

---

## С. ГЛІБКО

в. о. заступника директора  
НДІ правового забезпечення інноваційного  
розвитку НАПРН України,  
доцент, кандидат юридичних наук



УДК 346.62:336.763.34

# Правове регулювання операцій банків з іпотечними облігаціями

Стаття присвячена визначенню особливостей правового регулювання діяльності банків з управління іпотечним покриттям, надання банками інших фінансових послуг, пов'язаних з випуском та обігом іпотечних облігацій. Висновки в статті передбачають шляхи вдосконалення правового регулювання обігу іпотечних облігацій та захисту інтересів інвесторів.

**Ключові слова:** банк, банківські операції, іпотечне покриття, іпотечні облігації.

**Постановка проблеми.** У сучасних кризових умовах ринків фінансових, у тому числі інвестиційних послуг в Україні для всіх учасників цих ринків постають одночасно протилежні для сторін правовідносин питання про можливі варіанти диверсифікації розміщення своїх вільних коштів і забезпечення їх повернення, підтвердження фінансової надійності зобов'язаних осіб і усунення сумнівів у належності та прозорості діяльності щодо розпорядження залученими від позичальників коштів. Більшість таких питань може бути вирішено при належному

правовому регулюванні сфери обігу іпотечних цінних паперів.

Відповідно до п. 3 ч. 5 ст. 3 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» іпотечні цінні папери – це цінні папери, випуск яких забезпечено іпотечним покриттям (іпотечним пулом) та які посвідчують право власників на отримання від емітента належних їм коштів. До іпотечних цінних паперів належать: іпотечні облігації, іпотечні сертифікати, заставні. Але з перелічених цінних паперів тільки іпотечні облігації та іпотечні сертифікати є фінансовими інструментами,

які можуть одночасно розглядатися як засоби рефінансування та інвестування на ринку фінансових послуг. Для виявлення проблем в застосуванні іпотечних облігацій зупинимося на окремих питаннях правового регулювання господарської діяльності фінансових установ, у тому числі банків, пов'язаної з випуском та обігом цих цінних паперів.

**Стан дослідження.** Науковці різних галузей науки та права відзначають значення іпотечних облігацій серед інструментів фондового, у тому числі інвестиційного, ринку. В економічній науці ці питання досліджували Н. С. Кручок [1], А. С. Кірізлеєва [2] та ін. Правовими дослідженнями, пов'язаними з поставленими в цій статті питаннями, займалися в частині розвитку фондового ринку та його інструментів А. О. Приступко [3], І. Л. Нурзад [4], Н. М. Квіт [5], щодо іпотечного кредитування – В. Г. Першин [6], щодо вивчення господарсько-правового регулювання іпотечних відносин та інвестування – Н. В. Рев'юк [7], інші науковці. Додаткового аналізу потребує сучасне правове регулювання операцій банків з іпотечними облігаціями та іпотечним покриттям.

**Метою** дослідження є аналіз правового регулювання та визначення напрямів його вдосконалення щодо діяльності з управління іпотечним покриттям, місця банків у правовідносинах, пов'язаних з цією діяльністю.

#### **Виклад основного матеріалу.**

У 2007 р. Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку (далі – ДКЦПФР) зареєстровано випуск звичайних іпотечних облігацій

ВАТ «Акціонерний банк “Укргазбанк” на суму 50,0 млн грн. У 2008 р. ДКЦПФР зареєстровано вісім випусків звичайних іпотечних облігацій на загальну суму 270,00 млн грн, з них один випуск зареєстровано ВАТ КБ «Хрещатик» та 7 випусків Державної іпотечної установи (далі – ДІУ). За 2009 та 2010 рр. згідно зі звітом ДКЦПФР, та за 2011 р., згідно зі звітом Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР), випусків іпотечних облігацій не реєструвалося, але до біржових списків організаторів торгівлі було включено відповідно в 2009 р. один та в 2010 р. два випуски іпотечних облігацій на підставі вимог Положення про функціонування фондових бірж, затвердженого рішенням ДКЦПФР № 1542 від 19 грудня 2006 р. [8].

