

საქართველოს კანონი

იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონის მიზანი და რეგულირების სფერო

1. ამ კანონის მიზანია კომერციული ბანკებისთვის დაფინანსების დივერსიფიცირებული წყაროების ხელმისაწვდომობის გაზრდა და საქართველოში იპოთეკით დაცული ობლიგაციების (შემდგომ – იპოთეკური ობლიგაციები) ბაზრის განვითარების უზრუნველყოფა.
2. ეს კანონი აწესრიგებს იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებასთან, ემიტენტების ზედამხედველობასა და მათ საქმიანობასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს.
3. ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციები შეიძლება განთავსდეს როგორც კერძო, ისე საჯარო შეთავაზების საფუძველზე.
4. აკრძალულია საქართველოში გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის სახელწოდებაში ან აღწერაში სიტყვების „იპოთეკური ობლიგაცია“, „იპოთეკით დაცული ობლიგაცია“ ან მათი უცხოურენოვანი შესატყვისის (მათ შორის, „Covered Bond“-ის) გამოყენება, თუ ეს სასესხო ფასიანი ქაღალდი ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად არ არის გამოშვებული.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

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

ა) იპოთეკური ობლიგაცია – კომერციული ბანკის (მათ შორის, რეფინანსირების ბანკის) მიერ გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი, რომელიც უზრუნველყოფილია ისეთი აქტივებით, რომლებიდანაც იპოთეკური ობლიგაციის მფლობელებს, როგორც კრედიტორებს, აქვთ უპირატესი და პირდაპირი დაკმაყოფილების უფლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად;

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

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 ინსტრუმენტისგან და მისგან (მათგან) გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებისგან;

ვ) იპოთეკური სესხი – ნებისმიერი მიზნით გაცემული სესხი, რომელიც მოიცავს ძირითად თანხასა და მისგან მისაღებ პროცენტებს (არსებობის შემთხვევაში) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად უზრუნველყოფილია უძრავ ქონებაზე არსებული იპოთეკით;

ზ) დამატებითი აქტივი – ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შეტანილი აქტივი, რომელიც მოიცავს ძირითად თანხასა და მისგან მისაღებ პროცენტებს (არსებობის შემთხვევაში);

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 დამატებითი კრიტერიუმები დგინდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით;

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

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 მესაკუთრის ან მოსარგებლის მფლობელობაშია;

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 ლიკვიდურობის გადინება – შესაბამის თარიღზე ვადადამოსული, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ან რეფინანსირების პროგრამის ფარგლებში წარმოშობილი ყველა გადახდის ვალდებულება, ძირითადი თანხისა და პროცენტის, აგრეთვე 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, პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ დადებული ხელშეკრულების მხარე;

ფ) რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორი – რეფინანსირების ბანკი რეფინანსირების ინსტრუმენტთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში, რეფინანსირების პროგრამაში შემავალი რეგისტრირებული დერივატივის ხელშეკრულების მხარე, 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, რეფინანსირების პროგრამის ადმინისტრატორი ამავე 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 ფულადი სახსრების სესხებით ან სხვა ეკვივალენტური საშუალებით რეფინანსირების ბანკის მოვალის დაფინანსებას და რომელსაც რეფინანსირების ბანკი ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად იყენებს მის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციების უზრუნველსაყოფად;

ჩ) ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიება – ღონისძიება, რომლის მიზანია პირის მიერ საქართველოს 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 16² მუხლით გათვალისწინებული საქართველოს ეროვნული ბანკის რეზოლუციის კომიტეტი;

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

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

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

თავი II

უზრუნველყოფის აქტივების შესაბამისობა

მუხლი 3. კომერციული ბანკისთვის ნებადართული უზრუნველყოფის აქტივები

1. კომერციული ბანკის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა 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 არსებობს ერთ-ერთი შემდეგი გარემოება:

ა) ამ აქტივზე ვრცელდება ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიება;

ბ) ეს აქტივი დეფოლტშია.

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

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



ბ) იპოთეკა აკმაყოფილებს მისი წარმოშობისთვის საჭირო, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა მოთხოვნას და აღსრულებადია;

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

დ) იპოთეკა პირველი რიგის უფლებაა.

4. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისთვის იპოთეკური სესხის ნარჩენი ძირითადი თანხა (ან მისი ნაწილი), რომელიც ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ გაანგარიშებაში გაითვალისწინება, არ უნდა აჭარბებდეს აღნიშნული იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების 60 პროცენტს, თუ იპოთეკის საგანია არასაცხოვრებელი უძრავი ქონება, ხოლო თუ იპოთეკის საგანია საცხოვრებელი უძრავი ქონება – 80 პროცენტს. ამ პუნქტით დადგენილი წესი შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე ისეთ შემთხვევაზე, 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 სესხებისთვის დააწესოს სესხის უზრუნველყოფის ამ პუნქტით დადგენილზე უფრო მკაცრი ზღვარი.

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

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

ა) დეპოზიტები;

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

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



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

გ) დერივატივის ხელშეკრულება შედგენილია წერილობით (მათ შორის, ელექტრონული ფორმით);

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

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

ვ) დერივატივის ხელშეკრულების მეორე მხარე ფინანსური ინსტიტუტია.

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

10. ემიტენტი ვალდებულია განახორციელოს უზრუნველყოფის აქტივების სეგრეგაცია თავისი სხვა აქტივებისგან იმგვარად, რომ უზრუნველყოფის აქტივები მუდმივად იდენტიფიცირებული იყოს და მათზე ხელი არ მიუწვდებოდეთ, პროგრამის კრედიტორების გარდა, ემიტენტის სხვა კრედიტორებს საკუთარი 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 საბაზრო ღირებულების შეფასების სტანდარტები

1. უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი იპოთეკური სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უნდა შეაფასოს სესხის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების პროცესისგან დამოუკიდებელმა, შესაბამისი ცოდნისა და პროფესიული გამოცდილების მქონე შემფასებელმა.

2. საშემფასებლო საქმიანობა ხორციელდება და უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება დაანგარიშდება საერთაშორისოდ აღიარებული საშემფასებლო სტანდარტების მიხედვით.

3. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უნდა გადამოწმდეს არანაკლებ წელიწადში ერთხელ. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უნდა გადამოწმდეს უფრო ხშირად, თუ არსებობს ერთ-ერთი შემდეგი გარემოება:

ა) საბაზრო პირობები მნიშვნელოვნად გაუარესდა;

ბ) უძრავი ქონების ბაზარზე უძრავი ქონების ფასი მნიშვნელოვნად დავარდა ან მოსალოდნელია უძრავი ქონების ფასის მნიშვნელოვანი ვარდნა, მათ შორის, იმ შემთხვევაში, თუ ეს უძრავი ქონების ერთ-ერთ სახეობას ან ტიპს ეხება.

