

Закон

за ипотечните облигации

(Приет от XXXVIII народно събрание на 27 септември 2000 г., обнародван в „Държавен вестник“, бр. 83 от 10 октомври 2000 г.; изм., бр. 59 от 2006 г., в сила от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз; изм., бр. 52 и 59 от 2007 г.; изм., бр. 24 от 2009 г., в сила от 31 март 2009 г.)

Глава първа

Общи положения

Чл. 1. Този закон урежда условията и реда за издаване и изплащане на ипотечни облигации.

Чл. 2. (1) Ипотечните облигации са ценни книги, които се издават от банките на основата на портфейлите им от кредити, обезпечени с една или повече първи поред ипотечи в полза на банките върху недвижими имоти (ипотечни кредити).

(2) Недвижимите имоти по ал. 1 трябва да са застраховани срещу погиване и могат да бъдат следните видове:

1. жилища, включително отдавани под наем;
2. вили, сезонни и ваканционни жилища;
3. търговски и административно-офисни помещения, хотели, ресторанти и други подобни имоти;
4. промишлени и складови помещения.

Чл. 3. Ценни книги, издадени не по реда на този закон, не могат да се наричат или да включват в наименованието си израза „ипотечна облигация“ или друго съчетание на тези думи.

Чл. 4. Длъжностни лица, извършили нарушения на този закон, носят солидарна отговорност с банката издател за произтекли от нарушенията вреди.

Глава втора

Покритие на ипотечните облигации

Чл. 5. (1) Ипотечните облигации в обращение са покрити с ипотечни кредити на банката издател (основно покритие).

(2) За заместване на напълно или частично изплатени кредити от основното покритие банката издател може да включи в покритието на ипотечните облигации следните свои активи (заместващо покритие):

1. парични суми в брой или по сметки в Българската народна банка и/или търговски банки;

2. вземания срещу правителството на Република България или Българската народна банка, както и вземания, изцяло гарантирани от тях;

3. вземания срещу правителства или централни банки на държави, определени от Българската народна банка;

4. вземания срещу международни институции, определени от Българската народна банка;

5. вземания, изцяло обезпечени с ценни книжа на правителството на Република България, на Българската народна банка, на правителства, централни банки или международни институции, посочени в т. 3 и 4;

6. вземания, обезпечени със злато;

7. вземания, обезпечени изцяло с депозити при банката в левове или в чуждестранна валута, за която Българската народна банка обявява всеки работен ден централен курс.

Чл. 6. (1) Ипотечните кредити влизат в изчислението на основното покритие със стойността на непогасената им главница, но с не повече от 80 на сто от ипотечната оценка на недвижимите имоти по чл. 2, ал. 2, т. 1 и с не повече от 60 на сто от ипотечната оценка на недвижимите имоти по чл. 2, ал. 2, т. 2, 3 и 4, служещи за тяхното обезпечение.

(2) Заместващото покритие на ипотечните облигации от дадена емисия не може да надвишава 30 на сто от общия размер на задълженията на банката издател по тази емисия.

(3) Покритието на ипотечните облигации от дадена емисия (сумата от основното и заместващото покритие) не може да е по-малко от общата стойност на задълженията по главници на намиращите се в обращение извън банката издател ипотечни облигации от тази емисия.

(4) При извършване на изчисленията по предходните алинеи за деноминирани в различни валути ипотечни облигации и активи, съставляващи тяхното покритие, се прилагат обявените от Българската народна банка официални валутни курсове на лева към съответните валути за деня на изчислението.

Чл. 7. (1) Банката издател води публичен регистър на покритието на издадените от нея ипотечни облигации.

(2) Регистърът се води по отделни емисии ипотечни облигации.

(3) Банката издател приема вътрешни правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на регистъра.

(4) Банката издател приема вътрешни правила за условията и реда на достъп до регистъра.

Чл. 8. (1) Вземанията на облигационерите по ипотечни облигации от всяка емисия са обезпечени с първи поред залог върху активите на банката издател,

включени в покритието на тази емисия.

(2) Залогът подлежи на вписване в Централния регистър на особените залози, като за заложен кредитор се посочва съответната емисия ипотечни облигации.

(3) Банката издател е длъжна да поиска вписване и да предостави на Централния регистър на особените залози необходимите данни за вписването на залога в едномесечен срок от извършването на емисия ипотечни облигации и да актуализира тези данни не по-рядко от веднъж на всеки шест месеца след това.

(4) Залогът запазва действието си до пълното погасяване на задълженията на банката издател по съответната емисия ипотечни облигации, без да е необходимо подновяване.

(5) Заличаването на вписването на залога става след пълното погасяване на задълженията на банката издател по съответната емисия ипотечни облигации въз основа на документ, издаден от проверителите на банката.