У 2012 р. НКЦПФР зареєструвала два випуски звичайних іпотечних облігацій на загальну суму 750,00 млн грн, з них один випуск було зареєстровано ПАТ «Агентство по рефінансування житлових кредитів» (далі – ПАТ «АРЖК») на суму 250,00 млн грн, другий – Державній іпотечній установі на суму 500,00 млн грн. Станом на 31.12.2012 р. Комісія зареєструвала випуски іпотечних облігацій на загальну суму 1,07 млрд грн [9].

У 2013 р. зареєстровано випуск звичайних іпотечних облігацій ПАТ «АРЖК» на суму 250,00 млн грн [10].

Наведені дані НКЦПФР демонструють занадто низьку активність з випуску та обігу іпотечних облігацій та пов'язану з цим діяльність в Україні й одночасно значну роль банків в обігу цих цінних паперів. Це може бути

пов'язано з різними причинами, у тому числі недосконалістю правового регулювання іпотеки, наявністю недоліків правового регулювання схожих за функціональною сутністю механізмів іпотечного кредитування через випуск іпотечних облигацій та операцій з консолідованим боргом. Крім того, законодавство України чітко не розмежовує правові особливості рівнів іпотечного кредитування або діяльності, пов'язаної з випуском іпотечних облигацій та управлінням іпотечним покриттям. Н. В. Рев'юк звертає увагу на три моделі іпотечного рефінансування і правильно відзначає, що за наявності світового досвіду в Україні фактично відсутній досвід такої діяльності, наводячи тільки практику рефінансування ДІУ [7, с. 33–36]. Н. С. Кручок, порівнюючи моделі іпотечного рефінансування, відмічає, що перша модель, за якої емітентами іпотечних облигацій є банки, які надають іпотечні кредити, простіша, але проблемна у зв'язку з необхідністю консолідації банками значного пулу іпотек [1, с. 28–30], і саме для другої та третьої дворівневих моделей, більш складних, але ефективних для операцій з невеликими банками, створена ДІУ [1, с. 101].

Щоб з'ясувати умови випуску іпотечних облигацій в Україні на існуючому прикладі випуску іпотечних облигацій без прямого державного фінансування, слід звернутися до суб'єктного складу учасників та структури відносин між ними при таких емісіях цінних паперів та визначити вразливі місця в існуючому правовому регулюванні таких відносин.

Так, ПАТ «АРЖК», яке має ліцензію на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів кредитними установами, випустило звичайні іпотечні облигації в 2012 р. [11]. Управителем іпотечного покриття є публічне акціонерне товариство акціонерний банк «Укргазбанк», з яким укладається договір про здійснення управління іпотечним покриттям. Обслуговуючою установою є публічне акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» (банк-оригінатор), який здійснює обслуговування кредитів на підставі договору про обслуговування іпотечних активів після відступлення цих кредитів емітенту ПАТ «АРЖК» та повернення їх банку. Крім того, резервним сервісним банком є публічне акціонерне товариство «Державний експортно-імпорتنний банк України». Депозитарієм визначалось приватне акціонерне товариство «Всеукраїнський депозитарій цінних паперів». Основним договором, на підставі якого здійснюється управління іпотечним покриттям, є договір управління. Так, наприклад, за договором про управління іпотечним покриттям між емітентом ПАТ «АРЖК» та управителем – ПАТ АБ «Укргазбанк» передбачаються умови звернення стягнення на іпотечне покриття, і при зверненні стягнення на іпотечне покриття управитель здійснює заходи щодо обслуговування іпотечних та інших активів у складі іпотечного покриття резервним сервісним банком або самостійно. Для звернення стягнення на іпотечне покриття управитель звертається до обслуговуючої установи (бан-

ку-оригінатора) з пропозицією щодо зворотного викупу кредитів. У випадку відмови банку-оригінатора здійснити зворотний викуп кредитів управитель здійснює продаж іпотечних активів третім особам або резервному сервісному банку.

У сукупності договірних відносин при управлінні іпотечним покриттям присутні й інші види договорів. Так, своєчасне погашення емітентом облігацій забезпечується умовами договору відступлення іпотечних активів, який укладається з банком-оригінатором, згідно з яким банк-оригінатор зобов'язується за певних умов здійснити зворотний викуп пулу кредитів. Для надання додаткових гарантій виконання зобов'язань емітента за облігаціями або щодо іпотечного покриття застосовуються договори про збереження реальної вартості забезпечених іпотекою зобов'язань боржників. Проведення перевірки аудитором (аудиторською фірмою) між управителем, емітентом та аудитором (аудиторською фірмою) здійснюється на підставі тристороннього договору про проведення перевірки іпотечного покриття або двостороннього між спеціалізованою іпотечною установою та аудитором при обігу структурованих іпотечних облігацій.

