. Окрім оціночної вартості нерухомого майна, що є предметом іпотеки, може розраховуватися ще й майбутня іпотечна вартість нерухомого майна (предмета іпотеки), яка визначається як майбутня ліквідність нерухомого майна на момент погашення іпотечного кредиту, урахувавши довгострокові характеристики майна, статистичне коливання цін на ринку нерухомості, нормальні (середня ринкова ціна нерухомості) та місцеві ринкові умови, поточне використання майна та його альтернативне використання.

2.35. У разі, якщо ціни на ринку нерухомості знижуються більше ніж на 10 відсотків, повинна здійснюватися переоцінка вартості предмета іпотеки.

2.36. Товариство має право випускати звичайні іпотечні облигації.

Емісія іпотечних облигацій здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про іпотечні облигації», іншими законами України та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Умови розміщення іпотечних облигацій та вимоги до їх іпотечного покриття визначаються цим Законом і проспектом емісії.

Державну реєстрацію випусків і проспектів емісії іпотечних облигацій здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. Дані щодо реєстрації випусків і проспектів емісії іпотечних облигацій вносяться до Державного реєстру випусків цінних паперів в установленому Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку порядку.

2.37. На момент реєстрації випуску іпотечних облигацій іпотечне покриття формується виключно з іпотечних активів. Протягом строку обігу іпотечних облигацій до складу іпотечного покриття також можуть включатися інші активи у випадках, передбачених Законом України «Про іпотечні облигації».

2.38. Іпотечні активи можуть включатися до складу іпотечного покриття за таких умов:

1) іпотечні активи належать емітенту - Товариству - на праві власності і можуть бути відчужені у разі невиконання зобов'язань за іпотечними облигаціями;

2) забезпечені іпотекою зобов'язання боржників підлягають виконанню у грошовій формі;

3) відомості про те, що Товариство є іпотекодержателем за відповідним іпотечним договором, внесені до відповідного державного реєстру в установленому законодавством порядку;

4) іпотечні активи не перебувають у заставі чи не обтяжені іншим чином для забезпечення виконання емітентом зобов'язань інших, ніж його зобов'язання за іпотечними облігаціями;

5) за відповідним іпотечним чи кредитним договором не прийнято рішення про звернення стягнення і щодо боржника не порушено провадження у справі про банкрутство;

6) умови відповідного іпотечного договору не передбачають можливості заміни чи відчуження іпотекодавцем предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя;

7) предмет іпотеки знаходиться на території України, застрахований на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування;

8) іпотечні активи не включені до складу іпотечного покриття (іпотечного пулу) іншого випуску іпотечних цінних паперів, якщо інше не передбачено цим Законом;

9) основна сума боргу боржника за забезпеченим іпотекою зобов'язанням не перевищує 75 відсотків оціночної вартості предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, а у разі випуску структурованих іпотечних облігацій - відсоток, вказаний у проспекті емісії;

10) зобов'язання боржника не забезпечується наступною іпотекою, якщо інше не передбачено у проспекті емісії структурованих іпотечних облігацій;

11) іпотечні активи відповідають іншим вимогам, передбаченим законом.

У проспекті емісії можуть встановлюватися додаткові вимоги до включення іпотечних активів до складу іпотечного покриття.

2.39. На момент реєстрації випуску іпотечних облігацій відповідність стану та розміру їх іпотечного покриття вимогам Закону України «Про іпотечні облігації» та нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо даних реєстру іпотечного покриття підтверджується аудитором (аудиторською фірмою).

2.40. Іпотечні та інші активи, включені до складу іпотечного покриття іпотечних облігацій, вважаються переданими у заставу, яка забезпечує виконання зобов'язань Товариства-заставадвця перед власниками іпотечних облігацій - заставадержателями.

Застава іпотечного покриття не потребує укладення договору застави і виникає відповідно до Закону України «Про іпотечні облігації» з моменту державної реєстрації випуску іпотечних облігацій. Іпотечні та інші активи, що включаються до складу іпотечного покриття після державної реєстрації випуску іпотечних облігацій, вважаються переданими у заставу з моменту внесення до реєстру іпотечного покриття відомостей про включення цих активів до складу іпотечного покриття.

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

Наступна застава іпотечного покриття не допускається.

Власники іпотечних облігацій - заставадержателі мають вищий пріоритет перед правами чи вимогами інших осіб щодо іпотечного покриття. Реєстрація у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна відомостей про обтяження заставою іпотечного покриття не змінює вищий пріоритет прав власників іпотечних облігацій на іпотечне покриття.

2.41. Іпотечне покриття та операції з ним обліковуються Товариством відокремлено у порядку, встановленому Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Іпотечне покриття відокремлюється від іншого майна Товариства. Іпотечне покриття не включається до ліквідаційної маси Товариства. Іпотечне покриття та грошові доходи від нього не можуть бути предметом податкової застави до повного виконання зобов'язань за відповідним випуском іпотечних облігацій.

Товариство не має права відчужувати, передавати у заставу або іншим чином обтяжувати іпотечні та інші активи, включені до складу іпотечного покриття, якщо тільки стосовно відповідних іпотечних активів не прийняте рішення про їх заміну відповідно до цього Закону. Товариство не має права розпоряджатися іпотечним покриттям в інший спосіб, крім вчинення дій, спрямованих на виконання зобов'язань за відповідним випуском іпотечних облігацій.

2.42. Для кожного випуску звичайних іпотечних облігацій формується окреме іпотечне покриття.

До складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій не можуть включатися іпотечні активи, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою об'єктів незавершеного будівництва або іпотекою майнових прав.

Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій сукупний розмір іпотечних активів, зобов'язання боржників за якими забезпечені іпотекою жилих будинків або квартир, повинен становити не менше ніж 85 відсотків від сукупного розміру усіх іпотечних активів, включених до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій. Основна сума боргу за іпотечними активами, предметом іпотеки за якими є нерухомість нежилотого призначення та які включені до складу іпотечного покриття, не повинна перевищувати 60 відсотків від оціночної вартості предмета іпотеки.

Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій значення коефіцієнта їх іпотечного покриття не повинне перевищувати 0,9. Для емітентів звичайних іпотечних облігацій, виконання зобов'язань за якими повністю гарантовано державою, коефіцієнт їх іпотечного покриття не повинен перевищувати 1.

У разі, коли протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій коефіцієнт іпотечного покриття перевищує встановлені значення, Товариство зобов'язане включити нові іпотечні активи до складу іпотечного покриття для приведення його розміру у відповідність із встановленим значенням коефіцієнта іпотечного покриття.

Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій характеристики іпотечного покриття стосовно строків, доходності і порядку погашення повинні бути збалансованими з відповідними характеристиками звичайних іпотечних облігацій:

1) середньозважений строк іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття повинен перевищувати строк повного виконання зобов'язань за звичайними іпотечними облігаціями;

2) сукупний дохід, що отримується емітентом у вигляді процентів за іпотечними та іншими активами у складі іпотечного покриття, повинен перевищувати виплати Товариства за звичайними іпотечними облігаціями за кожен процентний період звичайних іпотечних облігацій.

Для розрахунку розміру іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, коефіцієнта іпотечного покриття та контролю за дотриманням емітентом вимог, зазначених у частині третій цієї статті, не враховуються іпотечні та інші активи у складі іпотечного покриття, які відповідно до правил, встановлених Національним банком України, визнані як субстандартні, сумнівні або безнадійні.

2.43. Протягом строку обігу звичайних іпотечних облігацій Товариство зобов'язане за власні кошти забезпечити проведення перевірок іпотечного покриття на предмет його відповідності вимогам Закону України «Про іпотечні облігації» та проспекту емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

Перевірки проводяться управителем або аудитором (аудиторською фірмою), визначеним договором про управління іпотечним покриттям. У разі проведення перевірки аудитором (аудиторською фірмою) між управителем, емітентом та аудитором (аудиторською фірмою) укладається тристоронній договір про проведення перевірки іпотечного покриття.

Планові перевірки іпотечного покриття проводяться в строки, встановлені у проспекті емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій, але не рідше одного разу на рік, позапланові - на вимогу управителя або Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Аудитор (аудиторська фірма) подає управителю звіт за результатами перевірки іпотечного покриття, на підставі якого управитель складає власний звіт, що подається Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку і власнику звичайних іпотечних облігацій на його вимогу, а також розміщується у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів, на веб-сайті Товариства та на веб-сайті управителя.

Порядок проведення перевірки іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, вимоги до звіту управителя за результатами такої перевірки, порядок його подання до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку і розміщення у загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

2.44. Обов'язкове виключення іпотечних активів із складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій здійснюється у разі:

- 1) виявлення невідповідності окремих іпотечних активів у складі іпотечного покриття вимогам, установленим статтею 7 Закону України «Про іпотечні облігації» або у проспекті емісії;
- 2) ініціювання звернення стягнення на предмет іпотеки або дострокового припинення іпотеки з будь-яких підстав;
- 3) порушення боржником більш як на три місяці строку здійснення платежів за забезпеченим іпотекою зобов'язанням;
- 4) порушення стосовно боржника за іпотечним активом провадження у справі про банкрутство.

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

У разі якщо іпотечне покриття не відповідає таким вимогам, або настає одна з наведених вище обставин, Товариство зобов'язане протягом п'яти робочих днів з дня пред'явлення відповідної вимоги управителя або настання обставини вчинити одну з таких дій:

- 1) замінити іпотечні активи у складі іпотечного покриття;
- 2) включити до складу іпотечного покриття нові іпотечні активи або інші активи, зазначені у частині четвертій цієї статті;
- 3) викупити частину іпотечних облігацій, що перебувають в обігу.

У разі якщо Товариство не має у своєму розпорядженні нових іпотечних активів, які мають бути включені до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, Товариство має право включити до складу іпотечного покриття:

- 1) державні цінні папери або цінні папери, повністю гарантовані державою;
- 2) грошові кошти, розміщені емітентом на окремому депозитному рахунку в банку.

Розмір цих активів не може перевищувати 25 відсотків від розміру іпотечного покриття. На ці активи поширюється правовий режим іпотечного покриття, встановлений цим Законом. Відомості про розмір цих активів та їх ідентифікаційні дані повинні бути внесені до реєстру іпотечного покриття.

