<u>პროექტი</u>

საქართველოს კანონი

იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონის მიზანი და მოწესრიგების სფერო

1. ამ კანონის მიზანია დაფინანსების დივერსიფიცირებულ წყაროებზე კომერციული ბანკების წვდომის გაზრდა და საქართველოში იპოთეკით დაცული ობლიგაციების (შემდგომში - იპოთეკური ობლიგაციები) ბაზრის განვითარების უზრუნველყოფა.

2. ეს კანონი აწესრიგებს იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებასთან, იპოთეკური ობლიგაციების ემიტენტების ზედამხედველობასთან და მათ საქმიანობასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს.

3. ამ კანონის შესაბამისად გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციები შესაძლებელია განთავსდეს როგორც კერძო, ისე საჯარო შეთავაზების საფუძველზე.

4. აკრძალულია საქართველოში გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის დასახელებაში ან აღწერაში სიტყვათა შეთანხმების - „იპოთეკური ობლიგაცია“, „იპოთეკით დაცული ობლიგაცია“ ან მათი უცხოური ეკვივალენტის (მათ შორის, - “Covered Bond”) გამოყენება, თუ აღნიშნული სასესხო ფასიანი ქაღალდი არ არის გამოშვებული ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად.

5. ამ კანონის აღსრულების მიზნით საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია გამოსცეს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, რომლებითაც განისაზღვრება უზრუნველყოფის აქტივების შესაბამისობის დამატებითი მოთხოვნები, პროგრამის სტრუქტურული მახასიათებლები, უზრუნველყოფის აქტივების აღრიცხვის წესი, უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის, პროგრამის ადმინისტრატორისა და პროგრამის ლიკვიდატორის დანიშვნის/გათავისუფლების საკითხები, მათი უფლებები და მოვალეობები, ასევე იპოთეკური ობლიგაციების ემიტენტის მიერ ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული საკითხები.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება.

1. ამ კანონის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) იპოთეკური ობლიგაცია (იპოთეკით დაცული ობლიგაცია) - კომერციული ბანკის (მათ შორის, რეფინანსირების ბანკის) მიერ გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი, რომელიც

უზრუნველყოფილია ისეთი აქტივებით, საიდანაც იპოთეკური ობლიგაციის მფლობელებს, როგორც კრედიტორებს, გააჩნიათ უპირატესი და პირდაპირი დაკმაყოფილების უფლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად;

ბ) უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანება - განსაზღვრული უზრუნველყოფის აქტივების ერთიანობა, რომელიც უზრუნველყოფს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან ან რეფინანსირების პროგრამის ფარგლებში არსებული რეფინანსირების ინსტრუმენტებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებებს და სეგრეგირებულია ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის სხვა აქტივებისგან;

გ) პროგრამა - ამ კანონით განსაზღვრული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ან რეფინანსირების პროგრამა;

დ) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა - ემიტენტის პროგრამა, რომელიც შედგება ერთი ან რამდენიმე ემისიის იპოთეკური ობლიგაციებისგან და მათგან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებისგან;

ე) რეფინანსირების პროგრამა - რეფინანსირების ბანკის მოვალის პროგრამა, რომელიც შედგება ერთი ან რამდენიმე რეფინანსირების ინსტრუმენტისაგან და მათგან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებისგან;

ვ) იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხი (იპოთეკური სესხი) - ნებისმიერი მიზნობრიობით გაცემული სესხი, რომელიც მოიცავს ძირითად თანხას და მისგან მისაღებ პროცენტებს (ასეთის არსებობისას) და რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად უზრუნველყოფილია უძრავ ქონებაზე არსებული იპოთეკით;

ზ) დამატებითი აქტივი - ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი აქტივი, რომელიც მოიცავს ძირითად თანხას და მისგან მისაღებ პროცენტებს (ასეთის არსებობისას);

თ) უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბე - პროცენტული მაჩვენებელი, რომელიც გამოითვლება ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი წესის შესაბამისად და რომლითაც უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი იპოთეკური სესხებისა და დამატებითი აქტივების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამი აჭარბებს იპოთეკური ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამს, რეგისტრირებული დერივატივებიდან გამომდინარე მოთხოვნების/ვალდებულებების გათვალისწინებით;

ი) დეფოლტი - სახელშეკრულებო გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა/ მოსალოდნელი შეუსრულებლობა, რომლის დეფოლტად მიჩნევის დამატებით კრიტერიუმებს სამართლებრივი აქტით ადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი;

კ) უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება - თანხა, რომლის სანაცვლოდ, შეფასების მომენტისთვის, გონივრულად მოსალოდნელია უძრავი ქონების გასხვისება გაშლილი მკლავის პრინციპის დაცვით დადებული გარიგების საფუძველზე, თუ გარიგების მხარეები იმოქმედებენ გააზრებულად, წინდახედულად და იძულების გარეშე;

ლ) ემიტენტი – კომერციული ბანკი (მათ შორის, რეფინანსირების ბანკი), რომელსაც შეუძლია იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვება ამ კანონის შესაბამისად;

მ) რეფინანსირების ბანკის მოვალე (მოვალე) - ფინანსური ინსტიტუტი, რომელსაც რეფინანსირების ინსტრუმენტის საშუალებით რეფინანსირების ბანკის მიმართ ნაკისრი აქვს ფულადი ვალდებულება;

ნ) რეფინანსირების ბანკი - კომერციული ბანკი, რომელიც უშვებს რეფინანსირების ინსტრუმენტიდან (ინსტრუმენტებიდან) გამომდინარე მოთხოვნებით უზრუნველყოფილ იპოთეკურ ობლიგაციებს ამ კანონის შესაბამისად;

ო) კომერციული ბანკი – „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ლიცენზირებული კომერციული ბანკი;

პ) საცხოვრებელი უძრავი ქონება - საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც იმყოფება მესაკუთრის ან მოსარგებლის მფლობელობაში;

ჟ) საზოგადოებრივი დაინტერესების პირი - „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრული საზოგადოებრივი დაინტერესების პირი;

რ) სპეციალური მმართველი - „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 37-ე მუხლით განსაზღვრული სპეციალური მმართველი;

ს) წმინდა ფულადი ლიკვიდობის გადინება - შესაბამის თარიღზე ვადამოსული, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის/რეფინანსირების პროგრამის ფარგლებში წარმოშობილი ყველა გადახდის ვალდებულება, ძირითადი თანხისა და პროცენტის, ასევე დერივატივებიდან გამომდინარე გადასახდელების ჩათვლით, იმავე თარიღზე უზრუნველყოფის აქტივებიდან მისაღები გადახდების გამოკლებით;

ტ) პროგრამის კრედიტორი - იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორი ან რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორი;

უ) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორი - იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციის მფლობელი, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაში შემავალი რეგისტრირებული დერივატივის ხელშეკრულების მხარე, აგრეთვე პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ დადებული ხელშეკრულების მხარე;

ფ) რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორი - რეფინანსირების ბანკი რეფინანსირების ინსტრუმენტთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში, რეფინანსირების

პროგრამაში შემავალი რეგისტრირებული დერივატივის ხელშეკრულების მხარე, აგრეთვე პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ დადებული ხელშეკრულების მხარე;

ქ) რეგისტრირებული დერივატივის ხელშეკრულება - ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული დერივატივის ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირებულია უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში;

ღ) პროგრამის ადმინისტრატორი (ადმინისტრატორი) – ამ კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ადმინისტრატორი, აგრეთვე რეფინანსირების პროგრამის ადმინისტრატორი ამ კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;

ყ) უზრუნველყოფის აქტივი - ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით ან მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული აქტივი, რომელიც შეტანილია უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში;

შ) რეფინანსირების ინსტრუმენტი - ნებისმიერი ფინანსური ინსტრუმენტი ან/და ხელშეკრულება, რომლის საშუალებითაც რეფინანსირების ბანკი ახორციელებს მოვალის დაფინანსებას ფულადი სახსრების სესხებით ან სხვა ეკვივალენტური საშუალებით და რომელსაც რეფინანსირების ბანკი ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად იყენებს მის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციების უზრუნველსაყოფად;

ჩ) ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიება - ღონისძიება, რომლის მიზანია პირის მიერ კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფა, მათ შორის ნებისმიერი იძულებითი აღსრულების ღონისძიება (სარჩელისა და გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებების ჩათვლით), მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება (საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებების, გირავნობისა და იპოთეკის ჩათვლით), აგრეთვე ამ კანონის შესაბამისად აქტივის გამოყენება პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად;

ც) რეზოლუციის კომიტეტი - „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 16^2 მუხლით გათვალისწინებული საქართველოს ეროვნული ბანკის რეზოლუციის კომიტეტი;

ძ) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება (პროგრამის განცალკევება) - ამ კანონის VI თავით დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი, რომლის მიზანია პროგრამის მართვა ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის სხვა აქტივებისგან და ვალდებულებებისგან განცალკევებით, პროგრამის კრედიტორთა ინტერესების დასაცავად;

წ) საბოლოო ურთიერთგაქვითვა - „ფინანსური გირავნობის, ურთიერთგაქვითვისა და დერივატივების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული საბოლოო ურთიერთგაქვითვა.

2. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ამ კანონით, აქვთ „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის“ შესახებ საქართველოს კანონით, „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონით და სხვა ნორმატიული აქტებით მინიჭებული მნიშვნელობა.

თავი II. უზრუნველყოფის აქტივების შესაბამისობა

მუხლი 3. კომერციული ბანკისათვის ნებადართული უზრუნველყოფის აქტივები

1. კომერციული ბანკის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს კომერციული ბანკის კუთვნილი შემდეგი აქტივები:

ა) იპოთეკური სესხებიდან გამომდინარე მოთხოვნები;

ბ) დამატებითი აქტივები;

გ) დერივატივებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.

2. კომერციულ ბანკს ეკრძალება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში აქტივის შეტანა, თუ:

ა) ამ აქტივზე ვრცელდება ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიება;

ბ) ეს აქტივი არის დეფოლტში.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იპოთეკური სესხი, სულ მცირე, უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ ძირითად მოთხოვნებს:

ა) სესხის ხელშეკრულება წარმოშობს ნამდვილ და აღსრულებად ფულად მოთხოვნას, რომლის ღირებულების დადგენა ნებისმიერ დროს არის შესაძლებელი;

ბ) იპოთეკა აკმაყოფილებს მისი წარმოშობისათვის საჭირო, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა მოთხოვნას და არის აღსრულებადი;

გ) კომერციულ ბანკს, როგორც კრედიტორს შეუძლია იპოთეკის საგნიდან თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება დროის გონივრულ ფარგლებში;

დ) იპოთეკა არის პირველი რიგის უფლება.

4. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისათვის იპოთეკური სესხის ნარჩენი ძირითადი თანხა (ან მისი ნაწილი), რომელიც გაითვალისწინება ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ გაანგარიშებაში, არ უნდა აჭარბებდეს აღნიშნული იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 60%-ს, თუ იპოთეკის საგანია არასაცხოვრებელი უძრავი

ქონება, ხოლო თუ იპოთეკის საგანია საცხოვრებელი უძრავი ქონება - 80%-ს. ამ პუნქტით დადგენილი წესი შესაბამისად ვრცელდება ისეთ შემთხვევებზეც, როდესაც ერთზე მეტი იპოთეკური სესხი ერთობლივად უზრუნველყოფილია ერთი ან რამდენიმე უძრავი ქონებით. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, საფინანსო სექტორის სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე, უცხოურ ვალუტაში გაცემული იპოთეკური სესხებისათვის დააწესოს სესხის უზრუნველყოფის ამ პუნქტით გათვალისწინებულზე უფრო მკაცრი ზღვარი.

5. თუ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ იპოთეკური სესხის ნარჩენი ძირითადი თანხის (ან მისი ნაწილის) თანაფარდობა მის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებასთან გადააჭარბებს ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილ ზღვარს, აღნიშნული იპოთეკური სესხის ძირითადი თანხა (ან მისი ნაწილი), რომელიც გაითვალისწინება ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ გაანგარიშებაში, პროპორციულად შემცირდება. ასეთ შემთხვევაში, ემიტენტი ვალდებულია დაამატოს უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში ახალი აქტივები, თუ ეს აუცილებელია ამ კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტის მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

6. იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეიძლება შეტანილი იქნეს დამატებითი აქტივების სახით კომერციული ბანკის კუთვნილი შემდეგი აქტივები:

ა) ფული და ფულის ეკვივალენტი აქტივები;

ბ) საქართველოს მთავრობის, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის ან საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებული შესაბამისი სუბიექტის (სუბიექტების) მიერ გამოშვებული ან გარანტირებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები;

გ) საქართველოს მთავრობის, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის ან საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებული შესაბამისი სუბიექტის (სუბიექტების) მიმართ არსებული სხვა მოთხოვნები.

7. უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი იპოთეკური სესხების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობა არ უნდა იყოს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობის 80%-ზე ნაკლები. თუ არსებობს ისეთი გარემოებები, რომლებიც საფრთხეს უქმნის საფინანსო სექტორის სტაბილურობას ან/და პროგრამის კრედიტორთა არსებით ინტერესებს, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია დააწესოს უფრო დაბალი ზღვარი, რომელიც არ უნდა იყოს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობის 60%-ზე ნაკლები. ამ პუნქტის მიზნებისათვის იპოთეკური სესხის ნარჩენი ძირითადი თანხის ნომინალური ღირებულების დადგენისას შესაბამისად მოქმედებს ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-3-მე-5 პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები.

8. ემიტენტს შეუძლია მართოს საბაზრო რისკები (მათ შორის საპროცენტო და სავალუტო რისკები), რომლებიც გავლენას ახდენს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაზე, დერივატივის (დერივატივების) გამოყენებით, თუ იგი აღნიშნულ დერივატივს (დერივატივებს) დაარეგისტრირებს უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში. დერივატივი შეიძლება გამოყენებული იქნეს მხოლოდ ამ პუნქტით გათვალისწინებული რისკების ჰეჯირების მიზნით და უნდა აკმაყოფილებდეს სულ მცირე შემდეგ პირობებს:

ა) დერივატივი დადებულია ჩარჩო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც ნებადართულია მხოლოდ იმ მოთხოვნათა საბოლოო ურთიერთგაქვითვა, რომლებიც წარმოიშობა უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებული დერივატივიდან (დერივატივებიდან);

ბ) დერივატივის რეგისტრაციაზე უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში დერივატივის ხელშეკრულების მეორე მხარემ წინასწარ განაცხადა თანხმობა;

გ) დერივატივის ხელშეკრულება შედგენილია წერილობით და სათანადოდ დოკუმენტირებულია;

დ) დერივატივის პირობების მიხედვით, აკრძალულია მეორე მხარის მიერ დერივატივის შეწყვეტა ან/და საბოლოო ურთიერთგაქვითვა, გარდა ამ კანონის მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტით ნებადართული საფუძვლის არსებობისა;

ე) დერივატივის პირობების თანახმად, თუ მეორე მხარის კრედიტუნარიანობა მიუღებელ ზღვრამდე შემცირდა, იგი ჩანაცვლდება სხვა კონტრაჰენტით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მეორე მხარე ემიტენტს წარუდგენს საკმარის უზრუნველყოფას;

ვ) დერივატივის ხელშეკრულების მეორე მხარე არის ფინანსური ინსტიტუტი.

9. თუ ამ კანონით ან იპოთეკური ობლიგაციების ემისიის პირობებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ემიტენტი ვალდებული არაა უზრუნველყოფის აქტივებიდან მიღებული ფულადი სახსრები გაუნაწილოს პროგრამის კრედიტორებს ან/და ეს სახსრები განათავსოს უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში. ეს პუნქტი არ ახდენს გავლენას ემიტენტის ვალდებულებაზე, გადაიხადოს იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხა და საპროცენტო სარგებელი ემისიის პირობების შესაბამისად.

10. ემიტენტი ვალდებულია განახორციელოს უზრუნველყოფის აქტივების სეგრეგაცია თავისი სხვა აქტივებისაგან იმგვარად, რომ უზრუნველყოფის აქტივები იყოს მუდმივად იდენტიფიცირებული და პროგრამის კრედიტორების გარდა მათზე არ მიუწვდებოდეს ხელი ემიტენტის სხვა კრედიტორებს თავიანთი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

11. ამ მუხლის პირველი, მე-3-მე-5 და მე-7 პუნქტების მოქმედება არ ვრცელდება ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად რეფინანსირების ბანკის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებულ უზრუნველყოფის აქტივებზე.

მუხლი 4 . უძრავი ქონების შეფასების სტანდარტები

1. იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასება უნდა განახორციელოს სესხის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების პროცესისგან დამოუკიდებელმა შემფასებელმა. შემფასებელს უნდა გააჩნდეს შესაბამისი ცოდნა და პროფესიული გამოცდილება.

2. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით განსაზღვროს დამატებითი მოთხოვნები შემფასებლის საქმიანობასთან დაკავშირებით, ასევე დააწესოს საბაზრო ღირებულების დაანგარიშების მეთოდი სხვადასხვა სახის უძრავი ქონებისთვის.

3. იმ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც გამოყენებულია უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად, უნდა გადამოწმდეს სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უნდა გადამოწმდეს უფრო მეტი სიხშირით, თუ სახეზეა ერთ-ერთი შემდეგი გარემოება:

ა) მნიშვნელოვნად გაუარესდა საბაზრო პირობები;

ბ) ადგილი აქვს ან მოსალოდნელია ფასის მნიშვნელოვანი ვარდნა უძრავი ქონების ბაზარზე, მათ შორის, იმ შემთხვევაშიც, თუ აღნიშნული შეეხება უძრავი ქონების ერთ კონკრეტულ სახეობას ან ტიპს.

4. უძრავი ქონების გადაფასება/შეფასების გადახედვა სავალდებულოა, თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად განხორციელებული შემოწმების ფარგლებში გამოიკვეთა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების მნიშვნელოვანი შემცირების ეჭვი.

5. ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების შესაბამისად უძრავი ქონების ღირებულების მონიტორინგისა და გადაფასების/შეფასების გადახედვის მიზნით შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს სტატისტიკური მეთოდები.

6. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია სამართლებრივი აქტით დააზუსტოს იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების ღირებულების მონიტორინგთან და გადაფასებასთან დაკავშირებული ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნები, აგრეთვე დააწესოს დამატებითი ვალდებულებები.

მუხლი 5. რეფინანსირების ბანკის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უზრუნველყოფის აქტივები

1. რეფინანსირების ბანკის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, უზრუნველყოფის აქტივების

გაერთიანებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს რეფინანსირების ბანკის კუთვნილი შემდეგი აქტივები:

ა) რეფინანსირების ინსტრუმენტებიდან გამომდინარე მოთხოვნები;

ბ) ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული დამატებითი აქტივები;

გ) ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული, რეგისტრირებული დერივატივებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.

2. ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა აგრეთვე ვრცელდება რეფინანსირების ბანკის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შესატან აქტივებთან მიმართებით.

3. ამ კანონის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, რეფინანსირების ბანკის უზრუნველყოფის აქტივები შესაძლოა ასევე მოიცავდეს მოვალის კუთვნილ იმ უზრუნველყოფის აქტივებს, რომლებიც გადაეცემა რეფინანსირების ბანკს იმავე პუნქტის შესაბამისად.

4. რეფინანსირების ბანკის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი რეფინანსირების ინსტრუმენტების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობა არ უნდა იყოს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობის 80%-ზე ნაკლები. თუ არსებობს ისეთი გარემოებები, რომლებიც საფრთხეს უქმნის საფინანსო სექტორის სტაბილურობას ან/და პროგრამის კრედიტორთა არსებით ინტერესებს, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია დააწესოს უფრო დაბალი ზღვარი, რომელიც არ უნდა იყოს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობის 60%-ზე ნაკლები. ამ პუნქტის მიზნებისათვის რეფინანსირების ინსტრუმენტის ნარჩენი ძირითადი თანხის ნომინალური ღირებულების დადგენისას შესაბამისად მოქმედებს ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 და მე-5 პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები.

5. რეფინანსირების პროგრამის ფარგლებში არსებული რეფინანსირების ინსტრუმენტიდან (ინსტრუმენტებიდან) გამომდინარე გადახდის ვალდებულებები რეფინანსირების ბანკის მოვალის მიერ უზრუნველყოფილი უნდა იყოს საკმარისი ოდენობის უზრუნველყოფის აქტივებით, რასთან მიმართებითაც შესაბამისად ვრცელდება ამ კანონის მე-3, მე-4, მე-6-მე-8 მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები.

6. ამ კანონით დადგენილი დებულებები, რომლებიც რეფინანსირების ბანკის მიერ იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს, არ გამოიყენება რეფინანსირების ბანკის ან რეფინანსირების ბანკის მოვალის მიერ იპოთეკური ობლიგაციების ამ კანონის შესაბამისად დამოუკიდებლად გამოშვების შემთხვევაში.

