

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, N 13, ст.110) (Із змінами, внесеними згідно із Законом [N 3480-IV](#) від 23.02.2006, ВВР, 2006, N 31, ст.268 Кодексом [N 2755-VI](#) від 02.12.2010, ВВР, 2011, N 13-14, N 15-16, N 17, ст.112 Законами [N 5080-VI](#) від 05.07.2012, ВВР, 2013, N 29, ст.337 [N 1404-VIII](#) від 02.06.2016, ВВР, 2016, N 30, ст.542 [N 2269-VIII](#) від 18.01.2018, ВВР, 2018, N 12, ст.68 Кодексом [N 2597-VIII](#) від 18.10.2018, ВВР, 2019, N 19, ст.74 Законом [N 79-IX](#) від 12.09.2019, ВВР, 2019, N 44, ст.277)

Верховна Рада України

постановляє:

І. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У [Кодексі України про адміністративні правопорушення](#) (Відомості Верховної Ради УРСР, 1984 р., додаток до N 51, ст. 1122):

- 1) у статті [163](#) слова "власників емітента" замінити словами "засновників (учасників) емітента чи їх посадових осіб";
- 2) у статті [221](#) та в частині першій статті [294](#) цифри "163-1 - 163-4" замінити цифрами "163 - 163-4";
- 3) у пункті 1 частини першої статті [255](#) в абзаці "Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку (стаття 166-9)" слово і цифри "(стаття 166-9)" замінити словом та цифрами "(статті 163, 166-9)".

2. У [Господарському кодексі України](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., NN 18-22, ст. 144):

- 1) частину другу статті [163](#) після слова "векселі" доповнити словами "сертифікати фондів операцій з нерухомістю (сертифікати ФОН), іпотечні сертифікати (сертифікати з фіксованою дохідністю, сертифікати участі)";
- 2) статтю [164](#) після частини п'ятої доповнити новою частиною такого змісту:
"6. Фінансові установи, які створили фонд операцій з нерухомістю та здійснюють залучення коштів фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла, мають право випускати сертифікати фонду операцій з нерухомістю".

У зв'язку з цим частини шостої - восьмої вважати відповідно частинами сьомою - дев'ятою.

3. У [Цивільному кодексі України](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., NN 40-44, ст. 356):

- 1) частини третю та четверту статті [32](#) викласти у такій редакції:
"3. Неповнолітня особа може розпоряджатися грошовими коштами, що внесені повністю або частково іншими особами у фінансову установу на її ім'я, за згодою органу опіки та піклування та батьків (усиновлювачів) або піклувальника.

4. Згода на вчинення неповнолітньою особою правочину має бути одержана від батьків (усиновлювачів) або піклувальника та органу опіки та піклування";

- 2) статтю [190](#) доповнити частиною другою такого змісту:

- "2. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами";

- 3) у статті [331](#):

назву доповнити словами "та об'єкти незавершеного будівництва";

частину третю доповнити абзацом другим такого змісту:

"У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва";

частину четверту виключити;

- 4) у частині першій статті [876](#) слова "до їх здачі замовникові є підрядник" замінити словами "є замовник, якщо інше не передбачено договором";

- 5) частину першу статті [880](#) викласти у такій редакції:

- "1. Віднесення ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження об'єкта будівництва на замовника або підрядника до його прийняття замовником встановлюється відповідно до вимог закону, крім випадків, коли це сталося внаслідок обставин, що залежали від замовника";

- 6) у статті [881](#):

назву викласти в такій редакції:

"Стаття 881. Страхування об'єкта будівництва";

абзац перший частини першої викласти в такій редакції:

- "1. Страхування об'єкта будівництва або комплексу робіт здійснюється підрядником або замовником відповідно до законодавства";

- 7) частину п'яту статті [1033](#) доповнити реченням такого змісту: "Договір про управління майном не тягне за собою переходу права власності до управителя на майно, передане в управління".

(Пункт 4 розділу I втратив чинність на підставі Закону [N 3480-IV](#) від 23.02.2006)

5. У Законі України ["Про нотаріат"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1993 р., N 39, ст. 383; 2004 р., N 2, ст. 6):

- 1) у статті [55](#):

- у частині четвертій слова "місцезнаходженням вказаного майна" замінити словами "місцем розташування вказаного майна або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину";

- друге речення частини сьомої викласти у такій редакції: "Якщо іпотечним договором передбачено накладення заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки, нотаріус накладає таку заборону за повідомленням іпотекотримача";

- 2) у статті [72](#):

- у назві слова "нерухомості, яка була" замінити словами "нерухомого майна, яке було";

- частину першу після слова "будинку" доповнити словом "(квартири)";

- частину третю після слова "будинки" в усіх відмінках доповнити словом "(квартира)" у відповідному відмінку;

- у частинах третій і четвертій слова "відповідної копії" і "копії" виключити;

- частину четверту доповнити словами "або реалізацію предмета іпотеки";

- 3) у статті [73](#):

- в абзаці першому слова "Державний нотаріус" замінити словом "Нотаріус", слово "місцезнаходженням" замінити словами "місцем розташування", а після слова "ділянки" доповнити словами "або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину";

- в абзаці другому слово "позички" замінити словами "позики (кредиту)", доповнити словом "(квартири)";

- 4) у статті [74](#) слово "позички" замінити словами "позики (кредиту)".

(Пункт 6 розділу I втратив чинність на підставі Закону [N 2269-VIII](#) від 18.01.2018)

7. У Законі України ["Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні"](#) (Відомості Верховної Ради України, 1996 р., N 51, ст. 292; 1998 р., N 10, ст. 36; 1999 р., N 38, ст. 339; 2001 р., N 21, ст. 103; 2002 р., N 16, ст. 114, N 17, ст. 117, N 29, ст. 194; 2004 р., N 13, ст. 181; 2005 р., N 42, ст. 465, N 42, ст. 466, N 48, ст. 481):

- 1) частину першу статті [1](#) доповнити абзацами такого змісту:

- "визначення кредитного рейтингу (рейтингування) - це діяльність з надання професійних послуг на ринку цінних паперів, спрямована на

визначення кредитоспроможності об'єкта рейтингування, яка може бути проведена рейтинговим агентством;
кредитний рейтинг - це умовний вираз кредитоспроможності об'єкта рейтингування в цілому та/або його окремого боргового зобов'язання за національною шкалою кредитних рейтингів;
Національна рейтингова шкала (далі - Національна шкала) - шкала, яка поділена на визначені групи рівнів та рівні, кожен з яких характеризує здатність позичальника своєчасно та в повному обсязі виплачувати відсотки і основну суму за своїми борговими зобов'язаннями, а також його платоспроможність. Національна шкала використовується для оцінки кредитного ризику позичальника - органу місцевого самоврядування, суб'єкта господарювання та окремих боргових інструментів - облігацій, іпотечних цінних паперів, позик;
рейтингова оцінка емітента - характеризує рівень спроможності емітента цінних паперів своєчасно та в повному обсязі виплачувати відсотки і основну суму за борговими зобов'язаннями відносно боргових зобов'язань інших позичальників;
рейтингова оцінка цінних паперів емітента - характеризує рівень спроможності позичальника (емітента) своєчасно та у повному обсязі обслуговувати зобов'язання за цінними паперами";

2) доповнити статтю 4-1 такого змісту:

"Стаття 4-1. Рейтингові агентства та рейтингова оцінка

Рейтингові оцінки, отримання яких відповідно до закону є обов'язковим, мають право визначати виключно уповноважені рейтингові агентства та/або міжнародні рейтингові агентства (разом - Рейтингові агентства). Міжнародні рейтингові агентства обов'язково повинні бути визнані Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Особа набуває право визначати рейтингові оцінки з дати видачі їй Свідоцтва про включення до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств.