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

2.45. Управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій покладається на управителя, який в інтересах власників іпотечних облігацій:

- 1) здійснює контроль за поточним станом іпотечного покриття та за веденням реєстру іпотечного покриття;
- 2) забезпечує зберігання документів, які засвідчують права Товариства на іпотечні активи у складі іпотечного покриття у порядку, передбаченому проспектом емісії;
- 3) здійснює контроль за додержанням умов заміни іпотечних активів чи включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття;
- 4) здійснює контроль за своєчасністю та повнотою здійснення емітентом платежів за звичайними іпотечними облігаціями;
- 5) пред'являє емітенту вимоги щодо виконання ним грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями, інших обов'язків відповідно до цього Закону, проспекту емісії і договору про управління іпотечним покриттям;
- 6) представляє інтереси власників іпотечних облігацій у відносинах з емітентом, іншими особами, в судах та державних органах, а також у ході звернення стягнення на іпотечне покриття;
- 7) у разі звернення стягнення на іпотечне покриття забезпечує обслуговування іпотечного покриття і розподіл коштів від іпотечного покриття відповідно до цього Закону та проспекту емісії;
- 8) у разі настання технічного дефолту надсилає емітенту письмову вимогу щодо усунення такого дефолту в порядку, передбаченому проспектом емісії звичайних іпотечних облігацій;
- 9) у разі призначення тимчасової адміністрації Товариства звичайних іпотечних облігацій або порушення щодо нього провадження у справі про банкрутство, або прийняття рішення про його ліквідацію вчиняє дії, передбачені статтею 17-1 цього Закону;
- 10) здійснює інші заходи відповідно до цього Закону, проспекту емісії та договору про управління іпотечним покриттям.

2.46. Управителем може бути фінансова установа, яка отримала ліцензію на провадження професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльності з управління іпотечним покриттям.

Управитель, Товариство та аудитор (аудиторська фірма) не можуть бути пов'язаними особами.

Управитель здійснює свої повноваження на підставі договору з Товариством про управління іпотечним покриттям. Після придбання звичайних іпотечних облігацій їх власники вважаються такими, що приєдналися до договору про управління іпотечним покриттям.

Договір про управління іпотечним покриттям укладається на строк до припинення застави іпотечного покриття і не може бути меншим, ніж строк обігу іпотечних облігацій.

Істотними умовами договору про управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій є:

1) дані про управителя та Товариство, особу, уповноважену зберігати документи щодо іпотечного покриття, включаючи їх повне найменування, місцезнаходження, банківські реквізити та ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

2) права та обов'язки управителя, Товариства і власників іпотечних облігацій щодо виконання функцій з управління іпотечним покриттям;

3) розмір та порядок сплати витрат і винагород управителя;

4) повноваження управителя при зверненні стягнення на іпотечне покриття;

5) підстави та порядок заміни управителя;

6) порядок внесення змін у договір про управління іпотечним покриттям.

У договорі про управління іпотечним покриттям можуть міститися й інші положення, не заборонені законодавством.

Посилання на реєстраційні дані випуску звичайних іпотечних облігацій та проспект їх емісії вноситься до договору про управління іпотечним покриттям після реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій шляхом оформлення додатка до договору.

2.47. Товариство виконує грошові зобов'язання за звичайними іпотечними облігаціями за рахунок доходів від іпотечного покриття та за рахунок іншого свого майна. Право Товариства використовувати доходи від іпотечного покриття та кошти, отримані від розміщення звичайних іпотечних облігацій, на будь-які цілі на власний розсуд не обмежується за умови, що Товариство продовжує належним чином виконувати зобов'язання за звичайними іпотечними облігаціями.

2.48. Ведення реєстру власників звичайних іпотечних облігацій здійснюється в порядку, передбаченому законодавством. Порядок виконання зобов'язань Товариства перед власниками звичайних іпотечних облігацій та оплати витрат і винагород управителя визначається проспектом емісії та договором про управління іпотечним покриттям.

2.49. Обслуговування іпотечних активів включає:

1) приймання від боржників платежів за забезпеченими іпотекою зобов'язаннями та їх облік (ведення реєстру платежів);

2) контроль за додержанням боржниками умов кредитних та іпотечних договорів;

3) контроль за станом предметів іпотеки та їх збереженням;

4) пред'явлення боржникам вимог щодо виконання ними забезпечених іпотекою зобов'язань;

5) здійснення заходів із звернення стягнення на предмет іпотеки в разі порушення боржниками умов забезпечених іпотекою зобов'язань;

6) реалізація інших прав та виконання обов'язків іпотекодержателя відповідно до кредитних та іпотечних договорів і договору про обслуговування іпотечного покриття.

2.50. Функції з обслуговування іпотечних активів у складі іпотечного покриття іпотечних облігацій можуть покладатися на Товариство або на одну чи декілька обслуговуючих установ.

Обслуговуюча установа не може бути пов'язаною особою управителя та/або аудитора (аудиторської фірми).

Обслуговуюча установа діє на підставі договору про обслуговування іпотечних активів, який укладається з Товариством. У цьому договорі визначаються:

1) обов'язки обслуговуючої установи;

2) умови оплати послуг обслуговуючої установи;

3) порядок переказу емітенту чи, у разі випуску структурованих іпотечних облігацій, - управителю платежів, отриманих обслуговуючою установою від боржників за іпотечними активами;

4) умови заміни обслуговуючої установи;

5) інші умови за згодою сторін.

2.51. Реєстр іпотечного покриття повинен містити інформацію про початковий та поточний розмір іпотечного покриття, його склад, а також такі відомості стосовно кожного іпотечного активу:

1) посилення на реквізити іпотечного і кредитного договору та найменування боржника;

2) початковий розмір основної суми боргу та процентів;

3) непогашена сума основного боргу за забезпеченим іпотекою зобов'язанням;

4) строки та порядок виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання;

5) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, відомості про державну реєстрацію іпотеки (дата і номер);

6) оціночна вартість предмета іпотеки;

7) співвідношення суми кредиту (позики) і оціночної вартості предмета іпотеки на момент укладення іпотечного договору;

8) інші відомості відповідно до проспекту емісії.