თავი III. უზრუნველყოფის აქტივების ლიკვიდურობა და ვალდებულებების უზრუნველყოფა

მუხლი 6. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მოთხოვნები

1. გარდა ამ კანონით დადგენილი გამონაკლისებისა, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაში შემავალი უზრუნველყოფის აქტივები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების დაკმაყოფილებისთვის.

2. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციები უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ერთი უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებით.

3. ერთი და იმავე პროგრამის ფარგლებში, ამ კანონის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ემიტენტმა შესაძლებელია გაზარდოს იპოთეკური ობლიგაციების თავდაპირველი ემისიის მოცულობა იმავე პირობების მქონე იპოთეკური ობლიგაციების დამატებით გამოშვებით, აგრეთვე გამოუშვას იპოთეკური ობლიგაციები განსხვავებულ კლასებად.

მუხლი 7. ვალდებულებების უზრუნველყოფა

1. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკური სესხებისა და დამატებითი აქტივების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამური ოდენობა სულ მცირე 5%-ით უნდა აჭარბებდეს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამურ ოდენობას.

2. თუ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებულია დერივატივი, ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს ასეთი დერივატივიდან გამომდინარე მოთხოვნები და ვალდებულებები.

3. ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების გათვალისწინებით, თუ უზრუნველყოფის აქტივი არ აკმაყოფილებს ამ კანონის მე-3 ან მე-5 მუხლის ან/და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილ მოთხოვნებს (მათ შორის, თუ უზრუნველყოფის აქტივი აღარ აკმაყოფილებს აღნიშნულ მოთხოვნებს უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ), ასეთი აქტივი არ მიიღება მხედველობაში ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში გაითვალისწინება უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკური სესხის მხოლოდ ის ნაწილი, რომელიც ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტებით დადგენილი სესხის უზრუნველყოფის ზღვრული ოდენობის ფარგლებშია.

5. თუ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ უზრუნველყოფის აქტივი აღმოჩნდება დეფოლტში, ასეთი მოთხოვნის მოცულობა, რომელიც გაითვალისწინება ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში, შესაძლებელია შემცირდეს

საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად. აღნიშნულის მიუხედავად, არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რომელიც დეფოლტშია, არ გაითვალისწინება ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში.

6. ემიტენტი ვალდებულია შეამოწმოს უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობის შესაბამისობა ამ მუხლის პირველი პუნქტითა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილ მოთხოვნებთან და აცნობოს აღნიშნულის შედეგები როგორც უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველს, ასევე - საქართველოს ეროვნულ ბანკს. ამ პუნქტით გათვალისწინებული შემოწმების პერიოდულობასა და მისი ჩატარების წესს სამართლებრივი აქტის საფუძველზე ადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი.

7. თუ უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობის შემოწმების შედეგად აღმოჩნდება, რომ დარღვეულია ამ მუხლის პირველი პუნქტით ან/და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილი მოთხოვნები, ემიტენტი ვალდებულია დაუყოვნებლივ შესაბამის ოდენობამდე გაზარდოს უზრუნველყოფის აქტივები.

8. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია სამართლებრივი აქტით დაადგინოს უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბის ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულზე უფრო მაღალი ზღვარი, აგრეთვე დააზუსტოს ვალდებულებების უზრუნველყოფის გაანგარიშების წესი.

მუხლი 8. ლიკვიდობის მოთხოვნები

1. უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანება უნდა შეიცავდეს დამატებით აქტივებს, რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილ ლიკვიდობის მოთხოვნებს და უნდა ფარავდეს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მთლიანი წმინდა ფულადი ლიკვიდობის გადინებას მომდევნო 180 დღის განმავლობაში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით მოთხოვნილი დამატებითი აქტივების ოდენობის გაანგარიშებისას შესაბამისად გაითვალისწინება ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 და მე-5 პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები.

3. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ლიკვიდობის მოთხოვნები ბაზარზე შექმნილი სტრესული მდგომარეობის დროს მოულოდნელი წმინდა ლიკვიდობის გადინებისათვის.

მუხლი 9. რეფინანსირების ბანკის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა

ამ თავით განსაზღვრული დებულებები, შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით, აგრეთვე ვრცელდება რეფინანსირების ბანკის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაზე. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია გაათავისუფლოს რეფინანსირების ბანკი ან/და მოვალე ამ თავით დადგენილი ცალკეული მოთხოვნებისგან, თუ დაკმაყოფილდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი მოთხოვნები რეფინანსირების ინსტრუმენტებისა და იპოთეკური ობლიგაციების ვადიანობის, მათი გეგმიური და ადრეული დაფარვის რეჟიმების თავსებადობასთან დაკავშირებით.

თავი IV. იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად ავტორიზაციისა და თანხმობის მოპოვება; პროგრამის კრედიტორთათვის ინფორმაციის მიწოდება

მუხლი 10. იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვების ავტორიზაცია

1. იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვების მსურველი კომერციული ბანკი ვალდებულია მოიპოვოს საქართველოს ეროვნული ბანკისგან ავტორიზაცია.

2. იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვების ავტორიზაცია კომერციულ ბანკზე გაიცემა, თუ იგი აკმაყოფილებს სულ მცირე შემდეგ პირობებს:

ა) კომერციულ ბანკს გააჩნია ადეკვატური საოპერაციო პროგრამა იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის;

ბ) კომერციულ ბანკს ჩამოყალიბებული აქვს ინვესტორთა დაცვაზე ორიენტირებული, ადეკვატური პოლიტიკა, პროცესები და მეთოდოლოგია უზრუნველყოფის აქტივებად გამოყენებული სესხების დამტკიცების, მათში ცვლილების შეტანის, მათი განახლებისა და რეფინანსირებისათვის;

გ) კომერციული ბანკის მმართველი ორგანოს წევრებსა და თანამშრომლებს, რომლებიც ჩართული არიან იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებაში, გააჩნიათ სათანადო გამოცდილება და ცოდნა;

დ) კომერციულ ბანკს გააჩნია საკმარისი რესურსი უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების შექმნის, მართვისა და ზედამხედველობისათვის.

3. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია გააუქმოს კომერციულ ბანკზე გაცემული ავტორიზაცია შემდეგ შემთხვევებში:

ა) კომერციულმა ბანკმა ავტორიზაცია მიიღო არასწორი ინფორმაციის წარდგენის ან სხვა უკანონო ქმედების განხორციელების გზით;

ბ) კომერციული ბანკი აღარ აკმაყოფილებს იმ პირობებს, რომელთა საფუძველზეც გაიცა ავტორიზაცია;

გ) კომერციულმა ბანკმა არაერთგზის ან უხეშად დაარღვია ამ კანონის, საფინანსო სექტორის მარეგულირებელი სხვა კანონებით, მათ საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტით ან მითითებით განსაზღვრული მოთხოვნა/მოთხოვნები, რაც საფრთხეს უქმნის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებას პროგრამის კრედიტორთა ინტერესების გათვალისწინებით;

დ) კომერციულმა ბანკმა არ გამოუშვა იპოთეკური ობლიგაციები ავტორიზაციის მიღებიდან 3 წლის განმავლობაში.

4. საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით განისაზღვრება იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის ავტორიზაციის გაცემისა და გაუქმების მარეგულირებელი დამატებითი წესები.

მუხლი 11. იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად თანხმობის მიღება. პროგრამის კრედიტორთათვის ინფორმაციის მიწოდება

1. ემიტენტი ვალდებულია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებამდე მოიპოვოს საქართველოს ეროვნული ბანკისგან თანხმობა. თანხმობის მიღების მიზნით, ემიტენტი საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგენს ინფორმაციას განსახორციელებელი იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესახებ. თანხმობის გაცემის დეტალური წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით.

2. ემიტენტი ვალდებულია მიაწოდოს პროგრამის კრედიტორებს ინფორმაცია პროგრამის მიმდინარეობის შესახებ. წარდგენილი ინფორმაცია უნდა მოიცავდეს ყველა იმ დეტალს, რაც აუცილებელია პროგრამის კრედიტორების მიერ პროგრამის პროფილისა და რისკების სათანადოდ შეფასებისათვის. ასეთი ინფორმაცია პროგრამის კრედიტორებს უნდა მიეწოდოს კვარტალში მინიმუმ ერთხელ და იგი უნდა შეიცავდეს სულ მცირე შემდეგ მონაცემებს პროგრამის შესახებ:

ა) უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებისა და იპოთეკური ობლიგაციების ნომინალური ღირებულებები;

ბ) იპოთეკური ობლიგაციებისათვის მინიჭებული საიდენტიფიკაციო ნომერი (ნომრები), ასეთის არსებობისას;

გ) უზრუნველყოფის აქტივების გეოგრაფიული განაწილება, მათი მოცულობა და შეფასების მეთოდი;

დ) ინფორმაცია საბაზრო რისკის (მათ შორის, საპროცენტო რისკისა და სავალუტო რისკის), საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკების შესახებ;

ე) უზრუნველყოფის აქტივებისა და იპოთეკური ობლიგაციების ვადიანობის აღწერილობა (სტრუქტურა);

ვ) ინფორმაცია პროგრამის ვალდებულებათა როგორც ფაქტობრივი, ისე ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით მოთხოვნილი უზრუნველყოფის მაჩვენებლებისა და უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბის თაობაზე;

ზ) ინფორმაცია რეგისტრირებული დერივატივის (ასეთის არსებობისას) კონტრაჰენტისა და არსებითი პირობების შესახებ.

თ) იმ იპოთეკური სესხების ხვედრითი წილი, რომლებთან დაკავშირებითაც დადგა დეფოლტი.

3. თუ ემიტენტი რეფინანსირების ბანკია, პროგრამის კრედიტორებს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაცია წარედგინებათ აგრეთვე რეფინანსირების ინსტრუმენტის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უზრუნველყოფის აქტივების შესახებ.

4. პროგრამის კრედიტორებს ინფორმაცია წარედგინებათ აგრეგირებული სახით. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია განსაზღვროს ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება თითოეული იპოთეკური სესხისთვის ცალკ-ცალკე.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის ემიტენტის მიერ პროგრამის კრედიტორთათვის მიწოდების ან/და გამოქვეყნების მარეგულირებელ დამატებით წესს სამართლებრივი აქტით ადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი.