Особа включається до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств за результатами конкурсного відбору (далі - конкурс). Переможцем конкурсу може бути декілька осіб.

Міжнародне рейтингове агентство набуває право визначати рейтингові оцінки з дати включення його до переліку визнаних Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

При визначенні рейтингової оцінки, визначення якої є обов'язковим за законом, уповноважене рейтингове агентство зобов'язане використовувати Національну шкалу.

Національна шкала поділяється на дві групи рівнів - інвестиційний та спекулятивний.

Національна шкала, а також поділ кожної групи рівнів на відповідні рівні затверджується Кабінетом Міністрів України.

Визначення рейтингової оцінки міжнародним рейтинговим агентством здійснюється за шкалою, яка прийнята таким агентством.

Випадки обов'язкового визначення рейтингової оцінки емітентів та цінних паперів визначаються законом.

Визначення рейтингової оцінки потребують такі емітенти:

- 1) підприємства, у статутних фондах яких є державна частка;
- 2) підприємства, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави;
- 3) підприємства, які займають монополічне (домінуюче) становище.

Обов'язковість визначення рейтингової оцінки не залежить від форми власності, підпорядкування чи інших ознак емітента.

Визначення рейтингової оцінки, якщо інше не встановлено законом, потребують усі види емісійних цінних паперів, які не розподіляються між засновниками або серед заздалегідь визначеного кола осіб і можуть розповсюджуватися шляхом підписки, купуватися та продаватися на біржі або іншому організованому ринку, крім:

- 1) державних цінних паперів;
- 2) акцій;
- 3) цінних паперів недиверсифікованих інститутів спільного інвестування;
- 4) цінних паперів, емітованих Державною іпотечною установою.

Обов'язковість визначення рейтингової оцінки цінних паперів не залежить від емітента, способу їхньої емісії, порядку розміщення чи інших ознак";

3) частину другу статті 7 доповнити пунктами 31-37 такого змісту:

"31) видає уповноваженим рейтинговим агентствам Свідоцтво про включення до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств;

32) визначає перелік міжнародних рейтингових агентств, які мають право визначати обов'язкові за законом рейтингові оцінки емітентів та цінних паперів;

33) встановлює порядок ведення та веде Державний реєстр уповноважених рейтингових агентств;

34) встановлює правила визначення уповноваженим рейтинговим агентством рейтингової оцінки за Національною шкалою;

35) встановлює порядок подання Рейтинговим агентством інформації до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку;

36) встановлює відповідність рівнів рейтингових оцінок за шкалою міжнародних рейтингових агентств рівням за Національною шкалою;

37) узагальнює досвід та практику діяльності Рейтингових агентств і забезпечує публічність визначених рейтингових оцінок";

4) статтю 8 доповнити пунктами 27-29 такого змісту:

"27) встановлювати граничні тарифи на послуги Рейтингових агентств, які оплачуються за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;

28) проводити самостійно чи разом з іншими відповідними органами перевірки фінансово-господарської діяльності уповноважених рейтингових агентств;

29) у разі виявлення ознак порушення Рейтинговим агентством вимог законів України у сфері цінних паперів та/або нормативних актів Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку вживати заходи впливу відповідно до законодавства, в тому числі виключати уповноважені рейтингові агентства з Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств, анулювати Свідоцтво про включення до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств, виключити міжнародні рейтингові агентства з переліку визнаних";

5) у статті 13:

після частини четвертої доповнити новою частиною такого змісту:

"Порушення вимог законодавства з питань емісії цінних паперів тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб емітента цінних паперів від 10 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, на засновників (учасників) емітента чи їх посадових осіб чи уповноважених ними осіб від 50 до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян".

У зв'язку з цим частини п'яту - сьому вважати відповідно частинами шостою - восьмою;

у першому реченні частини сьомої і частини восьмої слова "першою - четвертою" замінити словами "першою - п'ятою";

доповнити частиною дев'ятою такого змісту:

"Про вчинення адміністративних правопорушень, передбачених частиною п'ятою цієї статті, уповноважена особа Комісії складає протокол про адміністративне правопорушення. Справи про порушення вимог законодавства з питань емісії цінних паперів розглядаються відповідно до [Кодексу України про адміністративні правопорушення](#) .

(Пункт 8 розділу I втратив чинність на підставі Закону [N 2269-VIII](#) від 18.01.2018)(Пункт 9 розділу I втратив чинність на підставі Закону [N 1404-VIII](#) від 02.06.2016)(Пункт 10 розділу I втратив чинність на підставі Кодексу [N 2597-VIII](#) від 18.10.2018)

11. Пункт 140 Державної програми приватизації на 2000-2002 роки, затвердженої Законом України ["Про Державну програму приватизації"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., N 33-34, ст. 272), після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

"передавати майно в іпотеку".

У зв'язку з цим абзаци другий - шостий вважати відповідно абзацами третім - сьомим.

12. Статтю [93](#) Закону України "[Про банки і банківську діяльність](#)" (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., N 5-6, ст. 30; 2002 р., N 5, ст. 30) доповнити частиною сьомою такого змісту:

"Іпотечні активи, що перебувають в управлінні банку або є забезпеченням виконання зобов'язань за сертифікатами з фіксованою дохідністю, емітентом яких є банк, а також кошти на рахунок фонду фінансування будівництва або майно фонду операцій з нерухомістю, в тому числі кошти на його рахунок, що перебувають в управлінні банку, не включаються до ліквідаційної маси банку. Розпорядження цими активами здійснюється відповідно до законів України "[Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати](#)" та "[Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю](#)".

13. У Законі України "[Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг](#)" (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 1, ст. 1):

1) у частині першій статті [28](#):

пункт 3 викласти у такій редакції:

"3) видає фінансовим установам відповідно до законів з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг відповідні дозволи, а також ліцензії на провадження діяльності з надання фінансових послуг та затверджує умови провадження діяльності з надання фінансових послуг, здійснення яких потребує відповідної ліцензії чи дозволу, та порядок контролю за їх додержанням";

доповнити пунктом 20 такого змісту:

"20) погоджує відповідно до законів з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг документи фінансових установ, що визначають вимоги щодо надання фінансових послуг";

2) частину другу статті [35](#) викласти в такій редакції:

"2. До заяви про видачу ліцензії або дозволу додається копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи чи копія довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України, посвідчена нотаріально або органом, який видав оригінал документа, документи, вимоги до переліку та змісту яких встановлені законами з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг, а до заяви про видачу ліцензії на провадження діяльності з надання фінансових послуг, зазначених у пунктах 3 і 4 частини першої статті [34](#) цього Закону, - також документи, вимоги до переліку та змісту яких встановлені нормативно-правовими актами Уповноваженого органу".