Законодавство України передбачає, що термінологія іпотечного покриття існує тільки при випуску іпотечних облігацій, що обумовлюється його визначенням у п. 5 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про іпотечні облігації»: іпотечні активи, а також інші активи, які відповідно до цього Закону, проспекту емісії та реєстру іпотечного покриття забезпе-

чують виконання зобов'язань емітента за іпотечними облігаціями. Пункт 6 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні»: діяльність з управління іпотечним покриттям визначає як діяльність, що провадиться управителем іпотечного покриття від свого імені за винагороду протягом визначеного строку на підставі договору про управління іпотечним покриттям та передбачає представництво інтересів власників іпотечних облігацій, здійснення контролю за додержанням умов заміни іпотечних активів чи включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття, здійснення контролю за своєчасністю та повнотою здійснення емітентом платежів за звичайними іпотечними облігаціями, забезпечення відповідності іпотечного покриття вимогам законодавства, виконання інших функцій, визначених законодавством. На підставі Закону України «Про іпотечні облігації» в п. 1 гл. 1 розд. V Положення про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій, затвердженого рішенням НКЦПФР №1902 від 27 грудня 2012 р. [12], визначається, що управління іпотечним покриттям – це діяльність, яка передбачає виконання управителем таких основних функцій:

- моніторинг іпотечного покриття;
- моніторинг порядку виконання зобов'язань емітента за звичайними іпотечними облігаціями;
- представництво інтересів власників звичайних іпотечних облігацій

у відносинах з емітентом та іншими особами;

– у разі звернення стягнення на іпотечне покриття забезпечення обслуговування іпотечного покриття і розподілу коштів від іпотечного покриття відповідно до Закону України «Про іпотечні облігації» та проспекту емісії. Відповідно до ст. 10 Закону України «Про іпотечні облігації» у разі випуску звичайних іпотечних облігацій ведення реєстру іпотечного покриття покладається на емітента, у разі випуску структурованих іпотечних облігацій ведення реєстру іпотечного покриття покладається на управителя відповідно до договору про управління іпотечним покриттям. Як приклад, ведення реєстру іпотечного покриття по випуску іпотечних облігацій ПАТ «АРЖК» здійснюється самим емітентом.

Таким чином, виходячи з наведених визначень та змісту операцій, за своєю економічною сутністю управління іпотечним покриттям та діяльність емітента є фінансовим посередництвом, яке передбачає належне обслуговування кредиторів (власників облігацій) та виплату їм доходів від запозичених коштів. Але за межами правового визначення такої діяльності залишаються зобов'язаний суб'єкт у таких позикових іпотечних відносинах, яким є емітент іпотечних облігацій, та інтереси власників іпотечних облігацій, які є найбільш вразливими в цих відносинах.

Фактично ключовим елементом в господарських операціях з іпотечним покриттям, який задовольняє інтереси власників іпотечних облігацій,

є емітент. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про іпотечні облігації» можуть випускатися такі види іпотечних облігацій: звичайні іпотечні облігації та структуровані. Емітентом звичайних іпотечних облігацій є іпотечний кредитор, що несе відповідальність за виконання зобов'язань за такими іпотечними облігаціями іпотечним покриттям та всім іншим своїм майном, на яке відповідно до законодавства може бути звернено стягнення. Емітентом структурованих іпотечних облігацій є спеціалізована іпотечна установа, яка несе відповідальність за виконання зобов'язань за такими іпотечними облігаціями лише іпотечним покриттям. Відповідно до ч. 3 ст. 8 Закону України «Про іпотечні облігації» поряд з небанківськими фінансовими установами емітентами іпотечних облігацій є банки. Н. Прикажук відмічає, що банки є найбільш придатними та підготовленими до діяльності як емітенти [13, с. 97]. Разом із тим, від виконання функцій банками при випуску та обігу іпотечних облігацій та їх місця в механізмі обігу іпотечних облігацій залежать обсяги емісій та активність учасників фондового ринку з цими фінансовими інструментами. Окремими дослідниками відмічаються особливості статусу іпотечного кредитодавця, що охоплює дві групи суб'єктів іпотечного кредитування: первинних та вторинних іпотечних кредиторів [5]. На наш погляд, такий поділ визначає розподіл обов'язків при іпотечному кредитуванні і не дає підстав для встановлення засобів державного регулювання при визначенні функцій окремих видів фінансових установ, у тому

числі і банків, у механізмі іпотечного кредитування.