თავი V. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრი და ზედამხედველობა; პროგრამის კრედიტორთა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება

მუხლი 12. უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება უზრუნველყოფის აქტივებიდან

1. უზრუნველყოფის აქტივები წარმოადგენს ემიტენტის სხვა ქონებისგან სეგრეგირებული აქტივების ერთობლიობას. დაუშვებელია მესამე პირთა მოთხოვნების გამო აღნიშნული აქტივების მიმართ ნებისმიერი ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება, გარდა პროგრამის კრედიტორთა შემდეგი მოთხოვნებისა:

ა) იპოთეკური ობლიგაციებიდან და რეგისტრირებული დერივატივებიდან გამომდინარე მოთხოვნები;

ბ) პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ დადებული გარიგებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.

2. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს (მათ შორის პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული სხვადასხვა კლასის იპოთეკური ობლიგაციების მფლობელებს) აქვთ, ემიტენტის სხვა კრედიტორებთან შედარებით, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი აქტივებიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნების უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება, ამ მოთხოვნათა

მოცულობის პროპორციულად, რისთვისაც საჭირო არ არის ემიტენტსა და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს შორის სპეციალური ხელშეკრულების დადება გირავნობის ან სხვა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლების დადგენის შესახებ.

3. მესამე პირებს ეკრძალებათ უზრუნველყოფის აქტივებიდან გამომდინარე ემიტენტის მოთხოვნათა გაქვითვა. აღნიშნული აკრძალვა არ ვრცელდება რეგისტრირებული დერივატივიდან (დერივატივებიდან) გამომდინარე მოთხოვნათა საბოლოო ურთიერთგაქვითვაზე.

4. უზრუნველყოფის აქტივებიდან გამომდინარე მოთხოვნები, რომლებიც არ გაითვალისწინება ან მხოლოდ ნაწილობრივ გაითვალისწინება ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ გაანგარიშებაში, წარმოადგენს უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების შემადგენელ ნაწილს და მათ მიმართ სრულად ვრცელდება ამ კანონით განსაზღვრული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორთა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება.

5. ეს მუხლი, შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით, აგრეთვე ვრცელდება რეფინანსირების ბანკის მოვალის უზრუნველყოფის აქტივებსა და მათ მიმართ რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორთა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლებაზე.

მუხლი 13. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრი

1. აქტივები უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების შემადგენელ ნაწილად ითვლება ამ პუნქტის შესაბამისად უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში მათი რეგისტრაციის მომენტიდან. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში აქტივის რეგისტრაცია ხორციელდება:

ა) ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით და მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან მიმართებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იმ ხელშეკრულებების სიის რეგისტრაციით, რომლებიდანაც აღნიშნული მოთხოვნები წარმოიშობა;

ბ) სხვა აქტივებთან მიმართებით, ემიტენტის ან, ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, - მოვალის მიერ წარმოებულ შესაბამის რეესტრში მათი რეგისტრაციით.

2. ემიტენტი/რეფინანსირების ბანკის მოვალე ვალდებულია შეამოწმოს, რომ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში დასარეგისტრირებელი აქტივები აკმაყოფილებს ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს (მათ შორის, მათზე არ ვრცელდება რომელიმე ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიება). ამ ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ემიტენტი/რეფინანსირების ბანკის მოვალე პასუხს აგებს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. ემიტენტის ან რეფინანსირების ბანკის მოვალის მიერ ან მათი ინიციატივით უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში შესაბამისი აქტივის (გარდა დერივატივებიდან გამომდინარე მოთხოვნებისა) რეგისტრაცია არ საჭიროებს მესამე პირის, მათ შორის, მსესხებლის თანხმობას.

4. დაუშვებელია უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრიდან უზრუნველყოფის აქტივის ამორიცხვა უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის ან, შესაბამის შემთხვევაში, პროგრამის ადმინისტრატორის / პროგრამის ლიკვიდატორის ნებართვის გარეშე. ამ პუნქტის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული ნებისმიერი მოქმედება ან გარიგება ბათილია.

5. დაუშვებელია უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრიდან უზრუნველყოფის აქტივის ამორიცხვა, თუ ეს გამოიწვევს ამ კანონით ან ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილი რომელიმე მოთხოვნის დარღვევას.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული აკრძალვა არ ვრცელდება პროგრამის განცალკევების შემდეგ პროგრამის ადმინისტრატორის ან პროგრამის ლიკვიდატორის მიერ დადებულ იმ გარიგებებზე (ტრანზაქციებზე), რომელთა მიზანია იპოთეკური ობლიგაციებიდან / რეფინანსირების ინსტრუმენტებიდან და რეგისტრირებული დერივატივებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება ან პროგრამის მართვის ხარჯების ანაზღაურება.

7. ემიტენტის/მოვალის მიერ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრის წარმოების, აგრეთვე რეესტრში არსებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის წესს სამართლებრივი აქტით ადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი.

მუხლი 14. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის დანიშვნა და გათავისუფლება

1. თითოეულ ემიტენტს უნდა ჰყავდეს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი, რომელიც განახორციელებს უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების მონიტორინგს. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველმა შეიძლება მონიტორინგი გაუწიოს ერთდროულად ემიტენტის რამდენიმე უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებას.

2. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი უნდა იყოს იურიდიული პირი, რომელსაც გააჩნია საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის აუდიტის განხორციელების უფლებამოსილება. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია განსაზღვროს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის დამატებითი საკვალიფიკაციო მოთხოვნები.

3. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველს ნიშნავს და ათავისუფლებს ემიტენტი, საქართველოს ეროვნული ბანკის წინასწარი თანხმობით. ემიტენტი უფლებამოსილია დანიშნოს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი განსაზღვრული ვადით. ამ კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად პროგრამის განცალკევების შემთხვევაში, განცალკევების გაუქმებამდე, ჩერდება უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის

უფლებამოსილება. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი ვალდებულია მიაწოდოს პროგრამის ადმინისტრატორს ყველა მონაცემი/ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა უზრუნველყოფის აქტივების მართვისთვის.

4. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, საჭიროების შემთხვევაში, მოსთხოვოს ემიტენტს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის გათავისუფლება.

5. საკუთარი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში, უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი პასუხს აგებს ემიტენტის ან/და პროგრამის კრედიტორთათვის მიყენებული ზიანისთვის მხოლოდ განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის შემთხვევაში. ემიტენტის წინაშე უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის ამ პუნქტით გათვლისწინებული პასუხისმგებლობის ფარგლები შესაძლებელია გაფართოვდეს მათ შორის დადებული შეთანხმებით.

6. ამ მუხლისა და ამ კანონის მე-15 მუხლის დებულებები, შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით, აგრეთვე ვრცელდება რეფინანსირების ბანკის მოვალესა და მის უზრუნველყოფის აქტივებზე. ამ შემთხვევაში, მოვალეს უფლება აქვს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული პირის ნაცვლად, დანიშნოს თავად რეფინანსირების ბანკი.

მუხლი 15. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის უფლებები და მოვალეობები

1. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი ვალდებულია:

ა) შეამოწმოს, რომ იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამიდან გამომდინარე პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებები ყოველთვის არის უზრუნველყოფილი შესაბამისი მოცულობის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებით ამ კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად;

ბ) შეამოწმოს, რომ უზრუნველყოფის აქტივები არის იდენტიფიცირებადი და ისინი სეგრეგირებულია ემიტენტის სხვა აქტივებისგან;

გ) შეამოწმოს, რომ იპოთეკური სესხის უზრუნველმყოფი უძრავი ქონების ღირებულება შეფასებულია ამ კანონისა და ამ კანონის შესაბამისად საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად;

დ) რეგულარულად გაუწიოს მონიტორინგი უძრავი ქონების ფასებს და ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევებში, მოითხოვოს ემიტენტისგან უზრუნველყოფის აქტივების გადაფასება;

ე) დაუყოვნებლივ შეატყობინოს ემიტენტს და საქართველოს ეროვნულ ბანკს ამ კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტების მოთხოვნათა დარღვევის შესახებ;

ვ) შეასრულოს ემიტენტთან დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ან/და საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებები (ასეთის არსებობისას).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისას, უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველს არ ეკისრება ვალდებულება დაადგინოს უძრავი ქონების ღირებულების შეფასების სისწორე.

3. იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებამდე, უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი ვალდებულია წერილობით დაადასტუროს, რომ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებულია ამ კანონით გათვალისწინებული საკმარისი მოცულობის უზრუნველყოფის აქტივები. ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ასეთი დადასტურება უნდა განხორციელდეს ყოველი ახალი ემისიისათვის ინდივიდუალურად.

4. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი უფლებამოსილია შეამოწმოს და გამოითხოვოს ემიტენტის ის ჩანაწერები და ინფორმაცია, რომელიც დაკავშირებულია იპოთეკურ ობლიგაციებთან და რეგისტრირებულ უზრუნველყოფის აქტივებთან.

მუხლი 16. პროგრამის კრედიტორთა წინაშე ემიტენტის/მოვალის ვალდებულებები

1. ემიტენტი ვალდებულია შეასრულოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორების წინაშე არსებული ვალდებულებები, მიუხედავად იმისა, სრულდება თუ არა უზრუნველყოფის აქტივებიდან გამომდინარე ემიტენტის წინაშე არსებული მესამე პირთა ვალდებულებები.

2. იპოთეკური ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და პროცენტების დაფარვა (მათ შორის, ვადამდელი დაფარვა) უნდა განხორციელდეს იპოთეკური ობლიგაციების ემისიის პირობების შესაბამისად.

3. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს არ აქვთ უფლება მოითხოვონ იპოთეკური ობლიგაციიდან/რეგისტრირებული დერივატივიდან გამომდინარე ვალდებულებების დაუყოვნებლივ შესრულება იმ საფუძვლით, რომ ემიტენტის მიმართ შემოღებულ იქნა რეზოლუციის რეჟიმი, იგი გახდა გადახდისუუნარო ან/და დაიწყო მისი ლიკვიდაციის პროცესი. ამ ვალდებულებათა დაუყოვნებლივ შესრულება პროგრამის კრედიტორთა მიერ შეიძლება მოთხოვნილი იქნეს მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:

ა) ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულებას ითვალისწინებს იპოთეკური ობლიგაციის ემისიის/რეგისტრირებული დერივატივის პირობები და იგი უკავშირდება იპოთეკური ობლიგაციიდან/რეგისტრირებული დერივატივიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულების დარღვევას ან პროგრამის გადახდისუუნარობის რომელიმე საფუძვლის წარმოშობას;

ბ) საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებულია პროგრამის კრედიტორთა კრების გადაწყვეტილება განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ლიკვიდაციის შესახებ.

4. ეს მუხლი, შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით, აგრეთვე ვრცელდება რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორის წინაშე არსებულ მოვალის ვალდებულებაზე.