Чл. 9. (1) Активите, вписани в регистъра като покритие на ипотечните облигации от дадена емисия, могат да се използват за обезпечение единствено на задълженията на банката издател по тази емисия.

(2) Банката издател не може да допуска каквито и да е тежести върху активите си, съставляващи покритието на ипотечните облигации в обращение, освен по реда на чл. 8.

Чл. 10. Банката издател отчита активите, вписани в регистъра на покритието на ипотечните облигации, отделно от останалите си активи.

Глава трета

Издаване и изплащане на ипотечни облигации

Чл. 11. (1) При публично предлагане на ипотечни облигации се прилагат разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по неговото прилагане.

(2) При предлагане на ипотечни облигации извън случая по ал. 1 се прилагат разпоредбите на Търговския закон.

Чл. 12. Предложението или проектът за проспект за емисия на ипотечни облигации съдържа допълнителни данни, валидни към момента на изготвянето им, както следва:

1. правилата на банката издател по чл. 7, ал. 3 и 4 и вътрешните правила за извършване и документиране на ипотечни оценки;

2. данни за ипотечните кредити от портфейла на банката издател, на основа на който се извършва емисия, включващи за всеки кредит:

а) размер на непогасената главница към момента на отпускането на кредита и към края на последното завършено тримесечие;

- б) срок при отпускането на кредита и оставащ срок до погасяването му;
- в) лихви, такси и комисиони по кредита;
- г) рискова квалификация на кредита към края на всяка календарна година от момента на отпускането му и към края на последното завършено тримесечие;
- д) вид на ипотекираните за обезпечение имоти съгласно чл. 2, ал. 2, ипотечната им оценка и размера на съотношението между непогасената главница и ипотечната оценка към момента на отпускане на кредита и към края на последното завършено тримесечие;

3. характеристики на портфейла от ипотечни кредити, на основата на който се извършва емисията, включващи разпределение на кредитите по:

- а) размер на непогасената главница;
- б) оставащ срок до окончателното погасяване на кредита;
- в) лихвени равнища;
- г) рисковата им класификация към края на последното завършено тримесечие;
- д) размер на съотношението между непогасената главница и последната ипотечна оценка на ипотекираните за обезпечение недвижими имоти.

Чл. 13. (Изм. – ДВ, бр. 52 от 2007 г., в сила от 3 юли 2007 г.) Комисията за финансов надзор се произнася по заявлението за потвърждение на проспекта за емисия на ипотечни облигации по реда на чл. 91 и 92 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Чл. 14. Кредит, вписан в регистъра на покритието на ипотечните облигации от дадена емисия, може да бъде погасен по всяко време с облигации от същата емисия по тяхната номинална стойност.

Глава четвърта

Ипотечна оценка на недвижим имот

Чл. 15. Ипотечната оценка на недвижимия имот е паричната сума, за която имотът може да бъде продаден към момента на оценката.

Чл. 16. (1) За изготвяне на ипотечна оценка за целите на този закон се използват сравнителният метод, приходният метод и методът на разходите за създаване.

(2) В ипотечната оценка изрично се посочват:

1. използваният метод или комбинация от методи по ал. 1 с относителното тегло в оценката на всеки от методите;

2. източниците на данните, използвани в анализа и изчисленията.

Чл. 17. Ипотечните оценки на недвижимите имоти се извършват от служители на банката издател или от определени от нея физически лица с необходимата квалификация и опит.

Чл. 18. Последващи ипотечни оценки на недвижимите имоти, с които са обезпечени кредитите, вписани в регистъра на покритието на ипотечните облигации, се извършват не по-рядко от веднъж на всеки дванадесет месеца за кредити, които:

1. имат непогасени задължения, надвишаващи 1 на сто от собствения капитал на банката издател, или
2. през този период непрекъснато не са били класифицирани като редовни рискови експозиции.

Глава пета

Изплащане на ипотечните облигации при несъстоятелност на банката издател

Чл. 19. (1) В случай на обявяване на банката издател в несъстоятелност активите, вписани към датата на обявяване на несъстоятелността в регистъра на покритието на ипотечните облигации, не влизат в масата на несъстоятелността.

(2) Средствата от осребряването на активите, вписани в регистъра като покритие на дадена емисия ипотечни облигации, се разпределят между облигационерите от тази емисия съобразно правата по притежаваните от тях облигации.

(3) Средствата, останали след удовлетворяване на вземанията по ипотечни облигации от дадена емисия, се включват в масата на несъстоятелността.

Чл. 20. (1) Съвкупността от активите по чл. 19, ал. 1 се управлява от довереник на облигационерите по ипотечни облигации.