Закон України «Про іпотечні облигації» передбачає, що активи, включені до складу іпотечного покриття іпотечних облигацій, не включаються до ліквідаційної маси емітента іпотечних облигацій та управителя іпотечним покриттям. Але залишається вразливим місцем серед ключових елементів відносин з випуску іпотечних облигацій визначення якості іпотечних активів та умов щодо їх зарахування до складу іпотечного покриття в названому Законі. Недоліки такого регулювання призводять до внесення на розсуд учасників відносин з управління іпотечним покриттям відповідних характеристик іпотечних активів у проспекти емісії іпотечних облигацій, господарські договори, що опосередковують випуск іпотечних облигацій, що тягне появу можливих правових ризиків невиконання договірних умов і, як наслідок, зобов'язань перед власниками іпотечних облигацій. Усунення такої проблеми може бути здійснено шляхом прийняття НКЦПФР відповідних стандартів або методик для оцінки та зарахування іпотечних активів до складу іпотечного покриття.

Частина 2 ст. 15 Закону України «Про іпотечні облигації» передбачає, що управителем може бути фінансова установа, яка отримала ліцензію на провадження професійної діяльності на ринку цінних паперів – діяльності з управління іпотечним покриттям, а відповідно до ст. 21 Закону України «Про іпотечні облигації» уточнюється, що управителем іпотечного покриття структурованих іпотечних облигацій

може бути банк або небанківська фінансова установа, яка отримала ліцензію на управління іпотечним покриттям, видану НКЦПФР, і тому наділена спеціальною правосуб'єктністю. Порядок та умови видачі ліцензії на провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів), переоформлення ліцензії, видачі дублікату та копії ліцензії затверджений рішенням НКЦПФР №817 від 14 травня 2013 р. Ліцензію на провадження діяльності з управління іпотечним покриттям може отримати небанківська фінансова установа, створена згідно із законодавством України з урахуванням особливостей, визначених у ст. 9 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», яка включена до відповідного реєстру фінансових установ. Установчі документи заявника (ліцензіата) повинні передбачати такий вид діяльності, як діяльність з управління іпотечним покриттям. Ліцензійні умови провадження професійної діяльності на ринку цінних паперів – діяльності з управління іпотечним покриттям, затверджені рішенням НКЦПФР №235 від 7 лютого 2012 р. (далі – Ліцензійні умови №235), передбачають вимоги до матеріально-технічного забезпечення, щодо обмежень та умов суміщення інших видів діяльності, щодо структурних підрозділів та їх положень, кваліфікаційних вимог, ділової репутації, суміщення посад або роботи керівниками та сертифікованими фахівцями, щодо пов'язаності управителя, емітента, аудитора та обслуговуючої установи та відносно платоспроможності управи-

теля іпотечним покриттям. До останніх належать такі вимоги: 1) розмір зареєстрованого статутного капіталу для діяльності з управління іпотечним покриттям структурованих іпотечних облигацій повинен бути повністю сплаченим грошовими коштами у розмірі, не меншому ніж 35 мільйонів гривень, а для діяльності з управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облигацій – не меншому ніж 25 мільйонів гривень; 2) ліцензіат повинен мати власний капітал за даними фінансової звітності у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу, установленний законодавством для діяльності з управління іпотечним покриттям (крім товариств, для яких другий фінансовий рік з дати їх створення ще не закінчився).

Таким чином, наведені ліцензійні вимоги підтверджують найбільшу придатність банків у порівнянні з іншими фінансовими установами для здійснення діяльності як з випуску іпотечних облигацій, так і з управління іпотечним покриттям.