4. უძრავი ქონების გადაფასება/შეფასების გადახედვა სავალდებულოა, თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად განხორციელებული გადამოწმების ფარგლებში გაჩნდა ეჭვი, რომ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად შემცირდა.

5. ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების შესაბამისად უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გადამოწმების (მონიტორინგის) და გადაფასების/შეფასების გადახედვის მიზნით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სტატისტიკური მეთოდები.

6. ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნები ზუსტდება საქართველოს ეროვნული ბანკის შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით.



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

1. რეფინანსირების ბანკის მიერ გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა 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 აკრძალვა ვრცელდება აგრეთვე რეფინანსირების ბანკის უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შესატან აქტივებზე.

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

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 პროცენტზე 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 პროცენტზე ნაკლები. ამ პუნქტის მიზნებისთვის 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 ბანკის მოვალემ რეფინანსირების პროგრამის ფარგლებში არსებული რეფინანსირების ინსტრუმენტიდან (ინსტრუმენტებიდან) გამომდინარე გადახდის ვალდებულებები საკმარისი მოცულობის უზრუნველყოფის აქტივებით უნდა უზრუნველყოს, რაზედაც შესაბამისად ვრცელდება ამ კანონის მე-3, მე-4 და მე-6-მე-8 მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები.

6. ამ კანონის 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. ამ კანონით დადგენილი გამონაკლისების გარდა, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაში შემავალი უზრუნველყოფის აქტივები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

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 შეიძლება 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 პროცენტით უნდა აჭარბებდეს იპოთეკური ობლიგაციების ნარჩენი ძირითადი თანხების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამურ ოდენობას.

2. თუ უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებულია დერივატივი, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ 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 მუხლით ან/და ამავე კანონის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით დადგენილ მოთხოვნებს (მათ შორის, თუ უზრუნველყოფის აქტივი უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ აღარ აკმაყოფილებს აღნიშნულ მოთხოვნებს), ეს აქტივი ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ გაანგარიშებაში არ გაითვალისწინება. იმ უზრუნველყოფის აქტივებისთვის, რომლებიც არ აკმაყოფილებს ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა შეიძლება დაადგინოს ამ პუნქტით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული წესი.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ 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 დეფოლტში აღმოჩნდება, ასეთი მოთხოვნის მოცულობა, რომელიც ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ გაანგარიშებაში გაითვალისწინება, შეიძლება შემცირდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილი წესის შესაბამისად. აღნიშნულის მიუხედავად, არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რომელიც დეფოლტშია, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ გაანგარიშებაში არ გაითვალისწინება.

6. ემიტენტი ვალდებულია შეამოწმოს უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობის ამ მუხლის პირველი პუნქტითა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემოწმების შედეგები აცნობოს როგორც უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველს, ისე საქართველოს ეროვნულ ბანკს. ამ პუნქტით გათვალისწინებული შემოწმების პერიოდულობა და ჩატარების წესი დგინდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით.

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 გაზარდოს უზრუნველყოფის აქტივები შესაბამის ოდენობამდე.

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. ლიკვიდურობის მოთხოვნები

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

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

3. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია დაადგინოს დამატებითი ლიკვიდურობის მოთხოვნები ბაზარზე შექმნილი სტრესული მდგომარეობის დროს მოულოდნელი წმინდა ლიკვიდურობის გადინებისთვის.

მუხლი 9. რეფინანსირების ბანკის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა



ამ თავის დებულებები შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე რეფინანსირების ბანკის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამაზე. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია რეფინანსირების ბანკი ან/და რეფინანსირების ბანკის მოვალე გაათავისუფლოს ამ თავით განსაზღვრული ცალკეული მოთხოვნების შესრულებისგან, თუ დაკმაყოფილდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ რეფინანსირების ინსტრუმენტებისა და იპოთეკური ობლიგაციების ვადიანობის, მათი გეგმური და ადრეული დაფარვის რეჟიმების თავსებადობასთან დაკავშირებით დადგენილი მოთხოვნები.

თავი IV

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

მუხლი 10. იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად ავტორიზაციის მოპოვება

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

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

ა) კომერციულ ბანკს აქვს ადეკვატური საოპერაციო პროგრამა იპოთეკური ობლიგაციების გამოსაშვებად;

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

გ) კომერციული ბანკის მმართველი ორგანოს წევრებსა და თანამშრომლებს, რომლებიც მონაწილეობენ იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებაში, აქვთ სათანადო გამოცდილება და ცოდნა;

დ) კომერციულ ბანკს აქვს საკმარისი რესურსი უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების შექმნისთვის, მართვისა და ზედამხედველობისთვის.

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

ა) კომერციულმა ბანკმა ავტორიზაცია არასწორი ინფორმაციის წარდგენით ან სხვა უკანონო ქმედების განხორციელებით მიიღო;

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

გ) კომერციულმა ბანკმა არაერთგზის ან უხეშად დაარღვია ამ კანონით, საფინანსო სექტორის მარეგულირებელი სხვა კანონებით, მათ საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტით ან მითითებით განსაზღვრული მოთხოვნა (მოთხოვნები) იმგვარად, რომ საფრთხე შეექმნა იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის პროგრამის კრედიტორთა ინტერესების გათვალისწინებით განხორციელებას;

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

4. იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ავტორიზაციის გაცემის დამატებითი წესი დგინდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 11. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებლად თანხმობის მოპოვება; პროგრამის კრედიტორთათვის ინფორმაციის მიწოდება

1. ემიტენტი ვალდებულია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებამდე საქართველოს ეროვნული ბანკისგან მოიპოვოს თანხმობა. აღნიშნული თანხმობის მიღების მიზნით ემიტენტი საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგენს ინფორმაციას განხორციელებელი იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის შესახებ. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ამ თანხმობის გაცემის წესი და პირობები დგინდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით.