В реєстрі іпотечного покриття відображається інформація про інші активи, що входять до складу іпотечного покриття, та про договори про збереження реальної вартості іпотечного покриття. Обсяг цієї інформації має бути достатнім для ідентифікації відповідних активів і договорів.

3. УМОВИ ТА ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ З КЛІЄНТАМИ

3.1. Договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною. Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

3.2. Договір купівлі-продажу іпотечних цінних паперів, що укладається на фондовій біржі, вважається укладеним з моменту фіксації такою фондовою біржею факту укладення договору відповідно до її правил.

3.3. Укладення договорів з першими власниками у процесі публічного розміщення цінних паперів здійснюється Товариством - емітентом самостійно або через андеррайтера, що уклав з емітентом договір про андеррайтинг.

Договір про андеррайтинг повинен відповідати вимогам типового договору, затвердженого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Забораються укладати договори з першими власниками у разі публічного розміщення іпотечних цінних паперів раніше ніж через 10 днів після опублікування проспекту їх емісії відповідно до Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок».

3.3. У разі публічного розміщення іпотечних цінних паперів договори з першими власниками укладаються до дати, визначеної проспектом їх емісії, але не пізніше одного року з дати початку укладення таких договорів.

Кожен інвестор у іпотечні цінні папери має сплатити вартість цінних паперів у повному обсязі до затвердження результатів розміщення відповідного випуску цінних паперів.

3.4. Договір купівлі-продажу іпотечних цінних паперів повинен відповідати вимогам, установленим законодавством, та має містити:

- найменування, місцезнаходження та реквізити Товариства;

- прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, дані паспорта (номер, серія, дата видачі, орган, що видав) або іншого документа, що посвідчує особу, та дані про місце проживання - для клієнтів;

- найменування фінансової операції;

- розмір фінансового активу, зазначений у грошовому виразі, строки його внесення та умови взаєморозрахунків;

- строк дії договору;

- порядок зміни і припинення дії договору;

- права та обов'язки сторін, відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;

- підтвердження, що інформація, зазначена в частині другій статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», надана клієнту;

- інші умови за згодою сторін;

- підписи сторін.

3.5. Договір може містити й інші умови, за згодою сторін.

3.6. При укладенні договору юридична або фізична особа мають право вимагати у Товариства надання балансу або довідки про фінансове становище, підтвержені аудитором (аудиторською фірмою), а також бізнес-план, якщо інше не передбачено законодавством України. Відповідальна особа Товариства перевіряє та аналізує надані клієнтом документи, ідентифікує його та вивчає правовий статус.

3.7. Після аналізу всіх документів та прийняття рішення про укладання договору здійснюється його оформлення.

3.8. Після підписання Договору про надання фінансового кредиту набуває юридичної сили і є обов'язковим для його виконання всіма учасниками Договору.

4. ФОРМУВАННЯ ТОВАРИСТВОМ РЕЗЕРВУ ДЛЯ ПОКРИТТЯ РИЗИКІВ НЕПОВЕРНЕННЯ ОСНОВНОГО БОРГУ ЗА КРЕДИТАМИ, ІНШИМИ ВИДАМИ ЗАБОРГОВАНОСТІ

4.1. З метою недопущення збитків від неповернення боргу через неплатоспроможність клієнтів Товариство здійснює оцінку ризиків за всіма фінансовими операціями. Товариство самостійно визначає рівень ризику фінансових операцій, оцінює фінансовий стан клієнта та вартість застави в межах чинного законодавства.

4.2. Критерії оцінки фінансового стану клієнта встановлюються Товариством самостійно відповідно до Методики формування та списання небанківськими фінансовими установами резерву для відшкодування можливих втрат за всіма видами кредитних операцій (за винятком позабалансових, крім гарантій), придбаними цінними паперами (у тому числі іпотечними сертифікатами з фіксованою дохідністю), іншими активними операціями згідно із законодавством, включаючи нараховані за всіма цими операціями проценти та комісії, затвердженої розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Нацкомфінпослуг) від 01.03.2011 №111.

4.3. Страховий резерв формується по конкретній заборгованості або по портфелю однорідних заборгованостей, однорідність яких визначається характеристиками кредитного ризику, що обумовлюється діяльністю конкретного контрагента або групи контрагентів, заборгованість яких включена до портфелю однорідних заборгованостей.

Під можливими збитками розуміється ризик понесення збитків через неповернення боргу, у тому числі нарахованих процентів.

4.4. Страховий резерв формується за рахунок частини доходу незалежно від фінансового результату небанківської фінансової установи таким чином, щоб наприкінці кожного місяця його розмір відповідав сумі необхідного резервування.

4.5. Розмір страхового резерву, що створюється за рахунок збільшення витрат Товариства, не може перевищувати розміру, що встановлюється відповідними законами про відповідну небанківську фінансову установу, але не більше 10 відсотків суми боргових вимог, а саме: сукупних зобов'язань дебіторів Товариства на останній робочий день звітного податкового періоду. До суми зазначеної заборгованості не включаються зобов'язання дебіторів, які виникають під час здійснення операцій, що не включаються до основної діяльності Товариства.