Важливим для визначення напрямів правового регулювання є також визначення обмежень щодо поєднання діяльності з управління іпотечним покриттям з іншими видами діяльності. Так, діяльність з управління іпотечним покриттям може поєднуватися з іншими видами діяльності у випадках, передбачених законодавством щодо можливості поєднання окремих видів діяльності на ринках фінансових послуг, наприклад, компанія з управління активами може здійснювати діяльність з управління іпотечним покриттям відповідно до п. 5 розд. I Положення

про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів, затвердженого рішенням ДКЦПФР № 1227 від 2 листопада 2006 р. Функції з обслуговування іпотечних активів у складі іпотечного покриття іпотечних облигацій можуть покладатися на емітента або на одну чи декілька обслуговуючих установ. Обслуговуючою установою може бути банк або інша фінансова установа, які відповідно до законодавства мають право виконувати названі функції з обслуговування іпотечних активів (ч. 2 ст. 9 Закону України «Про іпотечні облигації»). Але одночасно можливо констатувати як позитивні, як і негативні фактори для інших учасників відносин з обігу іпотечних облигацій при участі банку-управителя, які полягають в наступному. З одного боку, платоспроможність та ліквідність, професійний рівень працівників банків належно врегульовані, здійснюється необхідний нагляд, з другого боку, виникають операційні ризики, що пов'язуються з необмеженістю видів діяльності банку-управителя, обслуговуючого банку та здійснення ними операцій, які можуть призводити до появи конфлікту інтересів банку з інвесторами та емітентом або до зниження економічних нормативів банку від надання інших послуг.

Вирішення проблеми може полягати як у подальшому обмеженні виконання функцій банків у механізмі іпотечного кредитування, так і в послабленні певних заборон з підвищенням гарантій від третіх осіб. У будь-якому випадку всі заходи, спрямовані на розмежування видів діяльності, ви-

окремлення підрозділів, окреслення посад та робіт керівників ліцензіата та його сертифікованих фахівців, повинні залишатися та спрямовуватися на усунення ризиків утрат коштів або вартості інвестицій для власників іпотечних облігацій. У такому разі занадто врегульовані відносини призводять до усунення конкуренції, подорожчання послуг учасників обігу іпотечних облігацій, фактичного відсторонення небанківських установ від надання послуг з управління іпотечним покриттям. Тому, на наш погляд, залучення додаткових гарантій для інвесторів та розподіл ризиків між додатковими суб'єктами буде більш ефективним засобом правового регулювання, що опосередковано підтверджується таким прикладом.

Так, у ПАТ «АРЖК» засновниками є Публічне акціонерне товариство «Державний ощадний банк України» (яке має 70.8571 відсотків акцій статутного капіталу товариства) та Публічне акціонерне товариство «Державний експортно-імпорتنний банк України», Публічне акціонерне товариство акціонерний банк «Укргазбанк», Публічне акціонерне товариство «Акціонерний комерційний банк “Київ”» (кожне відповідно по 9.7142 відсотків акцій) [14]. Емітент ПАТ «АРЖК», крім того, є учасником банківської групи, яка представлена АТ «Ощадбанк» як материнським банком та емітентом як дочірньою фінансовою установою. Володіння саме банками в ПАТ «АРЖК» частками статутного капіталу, які межують з критеріями пов'язаності осіб або підтверджують таку пов'язаність, фактично свідчить про пошук бан-

ками юридичного шляху вирішення проблеми контрольованого випуску іпотечних облігацій та одночасного обходу встановлених законодавством обмежень. Кількісні обмеження щодо пов'язаності осіб встановлені в статтях 9, 15 Закону України «Про іпотечні облігації», п. 11 Ліцензійних умов №235, відповідно до яких управитель, емітент та аудитор (аудиторська фірма) не можуть бути пов'язаними особами. Управитель не може бути пов'язаною особою з обслуговуючою установою. Разом із тим, усунути ризики, що виникають при пов'язаності названих учасників у відносинах з обігу іпотечних облігацій, можуть додаткові гарантії власникам облігацій. Схожий механізм на диспозитивному рівні регулювання передбачений у п. 14 ч. 1 ст. 5 на підставі договору про збереження реальної вартості, ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотечні облігації», відповідно до норм яких інтереси власників іпотечних облігацій можуть забезпечуватися наданням їм гарантії щодо виконання грошових зобов'язань емітента, у тому числі третіх осіб, або створення для цієї мети спеціального резервного чи страхового фонду. Крім того, свідченням поступового послаблення обмежень законодавцем є виключення обмежень з пов'язаності осіб між емітентом та обслуговуючою установою Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо іпотечних облігацій» №3265-VI від 21.04.2011 р. [12; 2011, №39, ст. 1580].