2. ემიტენტი ვალდებულია პროგრამის კრედიტორებს მიაწოდოს ინფორმაცია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მიმდინარეობის შესახებ. ეს ინფორმაცია უნდა მოიცავდეს ამ პროგრამის კრედიტორთა მიერ აღნიშნული პროგრამის პროფილისა და რისკების სათანადოდ შეფასებისთვის აუცილებელ ყველა დეტალს. აღნიშნული ინფორმაცია პროგრამის კრედიტორებს უნდა მიეწოდოს არანაკლებ კვარტალში ერთხელ. იგი უნდა შეიცავდეს აღნიშნული პროგრამის შესახებ სულ მცირე შემდეგ მონაცემებს:

ა) უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებისა და იპოთეკური ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებებს;

ბ) იპოთეკური ობლიგაციებისთვის მინიჭებულ საიდენტიფიკაციო ნომერს (ნომრებს) (ასეთი ნომრის (ნომრების) არსებობის შემთხვევაში);

გ) უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობის ამ კანონითა და საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილი კატეგორიების მიხედვით განაწილებას;

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

ე) უზრუნველყოფის აქტივებისა და იპოთეკური ობლიგაციების ვადიანობის აღწერილობას (სტრუქტურას);

ვ) პროგრამის ვალდებულებათა როგორც ფაქტობრივი უზრუნველყოფის მაჩვენებლების, ისე ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული უზრუნველყოფის მაჩვენებლებისა და უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბის შესახებ ინფორმაციას;

ზ) რეგისტრირებული დერივატივის (ასეთი დერივატივის არსებობის შემთხვევაში) კონტრაქტისა და არსებითი პირობების შესახებ ინფორმაციას;

თ) იმ იპოთეკური სესხების ხვედრით წილს, რომლებთან დაკავშირებითაც დადგა დეფოლტი.

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

4. ემიტენტის მიერ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის პროგრამის კრედიტორთათვის მიწოდების ან/და გამოქვეყნების დამატებითი წესი დგინდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით.

თავი V

პროგრამის კრედიტორთა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება; უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრი და ზედამხედველობა

მუხლი 12. უზრუნველყოფის აქტივებიდან უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება

1. უზრუნველყოფის აქტივები ემიტენტის სხვა ქონებისგან სეგრეგირებული აქტივების ერთობლიობაა. დაუშვებელია ამ აქტივების მიმართ ნებისმიერი ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება მესამე პირთა მოთხოვნების გამო, 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 უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში შემავალი აქტივებიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნების ამ მოთხოვნათა მოცულობის პროპორციულად, ემიტენტის სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება, რისთვისაც საჭირო არ არის ემიტენტსა და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს შორის გირავნობის ან სხვა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლების დადგენის შესახებ სპეციალური



ხელშეკრულების დადება.

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

4. უზრუნველყოფის აქტივებიდან გამომდინარე მოთხოვნები, რომლებიც ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულგანგარიშებში არ გაითვალისწინება ან მხოლოდ ნაწილობრივ გაითვალისწინება, უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების შემადგენელი ნაწილია და მათზე სრულად ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორთა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება.

5. ეს მუხლი შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე რეფინანსირების ბანკის მოვალის უზრუნველყოფის აქტივებსა და მათ მიმართ რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორთა უპირატესი დაკმაყოფილების უფლებაზე.

მუხლი 13. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრი

1. აქტივი უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანების ნაწილად მიიჩნევა ამ პუნქტის შესაბამისად უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში აქტივის რეგისტრაცია ხორციელდება:

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

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

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

3. ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის მიერ ან მათი ინიციატივით უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში შესაბამისი აქტივის (გარდა დერივატივებიდან გამომდინარე მოთხოვნებისა) რეგისტრაციას მესამე პირთა (მათ შორის, მსესხებლის) თანხმობა არ სჭირდება.

4. დაუშვებელია უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრიდან უზრუნველყოფის აქტივის ამორიცხვა უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის ნებართვის, ხოლო შესაბამის შემთხვევაში – პროგრამის ადმინისტრატორის/პროგრამის ლიკვიდატორის ნებართვის გარეშე. ამ პუნქტით დადგენილი წესის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული ნებისმიერი მოქმედება ან დადებული ნებისმიერი გარიგება ბათილია.

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

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი აკრძალავს არ ვრცელდება პროგრამის განცალკევების შემდეგ პროგრამის ადმინისტრატორის/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 წარმოებისა და რეესტრში არსებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფის წესი დგინდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით.

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 აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის აუდიტის განხორციელების უფლებამოსილება. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია დაადგინოს უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის დამატებითი საკვალიფიკაციო მოთხოვნები.

3. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველს ნიშნავს და ათავისუფლებს ემიტენტი საქართველოს ეროვნული ბანკის წინასწარი თანხმობით. ემიტენტი უფლებამოსილია უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი განსაზღვრული ვადით დანიშნოს. ამ კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შემთხვევაში განცალკევების გაუქმებამდე ჩერდება უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის უფლებამოსილება. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი ვალდებულია პროგრამის ადმინისტრატორს მიაწოდოს უზრუნველყოფის აქტივების სამართავად საჭირო ყველა მონაცემი/ინფორმაცია.

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

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

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

მუხლი 15. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის მოვალეობები და უფლებები

1. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი ვალდებულია:

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

ბ) შეამოწმოს, რომ უზრუნველყოფის აქტივები იდენტიფიცირებადი და ემიტენტის სხვა აქტივებისგან სეგრეგირებული იყოს;

გ) შეამოწმოს, რომ იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფი უძრავი ქონების ღირებულება შეფასებული იყოს ამ კანონისა და მის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად;

დ) მონიტორინგი გაუწიოს უძრავი ქონების ფასებს და ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ემიტენტს მოსთხოვოს იმავე პუნქტებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულება;

ე) დაუყოვნებლივ შეატყობინოს ემიტენტსა და საქართველოს ეროვნულ ბანკს ამ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტებით დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევის შესახებ;

ვ) შეასრულოს ემიტენტთან დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ან/და საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულება (ასეთი ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში).

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. ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ასეთი



დადასტურება ყოველი ახალი ემისიისთვის ინდივიდუალურად უნდა განხორციელდეს.

4. უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველი უფლებამოსილია შეამოწმოს და გამოითხოვოს ემიტენტის ის ჩანაწერები და ინფორმაცია, რომლებიც იპოთეკურ ობლიგაციებსა და რეგისტრირებულ უზრუნველყოფის აქტივებთან არის დაკავშირებული.