14. У Законі України "[Про страхування](#)" (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 7, ст. 50, N 8, ст. 62, N 14, ст. 96; 2003 р., N 38, ст. 313; 2004 р., N 2, ст. 6, N 19, ст. 254, N 26, ст. 362; 2005 р., N 1, ст. 1, ст. 10, N 6, ст. 138):

1) у частині першій статті [7](#) пункти [35-1](#) - [37](#), [39](#) виключити;

2) статтю [31](#) доповнити частинами такого змісту:

"Кредитний рейтинг банківської установи, в якій розміщені кошти страхових резервів, повинен відповідати інвестиційному рівню за національною шкалою, визначеною законодавством України.

Кредитний рейтинг цінних паперів, емітованих в Україні, в якій розміщені кошти страхових резервів, повинен відповідати інвестиційному рівню за національною шкалою, визначеною законодавством України".

(Пункт 15 розділу I втратив чинність на підставі Кодексу [N 2755-VI](#) від 02.12.2010)

16. У Законі України "[Про іпотеку](#)" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 38, ст. 313):

1) друге речення абзацу другого статті [1](#) викласти у такій редакції: "Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом";

2) у частині другій статті [4](#):

в абзаци третьому пункту 1 слова "Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України" замінити словами "Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців";

пункт 5 викласти у такій редакції:

"5) посилання на видачу заставної, її номер";

3) статтю [5](#) доповнити частиною сьомою такого змісту:

"Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном";

4) частину другу статті [13](#) виключити;

5) частину першу статті [14](#) доповнити реченням такого змісту: "Продаж предмета іпотеки, що є об'єктом права державної чи комунальної власності, здійснюється з урахуванням вимог законів України "[Про приватизацію невеликих державних підприємств \(малу приватизацію\)](#)" та "[Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва](#)";

6) у частині першій статті [15](#) слова "сільськогосподарського призначення" виключити;

7) частину другу статті [16](#) викласти у такій редакції:

"Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва";

8) у статті [18](#):

а) у частині першій:

в абзаци другому пункту 1 слова "Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України" замінити словами "Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців";

пункт 2 доповнити словами "та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання";

б) частину другу викласти у такій редакції:

"У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з вказаних вище істотних умов він може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду";

9) у пункті 4 частини першої статті [18](#), частині четвертій статті [24](#) слово "випуск" в усіх відмінках замінити словом "видача" у відповідному відмінку;

10) частину другу статті [19](#) доповнити реченням такого змісту: "У разі коригування графіка виконання основного зобов'язання у зв'язку з його частковим достроковим погашенням анулювання заставної і видача нової заставної не є обов'язковими";

11) у третьому реченні частини першої статті [19](#), у другому реченні частини першої статті [21](#), частині четвертій статті [23](#), частині другій статті [27](#) слово "оформлення" замінити словом "видача" у відповідному відмінку;

12) у статті [20](#):

а) у частині першій:

у другому реченні слова "випуск передбачений" замінити словами "видача передбачена";

доповнити реченнями такого змісту: "Після державної реєстрації іпотеки оригінал заставної передається іпотекодержателю, якщо інший порядок передачі заставної не встановлено іпотечним договором. Заставна не є емісійним цінним папером. Першим власником заставної є особа, яка на момент видачі заставної відповідно до умов іпотечного договору має статус іпотекодержателя. Якщо інше не передбачено іпотечним договором, оригінал заставної передається такому іпотекодержателю";

б) частину другу викласти у такій редакції:

"Заставна може передаватися її власником будь-якій особі шляхом вчинення індосаменту. Наступний власник заставної набуває всі права

іпотекодержателя (нового кредитора) за договором, яким обумовлене основне зобов'язання, та за іпотечним договором, на підставі якого була видана заставна, а права попереднього власника заставної як іпотекодержателя (первісного кредитора) припиняються. Попередній власник заставної на вимогу нового власника зобов'язаний передати новому власнику документи та інформацію, які є важливими для здійснення прав, що випливають із заставної";

в) у частині третій:

перше речення виключити;

у другому реченні слово "оформлення" замінити словом "видачі";

г) частину шосту виключити;

г) доповнити частиною сьомою такого змісту:

"Облік заставних у банках здійснюється у порядку, встановленому Національним банком України, за правилами, що застосовуються для обліку забезпечених іпотекою кредитів";

13) у статті [21](#):

частину першу доповнити реченням такого змісту: "Залежно від предмета іпотеки (нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва) заставна повинна мати візуальні відмінності, встановлені Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку";

у частині другій:

в абзаці другому пункту 2 слова "Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України" замінити словами "Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців";

пункт 7 викласти у такій редакції:

"реєстраційний номер, дата та місце державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою";

14) у статті [22](#):

перше речення частини другої викласти у такій редакції:

"Заставна підлягає передачі боржнику у разі повного виконання ним основного зобов'язання";

частину третю викласти у такій редакції:

"Якщо основне зобов'язання підлягає виконанню частинами, власник заставної зобов'язаний видавати боржнику документ, що підтверджує отримання платежу, та вести належний облік (реєстр) платежів за заставною, який надається боржнику на його вимогу. У разі розбіжностей між документами, що підтверджують отримання платежів, та їх реєстром документи про отримання платежів мають перевагу";

15) у статті [28](#):

назву викласти у такій редакції:

"Стаття 28. Суб'єкти та способи рефінансування";

доповнити новими частинами першою і другою такого змісту:

"Суб'єктом рефінансування є банки та інші фінансові установи, в тому числі спеціалізована іпотечна установа.

Рефінансування іпотечних кредиторів здійснюється суб'єктами рефінансування за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів".

У зв'язку з цим частину першу вважати частиною третьою;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

"Умови рефінансування, визначені у цьому розділі, можуть застосовуватися до будь-яких зобов'язань, забезпечених іпотекою, незалежно від того, чи була видана заставна відповідно до умов такого зобов'язання";

16) у частині першій статті [29](#) слова "угодою, згідно з якою" замінити словами "договором, згідно з яким";

17) статтю [32](#) після слів "спеціалізованих фінансових установ" доповнити словами "у тому числі державної іпотечної установи";

18) статтю [35](#) доповнити частиною третьою такого змісту:

"Вимога, встановлена частиною першою цієї статті, не перешкоджає іпотекодержателю здійснювати свої права, визначені статтею 12 цього Закону, без попереднього повідомлення іпотекодавця, якщо викликана таким повідомленням затримка може спричинити знищення, пошкодження чи втрату предмета іпотеки";

19) у статті [38](#):

у частині шостій слово "виручки" замінити словом "коштів";

після частини шостої доповнити новою частиною такого змісту:

"Іпотекодержатель, який реалізував предмет іпотеки, надсилає іпотекодавцю, боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, та іншим іпотекодержателям звіт про розподіл коштів від продажу предмета іпотеки".