მუხლი 17. პროგრამის კრედიტორების ორმაგი მოთხოვნა

1. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს, რომელთა მოთხოვნები ერთი და იმავე პროგრამის ფარგლებში არის წარმოშობილი, აქვთ შემდეგი უფლებები:

ა) ემიტენტის მიმართ ლიკვიდაციის/გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყებამდე, მოითხოვონ ემიტენტისგან იპოთეკური ობლიგაციიდან ან/და რეგისტრირებული დერივატივიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება;

ბ) ემიტენტის მიმართ ლიკვიდაციის/გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყების შემდეგ პროგრამაში შემავალი უზრუნველყოფის აქტივებიდან ემიტენტის სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესად დაიკმაყოფილონ თავიანთი მოთხოვნები, ამ მოთხოვნების მოცულობის პროპორციულად; თუ უზრუნველყოფის აქტივებიდან აღნიშნული მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება შეუძლებელია, წარუდგინონ ემიტენტს დარჩენილი მოთხოვნები, როგორც არაუზრუნველყოფილმა კრედიტორებმა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ორმაგი მოთხოხვნის უფლება ძალაშია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებამდე და არ გულისხმობს მისი მოთხოვნის განმეორებით ან ორმაგ დაკმაყოფილებას.

3. ეს მუხლი, შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით, აგრეთვე ვრცელდება მოვალის მიმართ რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორის მოთხოვნაზე.

თავი VI. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება და ლიკვიდაცია

მუხლი 18. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება

1. კომერციული ბანკის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ჩაითვლება განცალკევებულად ერთი-ერთი შემდეგი გარემოების დადგომისას:

ა) კომერციულ ბანკს გაუუქმდა საბანკო საქმიანობის ლიცენზია;

ბ) მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შესახებ ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად.

2. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, პროგრამის კრედიტორთა საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით, მიიღოს გადაწყვეტილება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შესახებ, თუ სახეზეა ერთ-ერთი შემდეგი საფუძველი:

ა) კომერციულ ბანკს გაუუქმდა იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვების ავტორიზაცია და პროგრამის განცალკევება აუცილებელია იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების სრულად და დროულად შესასრულებლად;

ბ) საფრთხის ქვეშ დგება კომერციული ბანკის მიერ კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების შესრულება ან არსებობს გონივრული საფუძველი ვარაუდისათვის, რომ კომერციული ბანკის ეფექტურად ზედამხედველობა შეუძლებელია;

გ) პროგრამის განცალკევების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება ამ კანონის 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის გათვალისწინებით, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შემდეგ პროგრამაში შემავალი უზრუნველყოფის აქტივები შეიძლება გამოყენებული იქნეს მხოლოდ შესაბამისი პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯების ასანაზღაურებლად. პროგრამის კრედიტორების (მათ შორის პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული სხვადასხვა კლასის იპოთეკური ობლიგაციების მფლობელების) მოთხოვნები უზრუნველყოფის აქტივებიდან დაკმაყოფილდება მათი მოთხოვნების პროპორციულად. პროგრამის მართვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს გააჩნია უპირატესობა პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების მიმართ. აქტივები, რომლებიც დარჩება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფარვისა და კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, გამოირიცხება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებიდან და ექვემდებარება განკარგვას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის მიუხედავად, თუ პროგრამის ადმინისტრატორს დაგირავებული აქვს უზრუნველყოფის აქტივები უზრუნველყოფის ფინანსური გირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოგირავნეს შეუძლია ნებისმიერ სხვა პირთან შედარებით უპირატესად დაიკმაყოფილოს საკუთარი მოთხოვნა გირავნობის საგნიდან „ფინანსური გირავნობის, ურთიერთგაქვითვისა და დერივატივების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

5. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების მომენტიდან, უზრუნველყოფის აქტივებიდან მიღებული სახსრები (მათ შორის, მსესხებლების მიერ გადახდილი ძირითადი თანხა და პროცენტები იპოთეკურ სესხებზე) უნდა გაიმიჯნოს ემიტენტის სხვა სახსრებისაგან და ამ მიზნით უნდა განთავსდეს სხვა კომერციულ ბანკში/ბანკებში გახსნილ სეგრეგირებულ

ფულადი სახსრების ანგარიშზე/ანგარიშებზე. აღნიშნული სახსრები შეტანილი უნდა იქნეს უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში.

6. ერთი პროგრამის უზრუნველყოფის აქტივები, მათ შორის ამ აქტივებიდან მიღებული ფულადი სახსრები, არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვა პროგრამის კრედიტორების წინაშე არსებულ ვალდებულებათა დაკმაყოფილებისთვის.

7. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება არ ახდენს გავლენას იმ უფლებებსა და ვალდებულებებზე, რომლებიც წარმოიშობა იპოთეკური ობლიგაციებიდან და რეგისტრირებული დერივატივიდან, მათ შორის ამ კანონის მე-16 და მე-17 მუხლებით გათვალისწინებულ პროგრამის კრედიტორთა უფლებებზე. პროგრამის განცალკევების მიუხედავად, გრძელდება ამ კანონით განსაზღვრული მოთხოვნების შესრულება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში ახალი აქტივების დამატებასთან დაკავშირებით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ემიტენტს გაუუქმდა საბანკო საქმიანობის ლიცენზია და მის მიმართ დაიწყო ლიკვიდაციის/გადახდისუუნარობის პროცესი.

8. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევებში, პროგრამის განცალკევება შეიძლება გაუქმდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის გადაწყვეტილებით, თუ გარემოებები, რომლებიც გახდა განცალკევების საფუძველი, აღარ არსებობს.

9. ემიტენტი ვალდებულია პროგრამის არსებობის ყოველ ეტაპზე იქონიოს იმ ღონისძიებათა ამსახველი საოპერაციო გეგმა, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამის შემთხვევაში პროგრამის ადმინისტრატორისათვის ამ კანონით გათვალისწინებული ფუნქციების დაუბრკოლებლად გადაცემასა და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ჯეროვნად განხორციელებას.

მუხლი 19. პროგრამის ადმინისტრატორის დანიშვნა და გათავისუფლება

1. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული ბანკი ნიშნავს პროგრამის ადმინისტრატორს. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია დანიშნოს ერთი და იგივე პროგრამის ადმინისტრატორი რამდენიმე განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამისთვის.

2. პროგრამის ადმინისტრატორი ანგარიშვალდებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის წინაშე. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს პროგრამის ადმინისტრატორისგან კონკრეტული ინფორმაცია ან ანგარიში, რომელიც უკავშირდება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვას.

3. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს გაათავისუფლოს პროგრამის ადმინისტრატორი და მის ნაცვლად დანიშნოს ახალი პირი.

4. პროგრამის ადმინისტრატორი უნდა იყოს ფიზიკური პირი, რომელსაც აქვს საკმარისი გამოცდილება და კარგი რეპუტაცია. პროგრამის ადმინისტრატორი არ შეიძლება

იმავდროულად იყოს ,,კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული სპეციალური მმართველი ან ემიტენტის ლიკვიდატორი.

5. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია განსაზღვროს პროგრამის ადმინისტრატორის ანაზღაურების ოდენობა, რომელიც უნდა იყოს მისი კვალიფიკაციისა და მოვალეობათა სირთულის შესაბამისი. პროგრამის ადმინისტრატორის ანაზღაურება და მის მიერ გაწეული დასაბუთებული ხარჯები დაიფარება განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ხარჯზე.

6. პროგრამის ადმინისტრატორი საკუთარი მოქმედების ან უმოქმედობისათვის ისევე აგებს პასუხს, როგორც საწარმოს ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. საკუთარი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, პროგრამის ადმინისტრატორი პასუხს აგებს პროგრამის კრედიტორების წინაშე. პროგრამის ადმინისტრატორს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება არ დაეკისრება, თუ იგი მოქმედებდა კეთილსინდისიერად და პროგრამის კრედიტორთა საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით, მის ხელთ არსებული ინფორმაციის საფუძველზე.

7. საქართველოს ეროვნული ბანკი პროგრამის ადმინისტრატორის დანიშვნისა და გათავისუფლების შესახებ გადაწყვეტილებას მისი მიღებისთანავე უგზავნის მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრაციის მიზნით.

მუხლი 20. პროგრამის ადმინისტრატორის უფლებები და მოვალეობები.

1. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევებისთანავე, უზრუნველყოფის აქტივების მართვის (მათ შორის, განკარგვის) უფლებამოსილება გადაეცემა პროგრამის ადმინისტრატორს. პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია ემიტენტის სახელით დადოს გარიგებები და განახორციელოს შესაბამისი მოქმედებები (მათ შორის, აღასრულოს იპოთეკიდან გამომდინარე უფლებები, მოიზიდოს სახსრები იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა დროულად შესასრულებლად და სხვა), რაც აუცილებელია უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების სათანადოდ ადმინისტრირებისთვის, რათა პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნები დაკმაყოფილდეს სრულად, ემისიის/სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად. საკუთარი უფლებამოსილებების განხორციელების ფარგლებში, პროგრამის ადმინისტრატორი წარმოადგენს ემიტენტს როგორც სასამართლოში, ისე სასამართლოსგარე ურთიერთობებში.

2. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია მისი დანიშვნიდან ორი კვირის განმავლობაში შეაფასოს, თუ რამდენად აკმაყოფილებს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნებს და ასევე არსებობს თუ არა პროგრამის გადახდისუუნაროდ გამოცხადების საფუძველი. აღნიშნულის თაობაზე პროგრამის ადმინისტრატორი დაუყოვნებლივ აცნობებს საქართველოს ეროვნულ

ბანკს. პროგრამის შეფასების ფარგლებში პროგრამის ადმინისტრატორმა უნდა განიხილოს შემდეგი შესაძლებლობები: პროგრამის მოქმედების გაგრძელება, რესტრუქტურიზაცია (მათ შორის, პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისება) ან ლიკვიდაცია.

3. თუ ემიტენტის მიმართ მიმდინარეობს ლიკვიდაციის პროცესი, პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შეფასების დასრულებისთანავე, ემიტენტის ლიკვიდატორი უფლებამოსილია მოითხოვოს უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებიდან იმ აქტივების გამორიცხვა, რომლებიც უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბის ნაწილია და აშკარად არ იქნება აუცილებელი პროგრამის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად. პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს უზრუნველყოფის აქტივების ამორიცხვაზე, მის მიერ განხორციელებული შეფასების შედეგების საფუძველზე. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მხარეთა შორის უთანხმოების არსებობისას, შესაბამის გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეროვნული ბანკი.