მუხლი 16. პროგრამის კრედიტორთა წინაშე ემიტენტის/მოვალის ვალდებულებები

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

2. იპოთეკური ობლიგაციების ძირითადი თანხებისა 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 ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულება იმ საფუძველით, რომ ემიტენტის მიმართ შემოდებულ იქნა რეზოლუციის რეჟიმი, იგი გახდა გადახდისუუნარო ან/და მის მიმართ დაიწყო ლიკვიდაციის პროცესი. ამ ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულება პროგრამის კრედიტორებმა შეიძლება მოითხოვონ მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:

ა) ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულებას ითვალისწინებს იპოთეკური ობლიგაციების ემისიის/რეგისტრირებული დერივატივის პირობები და იგი იპოთეკური ობლიგაციიდან/რეგისტრირებული დერივატივიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობასთან ან პროგრამის გადახდისუუნარობის რომელიმე საფუძველის წარმოშობასთან არის დაკავშირებული;

ბ) საქართველოს ეროვნულ ბანკს დამტკიცებული აქვს პროგრამის კრედიტორთა კრების გადაწყვეტილება განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ლიკვიდაციის შესახებ.

4. ეს მუხლი შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორის წინაშე არსებულ მოვალის ვალდებულებაზე.

მუხლი 17. პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნები ემიტენტის მიმართ

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

ა) ემიტენტის მიმართ ლიკვიდაციის/გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყებამდე ემიტენტს მოსთხოვონ 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 საკუთარი მოთხოვნები ამ მოთხოვნათა მოცულობის პროპორციულად; თუ უზრუნველყოფის აქტივებიდან აღნიშნული მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება შეუძლებელია, ემიტენტს დარჩენილი მოთხოვნები წარუდგინონ, როგორც არაუზრუნველყოფილმა კრედიტორებმა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნის უფლება ძალაშია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებამდე და არ გულისხმობს მისი მოთხოვნის განმეორებით ან ორმაგად დაკმაყოფილებას.

3. ეს მუხლი შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე მოვალის მიმართ რეფინანსირების პროგრამის კრედიტორის მოთხოვნაზე.

თავი VI

იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება, განცალკევებული პროგრამის მართვა და ლიკვიდაცია

მუხლი 18. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება



1. კომერციული ბანკის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა განცალკევებულად მიიჩნევა, თუ არსებობს ერთ-ერთი შემდეგი გარემოება:

ა) კომერციულ ბანკს საბანკო საქმიანობის ლიცენზია გაუუქმდა;

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

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

ა) კომერციულ ბანკს გაუუქმდა იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის გაცემული ავტორიზაცია და პროგრამის განცალკევება აუცილებელია იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადახდის ვალდებულებათა სრულად და დროულად შესასრულებლად;

ბ) საფრთხე ემუქრება კომერციული ბანკის მიერ კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების შესრულებას ან არსებობს გონივრული საფუძველი ვარაუდისთვის, რომ კომერციული ბანკის ეფექტიანი ზედამხედველობა შეუძლებელია;

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

3. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების შემდეგ პროგრამაში შემავალი უზრუნველყოფის აქტივები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ შესაბამისი პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯების ასანაზღაურებლად. პროგრამის კრედიტორთა (მათ შორის, პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული სხვადასხვა კლასის იპოთეკური ობლიგაციების მფლობელთა) მოთხოვნები უზრუნველყოფის აქტივებიდან ამ მოთხოვნების პროპორციულად დაკმაყოფილდება. პროგრამის მართვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს აქვს უპირატესობა პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნებთან შედარებით. უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურებისა და პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი აქტივები ამოირიცხება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებიდან.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილ მოთხოვნათა მიუხედავად, თუ პროგრამის ადმინისტრატორს უზრუნველყოფის აქტივები უზრუნველყოფის ფინანსური გირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე აქვს დაგირავებული, მოგირავნეს აქვს საკუთარი მოთხოვნის გირავნობის საგნიდან სხვა პირთან შედარებით უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება „ფინანსური გირავნობის, ურთიერთგაქვითვისა და დერივატივების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

5. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების მომენტიდან უზრუნველყოფის აქტივებიდან მიღებული სახსრები (მათ შორის, მსესხებელთა მიერ გადახდილი იპოთეკური სესხების ძირითადი თანხა და პროცენტები) ემიტენტის სხვა სახსრებისგან უნდა გაიმიჯნოს და ამ მიზნით უნდა განთავსდეს სხვა კომერციულ ბანკში (კომერციულ ბანკებში) გახსნილ სეგრეგირებულ ფულადი სახსრების ანგარიშზე (ანგარიშებზე). აღნიშნული სახსრები უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში უნდა იქნეს შეტანილი.

6. ერთი პროგრამის უზრუნველყოფის აქტივები (მათ შორის, ამ აქტივებიდან მიღებული ფულადი სახსრები) არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვა პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების შესასრულებლად.

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

8. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევება შეიძლება გაუქმდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის გადაწყვეტილებით, თუ ის გარემოებები, რომლებიც განცალკევების საფუძველი გახდა, აღარ არსებობს.



9. ემიტენტი ვალდებულია იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის არსებობის ყველა ეტაპზე იქონიოს იმ ღონისძიებათა ამსახველი საოპერაციო გეგმა, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამის შემთხვევაში პროგრამის ადმინისტრატორისთვის ამ კანონით გათვალისწინებული ფუნქციების დაუბრკოლებლად გადაცემასა და 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 რამდენიმე განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამისთვის დანიშნოს ერთი და იგივე პროგრამის ადმინისტრატორი.

2. პროგრამის ადმინისტრატორი ანგარიშვალდებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის წინაშე. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია პროგრამის ადმინისტრატორს ნებისმიერ დროს მოსთხოვოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული კონკრეტული ინფორმაცია ან ანგარიში.

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

4. პროგრამის ადმინისტრატორი უნდა იყოს საკმარისი გამოცდილებისა და კარგი რეპუტაციის მქონე ფიზიკური პირი. პროგრამის ადმინისტრატორი არ შეიძლება იმავდროულად იყოს სპეციალური მმართველი ან ემიტენტის ლიკვიდატორი. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია უზრუნველყოს ინტერესთა კონფლიქტის თავიდან აცილება და არ დაუშვას საკუთარი ინტერესების პროგრამის კრედიტორთა ინტერესებზე მალა დაყენება ან თანამდებობრივი უფლებამოსილების გადამეტება.

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

6. პროგრამის ადმინისტრატორი საკუთარი მოქმედებისთვის ან უმოქმედობისთვის პასუხს ისევე აგებს, როგორც აგებენ საწარმოს ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებების მქონე პირები „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. პროგრამის ადმინისტრატორი საკუთარი მოვალეობის შეუსრულებლობისთვის პასუხს აგებს პროგრამის კრედიტორთაწინაშე. 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 დანიშვნის ან გათავისუფლების შესახებ გადაწყვეტილებას მისი მიღებისთანავე რეგისტრაციისთვის უგზავნის მარეგისტრირებელ ორგანოს.