4.6. З метою визначення розміру страхового резерву елементи розрахункової бази страхового резерву класифікуються на основі професійного судження керівника Товариства без врахування зв'язності забезпечення в одну з п'яти категорій ризику:

перша категорія ризику - в діяльності контрагента відсутні реальна та потенційна загрози збитків та є причини припускати, що контрагент повністю і своєчасно виконає свої зобов'язання. Характеризується відсутністю кредитного ризику (вірогідність фінансових збитків у зв'язку з невиконанням контрагентом зобов'язань дорівнює нулю). Строк виконання контрагентом зобов'язань перед Товариством ще не настав;

друга категорія ризику - аналіз діяльності контрагента виявив існування помірної потенційної загрози збитків. Характеризується помірним рівнем кредитного ризику (вірогідність фінансових збитків внаслідок невиконання або ж неналежного виконання контрагентом своїх зобов'язань обумовлює знецінення заборгованості в розмірі від 1 до 20 відсотків). Період

прострочення виконання контрагентом зобов'язань перед Товариством складає від 30 до 60 календарних днів;

третя категорія ризику - аналіз діяльності контрагента виявив існування серйозної потенційної чи помірної реальної загрози збитків. Характеризується значним кредитним ризиком (вірогідність збитків внаслідок невиконання або неналежного виконання контрагентом зобов'язань обумовлює знецінення даного зобов'язання в розмірі від 21 до 50 відсотків). Період прострочення виконання контрагентом зобов'язань перед Товариством складає від 60 до 90 календарних днів;

четверта категорія ризику - аналіз діяльності контрагента виявив одночасне існування потенційних та помірних загроз або суттєвих реальних загроз часткових збитків. Характеризується високим рівнем кредитного ризику (вірогідність фінансових збитків внаслідок невиконання або неналежного виконання контрагентом своїх зобов'язань обумовлює їх знецінення в розмірі від 51 до 100 відсотків). Період прострочення виконання контрагентом зобов'язань перед Товариством складає від 90 до 180 календарних днів;

п'ята категорія ризику - аналіз діяльності контрагента виявив, що вартість окремого елемента розрахункової бази страхового резерву буде повністю втрачена внаслідок невиконання контрагентом договірних зобов'язань, обумовлює повне знецінення зобов'язання. Період прострочення виконання контрагентом зобов'язань перед Товариством складає більше 180 календарних днів.

4.7. Розрахункова база страхового резерву визначається по кожній категорії ризику.

4.8. Розрахункова величина страхового резерву по кожній категорії ризику визначається арифметичним добутком суми розрахункової бази страхового резерву на відповідну норму резервування.

Загальна величина страхового резерву дорівнює арифметичній сумі величин розрахункового страхового резерву по кожній категорії ризику.

4.9. Страховий резерв формується в межах суми боргу (балансової вартості активів, по яких існує ризик понесення збитків).

4.10. При класифікації елементів розрахункової бази Товариство оцінює фінансовий стан контрагента з метою виявлення вірогідності невиконання або неналежного виконання ним своїх зобов'язань.

4.11. Вартість елементів розрахункової бази страхового резерву, які забезпечені заставою, при включенні до розрахункової бази страхового резерву зменшується на такі величини вартості застави:

сто відсотків від справедливої вартості майнових прав на депозити, іменних ощадних (депозитних) сертифікатів, цінних паперів, що емітовані державою;

сімдесят відсотків від справедливої вартості нерухомого майна, що належить до житлового фонду;

п'ятдесят відсотків від справедливої вартості недержавних цінних паперів, іншого нерухомого майна, майнових прав на нерухоме майно, що належить до житлового фонду, рухомого майна, інших майнових прав і дорогоцінних металів.

4.12. Оцінка фінансового стану контрагента проводиться Товариством самостійно, виходячи з оцінки впливу факторів ризику, виявлених в результаті аналізу фінансової звітності контрагента та інших даних щодо фінансового стану та результатів діяльності контрагента згідно з методикою, затвердженою внутрішніми документами Товариства.

4.13. Аналіз фінансового стану контрагента здійснюється не рідше одного разу на місяць керівником Товариства.

4.14. Товариство затверджує у внутрішніх документах політику (правила, процедури, методики), фактори ризику, на основі яких керівник Товариства виносить професійне судження щодо рівня ризику та класифікує елементи розрахункової бази страхового резерву за вищенаведеними категоріями ризику.

Перелік показників, що використовуються для аналізу фінансового стану контрагента, та порядок їх обчислення визначаються Товариством самостійно залежно від сфери діяльності контрагента, задач аналізу, з урахуванням всієї наявної інформації як на звітні, так і на проміжні дати.

Джерела отримання можливої інформації щодо факторів ризику визначаються Товариством самостійно.

Документ, що містить професійне судження по кожному елементу розрахункової бази

страхового резерву, аналіз факторів, які лягли в основу вищезгаданого судження, а також розрахунок страхового резерву складається не рідше одного разу в квартал станом на звітну дату у порядку, визначеному внутрішніми документами Товариства.

4.15. Норма резервування та коефіцієнт повернення заборгованості за рішенням суду розраховуються так:

1) на основі історичних даних обслуговування контрагентами заборгованості по окремих категоріях ризику, що акумулюються Товариством, здійснити вибірку досліджуваних показників за певний період, але не менший ніж один рік, з визначенням частини заборгованості, що була повернена за рішенням суду за досліджуваний період;

2) визначити структуру заборгованості відповідно по групах класифікації заборгованості з розподілом заборгованості на: ту, що була оскаржена в судовому порядку та (або) залишилась непогашеною зі строком затримки понад 180 днів; та заборгованість, що була повернута контрагентами самостійно;

3) здійснити розрахунок норми резервування по кожній і-й категорії ризику за такою формулою:

$$Re_i = \frac{D_{ci}}{D_{ci} + D_{si}} \times K_r \times 100\%$$

де:

Re_i - норма резервування по кожній і-й категорії ризику, %;

D_{ci} - заборгованість, що була оскаржена в судовому порядку та (або) залишилась непогашеною зі строком затримки понад 180 днів, яка була віднесена на і-ту категорію ризику, грн.;

D_{si} - заборгованість, повернута контрагентами самостійно, що припадає на і-ту категорію ризику, грн.;

K_r - коефіцієнт повернення заборгованості за рішенням суду (у разі відсутності заборгованості, яка була повернута за рішенням суду, приймається за одиницю);

4) визначити коефіцієнт повернення заборгованості за рішенням суду:

$$K_r = \frac{D_r}{D_{Tci}}$$

де:

K_r - коефіцієнт повернення заборгованості за рішенням суду (у разі відсутності заборгованості, яка була повернута за рішенням суду, приймається за одиницю);

D_r - сума заборгованості контрагентів, що була оскаржена та залишилась не повернутою за рішенням суду, грн.;

D_{Tci} - загальна сума заборгованості, що була оскаржена в судовому порядку, грн.

4.16. При формуванні професійного судження враховуються такі фактори (обставини):

фінансовий стан контрагента;

рівень виконання контрагентом зобов'язань згідно з укладеними договорами;

рівень вірогідності визнання контрагента банкрутом у встановленому законодавством порядку чи припинення контрагента;

результат аналізу строків погашення контрагентом заборгованості по раніше взятим зобов'язанням, що дає змогу припустити, що всю суму основного боргу повернути не вдасться;

призначення тимчасового адміністратора по управлінню небанківською фінансовою установою-контрагентом;

інші фактори.

4.17. Страховий резерв формується у гривнях. Бухгалтерський облік здійснюється відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та міжнародних стандартів фінансової звітності.

4.18. Безнадійна заборгованість за кредитними операціями підлягає списанню за рахунок сформованих страхових резервів за умови її відповідності хоча б одній з ознак безнадійної

заборгованості, визначених Податковим кодексом України, у порядку, визначеному Податковим кодексом України.

4.19. Рішення про списання страхового резерву приймається керівником Товариства.

4.20. Товариство щоквартально складає довідку про формування страхового резерву за формою, затвердженою Нацкомфінпослуг.

5. ПОРЯДОК ЗБЕРІГАННЯ ДОГОВОРІВ ТА ІНШИХ ДОКУМЕНТІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З НАДАнням ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ

5.1. Укладені договори зберігаються у металевій(их) шафі(ах), що зачиняються, або в окремій кімнаті, за описом та розміщуються у хронологічному порядку. У разі зберігання договорів в окремій кімнаті на дверях такої кімнати має бути встановлений дверний замок. Доступ до такої кімнати обмежений, надається особам, відповідальним за збереження документів, на підставі наказу директора.

5.2. Договори про надання Товариством фінансових послуг (далі Договори), а також інші документи, пов'язані з наданням фінансових послуг, зберігаються протягом п'яти років після припинення зобов'язань за Договорами. Додатки до Договорів зберігаються разом з відповідними Договорами.

5.3. Договори з часу підписання (укладання) і до передачі їх в архів Товариства зберігаються за місцем їх формування в справах. Договори, строк зберігання яких закінчився, знищуються на підставі акту про вилучення для знищення документів. Акт складається комісією з експертизи цінності документів, та затверджується директором Товариства. Після знищення на акті роблять відмітку про спосіб знищення документів. Відмітку засвідчують підписом посадової особи, яка здавала документи для знищення/знищувала документи.

5.4. З метою забезпечення збереженості Договорів справи повинні перебувати у робочих кімнатах або спеціально відведених для цієї мети приміщеннях, у шафах і столах, що зачиняються.

5.5. Документи, створені за допомогою ПК, зберігаються на загальних підставах.

5.6. Видача договорів (їх копій) у тимчасове користування стороннім особам та установам здійснюється, з дозволу керівництва Товариства, лише у випадках, встановлених законодавством. На видану справу заводиться картка-замінник справи та/або робиться запис у відповідному журналі, у якій зазначається підрозділ Товариства, яким було укладено договір, номер договору, дата його укладання, а також кому справа видана, дата її повернення. Передбачаються графи для підписів про одержання і прийняття справи.

5.7. Вилучення документа із справи постійного зберігання забороняється. У виняткових випадках вилучення договору допускається з дозволу керівника фінансової установи з обов'язковим залишенням у справі засвідченої копії договору.

5.8. Договори групуються у справи після закінчення діловодного року. Справи постійного і тривалого строків зберігання підлягають такому оформленню: підшивання в обкладинку з твердого картону, нумерація аркушів у справі, складання підсумкового напису, складання (у разі потреби) внутрішнього опису документів, оформлення обкладинки справи.

5.9. Договори тимчасового зберігання, сформовані у справи, не підшиваються, аркуші не нумеруються, уточнення елементів оформлення обкладинки не проводиться.

5.10. Визначення документів для знищення і складання провадиться після підготовки описів справ постійного і тривалого зберігання за цей же період, акти про виділення документів для знищення, що не підлягають зберіганню, розглядаються керівництвом Товариства одночасно з описами справ.

6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ ЩОДО ДОТРИМАННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ТА ВНУТРІШНІХ РЕГЛАМЕНТУЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ОПЕРАЦІЙ З НАДАнням ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ

6.1. Товариство запроваджує систему внутрішнього контролю, адекватну характеру та масштабу її діяльності, метою якої є перевірка того, що операції здійснюються лише у суворій відповідності до чинного законодавства, статуту Товариства, цих Правил та наявних внутрішніх

регламентуючих документів.