(2) Довереникът се назначава от съда по несъстоятелността, когато се установи, че банката има непогасени задължения по ипотечни облигации.

Чл. 21. (1) Довереникът е лице, което отговаря на изискванията на чл. 217, ал. 1 и ал. 2, т. 1–3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и не се намира с банката издател или с някой от облигационерите по ипотечни облигации в отношения, които пораждат основателно съмнение в неговата безпристрастност.

(2) Довереникът има правомощията на синдик по отношение на активите по чл. 19, ал. 1 и на непогасените задължения на банката издател по ипотечни облигации.

Чл. 22. (1) Довереникът управлява активите по чл. 19, ал. 1 по отделни емисии ипотечни облигации.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 59 от 2007 г., в сила от 1 март 2008 г.) Довереникът продава активите по реда на чл. 486–501 от Гражданския процесуален кодекс и отнася получените суми по открита за всяка емисия особена сметка в търговски банки, определени от Българската народна банка.

(3) Довереникът е длъжен да обнародва в „Държавен вестник“ и да публикува най-малко в два централни всекидневника съобщение за мястото и времето на търга по ал. 2 не по-късно от един месец преди датата на провеждане на търга.

Чл. 23. (1) Облигационерите от дадена емисия ипотечни облигации на обявена в несъстоятелност банка имат право да задължат довереника да продаде кредити, включени в покритието на емисията, на посочен от тях купувач.

(2) Довереникът е длъжен да изпълни точно условията в решението на общото събрание на облигационерите по ал. 1.

Чл. 24. Задълженията на банката издател по емисия ипотечни облигации се считат за погасени, когато сумата на непогасените главници на продадените кредити се изравни с общата стойност на задълженията по главниците и начислените лихви по облигациите към момента преди започване на продажбите.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на този закон:

1. „сравнителен метод“ при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики; оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти, моментите на извършване на продажбите за посочените цени и източниците на информацията за тези продажби;

2. „приходен метод“ при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи, в две разновидности: чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период или чрез дисконтиране за определен брой периоди на паричните потоци, произтичащи от използването на имота; оценката по този метод включва данни в първия случай за източниците на информация за нетния приход от имота и за начина на определяне на капитализационната норма, а във втория случай – за източниците на информация и състава на паричните потоци, срока на дисконтиране, начина на определяне на крайната стойност и нормата на дисконтиране;

3. „метод на разходите за създаване“ при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация; оценката по този метод включва данни за източниците на информация за посочените параметри.

§ 2. (1) Класификацията на рисковите експозиции, рисковата класификация на кредитите по чл. 12, т. 2, буква „г“ и т. 3, буква „г“ и чл. 18, т. 2 се извършва според изисквания, установени в наредба на Българската народна банка.

(2) Списъците на правителствата, централните банки и международните институции по чл. 5, ал. 2, т. 3 и 4 се определят от Българската народна банка в наредба за капиталовата адекватност на банките.

(3) (Изм. – ДВ, бр. 59 от 2006 г., в сила от 1 януари 2007 г., изм. – ДВ, бр. 24 от 2009 г., в сила от 31 март 2009 г.) Банката-издател приема вътрешни правила за извършване и документирание на ипотечни оценки на недвижимите имоти по глава четвърта, изготвени в съответствие с изискванията на чл. 73, ал. 4 от Закона за кредитните институции.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 3. В Закона за допълнително доброволно пенсионно осигуряване (обн., ДВ, бр. 65 от 1999 г.; изм., бр. 110 и 111 от 1999 г., бр. 1 и 64 от 2000 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 44:

а) в ал. 1, т. 4 накрая се добавя „и ипотечни облигации, издадени от банки“;

б) в ал. 2 накрая се добавя „и ипотечни облигации, издадени от банки“.

2. В чл. 45, т. 2 накрая се добавя „освен в случаите на книжа, издадени по Закона за ипотечните облигации“.

3. В чл. 46 се създава ал. 3:

„(3) Пенсионноосигурителното дружество може да инвестира до 10 на сто от активите на пенсионния фонд в ценни книжа, издадени от едно дружество, в случаите на книжа по Закона за ипотечните облигации.“

§ 4. В чл. 52, ал. 1, т. 5 от Закона за застраховането (обн., ДВ, бр. 86 от 1996 г.; изм., бр. 1 от 1997 г.; бр. 21 от 1997 г. – Решение № 6 на Конституционния съд от 1997 г.; изм., бр. 58 от 1997 г., бр. 21, 52, 93 и 132 от 1998 г., бр. 88 от 1999 г.) накрая се добавя „ипотечни облигации, издадени по Закона за ипотечните облигации“.