მუხლი 20. პროგრამის ადმინისტრატორის უფლებები და მოვალეობები

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

2. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია მისი დანიშნიდან 2 კვირის განმავლობაში შეაფასოს, რამდენად აკმაყოფილებს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ამ კანონისმე-7 მუხლის პირველი პუნქტითა და მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს და არსებობს თუ არა პროგრამის გადახდისუუნაროდ გამოცხადების საფუძველი. პროგრამის ადმინისტრატორი აღნიშნულის თაობაზე დაუყოვნებლივ აცნობებს საქართველოს ეროვნულ ბანკს. პროგრამის შეფასების ფარგლებში პროგრამის ადმინისტრატორმა უნდა განიხილოს პროგრამის მოქმედების გაგრძელების, რესტრუქტურისაციის (მათ შორის, პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისების) ან



ლიკვიდაციის შესაძლებლობა.

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

4. პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია გადასწიოს პროგრამის ერთი ან რამდენიმე ემისიის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციების ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღი ამ მუხლის მე-5 პუნქტის პირობების დაცვით. აღნიშნული თარიღის გადაწევის საერთო ვადა 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს. პროგრამის ადმინისტრატორს ასევე უფლება აქვს, გადასწიოს იპოთეკური ობლიგაციების პროცენტების დაფარვის თარიღი, რომელიც დგება პროგრამის ადმინისტრატორის დანიშნვიდან 1 თვის განმავლობაში, არაუგვიანეს აღნიშნული ერთთვიანი პერიოდის ბოლო დღისა. 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 კრედიტორისთვის არ წარმოშობს ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულების მოთხოვნის უფლებას. პროგრამის ადმინისტრატორმა ამ პუნქტით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება ერთი ემისიის (ერთი და იმავე პირობების მქონე) ყველა იპოთეკურ ობლიგაციასთან მიმართებით თანაბრად უნდა განახორციელოს. თუ პროგრამის ფარგლებში გამოშვებულია სხვადასხვა კლასის იპოთეკური ობლიგაციები, პროგრამის ადმინისტრატორმა საკუთარი უფლებამოსილება იმგვარად უნდა განახორციელოს, რომ არ შეიცვალოს პროგრამის ფარგლებში იპოთეკური ობლიგაციების ძირითადი თანხების დაფარვის რიგითობა. თუ ემისიის პირობებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, იპოთეკური ობლიგაციის ძირითად თანხას იმ პერიოდისთვის (ვადისთვის), რომლითაც გადაიწია მისი დაფარვის თარიღმა, დაერიცხება პროცენტი თარიღის გადაწევამდე მოქმედი, ემისიის პირობებით განსაზღვრული საპროცენტო განაკვეთის შესაბამისად. დაყოვნებულ პროცენტებს ასევე დაერიცხება პროცენტი ისე (იმავე წესითა და პირობებით), როგორც დაყოვნებულ ძირითად თანხას. პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენებას იპოთეკური ობლიგაციების მფლობელთა თანხმობა არ სჭირდება.

5. პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხის დაფარვის თარიღის გადაწევის მომენტისთვის (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღნიშნული თარიღის გადაწევის ვადა პროგრამის ადმინისტრატორის დანიშნვიდან 1 თვეს არ აღემატება) შესრულებული უნდა იყოს ყველა შემდეგი პირობა:

ა) იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა არ უნდა იყოს გადახდისუუნარო ამ კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;

ბ) თარიღის გადაწევა აუცილებელი უნდა იყოს ამ კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გადახდისუუნარობის თავიდან ასაცილებლად;

გ) უნდა არსებობდეს საფუძველი ვარაუდისთვის, რომ თარიღის მაქსიმალური ვადით გადაწევის შემდეგ (აღნიშნული თარიღის გადაწევის სხვა, დამატებითი შესაძლებლობების გათვალისწინებით) შესაძლებელი იქნება პროგრამის ვალდებულებების დროულად შესრულება.

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

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

8. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია პროგრამის კრედიტორები უზრუნველყოს მათთვის შეთავაზებულ წინადადებასთან (წინადადებებთან) დაკავშირებით მათ მიერ ინფორმირებული გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი ყველა ინფორმაციით. საჭიროების შემთხვევაში პროგრამის ადმინისტრატორმა ინფორმაციის მიწოდების პირობად შეიძლება მოითხოვოს პროგრამის



კრედიტორთან კონფიდენციალურობის დაცვის შესახებ შეთანხმების გაფორმება. პროგრამის კრედიტორები წარდგენილ წინადადებასთან (წინადადებებთან) დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებენ პროგრამის კრედიტორთა კრებაზე, რომლის მოწვევასა და ჩატარებას უზრუნველყოფს პროგრამის ადმინისტრატორი. კრება ტარდება პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ წინადადების (წინადადებების) წარდგენიდან არაუადრეს 5 სამუშაო დღისა და არაუგვიანეს 2 კვირისა. პროგრამის ადმინისტრატორი კრებაზე წარადგენს როგორც საკუთარ წინადადებას (წინადადებებს), ისე პროგრამის კრედიტორთა მიერ შეთავაზებულ წინადადებას (წინადადებებს) (არსებობის შემთხვევაში). კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ კრებაზე დამსწრე პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნები პროგრამის კრედიტორთა საერთო ხმების სულ მცირე 75 პროცენტს შეადგენს. პროგრამის კრედიტორთა ხმის უფლება მათი კუთვნილი მოთხოვნების პროპორციულად განისაზღვრება. ემიტენტის მფლობელობაში არსებული იპოთეკური ობლიგაციები ამ პუნქტის მიზნებისთვის არ გაითვალისწინება. პროგრამის კრედიტორები გადაწყვეტილებას იღებენ კრებაზე დამსწრე ხმის უფლების მქონე პროგრამის კრედიტორთა ხმების უმრავლესობით. თუ კრებას ერთზე მეტი წინადადება წარედგინა, კრების მიერ მიღებულად მიიჩნევა ის წინადადება, რომელმაც ყველაზე მეტი ხმა მიიღო. 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. აღნიშნულ შემთხვევაში შესაბამისად გამოიყენება ამ მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტებითა და ამ პუნქტით დადგენილი წესები. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით დაადგინოს პროგრამის კრედიტორთა კრების მოწვევისა და ჩატარების წესი.