У зв'язку з цим частини сьому і восьму вважати відповідно частинами восьмою і дев'ятою;

20) статтю [39](#) доповнити частиною четвертою такого змісту:

"Відстрочка виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки не допускається у разі, якщо:

іпотеку включено до іпотечного пулу;

відстрочка може призвести до істотного погіршення фінансового стану іпотекодержателя;

проти іпотекодавця чи іпотекодержателя порушено справу про банкрутство";

21) статтю [41](#) викласти у такій редакції:

"Стаття 41. Реалізація предмета іпотеки на прилюдних торгах

Реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України ["Про виконавче провадження"](#), з дотриманням вимог цього Закону.

Організація продажу предмета іпотеки покладається на спеціалізовані організації, які залучаються на конкурсній основі органами державної виконавчої служби. Право вибору спеціалізованої організації належить іпотекодержателю.

Реалізація предмета іпотеки здійснюється у населеному пункті за місцем його розташування, а якщо предмет іпотеки перебуває за межами населеного пункту, його реалізація здійснюється у найближчому населеному пункті або районному центрі на території, на яку поширюються повноваження відділу державної виконавчої служби, на виконанні якого перебуває рішення суду, або виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки";

22) частину другу статті [43](#) викласти у такій редакції:

"Початкова ціна продажу предмета іпотеки встановлюється рішенням суду або за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем, а якщо вони не досягли згоди, - на підставі оцінки, проведеної відповідно до законодавства про оцінку майна і майнових прав та професійну оціночну діяльність, при цьому початкова ціна продажу майна не може бути нижчою за 90 відсотків його вартості, визначеної шляхом його оцінки";

23) статтю [45](#) доповнити частиною дев'ятою такого змісту:

"У разі зупинення виконавчого провадження про звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до вимог Закону України ["Про виконавче провадження"](#), внаслідок чого прилюдні торги у призначений строк не відбулися, спеціалізована організація проводить такі торги після поновлення виконавчого провадження. Про проведення прилюдних торгів після поновлення виконавчого провадження спеціалізована організація не пізніше ніж за 10 робочих днів до дня їх проведення повідомляє всіх учасників, які зареєструвалися в установленому порядку";

24) статтю [47](#) викласти у такій редакції:

"Стаття 47. Оформлення результатів прилюдних торгів та розподіл коштів від реалізації предмета іпотеки

Протягом п'яти робочих днів з дня надходження платежу від покупця предмета іпотеки спеціалізована організація надсилає державному виконавцю повідомлення про здійснення такої оплати разом з документами, що підтверджують реалізацію предмета іпотеки відповідно до цього Закону. На вимогу державного виконавця для перевірки дотримання порядку проведення прилюдних торгів спеціалізована організація зобов'язана подати державному виконавцю повну та достовірну інформацію і документи, що стосуються організації і проведення торгів.

Протягом п'яти робочих днів з дня отримання державним виконавцем повідомлення та документів, визначених частиною першою цієї статті, державний виконавець складає акт про реалізацію предмета іпотеки, в якому зазначаються:

назва виконавчого документа, на підставі якого здійснено реалізацію предмета іпотеки, його номер та дата видачі, найменування органу (посадової особи), який видав документ;

відомості про іпотекодержателя та іпотекодавця;

стисла характеристика та місцезнаходження предмета іпотеки;

назва спеціалізованої організації, яка проводила прилюдні торги, дата та місце їх проведення;

відомості про покупця;

початкова ціна предмета іпотеки та ціна продажу;

сума коштів, перерахована спеціалізованій організації за придбаний предмет іпотеки, та дата їх перерахування;

відомості про те, що прилюдні торги відбулися з дотриманням вимог цього Закону.

Акт про реалізацію предмета іпотеки підписується державним виконавцем, затверджується начальником відповідного органу державної виконавчої служби, скріплюється печаткою цього органу та не пізніше наступного дня надсилається до спеціалізованої організації, яка проводила прилюдні торги.

Державний виконавець не може відмовити у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, якщо така реалізація здійснювалася відповідно до вимог цього Закону. У разі відмови видати акт про реалізацію предмета іпотеки державний виконавець повинен протягом п'яти робочих днів з дня закінчення строку, встановленого частиною другою цієї статті, повідомити про це спеціалізовану організацію, іпотекодержателя, іпотекодавця та покупця. Повідомлення, що містить підстави для відмови у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, підписується державним виконавцем і начальником відповідного органу державної виконавчої служби та скріплюється печаткою цього органу. Відмова державного виконавця видати акт про реалізацію предмета іпотеки може бути оскаржена відповідно до законодавства.

На підставі акта про реалізацію предмета іпотеки нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання нерухомого майна.

Протягом п'яти робочих днів з дня надходження від державного виконавця акта про реалізацію предмета іпотеки спеціалізована організація видає цей акт покупцеві, нотаріально посвідчені копії акта надсилає іпотекодержателю та іпотекодавцю, а перераховані покупцем кошти розподіляє у такій черговості:

витрати на організацію реалізації предмета іпотеки;

комісійна винагорода спеціалізованої організації, яка не може перевищувати трьох відсотків ціни продажу предмета іпотеки;

задоволення вимог іпотекодержателів та інших кредиторів боржника, які мають зареєстровані у встановленому законодавством порядку права чи вимоги на реалізоване майно, відповідно до їх пріоритету та розміру;

решта коштів на вимогу державного виконавця перераховується до органу державної виконавчої служби для покриття витрат на проведення виконавчих дій, стягнення виконавчого збору та задоволення вимог стягувачів за іншими виконавчими документами в порядку, встановленому законодавством, а у разі відсутності стягувачів за іншими виконавчими документами - повертається іпотекодавцю.

Спеціалізована організація надсилає державному виконавцю, іпотекодавцю, боржнику, якщо він не є іпотекодавцем, та іпотекодержателям звіт про проведення розподілу коштів, що надійшли від реалізації предмета іпотеки.

Якщо сума, одержана від реалізації предмета іпотеки, не покриває вимоги іпотекодержателя, він має право отримати решту суми з іншого майна боржника у порядку, встановленому законом";

25) у статті 49:

у другому реченні частини першої слово "свідоцтвом" замінити словами "актом про реалізацію предмета іпотеки";

частину другу доповнити реченням такого змісту: "Початкова ціна продажу предмета іпотеки на других прилюдних торгах може бути зменшеною не більше ніж на 25 відсотків";

частину третю викласти у такій редакції:

"Якщо іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою цієї статті, за результатами других прилюдних торгів, іпотека може бути припиненою за рішенням суду";

26) абзаци другий і третій підпункту 1 пункту 6 розділу VI "Прикінцеві положення" виключити;

27) у тексті Закону слова "реалізаційна ціна" та "ціна реалізації" в усіх відмінках замінити словами "ціна продажу" у відповідному відмінку.