4. პროგრამის ადმინისტრატორს უფლება აქვს გადასწიოს პროგრამის ერთი ან რამდენიმე ემისიის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციების ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღი, ამ მუხლის მე-5 პუნქტის პირობების დაცვით. თარიღის გადაწევის საერთო ვადა 12 თვეს არ უნდა აჭარბებდეს. პროგრამის ადმინისტრატორს ასევე უფლება აქვს გადასწიოს იპოთეკური ობლიგაციების პროცენტების გადახდის თარიღი, რომელიც პროგრამის ადმინისტრატორის დანიშვნიდან ერთი თვის განმავლობაში დგება, არა უგვიანეს აღნიშნული ერთთვიანი პერიოდის ბოლო დღემდე. ამ კანონის მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის მიუხედავად, პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ ამ პუნქტის შესაბამისად იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხის ან/და პროცენტის დაფარვის თარიღის გადაწევა პროგრამის კრედიტორს არ წარმოუშობს ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულების მოთხოვნის უფლებას. პროგრამის ადმინისტრატორმა ამ პუნქტით მინიჭებული უფლებამოსილება თანაბრად უნდა განახორციელოს ერთი ემისიის (ერთი და იმავე პირობების მქონე) ყველა ობლიგაციასთან მიმართებით. თუ პროგრამის ფარგლებში გამოშვებულია სხვადასხვა კლასის იპოთეკური ობლიგაციები, პროგრამის ადმინისტრატორმა საკუთარი უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს იმგვარად, რომ არ შეიცვალოს პროგრამის ფარგლებში იპოთეკური ობლიგაციების ძირითადი თანხების დაფარვის რიგითობა. თუ ემისიის პირობებით სხვა რამ არაა განსაზღვრული, იპოთეკური ობლიგაციის ძირითად თანხას იმ პერიოდზე, რა ვადითაც მოხდა დაფარვის თარიღის გადაწევა, დაერიცხება პროცენტი თარიღის გადაწევამდე მოქმედი, ემისიის პირობებით გათვალისწინებული საპროცენტო განაკვეთის შესაბამისად. ამ შემთხვევაში, დაყოვნებული პროცენტები უთანაბრდება დაყოვნებულ ძირითად თანხას. პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენება არ საჭიროებს იპოთეკური ობლიგაციების მფლობელების თანხმობას.

5. პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღის გადაწევის მომენტისათვის (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ დაფარვის

თარიღის გადაწევის ვადა არ აღემატება ერთ თვეს პროგრამის ადმინისტრატორის დანიშვნიდან) უნდა სრულდებოდეს ყველა შემდეგი პირობა:

ა) პროგრამა არ არის გადახდისუუნარო ამ კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;

ბ) ვადის გადაწევა აუცილებელია ამ კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად პროგრამის გადახდისუუნარობის თავიდან ასაცილებლად;

გ) არსებობს საფუძველი ვარაუდისათვის, რომ, დაფარვის თარიღის მაქსიმალური ვადით გადაწევის შემდეგ (დაფარვის თარიღის გადაწევის სხვა, დამატებითი შესაძლებლობების გათვალისწინებით) შესაძლებელი იქნება პროგრამის ვალდებულებების დროულად შესრულება.

6. პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია, შესთავაზოს პროგრამის კრედიტორებს ერთი ან რამდენიმე წინადადება პროგრამის მოქმედების გაგრძელების, რესტრუქტურიზაციის (მათ შორის, პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისების) ან ლიკვიდაციის შესახებ. პროგრამის ადმინისტრატორი წარადგენს იმ წინადადებებს, რომლებსაც იგი მიიჩნევს შესაფერისად პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების მაქსიმალურად დაკმაყოფილებისთვის.

7. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია წარუდგინოს პროგრამის კრედიტორებს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წინადადება (წინადადებები), თუ ამ კანონის 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად რეზოლუციის კომიტეტის მიერ სარეზოლუციო ინსტრუმენტის გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში არ არის მოსალოდნელი პროგრამის კრედიტორების მოთხოვნების სრულად და დროულად დაკმაყოფილება ან პროგრამა გამოცხადებულია გადახდისუუნაროდ.

8. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია უზრუნველყოს პროგრამის კრედიტორები ყველა საჭირო ინფორმაციით, რაც აუცილებელია შეთავაზებულ წინადადებასთან (წინადადებებთან) დაკავშირებით მათ მიერ ინფორმირებული გადაწყვეტილების მისაღებად. საჭიროების შემთხვევაში, პროგრამის ადმინისტრატორმა ინფორმაციის მიწოდების პირობად შეიძლება მოითხოვოს პროგრამის კრედიტორებთან კონფიდენციალურობის დაცვის შესახებ შეთანხმების გაფორმება. პროგრამის კრედიტორები წარდგენილ წინადადებასთან (წინადადებებთან) დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებენ კრებაზე, რომლის მოწვევასა და ჩატარებას უზრუნველყოფს პროგრამის ადმინისტრატორი. კრება ტარდება პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ თავისი წინადადების (წინადადებების) წარდგენიდან არაუგვიანეს 2 კვირისა. პროგრამის ადმინისტრატორი კრებაზე წარადგენს როგორც საკუთარ, ისე, არსებობის შემთხვევაში, პროგრამის კრედიტორთა მიერ შეთავაზებულ წინადადებას (წინადადებებს). კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ კრებაზე დამსწრე კრედიტორთა მოთხოვნები შეადგენს პროგრამის კრედიტორთა საერთო ხმების სულ მცირე 75%-ს. პროგრამის კრედიტორთა ხმის უფლება განისაზღვრება მათი კუთვნილი მოთხოვნების პროპორციულად. ემიტენტის მფლობელობაში არსებული იპოთეკური ობლიგაციები ამ

პუნქტის მიზნებისათვის არ გაითვალისწინება. პროგრამის კრედიტორები გადაწყვეტილებას იღებენ კრებაზე დამსწრე ხმის უფლების მქონე კრედიტორთა ხმების უბრალო უმრავლესობით. თუ კრედიტორთა კრებას წარედგინა ერთზე მეტი წინადადება, კრების მიერ მიღებულად ჩაითვლება წინადადება, რომელიც ყველაზე მეტ ხმას მიიღებს. თუ პროგრამის კრედიტორები ამ პუნქტის შესაბამისად ვერ მიიღებენ გადაწყვეტილებას, პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია (ხოლო, ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ვალდებულია) მათ წარუდგინოს განახლებული წინადადება. შესაბამისად, გამოიყენება ამ მუხლის მე-6, მე-7 პუნქტებითა და ამ პუნქტით დადგენილი წესი. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით მოაწესრიგოს პროგრამის კრედიტორთა კრების მოწვევისა და ჩატარების წესი.

9. პროგრამის კრედიტორთა მიერ მოწონებული წინადადება დასამტკიცებლად უნდა წარედგინოს საქართველოს ეროვნულ ბანკს. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს წინადადების დამტკიცებაზე, თუ იგი აშკარად არღვევს კრედიტორთა თანაბარი მოპყრობის პრინციპს (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ კრედიტორი გარკვევით აცხადებს თანხმობას მის მიმართ უთანასწორო მოპყრობაზე) ან ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ასევე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ სხვა შემთხვევებში. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, მათ შორის, უარი განაცხადოს წინადადების დამტკიცებაზე, თუ რეზოლუციის კომიტეტი იყენებს სარეზოლუციო ინსტრუმენტს ამ კანონის 22-ე მუხლის მე-4, მე-6 ან მე-7 პუნქტის შესაბამისად და მას ეწინააღმდეგება პროგრამის კრედიტორთა მიერ მოწონებული წინადადება ან, პროგრამის ნაწილობრივი გასხვისების შემთხვევაში, გასხვისება ეწინააღმდეგება ამ კანონის 21-ე მუხლის მოთხოვნებს. თუ საქართველოს ეროვნული ბანკი ამ პუნქტის თანახმად არ დაამტკიცებს წინადადებას, პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია (ხოლო, ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ვალდებულია) პროგრამის კრედიტორებს წარუდგინოს განახლებული წინადადება. შესაბამისად, გამოიყენება ამ მუხლის მე-6-მე-8 პუნქტებით დადგენილი დებულებები. ამ პუნქტის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული წინადადება პროგრამის კრედიტორთათვის სავალდებულოა და მის განხორციელებას უზრუნველყოფს პროგრამის ადმინისტრატორი.

10. სპეციალური მმართველი (ასეთის არსებობისას), ლიკვიდატორი ან ემიტენტის სხვა წარმომადგენელი ვალდებულია, უზრუნველყოს პროგრამის ადმინისტრატორის წვდომა ნებისმიერ ინფორმაციაზე ან დოკუმენტზე, რაც დაკავშირებულია პროგრამასთან ან/და არის აუცილებელი პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ საკუთარი ფუნქციების განსახორციელებლად. ასევე, პროგრამის ადმინისტრატორმა და სპეციალურმა მმართველმა (ასეთის არსებობისას) / ემიტენტის ლიკვიდატორმა უნდა აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს რეზოლუციის / ლიკვიდაციის წარმოებისთვის ან უზრუნველყოფის აქტივების მართვისათვის.

11. საკუთარი ფუნქციების განხორციელებისას პროგრამის ადმინისტრატორს უფლება აქვს ისარგებლოს ემიტენტის შრომითი და მატერიალური რესურსებით. პროგრამის

ადმინისტრატორის თხოვნით, ემიტენტმა (მათ შორის, ემიტენტის ლიკვიდატორმა, სპეციალურმა მმართველმა თავიანთი უფლებამოსილებების ფარგლებში) უნდა შეასრულოს პროგრამის იმპლემენტაციისთვის აუცილებელი ნებისმიერი მოქმედება და ტრანზაქცია და არ უნდა განახორციელოს აღნიშნულის ხელშემშლელი მოქმედებები და ტრანზაქციები. პროგრამის ადმინისტრატორმა უნდა აანაზღაუროს ამ პუნქტის ფარგლებში გაწეული ხარჯები, როგორც პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

12. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვის ფარგლებში, პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია დაიცვას კომერციული ბანკების საქმიანობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა და კანონმდებლობით ემიტენტის მიმართ განსაზღვრული სხვა მოთხოვნები.

13. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია წარუდგინოს საქართველოს ეროვნულ ბანკს ანგარიში იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მიმდინარეობის და მის მიერ საკუთარი ვალდებულებების შესრულების შესახებ, საქართველოს ეროვნულ ბანკის მიერ დადგენილი პერიოდულობითა და წესით.

მუხლი 21. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გასხვისება

1. საქართველოს ეროვნული ბანკის წინასწარი თანხმობის საფუძველზე, პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია სრულად ან ნაწილობრივ გაასხვისოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ამ კანონის შესაბამისად ავტორიზებულ სხვა კომერციულ ბანკზე.