9. პროგრამის კრედიტორთა მიერ მოწონებული წინადადება დასამტკიცებლად საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარედგინება. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს წინადადების დამტკიცებაზე, თუ იგი ამკარად არღვევს პროგრამის კრედიტორთა მიმართ თანაბარი მოპყრობის პრინციპს (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც პროგრამის კრედიტორი გარკვევით აცხადებს თანხმობას მის მიმართ უთანასწორო მოპყრობაზე) ან ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, აგრეთვე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ სხვა შემთხვევებში. საქართველოს ეროვნული ბანკი ასევე უფლებამოსილია 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 პროგრამის კრედიტორთა მიერ მოწონებული წინადადება ამ ინსტრუმენტს ეწინააღმდეგება, ან თუ იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში მისი გასხვისება ეწინააღმდეგება ამ კანონის 21-ე მუხლით დადგენილ 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. აღნიშნულ შემთხვევაში შესაბამისად გამოიყენება ამ მუხლის მე-6-მე-8 პუნქტების დებულებები. ამ პუნქტის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებული წინადადება პროგრამის კრედიტორთათვის სავალდებულოა და მის განხორციელებას პროგრამის ადმინისტრატორი უზრუნველყოფს.

10. სპეციალური მმართველი (არსებობის შემთხვევაში), ლიკვიდატორი ან ემიტენტის სხვა წარმომადგენელი ვალდებულია უზრუნველყოს პროგრამის ადმინისტრატორისთვის იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამასთან დაკავშირებული ან/და პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ საკუთარი ფუნქციების შესასრულებლად აუცილებელი ნებისმიერი ინფორმაციის ან დოკუმენტის ხელმისაწვდომობა. ამასთანავე, პროგრამის ადმინისტრატორმა და სპეციალურმა მმართველმა (არსებობის შემთხვევაში)/ემიტენტის ლიკვიდატორმა ერთმანეთს უნდა მიაწოდონ ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც რეზოლუციის/ლიკვიდაციის წარმოებისთვის ან უზრუნველყოფის აქტივების მართვისთვის შეიძლება მნიშვნელოვანი იყოს.

11. საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია ისარგებლოს ემიტენტის შრომითი და მატერიალური რესურსებით. პროგრამის ადმინისტრატორის თხოვნით ემიტენტმა (მათ შორის, ემიტენტის ლიკვიდატორმა, სპეციალურმა მმართველმა საკუთარი უფლებამოსილებების ფარგლებში) უნდა შეასრულოს პროგრამის განხორციელებისთვის აუცილებელი ნებისმიერი მოქმედება (ტრანზაქცია) და არ უნდა შეასრულოს მისი ხელშემშლელი რაიმე მოქმედება (ტრანზაქცია). პროგრამის ადმინისტრატორმა უნდა უზრუნველყოს ამ პუნქტის ფარგლებში გაწეული ხარჯების, როგორც პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯების, ანაზღაურება.

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

13. პროგრამის ადმინისტრატორი ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი პერიოდულობითა და წესით წარუდგინოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მიმდინარეობისა და მის მიერ საკუთარი მოვალეობების შესრულების ანგარიში.



მუხლი 21. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გასხვისება

1. პროგრამის ადმინისტრატორი უფლებამოსილია საქართველოს ეროვნული ბანკის წინასწარი თანხმობის საფუძველზე სრულად ან ნაწილობრივ გაასხვისოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ამ კანონის შესაბამისად ავტორიზებულ სხვა კომერციულ ბანკზე.
2. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის სრულად გასხვისება გულისხმობს ყველა უზრუნველყოფის აქტივისა და პროგრამასთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების (მათ შორის, პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებების) პროგრამის მიმღებისთვის გადაცემას. პროგრამის სრულად გასასხვისებლად პროგრამის კრედიტორთა თანხმობა არ მოითხოვება.
3. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ნაწილობრივ გასხვისება გულისხმობს უზრუნველყოფის აქტივებისა და პროგრამასთან დაკავშირებული ვალდებულებების (მათ შორის, პროგრამის ფარგლებში გამოშვებული იპოთეკური ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებების) პროგრამის მიმღებისთვის ნაწილობრივ გადაცემას. პროგრამის ნაწილობრივ გასასხვისებლად საჭიროა პროგრამის კრედიტორთა კრებაზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება, რასთან დაკავშირებითაც გამოიყენება ამ კანონის მე-20 მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტების დებულებები.
4. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში გამსხვისებელთან (ემიტენტთან) დარჩენილი უზრუნველყოფის აქტივების მოცულობა უნდა აკმაყოფილებდეს პროგრამის ვალდებულებათა უზრუნველყოფისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.
5. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გასხვისების შესახებ ხელშეკრულება უნდა შეიცავდეს სულ მცირე შემდეგ ინფორმაციას:
 - ა) გამსხვისებლისა და შემძენის სახელწოდებებს, საიდენტიფიკაციო ნომრებსა და იურიდიულ მისამართებს;
 - ბ) უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრში რეგისტრირებული აქტივებისა და პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების გადაცემის შესახებ შეთანხმებას და შეთანხმებულ ფასს (ასეთი ფასის არსებობის შემთხვევაში);
 - გ) ყველა გადასაცემი ხელშეკრულების, უფლებისა და ვალდებულების ჩამონათვალს, რომელშიც მითითებულია მათი ნომინალური ღირებულება;
 - დ) უფლებებისა და ვალდებულებების, მათთან დაკავშირებული დოკუმენტებისა და ჩანაწერების გადაცემის წესსა და პირობებს.
6. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის სრულად გასხვისების შემთხვევაში მისი გასხვისებიდან მიღებული შემოსავლით (ასეთი შემოსავლის არსებობის შემთხვევაში) უპირატესად პროგრამის მართვასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა დაიფაროს. ხარჯების გამოკლების შემდეგ დარჩენილ შემოსავალს ემიტენტი განკარგავს. პროგრამის ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში მისი გასხვისებიდან მიღებული შემოსავალი (ასეთი შემოსავლის არსებობის შემთხვევაში) შეიტანება უზრუნველყოფის აქტივების გაერთიანებაში ამ კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტითა და მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი მოცულობით.
7. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გასხვისების შემდეგ პროგრამის მიმღები ვალდებულია გონივრულ ვადაში მიაწოდოს ამ პროგრამის კრედიტორებს მათ მიერ საკუთარი უფლებების სათანადოდ განხორციელებისთვის და მოვალეობების სათანადოდ შესრულებისთვის აუცილებელი ყველა ინფორმაცია. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მიმღებზე სრულად ვრცელდება ამ კანონით იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მართვასთან (მათ შორის, პროგრამის ვალდებულებების უზრუნველყოფასთან) და პროგრამის კრედიტორთა პერიოდულ ინფორმირებასთან დაკავშირებით დადგენილი მოთხოვნები.
8. პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისებას, ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობების გარდა, სხვა პირობის (მათ შორის, მსესხებლის) თანხმობა არ სჭირდება.