Останнім питанням є узгодження здійснення державного нагляду за обігом іпотечних облігацій та за господарською діяльністю, пов'язаною з відпо-

відними відносинами. Підпункт 83 п. 3 Положення про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, затвердженого Указом Президента України № 1070/2011 від 23 листопада 2011 р., до повноважень Нацкомфінпослуг відносить встановлення порядку ведення обліку іпотечного покриття та операцій з ним. Як повноваження НКЦПФР п. 30<sup>1</sup> ч. 2 ст. 7 Закону України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні» передбачає у межах, визначених Законом України «Про іпотечні облигації», встановлення вимог щодо здійснення діяльності з управління іпотечним покриттям. На наш погляд, у зв'язку зі спрямованістю іпотечного рефінансування саме на застосування визначеного фінансового інструменту – іпотечної облигації, повноваження щодо регулювання випуску та обігу цих цінних паперів повинні консолідуватися в одному державному органі – НКЦПФР.

**Висновки.** Для інвесторів іпотечні облигації є привабливими у зв'язку з наявністю визначених законодавством умов публічного випуску, забезпеченням зобов'язань і вартості іпотечним покриттям, невиключенням до ліквідаційної маси емітента іпотечних

облигацій та управителя іпотечним покриттям активів, внесених до складу іпотечного покриття іпотечних облигацій.

Установлення значних вимог для емітента та управителя іпотечним покриттям по платоспроможності та розмірах активів, щодо ліцензійних умов, призводять до зайняття провідного місця на ринку щодо випуску іпотечних облигацій банками та пов'язаними з ними фінансовими установами. У зв'язку з цим для усунення зловживань з боку банків доречно не посилювати обмеження в здійсненні діяльності з випуску іпотечних облигацій та управління іпотечним покриттям, а ввести обов'язкові додаткові гарантії для інвесторів з боку третіх осіб за наявності пов'язаних банків та фінансових установ.

Необхідно при правовому регулюванні надання фінансових послуг під час випуску та продажу іпотечних облигацій, формування іпотечного покриття, укладання договору управління ввести стандартизацію на рівні нормативних актів НКЦПФР.

Подальшого дослідження потребують узгодження та правова класифікація всіх видів іпотечного рефінансування та іпотечного кредитування.

### Список використаної літератури

1. Кручок Н. С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку : монографія / Н. С. Кручок. – К. : ЗАТ «НІЧЛАВА», 2010. – 298 с.
2. Кірізлеєва А. С. Іпотечне кредитування банками України в сучасній економіці : монографія / А. С. Кірізлеєва ; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. – Донецьк, 2008. – 236 с.
3. Приступко А. О. Фінансово-правове регулювання фондового ринку України [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / А. О. Приступко ; Ін-т законодавства Верхов. Ради України. – К., 2006. – 24 с. – Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe).