2. პროგრამის სრული გასხვისება გულისხმობს ყველა უზრუნველყოფის აქტივისა და პროგრამასთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების (მათ შორის, იმ ვალდებულებების, რომლებიც გამომდინარეობს პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან) პროგრამის მიმღებისათვის გადაცემას. პროგრამის სრული გასხვისებისათვის პროგრამის კრედიტორების თანხმობა არ მოითხოვება.

3. პროგრამის ნაწილობრივი გასხვისება გულისხმობს უზრუნველყოფის აქტივებისა და პროგრამასთან დაკავშირებული ვალდებულებების (მათ შორის, იმ ვალდებულებების, რომლებიც გამომდინარეობს პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან) პროგრამის მიმღებისათვის ნაწილობრივ გადაცემას. პროგრამის ნაწილობრივი გასხვისებისათვის საჭიროა პროგრამის კრედიტორთა კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რასთან დაკავშირებითაც გამოიყენება ამ კანონის მე-20 მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტებით დადგენილი დებულებები.

4. პროგრამის ნაწილობრივი გასხვისების შემთხვევაში, უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობა, რომლებიც რჩება გამსხვისებელ ემიტენტთან, უნდა აკმაყოფილებდეს ვალდებულებათა უზრუნველყოფისთვის კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

5. პროგრამის გასხვისების შესახებ ხელშეკრულება უნდა შეიცავდეს მინიმუმ შემდეგ ინფორმაციას:

ა) გამსხვისებლისა და შემძენის სახელწოდებას, საიდენტიფიკაციო ნომერს და იურიდიულ მისამართს;

ბ) უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებული აქტივებისა და პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების გადაცემის შესახებ შეთანხმებას და შეთანხმებულ ფასს (ასეთის არსებობისას);

გ) ყველა გადასაცემი ხელშეკრულების, უფლებისა და ვალდებულების ჩამონათვალს, მათი ნომინალური ღირებულების მითითებით;

დ) უფლებებისა და ვალდებულებების, მათთან დაკავშირებული დოკუმენტაციისა და ჩანაწერების გადაცემის პირობებსა და პროცედურას;

6. პროგრამის სრულად გასხვისების შემთხვევაში, გასხვისებიდან მიღებული შემოსავლებით (ასეთის არსებობისას) უპირატესად უნდა დაიფაროს პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ხარჯების გამოკლების შემდეგ დარჩენილ შემოსავლებს განკარგავს ემიტენტი. პროგრამის ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, გასხვისებით მიღებული შემოსავლები (ასეთის არსებობისას) შეიტანება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში იმ მოცულობით, რაც აუცილებელია ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტითა და მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

7. პროგრამის გასხვისებიდან გონივრულ ვადაში, პროგრამის მიმღები ვალდებულია მიაწოდოს თავის კრედიტორებს ყველა ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია მათ მიერ თავიანთი უფლებებისა და ვალდებულებების სათანადოდ განხორციელებისათვის. პროგრამის მიმღებზე სრულად ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი მოთხოვნები იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვასთან (მათ შორის, პროგრამის ვალდებულებების უზრუნველყოფასთან) და პროგრამის კრედიტორთა პერიოდულ ინფორმირებასთან დაკავშირებით.

8. პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისება არ საჭიროებს, ამ მუხლით გათვალისწინებულის გარდა, სხვა პირის (პირების), მათ შორის, მსესხებლების თანხმობას.

მუხლი 22. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ემიტენტის მიმართ რეზოლუციის რეჟიმის მიმდინარეობისას

1. თუ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ემიტენტის მიმართ რეზოლუციის რეჟიმის შემოღების თაობაზე და განცალკევებულია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა, რეზოლუციის კომიტეტი უფლებამოსილია რეჟიმის შემოღებიდან არაუმეტეს 90 კალენდარული დღის ვადით, მაგრამ არაუგვიანეს, შესაბამის შემთხვევაში, იპოთეკური ობლიგაციების

პროგრამასთან დაკავშირებული სარეზოლუციო ინსტრუმენტის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დღისა, სრულად ან ნაწილობრივ შეუზღუდოს პროგრამის ადმინისტრატორს ამ კანონის მე-20 მუხლის პირველი პუნქტითა და 21-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლებების გამოყენება (გარდა იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხის ან/და პროცენტის დაფარვის თარიღის გადაწევისა და უზრუნველყოფის აქტივებიდან გამომდინარე მოთხოვნების დაკმაყოფილებისა, მათ შორის იპოთეკის აღსრულებით). ამ ვადის განმავლობაში რეზოლუციის კომიტეტი/სპეციალური მმართველი უფლებამოსილია განახორციელოს სარეზოლუციო უფლებამოსილებები იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამასთან დაკავშირებით, ამ კანონითა და „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ რეზოლუციის კომიტეტს/სპეციალურ მმართველს არ აქვს უფლება განახორციელოს სარეზოლუციო უფლებამოსილებები განცალკევებულ იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამასთან დაკავშირებით, გარდა ამ მუხლის მე-4, მე-6 და მე-7 პუნქტებით გათვალისწინებული სარეზოლუციო ინსტრუმენტების გამოყენებისა.

3. რეზოლუციის კომიტეტის მიერ ერთი ან რამდენიმე სარეზოლუციო ინსტრუმენტის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, თუ ეს გადაწყვეტილება შეეხება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამას, წინასწარ უნდა ეცნობოს პროგრამის ადმინისტრატორს ან, თუ პროგრამის ადმინისტრატორი დანიშნული არ არის - პროგრამის კრედიტორებს. პროგრამის ადმინისტრატორი (ასეთის არსებობისას) აღნიშნულ ინფორმაციას დაუყოვნებლივ აწვდის პროგრამის კრედიტორებს. ამ პუნქტის საფუძველზე ინდივიდუალური შეტყობინების ნაცვლად ინფორმაცია პროგრამის კრედიტორებს შეიძლება მიეწოდოს მისი საჯაროდ გამოქვეყნებით.

4. თუ რეზოლუციის კომიტეტი იყენებს სარეზოლუციო ინსტრუმენტს, რომლის შედეგად (ან რომლის მიუხედავად) მოსალოდნელია პროგრამის კრედიტორების წინაშე არსებული ვალდებულებების სრულად და დროულად შესრულება, პროგრამის კრედიტორები და პროგრამის ადმინისტრატორი (ასეთის არსებობისას) ვალდებულნი არიან ითმინონ ასეთი ზომები. ამ კანონის მიზნებისთვის, ითვლება, რომ პროგრამის კრედიტორების მოთხოვნების სრულად და დროულად დაკმაყოფილება:

ა) მოსალოდნელია, თუ რეზოლუციის კომიტეტი იღებს გადაწყვეტილებას, მათ შორის, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაში შემავალი აქტივებისა და ვალდებულებების სრულად გასხვისების შესახებ;

ბ) მოსალოდნელი არ არის, თუ რეზოლუციის კომიტეტი იღებს გადაწყვეტილებას, მათ შორის, პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების ჩამოწერით ან კონვერტაციით რეკაპიტალიზაციის ინსტრუმენტის გამოყენების ან იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაში შემავალი აქტივებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივი გასხვისების შესახებ.

5. რეზოლუციის კომიტეტის მიერ ისეთი სარეზოლუციო ინსტრუმენტის (ინსტრუმენტების) გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, რომლის (რომელთა) შედეგად არ არის მოსალოდნელი პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების დროული და სრული დაკმაყოფილება, პროგრამის კრედიტორებს უნდა მიეცეთ შესაძლებლობა (ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა), კენჭი უყარონ ერთ ან რამდენიმე წინადადებას პროგრამის მოქმედების გაგრძელების, რესტრუქტურიზაციის (მათ შორის, პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისების) ან ლიკვიდაციის შესახებ, ამ კანონის მე-20 მუხლის მე-6-მე-9 პუნქტების შესაბამისად. ამ მიზნით, საქართველოს ეროვნული ბანკი იღებს გადაწყვეტილებას იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შესახებ და ნიშნავს პროგრამის ადმინისტრატორს.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, რეზოლუციის კომიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს იმავე პუნქტში მითითებული სარეზოლუციო ინსტრუმენტი (ინსტრუმენტები) მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პროგრამის კრედიტორები ზედიზედ ორჯერ მოწვეულ კრედიტორთა კრებაზე არ მოიწონებენ პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ მათთვის შეთავაზებულ რომელიმე წინადადებას ან საქართველოს ეროვნული ბანკი ზედიზედ ორჯერ უარს იტყვის კრედიტორთა კრების მიერ მოწონებული წინადადების დამტკიცებაზე.

7. პროგრამის კრედიტორები და პროგრამის ადმინისტრატორი (ასეთის არსებობისას) ვალდებულნი არიან ითმინონ რეზოლუციის კომიტეტის მიერ პროგრამის კრედიტორთა წინაშე ემიტენტის ვალდებულებების ჩამოწერით ან კონვერტაციით რეკაპიტალიზაციის სარეზოლუციო ინსტრუმენტის გამოყენება, „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი შეზღუდვის ფარგლებში.

8. თუ, ამ მუხლის პირობების დაცვით, რეზოლუციის კომიტეტი იღებს გადაწყვეტილებას პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისების შესახებ, ასეთი გასხვისება უნდა განხორციელდეს ამ კანონის შესაბამისად ავტორიზებულ კომერციულ ბანკზე და უნდა აკმაყოფილებდეს ამ კანონის 21-ე მუხლის მე-4-მე-7 პუნქტების მოთხოვნებს.

მუხლი 23. პროგრამის კრედიტორთა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ემიტენტის ლიკვიდაციისას

1. ემიტენტის ლიკვიდაციისას იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს აქვთ ემიტენტის მიმართ არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა მხოლოდ იმ ფარგლებში, რამდენადაც უზრუნველყოფის აქტივები საკმარისი არ არის მათი ვადამოსული მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილებისთვის. პროგრამის კრედიტორების სახელით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები ემიტენტს შეიძლება წარუდგინოს პროგრამის ადმინისტრატორმა ან, შესაბამის შემთხვევაში, პროგრამის ლიკვიდატორმა. პროგრამის კრედიტორებმა აღნიშნული მოთხოვნები შეიძლება წარადგინონ

დამოუკიდებლადაც ან/და სადავო გახადონ მათი სახელით წარდგენილი მოთხოვნების მოცულობა.