Внутрішньому контролю, зокрема, підлягають:

операції, вчинені на виконання укладених договорів;

ефективність надання фінансових послуг (в розрізі строків, суми договору) та оцінка ризиків, пов'язаних з їх наданням;

рівень комп'ютеризації та інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності Товариства;

внутрішня та зовнішня звітність Товариства, адекватність відображення результатів діяльності Товариства;

організація та ведення бухгалтерського та управлінського обліку, а також їх відповідність та завданням діяльності Товариства у відповідності з вимогами чинного законодавства;

ефективність управління трудовими та матеріальними ресурсами Товариства.

6.2. Основним завданням внутрішнього контролю Товариства є:

дотримання правил, планів, процедур, законів України;

збереження активів;

забезпеченні достовірності та цілісності інформації;

економічне та раціональне використання ресурсів Товариства;

досягнення відповідних цілей під час проведення операцій або виконання завдань та функцій Товариства.

6.3. В Товаристві запроваджено наступний порядок внутрішнього контролю за дотриманням законодавства та внутрішніх регламентуючих документів при здійсненні операцій з надання фінансових послуг:

реєстрація вхідної інформації щодо Клієнтів, інших контрагентів;

первинний аналіз економічної доцільності надання фінансових послуг;

суворе дотримання внутрішніх правил та процедур, передбачених для укладання та виконання договорів;

перевірка дотримання внутрішніх правил та процедур, **передбачених для укладання та виконання договорів;**

перевірка повноти реєстрації вхідної інформації;

аналіз фінансово-правових наслідків укладення договорів;

оцінка ризиків та причин їх виникнення;

супроводження та контроль за виконанням договорів;

перевірка внутрішньої та зовнішньої бухгалтерської та фінансової звітності Товариства;

оцінка здатності відповідних відділів Товариства належним чином зберігати активи;

оцінка доцільності, рентабельності придбання матеріальних ресурсів, коштів, раціональність та ефективність їх використання;

оцінка здатності працівників Товариства досягати відповідних операційних або програмних цілей і виконання необхідних завдань;

виявлення та аналіз прогалин і недоліків у процедурі та кваліфікаційному рівні працівників Товариства за наслідками здійснених контрольних заходів;

організація семінарів та навчання працівників Товариства з метою поліпшення їх фахового рівня.

Ступінь відповідальності посадових осіб та працівників Товариства встановлюється відповідно до укладених з ними трудових договорів, посадових інструкцій, затверджених Директором Товариства, та згідно вимог чинного законодавства України.

6.4. Контроль, що здійснюється Директором Товариства, базується як на аналітичній інформації, поданій службовцями та фахівцями, так і на основі власних контрольних заходів, а саме:

ознайомлення під особистий підпис працівників та посадовців Товариства зі Статутом, внутрішніми положеннями (правилами) Товариства та іншими внутрішніми регламентуючими документами для забезпечення належного виконання покладених на таких осіб трудових (посадових) обов'язків;

перевірка дослідження компетентності працівників, відповідності посадам, які вони займають;

аналіз обсягу активів, ліквідності та обсягу наданих фінансових послуг, ефективності заходів Товариства з формування та використання резервів;

стан та якість виконання фінансово-економічних планів;
конкурентоспроможність Товариства;
складність та обсяг наданих фінансових послуг, їх ефективність;
раціональність витрат на утримання Товариства;
ступінь інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності Товариства;
адекватність та ефективність існуючих заходів внутрішнього контролю;
доцільність та можливість здійснення організаційних та процедурних змін у Товаристві.

Ступінь відповідальності Директора Товариства визначається трудовим контрактом, посадовою інструкцією та вимогами чинного законодавства України.

6.5. Порядок взаємодії підрозділів Товариства щодо здійснення ефективного внутрішнього контролю визначається внутрішніми трудовими правилами, посадовими інструкціями, трудовими договорами і договорами цивільно-правового характеру.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПОСАДОВИХ ОСІБ, ДО ПОСАДОВИХ ОБОВ'ЯЗКІВ ЯКИХ НАЛЕЖИТЬ БЕЗПОСЕРЕДНЯ РОБОТА З КЛІЄНТАМИ, УКЛАДАННЯ ТА ВИКОНАННЯ ДОГОВОРІВ

7.1 Посадові особи Товариства, до посадових обов'язків яких належить безпосередня робота з клієнтами, укладання та виконання Договорів зобов'язані:

- виконувати свої посадові обов'язки на підставі посадових інструкцій, цих Правил та внутрішніх регламентуючих документів Товариства;
- керуватись у своїй роботі чинним законодавством України;
- надавати органам контролю Товариства документи, необхідні для контролю відповідності здійснення ними своїх посадових обов'язків;
- надавати інформацію про виконання ними посадових обов'язків органам контролю Товариства;
- не завдавати шкоди інтересам Товариства, не порушувати прав та інтересів клієнтів Товариства;
- нести встановлену законом майнову відповідальність.

7.2 Посадові особи, до посадових обов'язків яких належить безпосередня робота з клієнтами, укладання та виконання Договорів, несуть відповідальність за вчинені ними дії в порядку та в межах, передбачених чинним законодавством України та Статутом Товариства.

7.3 Ступінь відповідальності посадових осіб, до посадових обов'язків яких належить безпосередня робота з клієнтами, укладання та виконання Договорів, визначається відповідно до положень чинного законодавства.