17. У Законі України ["Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 52, ст. 377):

1) у статті 1 слово "визначає" замінити словом "встановлює", а слово "масового" виключити;

2) у частині першій статті 2:

абзаци третій і четвертий викласти у такій редакції:

"управитель - фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію;

договір управління майном - договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим Законом договором управління майном для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ, а для фонду операцій з нерухомістю (далі - ФОН) - договір на придбання сертифікатів ФОН";

абзац шостий викласти у такій редакції:

"об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів";

в абзаці дванадцятому слова "угода, яка" замінити словами "договір, який";

3) у статті 4:

у частині першій слова "банк або інша" виключити;

частину другу викласти у такій редакції:

"Забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем";

4) у статті 9:

частину першу викласти у такій редакції:

"Управитель укладає із забудовником договір, за яким замовляє забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду та на умовах, визначених цим Законом та Правилами фонду";

частину другу виключити;

частину третю викласти у такій редакції:

"За кожним об'єктом будівництва забудовник або його підрядник зобов'язаний укласти із страховиком, визначеним управителем, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь управителя як довірчого власника"; у першому реченні частини п'ятої слово "угодою" замінити словами "кожним об'єктом будівництва"; частину шосту викласти у такій редакції:

"Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем";

5) у статті [10](#):

частину першу викласти у такій редакції:

"Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки.

Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону";

у частині другій слова "цією угодою" замінити словами "цим договором";

в абзаці першому частини третьої слова "Одночасно з укладанням угоди" замінити словами "За кожним об'єктом будівництва";

6) у статті [11](#):

частину третю доповнити словами "та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування";

в абзаці другому частини четвертої слова "кошторису на будівництво, погодженого з управителем" замінити словами "в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, та своєчасно ввести їх в експлуатацію у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва";

у частині п'ятій слово "укладає" замінити словами "може укласти", а слово "обов'язкового" виключити;

у частині сьомій слова "спеціально уповноважений орган виконавчої влади у сфері регулювання ринків фінансових послуг" замінити словами "відповідний орган, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя";

частину восьму доповнити реченням такого змісту: "Для ФФБ виду Б у разі порушення забудовником умов договору, що за оцінкою управителя може призвести до підвищення його ризиків, управитель може в односторонньому порядку змінити умови договору з забудовником за конкретним об'єктом будівництва ФФБ виду Б на умови договору, що відповідають ФФБ виду А, та письмово повідомити про це довірительів за цим об'єктом будівництва та забудовника в місячний строк";

частину дев'яту викласти у такій редакції:

"ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору з забудовником та відкриття рахунку ФФБ. Для кожного ФФБ відкривається окремий рахунок. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, не встановлюються";

7) у статті [12](#):

у частині другій слова "умови кредитування довірителя" виключити;

частину четверту викласти у такій редакції:

"Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, які визначають зобов'язання управителя виконувати встановлені цими Правилами процедури щодо:

забезпечення передачі довірительу, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;

забезпечення можливості отримання довірительом, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді";

8) у статті [13](#):

в абзаці другому частини першої слова "страхування комерційних ризиків, визначених цим Законом" виключити;

в абзаці другому частини другої слова "процедур управління майном" замінити словами "обмежень довірчої власності управителя";

9) у частині другій статті [14](#) слова "та підтверджують її правоздатність" виключити;

10) у частині другій статті [16](#):

перше речення викласти у такій редакції:

"Для ФФБ виду Б управитель здійснює фінансування будівництва у порядку, визначеному договором, у межах загальної вартості будівництва та відповідно до графіка фінансування, погоджених управителем і забудовником за кожним об'єктом будівництва";

у другому реченні слова "та звертається до страховика з вимогою про виплату страхового відшкодування за договором страхування комерційного ризику" виключити;

11) у статті [17](#):

у частині другій слова "з ініціативи довірителя" виключити;

доповнити частинами четвертою і п'ятою такого змісту:

"Повернення коштів довірительу ФФБ не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна банку;

Розмір оперативного резерву банк-управитель визначає самостійно. Управитель, який не є банківською установою, визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативних актах відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя";

12) у статті [18](#):

у частині першій:

в абзаці четвертому цифру і слово "5 відсотків" замінити цифрами і словом "20 відсотків";

в абзаці п'ятому цифри і слово "30 днів" замінити цифрами і словом "90 днів";

частину другу викласти у такій редакції:

"У разі виявлення управителем ризику порушень умов договору управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірительами відповідно до умов статті 17 цього Закону, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені цим Законом";

частину четверту виключити;

13) у частині першій статті [21](#):

абзац другий доповнити реченням такого змісту: "За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ";

абзац третій викласти у такій редакції:

"для ФФБ виду Б управитель при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному Правилами ФФБ";

14) у статті [24](#):

частину першу доповнити словами "та Національний банк України у межах своїх повноважень";

частину другу доповнити словами "та інших актів законодавства";

в абзаці другому частини третьої слова "цим Законом" замінити словом "законом";

15) у другому реченні частини третьої статті [26](#) слово "Управитель" замінити словом "Емітент";

16) абзаци десятий і одинадцятий частини першої статті [27](#) виключити;

17) у статті [29](#):

частину третю викласти у такій редакції:

"Під операціями з нерухомістю розуміються дії управителя ФОН щодо фінансування будівництва нерухомості для подальшого її використання з метою отримання прибутку шляхом здійснення з цією нерухомістю наступних операцій: передача в платне користування третім особам, продаж, здійснення інших операцій, не заборонених законодавством";

частину четверту виключити;

18) у статті [30](#):

у частині першій слова "здійснює обов'язкове" замінити словами "може здійснювати";

у частині третій слова "підлягає обов'язковому страхуванню" замінити словами "може бути застрахована";

19) у статті [32](#):

у частині четвертій:

в абзаці четвертому цифру і слово "5 відсотків" замінити цифрами і словом "20 відсотків";

в абзаці п'ятому цифри і слово "30 днів" замінити цифрами і словом "90 днів";

у частині п'ятій слова "угодою, визначеною" замінити словами "договором, визначені";

20) частину першу статті [36](#) доповнити словами "та Національний банк України у межах своїх повноважень";

21) у статті [37](#):

частину першу викласти у такій редакції:

"Власник сертифікату ФОН може отримувати дохід від управління ФОН управителем на умовах Правил ФОН та проспекту емісії сертифікатів ФОН. Власник сертифікатів ФОН має право вимагати від управителя дотримання обмежень прав довірчої власності від здійснення управління ФОН. Після закінчення строку, на який був створений відповідний ФОН, власник сертифікатів при їх викупі емітентом має право на дохід у грошовій формі у сумі, що відповідає вартості частки чистих активів ФОН, яка припадає на належну йому кількість сертифікатів ФОН";

частину третю доповнити словами "та іншими актами законодавства про цінні папери";

22) в абзаці восьмому частини першої статті [38](#) слово "виготовлення" замінити словами "замовлення для виготовлення";

23) у статті [39](#):

абзац другий частини п'ятої викласти у такій редакції:

"емітентом - небанківською установою на окремому рахунку, відкритому у банку, в якому емітенту відкрито поточний рахунок";

частину восьму викласти у такій редакції:

"Кількість випусків сертифікатів ФОН одного емітента, що одночасно знаходяться в обігу, не обмежується";

24) частину першу статті [40](#) викласти у такій редакції:

"Розміщення сертифікатів здійснюється шляхом відкритого або закритого продажу";

частину другу виключити;

25) у статті [41](#):

частини сьому і восьму викласти в такій редакції:

"У разі емісії сертифікатів ФОН у бездокументарній формі на кожний випуск сертифікатів емітент оформлює глобальний сертифікат.