4. Нурзад І. Л. Правове регулювання діяльності банків на ринку цінних паперів України [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Л. Нурзад ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2004. – 21 с. – Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe).
5. Квіт Н. М. Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. М. Квіт ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2010. – 22 с. – Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe).
6. Першин В. Г. Організаційно-правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / В. Г. Першин ; Держ. податк. адмін. України, Нац. акад. держ. податк. служби України. – Ірпінь, 2005. – 21 с. – Режим доступу: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe).
7. Рев'юк Н. В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Н. В. Рев'юк. – Х., 2007. – 172 с.
8. Звіт ДКЦПФР за 2007 рік [Електронний ресурс]. – К., 2007; Звіт ДКЦПФР за 2008 рік [Електронний ресурс]. – К., 2009; Звіт ДКЦПФР за 2009 рік [Електронний ресурс]. – К., 2010; Річний звіт за 2010 рік ДКЦПФР. Динамічний розвиток. Ефективне регулювання [Електронний ресурс]. – К., 2011; 2011 Український фондовий ринок: впевненість, стійкість та зростання [Електронний ресурс]. – К., 2012. – Режим доступу: <http://www.nssmc.gov.ua/activities/annual>.
9. Річний звіт НКЦПФР за 2012 рік: Інновації для розвитку ринку [Електронний ресурс]. – К., 2013. – Режим доступу: <http://www.nssmc.gov.ua/activities/annual>.
10. Річний звіт НКЦПФР за 2013 рік. Рух ринку цінних паперів України до світових стандартів задля економічного зростання держави [Електронний ресурс]. – К., 2014. – Режим доступу: <http://www.nssmc.gov.ua/activities/annual>.
11. Проспект емісії звичайних іпотечних облигацій серія «А» Публічного акціонерного товариства «Агентство з рефінансування житлових кредитів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stockmarket.gov.ua/files/prospects/c4c46d9550bb4667eea338c4885b1c18.pdf>.
12. Офіц. вісн. України. – 2013. – № 8. – Ст. 306.
13. Приказюк Н. Механізм інвестиційної діяльності комерційних банків на ринку іпотечних цінних паперів / Наталя Приказюк // Підприємництво, госп-во і право. – 2006. – № 1. – С. 95–98.
14. Річна інформація емітента цінних паперів за 2013 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.re-finance.com.ua/ua/content/rozkrittya-informaciyi-emitentom-na-fondovomu-rinku>.

*Стаття надійшла до редколегії 05.06.2014.*

### **Глибка С. Правове регулювання операцій банків з іпотечними облигаціями**

Стаття посвячена определению особенностей правового регулирования деятельности банков по управлению ипотечным покрытием, предоставлению банками других финансовых услуг, связанных с выпуском и оборотом ипотечных облигаций. Выводы в статье предусматривают пути совершенствования правового регулирования оборота ипотечных облигаций и защиты интересов инвесторов.

**Ключевые слова:** банк, банковские операции, ипотечное покрытие, ипотечные облигации.

### **Glibko S. Legal regulation of banks operations with a mortgage bonds**

In modern crisis conditions of financial and investment services markets in Ukraine, for detection of problems in circulation mortgage bonds it is necessary to analyse individual questions of legal regulation of economic activities in financial institutions, including the banks, connected with release and the reference of these securities.

Scientists of different branches of science and law mark value of mortgage bonds among tools of stock and investment markets. In economic science these questions were investigated by N. S. Krychok, A. S. Kirizleeva and others. In legal researches connected with the questions exposed in this article were engaged regarding development of stock market and its tools by A. O. Prystupko, I. L. Nurzad, N. M. Kvit, as to mortgage lending by V. G. Pershyn, as to studying of economic legal regulation of mortgage relations and investment by N. V. Revyuk and others scientists.

The cited data by National Securities and Stock Market Commission of Ukraine also shows low activity on release and the reference of mortgage bonds and the activity connected with it in Ukraine and simultaneously a considerable role of banks in circulation these securities.

Proceeding from the definitions provided in the legislation and the maintenance of operations, on the economic essence management of a mortgage covering and activity of the issuer is financial intermediary which provides due service of creditors (owners of bonds) and payment of incomes by it from the borrowed money. But outside of legal definition of such activity remain the obliged subject in such extra mortgage relations, which the issuer of mortgage bonds is, and interests of mortgage bonds owners which are the most vulnerable in these relations.

Licence requirements confirm the greatest suitability of banks in comparison with other financial institutions for activity both on release of mortgage bonds, and on management of a mortgage covering.

Establishment of considerable requirements to the issuer and the manager of a mortgage covering on solvency and the amount of assets, concerning licence conditions, lead to employment of a leading place in the market concerning release of mortgage bonds by banks and the financial institutions connected with them. In this connection, for elimination of abuses from banks pertinently not to strengthen restriction in activity on release of mortgage bonds and management of a mortgage covering, and to enter obligatory additional guarantees for investors with a side of third persons in the presence of the connected banks and financial institutions. It is necessary at legal regulation assignment of financial services during release and sale of mortgage bonds, formation of a mortgage covering, in conclusion of the management contract to enter standardization at level of National Securities and Stock Market Commission statutory acts.

**Keywords:** bank, bank operations, mortgage covering, mortgage bonds.