მუხლი 22. იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა ემიტენტის მიმართ რეზოლუციის რეჟიმის მიმდინარეობისას

1. თუ მიღებულია გადაწყვეტილება ემიტენტის მიმართ რეზოლუციის რეჟიმის შემოღების თაობაზე და იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამა განცალკევებულია, რეზოლუციის კომიტეტი უფლებამოსილია ამ რეჟიმის შემოღებიდან არაუმეტეს 90 კალენდარული დღით, 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 (გარდა იპოთეკური ობლიგაციის ძირითადი თანხის ან/და პროცენტის დაფარვის თარიღის გადაწევისა და უზრუნველყოფის აქტივებიდან გამომდინარე მოთხოვნების დაკმაყოფილებისა, მათ შორის, იპოთეკის აღსრულებით) გამოყენება. რეზოლუციის კომიტეტს/სპეციალურ მმართველს უფლება აქვს, ამ ვადის განმავლობაში 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. თუ რეზოლუციის კომიტეტის მიერ ერთი ან რამდენიმე სარეზოლუციო ინსტრუმენტის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამას ეხება, ამის თაობაზე წინასწარ, გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა ეცნობოს პროგრამის ადმინისტრატორს, ხოლო თუ პროგრამის ადმინისტრატორი დანიშნული არ არის – პროგრამის კრედიტორებს. პროგრამის ადმინისტრატორი (არსებობის შემთხვევაში) აღნიშნულ ინფორმაციას დაუყოვნებლივ აწვდის პროგრამის კრედიტორებს. ამ პუნქტის საფუძველზე ინფორმაცია პროგრამის კრედიტორებს შეიძლება ინდივიდუალურად შეტყობინების ნაცვლად საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებგვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნებით მიეწოდოს.

4. თუ რეზოლუციის კომიტეტი იყენებს ისეთ სარეზოლუციო ინსტრუმენტს, რომლის გამოყენების შედეგად (ან რომლის გამოყენების მიუხედავად) მოსალოდნელია პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების სრულად და დროულად შესრულება, პროგრამის კრედიტორები და პროგრამის ადმინისტრატორი (არსებობის შემთხვევაში) ვალდებული არიან ითმინონ ასეთი ზომები. ამ კანონის მიზნებისთვის მიიჩნევა, რომ პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად და დროულად დაკმაყოფილება:

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

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

5. რეზოლუციის კომიტეტის მიერ ისეთი სარეზოლუციო ინსტრუმენტის (ინსტრუმენტების) გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, რომლის (რომელთა) გამოყენების შედეგად არ არის მოსალოდნელი პროგრამის კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად და დროულად დაკმაყოფილება, პროგრამის კრედიტორებს უნდა მიეცეთ შესაძლებლობა (ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა), კენჭი უყარონ იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის მოქმედების გაგრძელების, რესტრუქტურისაციის (მათ შორის, პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისების) ან ლიკვიდაციის შესახებ ერთ ან რამდენიმე წინადადებას 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 პუნქტით განსაზღვრული სარეზოლუციო ინსტრუმენტი (ინსტრუმენტები) მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზედიზედ ორჯერ მოწვეულ პროგრამის კრედიტორთა კრებაზე პროგრამის კრედიტორები არ მოიწონებენ პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ მათთვის შეთავაზებულ რომელიმე წინადადებას მაინც ან საქართველოს ეროვნული ბანკი ზედიზედ ორჯერ უარს განაცხადებს კრების მიერ მოწონებული წინადადების დამტკიცებაზე.

7. პროგრამის კრედიტორები და პროგრამის ადმინისტრატორი (არსებობის შემთხვევაში) ვალდებული 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 იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისების შესახებ, იგი უნდა გასხვისდეს ამ



კანონის შესაბამისად ავტორიზებულ კომერციულ ბანკზე და მისი გასხვისება უნდა აკმაყოფილებდეს ამ კანონის 21-ე მუხლის მე-4-მე-7 პუნქტებით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 23. პროგრამის კრედიტორთა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების დაკმაყოფილება ემიტენტის ლიკვიდაციისას

1. ემიტენტის ლიკვიდაციისას იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის კრედიტორებს ემიტენტის მიმართ აქვთ არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა მხოლოდ იმდენად (იმ ფარგლებში), რამდენადაც უზრუნველყოფის აქტივები საკმარისი არ არის მათი ვადამოსული მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილებისთვის. ამ პუნქტით გათვალისწინებული არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები ემიტენტს პროგრამის კრედიტორთა სახელით შეიძლება წარუდგინოს პროგრამის ადმინისტრატორმა, ხოლო შესაბამის შემთხვევაში – პროგრამის ლიკვიდატორმა. პროგრამის კრედიტორებმა შეიძლება აღნიშნული მოთხოვნები დამოუკიდებლადაც წარადგინონ 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 აქვთ ვადამოსვლელი მოთხოვნები, ემიტენტის ლიკვიდატორი ვალდებულია დააკავოს შესაბამისი ოდენობის თანხა ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად პროგრამის კრედიტორთა მიერ (ან მათი სახელით) პოტენციურად წარსადგენი მოთხოვნებისთვის. ემიტენტის 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, იპოთეკური ობლიგაციების ვადიანობა. ამ პუნქტის შესაბამისად ლიკვიდატორის მიერ დასაკავებელი თანხის ოდენობას განსაზღვრავს პროგრამის ადმინისტრატორი.

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

მუხლი 24. განცალკევებული იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გადახდის უუნარობა

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

ა) უზრუნველყოფის აქტივები პროგრამის კრედიტორთა წინაშე არსებული ვალდებულებების უზრუნველყოფისა და პროგრამის ადმინისტრირების ხარჯების დაფარვისთვის საკმარისი არ არის და ეს შეუსაბამობა დროებითი არ არის;

ბ) შეუძლებელია უზრუნველყოფის აქტივებიდან თუნდაც 1 პროგრამის კრედიტორის ვადამოსული მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება და ეს შეუძლებლობა დროებითი არ არის.