Обслуговування обігу сертифікатів ФОН, у тому числі депозитарну діяльність щодо цих цінних паперів, здійснює обраний емітентом зберігач у Національній депозитарній системі відповідно до законодавства України";

частини дев'яту та десятю виключити;

26) частину першу статті [42](#) викласти у такій редакції:

"Дозвіл на право здійснення емісії сертифікатів ФОН емітентам надається відповідним уповноваженим органом, до компетенції якого відносяться нагляд та регулювання діяльності емітента у визначеному ним порядку";

27) в абзаці п'ятому частини першої статті [43](#) слова "що подаються заявником на власний розсуд" замінити словами "встановлені законодавством";

28) назву та частину першу статті [47](#) викласти у такій редакції:

"Стаття 47. Реєстрація власників сертифікатів ФОН

Ведення реєстру власників іменних сертифікатів ФОН незалежно від кількості власників таких сертифікатів без отримання ліцензії Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку здійснює банк, обраний емітентом. Такий банк повинен мати ліцензію Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку на здійснення діяльності зберігача. Облік та перехід прав власності за сертифікатами ФОН здійснюється відповідно до Закону України ["Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні"](#);

29) у статті [50](#):

у частині першій слова "цим банком" виключити;

у частині сьомій слова "до укладеної ними угоди" замінити словами "до укладеного ними договору";

частини дев'яту - дванадцятю замінити трьома частинами такого змісту:

"Зміна або розірвання іпотечного договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

У разі закінчення будівництва, зміни або розірвання іпотечного договору банк вносить в установленому законом порядку зміни щодо обтяження нерухомості іпотекою.

Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованої нерухомості, яка є предметом іпотеки, якщо це передбачено іпотечним договором";

30) пункт 2 розділу VI "Прикінцеві положення" викласти у такій редакції:

"2. Відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління ними регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечать цьому Закону";

31) у тексті Закону слово "угода" в усіх відмінках і числах замінити словом "договір" у відповідному відмінку і числі.

(Пункт 18 розділу I втратив чинність на підставі Закону [N 79-IX](#) від 12.09.2019)

19. Частину третю статті [31](#) Закону України ["Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., N 51, ст. 553) доповнити абзацом другим такого змісту:

"До прийняття спеціального закону з питань діяльності гарантійного фонду регулювання його діяльності здійснюється Кабінетом Міністрів України".

20. У Законі України ["Про проведення експерименту у житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд"](#) (Відомості

Верховної Ради України, 2002 р., N 29, ст. 191; 2006 р., N 1, ст. 18):

1) у статті [1](#):

в абзаці другому слова "фонду банківського управління, що об'єднані у єдиний майновий комплекс" замінити словами "фонду банківського

управління (далі - ФБУ), що об'єднані уповноваженим банком";

в абзацах третьому, четвертому та двадцять третьому слова "у єдиний майновий комплекс" виключити;

абзац четвертий після слів "у довірчє управління" доповнити словами "на умовах, визначених Правилами ФБУ";

абзац восьмий викласти в такій редакції:

"додаткові спеціальні резерви страхування коштів фондів банківського управління - грошові резерви, які відповідно до цього Закону формуються уповноваженим банком, в обов'язковому порядку та за рахунок своїх валових витрат, для гарантування виконання зобов'язань уповноваженого банку перед учасниками кожного з фондів банківського управління";

абзаци дев'ятий та одинадцятий доповнити словами "та накопиченого проценту";

абзац десятий після слів "спрямовані уповноваженими банками до пенсійного фонду банківського управління" доповнити словами "з фіксованою винагородою";

абзац дванадцятий викласти в такій редакції:

"доход учасника ФБУ - доход ФБУ, розподілений між учасниками відповідного ФБУ";

абзац чотирнадцятий виключити;

у другому реченні абзацу шістнадцятого "уповноважені банки визначають" замінити словами "уповноважений банк визначає";

в абзаці сімнадцятому слова "порушення умов договору" замінити словами "дострокове розірвання договору";

в абзаці вісімнадцятому слова "якої необхідно" замінити словами "яких необхідно";

абзац дев'ятнадцятий викласти у такій редакції:

"представники учасника дитячого ФБУ - батьки (усиновлювачі, опікуни, піклувальники), що набули відповідних прав згідно з діючим законодавством";

абзац двадцять перший викласти в такій редакції:

"уповноважений банк - комерційний банк, з яким холдингова компанія "Київміськбуд" (далі - Київміськбуд) уклав угоду про надання повноважень відповідно до цього Закону";

в абзаці двадцять другому слова "уклав угоду" замінити словами "уклав договір";

в абзаці двадцять третьому слова "далі - ФБУ" замінити словом "ФБУ";

в абзаці двадцять четвертому слова "відповідно до цього Закону та згідно з умовами договору про цільові виплати з дитячого ФБУ" замінити словами "згідно з цим Законом та з умовами договору про цільові виплати з дитячого ФБУ";

доповнити абзацами такого змісту:

"вартість чистих активів ФБУ - величина, яка дорівнює загальній балансовій вартості активів за мінусом величини сформованого оперативного резерву, сум до з'ясування та вартості зобов'язань щодо сплати винагороди уповноваженому банку за проведення довірчих операцій з ФБУ. Оцінку вартості чистих активів уповноважений банк проводить щоденно;

інвестиційний портфель ФБУ - це сукупність цінних паперів, які придбаваються уповноваженим банком за рахунок активів ФБУ;

іпотечні сертифікати - цей термін використовується у значенні Закону України ["Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати"](#);

кредитний рейтинг - це умовний вираз кредитоспроможності об'єкту рейтингування в цілому та/або його окремого боргового зобов'язання за національною шкалою кредитних рейтингів;

накопичений процент - процент за іпотечними сертифікатами, що накопичується з моменту останньої виплати доходів, отриманих за цими іпотечними сертифікатами; накопиченим процентом для цінних паперів в інвестиційному портфелі ФБУ визначається як різниця між вартістю придбання іпотечних сертифікатів та номінальною вартістю іпотечних сертифікатів;

пай - частка участі учасника ФБУ у пенсійному ФБУ пайового типу, дитячому ФБУ або іншому ФБУ, крім пенсійного ФБУ з фіксованою винагородою";

2) у статті 2:

в частині першій цифри і слово "2006 року" замінити цифрами і словом "2011 року";

частину другу викласти в такій редакції:

"Уповноважені банки можуть залучати кошти у довірчє управління за іншими програмами соціального забезпечення, започаткованими за погодженням з Київміськбудом. Кошти, залучені у ФБУ, створені уповноваженим банком, можуть спрямовуватися ним лише на придбання іпотечних сертифікатів";

3) текст статті 3 викласти в такій редакції:

"Уповноважений банк може одночасно здійснювати довірчє управління кількома ФБУ.