8. ПОРЯДОК ДОСТУПУ СПОЖИВАЧІВ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ ДО ДОКУМЕНТІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З НАДАННЯМ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ ТОВАРИСТВОМ. СИСТЕМА ЗАХИСТУ ІНФОРМАЦІЇ

8.1 Порядок доступу до документів та іншої інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг, та особливості системи захисту інформації визначаються окремими внутрішніми документами Товариства, які затверджуються в порядку, згідно чинного законодавства, встановленому Статутом Товариства.

8.2. Клієнту забезпечується право доступу до інформації щодо діяльності Товариства. Уповноважені посадові особи зобов'язані на вимогу клієнта в порядку, передбаченому Законом України «Про доступ до публічної інформації», надати таку інформацію:

- 1) відомості про фінансові показники діяльності Товариства та його економічний стан, які підлягають обов'язковому оприлюдненню;
- 2) перелік керівників Товариства та його відокремлених підрозділів;
- 3) перелік послуг, що надаються Товариством;
- 4) ціну/тарифи фінансових послуг;
- 5) кількість акцій фінансової установи, які знаходяться у власності членів її виконавчого органу, та перелік осіб, частки яких у статутному капіталі Товариства перевищують п'ять відсотків;

б) іншу інформацію з питань надання фінансових послуг та інформацію, право на отримання якої закріплено в законах України.

8.3. Товариство до укладення з клієнтом договору про надання фінансової послуги додатково надає йому інформацію про:

1) фінансову послугу, що пропонується надати клієнту, із зазначенням вартості цієї послуги для клієнта, якщо інше не передбачено законами з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг;

2) умови надання додаткових фінансових послуг та їх вартість;

3) порядок сплати податків і зборів за рахунок фізичної особи в результаті отримання фінансової послуги;

4) правові наслідки та порядок здійснення розрахунків з фізичною особою внаслідок дострокового припинення надання фінансової послуги;

5) механізм захисту фінансовою установою прав споживачів та порядок урегулювання спірних питань, що виникають у процесі надання фінансової послуги;

6) реквізити органу, який здійснює державне регулювання ринків фінансових послуг (адреса, номер телефону тощо), а також реквізити органів з питань захисту прав споживачів;

7) розмір винагороди фінансової установи у разі, коли вона пропонує фінансові послуги, що надаються іншими фінансовими установами.

8.4. Системи захисту інформації Товариства включає:

- Встановлення технічних засобів безпеки .
- Встановлення паролів до всіх технічних та програмних засобів
- Встановлення електронного підпису для кожних відділів, та осіб.
- Вибір та встановлення систем резервного копіювання інформації.
- Вибір та встановлення антивірусних програм.
- Вибір та використання криптографічного захисту інформації.

8.5. Під доступом до документів та іншої інформації з надання фінансових послуг для співробітників Товариства розуміється письмово оформлений дозвіл Директора Товариства.

Доступ співробітників Товариства до документів та іншої інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг, які складають комерційну таємницю, вважається правомірним, якщо співробітник:

· має оформлене у встановленому порядку право на допуск до документів і відомостей, які складають комерційну таємницю Товариства;

· призначений наказом на відповідну посаду і згідно зі своїми функціональними обов'язками повинен мати допуск до документів та іншої інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг;

· пройшов інструктаж щодо загальних правил збереження комерційних секретів та дав зобов'язання про нерозголошення комерційної таємниці;

· ознайомлений з Положенням про комерційну таємницю Товариства та засвоїв його;

· пройшов додатковий інструктаж про дотримання вимог щодо збереження документів та іншої інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг.

8.6. Директор та працівники Товариства повинні забезпечувати конфіденційність інформації, що надається Клієнтом і становить його комерційну або професійну таємницю.

9. ОПИС ЗАВДАНЬ, ЯКІ ПІДЛЯГАЮТЬ ВИКОНАННЮ КОЖНИМ ПІДРОЗДІЛОМ ФІНАНСОВОЇ УСТАНОВИ

9.1 Товариство має право здійснювати діяльність з надання фінансових послуг за умови виконання таких вимог:

інформація про Товариство внесена до Державного реєстру фінансових установ;

дотримання Товариством законодавства, що регулює надання фінансових послуг та цих правил;

в разі надання фінансових послуг через відокремлені підрозділи повинні бути внесені до Державного реєстру фінансових установ;

повноваження щодо провадження діяльності з надання фінансових послуг передбачені в положеннях про окремі структурні підрозділи Товариства, а у разі наявності відокремлених підрозділів – у положеннях про відокремлені підрозділи;

дотримання відокремленими підрозділами умов, передбачених для надання фінансових послуг.

9.2. Основними завданнями, які підлягають виконанню посадовими особами та/або підрозділами Товариства, є:

укладання Договорів;

ознайомлення клієнта з внутрішніми правилами, умовами Договорів, надання клієнтам інформації, визначеної законодавством України;

ведення реєстрів, а також журналу обліку укладених та виконаних Договорів.

ПРАВИЛА

Товариства з іпотечними акціями з метою зміцнення довіри між банком та клієнтами
в частині виконання банком своїх зобов'язань перед клієнтами
в частині виконання банком своїх зобов'язань перед клієнтами
в частині виконання банком своїх зобов'язань перед клієнтами

Всього в цьому документі пронумеровано,
прошито, скріплено печаткою та підписом
19 (дев'ятнадцять) аркушів

Директор
ТОВ «ФК «УКР-ФІН-ІНВ»
Тепок С.В.