2. თუ ლიკვიდაციის რეჟიმში მყოფი კომერციული ბანკის კრედიტორთა იმ მოთხოვნების დაკმაყოფილებისას, რომლებიც „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად პროგრამის კრედიტორთა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების რიგს მიეკუთვნება, პროგრამის კრედიტორებს კომერციული ბანკის მიმართ გააჩნიათ ვადამოუსვლელი მოთხოვნები, ლიკვიდატორი ვალდებულია დააკავოს შესაბამისი ოდენობის თანხა ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად პროგრამის კრედიტორთა მიერ (ან მათი სახელით) პოტენციურად წარსადგენი მოთხოვნებისთვის. ლიკვიდატორის მიერ დასაკავებელი თანხის ოდენობის განსაზღვრის მიზნით გათვალისწინებული უნდა იქნეს, მათ შორის, ლიკვიდაციის რეჟიმში მყოფი კომერციული ბანკის კუთვნილი აქტივების (გარდა უზრუნველყოფის აქტივებისა) მოცულობა და ღირებულება, უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობა, ვადიანობა და საკრედიტო ხარისხი, უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბე, ასევე იპოთეკური ობლიგაციების ვადიანობა. ამ პუნქტის შესაბამისად კომერციული ბანკის ლიკვიდატორის მიერ დასაკავებელი თანხის ოდენობას განსაზღვრავს პროგრამის ადმინისტრატორი.

3. აკრძალულია ემიტენტის რეგისტრაციის გაუქმება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, ვიდრე იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა სრულად გადაეცემა სხვა კომერციულ ბანკს ან პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნები სრულად დაკმაყოფილდება უზრუნველყოფის აქტივებიდან.

მუხლი 24. განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გადახდისუუნარობა

1. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, საკუთარი ინიციატივით ან პროგრამის ადმინისტრატორის მიმართვის საფუძველზე, გამოაცხადოს ლიკვიდაციის პროცესში მყოფი ემიტენტის განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა გადახდისუუნაროდ, თუ სახეზეა ერთ-ერთი შემდეგი გარემოება:

ა) უზრუნველყოფის აქტივები საკმარისი არ არის პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების უზრუნველყოფისა და პროგრამის ადმინისტრირების ხარჯების დაფარვისათვის და ასეთი შეუსაბამობა არ არის დროებითი ხასიათის;

ბ) უზრუნველყოფის აქტივებიდან შეუძლებელია თუნდაც ერთი პროგრამის კრედიტორის ვადამოსული მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება და ასეთი შეუძლებლობა არ არის დროებითი ხასიათის.

2. თუ, ამ კანონის მე-20 მუხლის მე-6-მე-9 პუნქტების შესაბამისად, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გადახდისუუნაროდ გამოცხადების შემდეგ, ზედიზედ ორჯერ მოწვეულ კრედიტორთა კრებაზე პროგრამის კრედიტორები არ მოიწონებენ პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ მათთვის შეთავაზებულ რომელიმე წინადადებას ან საქართველოს

ეროვნული ბანკი ზედიზედ ორჯერ უარს იტყვის კრედიტორთა კრების მიერ მოწონებული წინადადების დამტკიცებაზე, საქართველოს ეროვნული ბანკი იღებს გადაწყვეტილებას გადახდისუუნარო პროგრამის ლიკვიდაციის შესახებ. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა შეიძლება მიიღოს გადაწყვეტილება გადახდისუუნარო პროგრამის ლიკვიდაციის შესახებ იმ შემთხვევაშიც, თუ აშკარაა, რომ კრედიტორთა მიერ მოწონებული წინადადება პროგრამის რესტრუქტურიზაციის თაობაზე ვერ აღმოფხვრის იმ გარემოებებს, რომლებმაც გამოიწვია გადახდისუუნარობა ან თუ აშკარაა, რომ რესტრუქტურიზაციის შემთხვევაში პროგრამის კრედიტორები იმაზე ნაკლებს მიიღებენ, ვიდრე - ლიკვიდაციისას.

3. გადახდისუუნარო პროგრამის ლიკვიდაციას ახორციელებს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დანიშნული პროგრამის ლიკვიდატორი, რომელსაც პროგრამის აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებით ენიჭება კომერციული ბანკის ლიკვიდატორის იდენტური უფლებამოსილება. პროგრამის ლიკვიდატორის დანიშვნისთანავე უფლებამოსილება უწყდება პროგრამის ადმინისტრატორს. საკუთარი უფლებამოსილებების განხორციელების ფარგლებში, პროგრამის ლიკვიდატორი წარმოადგენს ლიკვიდაციის პროცესში მყოფ ემიტენტს როგორც სასამართლოში, ისე სასამართლოსგარე ურთიერთობებში. ამ კანონის მე-19 მუხლის, მე-20 მუხლის მე-10, მე-11 პუნქტების დებულებანი შესაბამისად ვრცელდება პროგრამის ლიკვიდატორზე. პროგრამის ლიკვიდატორად, მათ შორის, შეიძლება დაინიშნოს პროგრამის ადმინისტრატორი.

4. ამ კანონით დადგენილი სპეციალური დებულებების გათვალისწინებით, კომერციული ბანკების ლიკვიდაციის მარეგულირებელი კანონმდებლობა შესაბამისად ვრცელდება პროგრამის ლიკვიდატორის მიერ გადახდისუუნარო პროგრამის ლიკვიდაციის წარმოებისას.

მუხლი 25. რეფინანსირების ბანკის მოვალის ფინანსური სირთულეები

1. ამ თავის მე-18-24-ე მუხლებით განსაზღვრული დებულებები იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების, მართვისა და გადახდისუუნარობის, აგრეთვე მასთან დაკავშირებით სარეზოლუციო უფლებამოსილებების განხორციელების შესახებ, შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით, ასევე ვრცელდება რეფინანსირების პროგრამასთან და რეფინანსირების ბანკის მოვალესთან მიმართებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად რეფინანსირების პროგრამის განცალკევების შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მოვალის პროგრამის ადმინისტრატორად დანიშნოს რეფინანსირების ბანკი.

3. რეფინანსირების ბანკი, რომელიც ამ მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად ახორციელებს პროგრამის ადმინისტრატორის ფუნქციებს, უფლებამოსილია დაისაკუთროს მოვალის კუთვნილი უზრუნველყოფის აქტივები, რომელთა წმინდა მიმდინარე ღირებულება რეფინანსირების ინსტრუმენტის (ინსტრუმენტების) საფუძველზე ვადამოსული გადასახდელების ოდენობას არ აღემატება, და დაარეგისტრიროს ისინი იპოთეკური

ობლიგაციების პროგრამის უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში. უზრუნველყოფის აქტივების დასაკუთრებით, უზრუნველყოფის აქტივების წმინდა მიმდინარე ღირებულების ფარგლებში, წყდება რეფინანსირების ბანკის მიმართ არსებული, რეფინანსირების ინსტრუმენტიდან (ინსტრუმენტებიდან) გამომდინარე ვადამოსული გადახდის ვალდებულებები. რეფინანსირების ბანკის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული უფლების განხორციელება მოვალის თანხმობას არ საჭიროებს.

თავი VII. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ობლიგაციების ბაზრის რეგულირება და ზედამხედველობა

26. საქართველოს ეროვნული ბანკის უფლებამოსილებანი

1. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ობლიგაციების ბაზრის რეგულირებისა და ზედამხედველობის ფარგლებში, საქართველოს ეროვნულ ბანკს უფლება აქვს, „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ კანონისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად, განახორციელოს შემდეგი უფლებამოსილებანი:

ა) ნებისმიერ პირს მოსთხოვოს და მიიღოს დოკუმენტები/ინფორმაცია (მათ შორის, კონფიდენციალური);

ბ) მოითხოვოს ცალკეულ ქმედებათა განხორციელების შეწყვეტა, თუ ეს ქმედებები ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას;

გ) დანიშნოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ადმინისტრატორი;

დ) დანიშნოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ლიკვიდატორი;

ე) რისკზე დაფუძნებული მიდგომის საფუძველზე, განახორციელოს ემიტენტის/მოვალის შემოწმება როგორც ადგილზე, ისე დისტანციური ზედამხედველობის ფარგლებში (მათ შორის, შეამოწმოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა/რეფინანსირების პროგრამა);

ვ) „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად კომერციული ბანკის, კომერციული ბანკის ადმინისტრატორის ან მაკონტროლებელი პირის მიმართ გამოიყენოს იმავე კანონით გათვალისწინებული ერთი ან რამდენიმე საზედამხედველო ზომა ან/და სანქცია (ფულადი ჯარიმა);

ზ) თავის მიერ დადგენილი წესით გამოაქვეყნოს ინფორმაცია დამრღვევი პირისა და მის მიერ ჩადენილი დარღვევის შესახებ;

თ) გასცეს ან გააუქმოს იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად ავტორიზაცია, გასცეს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განსახორციელებლად თანხმობა;

ი) გასცეს სავალდებულო წერილობითი მითითებები;

კ) გამოსცეს სამართლებრივი აქტები;

ლ) განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებები.

2. საქართველოს ეროვნული ბანკი უზრუნველყოფს, თავის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად და ფარგლებში, ამ კანონის საფუძველზე ავტორიზებული ემიტენტებისა და მათი იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამების შესახებ ინფორმაციის საკუთარ ვებგვერდზე გამოქვეყნებას.

თავი VIII. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 27. გამოსაცემი ნორმატიული აქტები

საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ამ კანონის ამოქმედებიდან 90 დღის ვადაში უზრუნველყოს შემდეგი სამართლებრივი აქტების გამოცემა:

ა) ამ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, სახელშეკრულებო გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის / მოსალოდნელი შეუსრულებლობის დეფოლტად მიჩნევის დამატებითი კრიტერიუმების განმსაზღვრელი წესი;

ბ) ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული, უზრუნველყოფის აქტივების შემოწმების განხორციელების პერიოდულობისა და მისი ჩატარების განმსაზღვრელი წესი;

გ) ამ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული, დამატებითი აქტივების ლიკვიდობის მოთხოვნების განმსაზღვრელი წესი;

დ) ამ კანონის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული, იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ავტორიზაციის გაცემისა და გაუქმების განმსაზღვრელი წესი;

ე) ამ კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული, პროგრამის განსახორციელებლად საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ თანხმობის გაცემის განმსაზღვრელი წესი;

ვ) ამ კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული, პროგრამის კრედიტორთათვის ინფორმაციის მიწოდების ან/და მისი გამოქვეყნების განმსაზღვრელი წესი;

ზ) ამ კანონის მე-13 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული, უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრის წარმოებისა და რეესტრში არსებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის წესი.

მუხლი 28. კანონის ამოქმედება

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის პირველი-26-ე მუხლებისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე;

2. ამ კანონის პირველი-26-ე მუხლები ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 90-ე დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი *სალომე ზურაბიშვილი*