Уповноважений банк здійснює управління ФБУ відповідно до Правил ФБУ та Договору довірчого управління.

Кошти ФБУ спрямовуються уповноваженими банками виключно на придбання іпотечних сертифікатів та формування оперативного резерву.

Уповноважений банк, укладаючи договори на придбання іпотечних сертифікатів, діє від свого імені та в інтересах учасників ФБУ.

Пенсійні ФБУ можуть бути з фіксованою винагородою та пайового типу.

Уповноважений банк здійснює управління ФБУ особисто, зазначаючи в договорах на придбання іпотечних сертифікатів, що він є управителем, а не власником грошових коштів.

Пенсійні ФБУ з фіксованою винагородою створюються за рахунок коштів, залучених уповноваженими банками за договорами пенсійних вкладів, укладеними відповідно до Закону України ["Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд"](#) в редакції від 20 квітня 2000 року. В процесі функціонування пенсійного ФБУ з фіксованою винагородою його учасники можуть здійснювати поповнення власних рахунків.

Пенсійні ФБУ пайового типу створюються з коштів, які знаходяться у довірчому управлінні уповноважених банків на підставі договорів, укладених після набрання чинності [Законом України "Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії "Київміськбуд"](#) в редакції від 7 лютого 2002 року.

Управління коштами учасника ФБУ включає такі дії:

формування інвестиційного портфеля ФБУ;

оцінка активів ФБУ;

визначення вартості чистих активів;

забезпечення збереження активів ФБУ;

формування оперативного резерву;

формування додаткового спеціального резерву страхування коштів ФБУ;

розподілення доходу ФБУ;

утримання винагороди за управління активами ФБУ;

виплата додаткових пенсійних та цільових виплат;

переведення коштів учасника ФБУ до іншого ФБУ;

виплата коштів учаснику ФБУ при їх вилученні з ФБУ у зв'язку з достроковим розірванням договору довірчого управління;

передача сукупності активів та зобов'язань, що становлять ФБУ, до іншого уповноваженого банку, в разі заміни уповноваженого банку.

Кошти учасника ФБУ, отримані уповноваженим банком у довірчє управління, відокремлюються від інших коштів уповноваженого банку, а

також від коштів інших ФБУ.

Учасниками дитячого ФБУ є малолітні особи, яким на дату укладання договору довірчого управління не виповнилось 13,5 року.

Уповноважений банк на письмову вимогу учасника ФБУ може здійснювати переведення коштів учасника ФБУ з одного ФБУ в інший ФБУ, довірче управління якими він здійснює, крім переведення коштів учасників ФБУ у пенсійний фонд з фіксованою винагородою. Переведення коштів з рахунку одного учасника ФБУ на рахунок іншого учасника ФБУ заборонено. Порядок переведення коштів учасників ФБУ встановлюється Правилами ФБУ";

4) у статті 4:

частину третю викласти в такій редакції:

"Розрахунки за договорами довірчого управління, укладеними між учасником ФБУ і уповноваженим банком, здійснюються у національній валюті України";

частину шосту викласти в такій редакції:

"Кошти ФБУ спрямовуються виключно на придбання іпотечних сертифікатів та/або інших іпотечних цінних паперів, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за національною шкалою, визначеною законодавством України, які мають зберігатися у зберігача цінних паперів на рахунку в цінних паперах, відкритому на ім'я уповноваженого банку з відповідною відміткою";

після частини шостої доповнити новою частиною такого змісту:

"Уповноважений банк зобов'язаний застосовувати заходи щодо забезпечення мінімального росту вартості чистих активів. Мінімальне значення росту вартості чистих активів встановлюється Правилами ФБУ".

У зв'язку з цим частини сьому - сімнадцяту вважати відповідно частинами восьмою - вісімнадцятою;

в частині дев'ятій слова "виплату доходів за договорами, які були укладені до набрання чинності цим Законом" замінити словами "виплату доходів за договорами довірчого управління";

частини десяту та одинадцяту замінити чотирма частинами такого змісту:

"Розподіл доходу ФБУ, крім пенсійного ФБУ з фіксованою винагородою, уповноважений банк здійснює у день надходження доходу за іпотечними сертифікатами, придбаними за рахунок коштів ФБУ.

З доходу за іпотечними сертифікатами уповноважений банк утримує винагороду за управління ФБУ (винагороду за проведення довірчих операцій) та перераховує її з рахунку ФБУ на рахунок уповноваженого банку.

Доход ФБУ уповноважений банк розподіляє між його учасниками пропорційно належній їм кількості паїв.

Вартість паю розраховується уповноваженим банком щоденно та визначається як відношення вартості чистих активів до загальної кількості паїв у ФБУ на момент здійснення такого розрахунку".

У зв'язку з цим частини дванадцяту - вісімнадцяту вважати відповідно частинами чотирнадцятою - двадцятою;

частину п'ятнадцяту викласти в такій редакції:

"Для гарантування зобов'язань перед учасниками ФБУ в уповноважених банках створюються додаткові спеціальні резерви страхування коштів ФБУ";

після частини п'ятнадцятої доповнити новою частиною такого змісту:

"Додаткові спеціальні резерви страхування коштів ФБУ формуються за рахунок валових витрат уповноважених банків в порядку і розмірах, визначених внутрішніми положеннями уповноважених банків".

У зв'язку з цим частини шістнадцяту - двадцяту вважати відповідно частинами сімнадцятою - двадцять першою;

в частині сімнадцятій слово "законних" виключити;

друге речення частини двадцятої після слова "банків" доповнити словами "перед третіми особами";

частину двадцять першу викласти в такій редакції:

"Припинення діяльності ФБУ можливе лише після виконання уповноваженим банком усіх зобов'язань за договорами довірчого управління"; доповнити частинами такого змісту:

"Уповноважений банк, не менш ніж один раз на рік, надає учасникам інформацію про фінансовий стан ФБУ, інвестиції, здійснені за рахунок коштів ФБУ, загальну кількість паїв та вартість паю.

Цінні папери, придбані за кошти учасників ФБУ, мають зберігатися та обліковуватися у зберігача. Зберігачем цих цінних паперів може бути тільки юридична особа - банк, що має відповідну ліцензію, видану в установленому порядку згідно з законодавством.

У разі, якщо зберігачем є уповноважений банк відповідно до цього Закону, надання послуг щодо зберігання цінних паперів, придбаних за кошти учасників ФБУ, та обліку прав власності на них, а також обслуговування операцій за такими цінними паперами може здійснюватися ним у межах власного рахунку.