2. თუ, ამ კანონის მე-20 მუხლის მე-6-მე-9 პუნქტების შესაბამისად, იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის გადახდის უუნაროდ გამოცხადების შემდეგ ზედიზედ ორჯერ მოწვეულ პროგრამის კრედიტორთა კრებაზე პროგრამის კრედიტორები არ მოიწონებენ პროგრამის ადმინისტრატორის მიერ მათთვის შეთავაზებულ რომელიმე წინადადებას ან საქართველოს ეროვნული ბანკი ზედიზედ ორჯერ უარს განაცხადებს კრების მიერ მოწონებული წინადადების დამტკიცებაზე, საქართველოს ეროვნული ბანკი იღებს გადაწყვეტილებას გადახდის უუნარო პროგრამის ლიკვიდაციის შესახებ. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა გადახდის უუნარო პროგრამის ლიკვიდაციის შესახებ გადაწყვეტილება შეიძლება მიიღოს იმ შემთხვევაშიც, თუ ამკარაა, რომ პროგრამის რესტრუქტურის შესახებ პროგრამის კრედიტორთა მიერ მოწონებული წინადადება ვერ აღმოფხვრის იმ გარემოებებს, რომლებმაც გადახდის უუნარობა გამოიწვია, ან თუ ამკარაა, რომ რესტრუქტურის შემთხვევაში პროგრამის კრედიტორები იმაზე ნაკლებს მიიღებენ, ვიდრე ლიკვიდაციისას მიიღებდნენ.

3. გადახდის უუნარო პროგრამის ლიკვიდაციას ახორციელებს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დანიშნული პროგრამის ლიკვიდატორი, რომელსაც პროგრამის აქტივებსა და ვალდებულებებთან დაკავშირებით კომერციული ბანკის ლიკვიდატორის უფლებამოსილების იდენტური უფლებამოსილება ენიჭება. პროგრამის ადმინისტრატორს უფლებამოსილება პროგრამის ლიკვიდატორის დანიშვნისთანავე უწყდება. პროგრამის ლიკვიდატორი საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების ფარგლებში წარმოადგენს ლიკვიდაციის რეჟიმში მყოფ ემიტენტს როგორც სასამართლოში, ისე სასამართლოსგარე ურთიერთობებში. ამ კანონის მე-19 მუხლისა და მე-20 მუხლის



მე-10 და მე-11 პუნქტების დებულებები შესაბამისად ვრცელდება პროგრამის ლიკვიდატორზე. პროგრამის ლიკვიდატორად შეიძლება დანიშნოს პროგრამის ადმინისტრატორი.

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

მუხლი 25. რეფინანსირების ბანკის მოვალის ფინანსური სირთულები

1. ამ კანონის მე-18-24-ე მუხლების დებულებები იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განცალკევების, მართვისა და გადახდისუუნარობის შესახებ, აგრეთვე მასთან დაკავშირებით სარეზოლუციო უფლებამოსილებების განხორციელების თაობაზე შესაბამისად ვრცელდება აგრეთვე რეფინანსირების პროგრამასა და რეფინანსირების ბანკის მოვალეზე.

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 მე-2 პუნქტის შესაბამისად ასრულებს 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 უფლებამოსილების განხორციელებას მოვალის თანხმობა არ სჭირდება.

თავი VII

იპოთეკური ობლიგაციების ბაზრის რეგულირება და ზედამხედველობა

მუხლი 26. საქართველოს ეროვნული ბანკის უფლებამოსილებები

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

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

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

გ) დანიშნოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ადმინისტრატორი;

დ) დანიშნოს იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ლიკვიდატორი;

ე) რისკზე დაფუძნებული მიდგომის საფუძველზე შეამოწმოს ემიტენტი/მოვალე როგორც ადგილზე, ისე დისტანციურად ზედამხედველობით (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 ავტორიზაცია იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის ან გააუქმოს იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის გაცემული ავტორიზაცია, გასცეს თანხმობა იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის განხორციელებაზე;

ი) გასცეს სავალდებულო წერილობითი მითითებები;

კ) გამოსცეს სამართლებრივი აქტები;

ლ) განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებები.

2. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ამ კანონის აღსრულების მიზნით გამოსცეს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, რომლებითაც განისაზღვრება უზრუნველყოფის აქტივების შესაბამისობის დამატებითი მოთხოვნები, ის მაქსიმალური ლიმიტი, რომელსაც არ უნდა აჭარბებდეს ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის უზრუნველყოფის აქტივები მის მთლიან აქტივებთან შეფარდებისას, პროგრამის სტრუქტურული მახასიათებლები, უზრუნველყოფის აქტივების აღრიცხვის წესი, უზრუნველყოფის აქტივების ზედამხედველის, პროგრამის ადმინისტრატორისა და პროგრამის ლიკვიდატორის დანიშვნისა და გათავისუფლების საკითხები, მათი უფლებები და მოვალეობები, აგრეთვე ემიტენტის/რეფინანსირების ბანკის მოვალის მიერ ინფორმაციის გამჟღავნების დამატებითი ვალდებულებები.

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

თავი VIII

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

მუხლი 27. გამოსაცემი ნორმატიული აქტები

1. 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 დადგენის თაობაზე;

ბ) ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული, იმავე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დამაზუსტებელი წესის დადგენის თაობაზე;

გ) ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის აქტივების შემოწმების პერიოდულობისა და ჩატარების წესის დადგენის თაობაზე;

დ) ამ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დამატებითი აქტივების ლიკვიდურობის მოთხოვნების განმსაზღვრელი წესის დადგენის თაობაზე;

ე) ამ კანონის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული იპოთეკური ობლიგაციების გამოშვებისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ავტორიზაციის გაცემის წესის დადგენის თაობაზე;

ვ) ამ კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული პროგრამის განხორციელებაზე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ თანხმობის გაცემის წესისა და პირობების დადგენის თაობაზე;

ზ) ამ კანონის მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის პროგრამის კრედიტორთათვის მიწოდების ან/და გამოქვეყნების წესის დადგენის თაობაზე;

თ) ამ კანონის მე-13 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის აქტივების რეესტრის წარმოებისა და რეესტრში არსებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფის წესის დადგენის თაობაზე.

2. ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტისა და მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართლებრივი აქტით დადგენილი უზრუნველყოფის აქტივების სიჭარბის ან/და



ლიკვიდურობის დამატებითი მოთხოვნები (არსებობის შემთხვევაში) არ გავრცელდება აღნიშნული სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლამდე ამოქმედებულ პროგრამაზე, გარდა იპოთეკური ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში იპოთეკური ობლიგაციების დამატებით გამოშვების ან რეფინანსირების პროგრამის ფარგლებში ახალი რეფინანსირების ინსტრუმენტის გამოყენების შემთხვევისა.

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

თბილისი,

29 ნოემბერი 2022 წ.

N2112-IXმს-Xმპ