Права власності на цінні папери, придбані за кошти учасників кожного ФБУ та на цінні папери самого зберігача, повинні обліковуватися зберігачем на окремих рахунках у цінних паперах в системі обліку прав власності на цінні папери";

5) у статті 5:

а) у частині першій:

абзац п'ятий після слів "про додаткові пенсійні виплати" доповнити словом "відповідно";

абзац шостий викласти в такій редакції:

"внески, спрямовані уповноваженими банками до додаткових спеціальних резервів страхування коштів ФБУ, включаються до складу валових витрат таких уповноважених банків";

після частини першої доповнити двома новими частинами такого змісту:

"Винагорода за управління коштами ФБУ складає такі види:

за проведення довірчих операцій. Розраховується як відсоток від доходу за іпотечними сертифікатами та/або іншими цінними паперами, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за національною шкалою, визначеною законодавством України для всіх ФБУ, крім пенсійного ФБУ з фіксованою винагородою, та не може перевищувати 7 відсотків такого доходу або як відсоток від вартості чистих активів ФБУ в управлінні для всіх ФБУ, крім пенсійного ФБУ з фіксованою винагородою та не може перевищувати 2 відсотків від середньорічної вартості чистих активів ФБУ в управлінні. Ця винагорода утримується уповноваженим банком з коштів ФБУ самостійно;

за переведення коштів учасника ФБУ до іншого ФБУ. Розраховується як відсоток від суми коштів, що підлягають переведенню, не може перевищувати 3 відсотків та додатково вноситься учасником ФБУ на рахунок уповноваженого банку;

за виплату коштів у зв'язку з достроковим розірванням договору довірчого управління. Розраховується як відсоток від суми коштів, що підлягають поверненню учаснику ФБУ до оподаткування, не може перевищувати 5 відсотків та додатково вноситься учасником ФБУ на рахунок уповноваженого банку;

за видачу учаснику ФБУ довідок, не передбачених Правилами ФБУ, є фіксованою сумою, не може перевищувати 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та додатково вноситься учасником ФБУ на рахунок уповноваженого банку.

Розмір винагороди уповноваженого банку визначається внутрішніми положеннями та зазначається в правилах ФБУ. Розмір винагороди не може перевищувати граничні розміри, встановлені Законом".

У зв'язку з цим частину другу вважати частиною четвертою;

в частині четвертій слова "за управління ФБУ" замінити словами "за управління активами ФБУ";

6) у статті 6:

частину першу викласти в такій редакції:

"При досягненні учасниками пенсійного ФБУ пенсійного віку - 60 років для чоловіків та 55 років для жінок або при встановленні учаснику першої групи інвалідності у порядку, визначеному законодавством, учасники пенсійного ФБУ мають право на додаткові пенсійні виплати"; частину другу виключити;

в частині шостій після слів "банк спрямовує" доповнити словами "на оплату навчання";

в частині сьомій після слів "Цільові виплати сплачуються" доповнити словами "учасників дитячого ФБУ сплачуються";

частину восьму доповнити словами "та здійснюються шляхом безготівкового перерахування";

7) статтю 7 викласти в такій редакції:

"Стаття 7. Особливості оподаткування у разі дострокового розірвання договору довірчого управління

Кошти, зняті з рахунку учасника ФБУ у зв'язку з достроковим розірванням договору довірчого управління, оподатковуються згідно з законодавством.

Вилучення коштів із дитячого ФБУ у зв'язку з достроковим розірванням договору довірчого управління до досягнення учасником дитячого ФБУ повноліття можливе лише за наявності письмової згоди органу опіки та піклування.

У разі звернення учасника ФБУ або його представника із заявою про зняття коштів з рахунку учасника ФБУ у зв'язку з достроковим розірванням договору довірчого управління уповноважений банк утримує з коштів, що знаходяться на рахунку учасника, суму несплаченого податку з доходів фізичних осіб згідно з чинним законодавством та перераховує його до бюджету";

8) у статті 8 "Перехідні положення":

пункт 2 доповнити реченням такого змісту: "Укладення нових договорів пенсійних вкладів припиняється";

пункт 3 викласти в такій редакції:

"3. Уповноважені банки до випуску в обіг іпотечних сертифікатів мають право спрямовувати кошти, залучені у ФБУ, на придбання цінних паперів, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за національною шкалою, визначеною законодавством України, випущених емітентом з метою придбання (набуття) права вимоги за кредитами, забезпеченими заставою нерухомості, з подальшою обов'язковою конвертацією таких цінних паперів в іпотечні сертифікати";

9) у статті 9 "Прикінцеві положення":

а) після пункту 2 доповнити двома новими пунктами такого змісту:

"3. Уповноваженим банкам привести діючі Правила ФБУ у відповідність із нормами цього Закону.

4. Уповноваженим банкам, у термін до 1 січня 2008 року, привести склад інвестиційних портфелів ФБУ у відповідність із нормами цього Закону".

У зв'язку з цим пункти 3-5 вважати відповідно пунктами 5-7;

б) у пункті 5:

в абзаці першому слова "недержавної неприбуткової самоврядної організації - Будівельної палати міста Києва як галузевої торгово-промислової палати" замінити словами "недержавних неприбуткових самоврядних організацій - Будівельної палати України та Будівельних палат міст та регіонів як галузевих регіональних торгово-промислових палат";

в абзацах другому та третьому слова "Будівельної палати міста Києва" замінити словами "Будівельних палат";

у частині другій слово і цифри "статті 12" замінити словом і цифрами "статті 12-14";

в) останній абзац пункту 6 виключити;

г) після пункту 6 доповнити новим пунктом такого змісту:

"7. Державній комісії з регулювання ринків фінансових послуг України проаналізувати за підсумками 2000-2005 років та 2006-2010 років роботу ФБУ, створених уповноваженими банками відповідно до цього Закону, та розглянути питання щодо доцільності використання досвіду ФБУ в організації роботи системи недержавного пенсійного забезпечення України".

У зв'язку з цим пункт 7 вважати пунктом 8.

(Пункт 21 розділу I втратив чинність на підставі Закону [N 5080-VI](#) від 05.07.2012)(Пункт 22 розділу I втратив чинність на підставі Кодексу [N 2755-VI](#) від 02.12.2010)

23. Статтю 4 Закону України "[Про інвестиційну діяльність](#)" (Відомості Верховної Ради України, 1991 р., N 47, ст. 646) доповнити частиною третьою такого змісту:

"Об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління. Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості".

24. Частину першу статті 49 Закону України "[Про недержавне пенсійне забезпечення](#)" (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 47-48, ст. 372) доповнити пунктами 17, 18 і 19 такого змісту:

"17) придбавати цінні папери, кредитний рейтинг яких не визначено Рейтинговим агентством або кредитний рейтинг яких відповідає спекулятивному рівню за Національною шкалою, визначеною законодавством України;

18) придбавати цінні папери емітентів, кредитний рейтинг яких не визначено уповноваженим Рейтинговим агентством або кредитний рейтинг яких відповідає спекулятивному рівню за Національною шкалою, визначеною законодавством України;

19) тримати кошти на банківських депозитних рахунках та в ощадних сертифікатах банків, кредитний рейтинг яких не визначено Рейтинговим агентством або кредитний рейтинг яких відповідає спекулятивному рівню за Національною шкалою, визначеною законодавством України".

II. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України:

у шестимісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України проект Закону України щодо національного рейтингування в Україні;

у двомісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити прийняття актів, необхідних для реалізації цього Закону;

забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їхніх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Президент України В.ЮЩЕНКО

м. Київ,
15 грудня 2005 року
N 3201-IV