



ЭНЦИКЛОПЕДИЯ  
РОССИЙСКОЙ  
СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ  
2021

Инфраструктура рынка  
секьюритизации

# «Рынок пробует различные варианты структурирования сделок»

Круглый стол представителей инфраструктуры рынка

**П**редставители управляющих организаций и специализированных депозитариев в рамках круглого стола «Энциклопедии российской секьюритизации — 2021» рассказали, какие изменения в законодательстве вступили в силу в 2020 году, какие новеллы ожидают рынок в 2021 году, поделились интересными юридическими кейсами в сделках неипотечной секьюритизации, нюансами ведения реестра ипотечного покрытия в связи с появлением ипотечных каникул, а также о впечатляющем росте числа сделок с электронными закладными и о цифровой ипотеке.

*Какие юридические новеллы рынка секьюритизации появились в 2020 году? Какие нововведения в законодательстве ожидаются в 2021 году?*



**Олег УШАКОВ,**  
советник практики  
банковского  
и финансового права,  
рынков капитала,  
адвокатское бюро  
«Егоров, Пугинский,  
Афанасьев  
и партнеры» (АБ ЕПАМ)

ценных бумаг», направленные на упрощение эмиссии ценных бумаг. Начиная с указанной даты подготовка эмиссионных документов по сделкам секьюритизации стала осуществляться с учетом новых требований. Комментируемые изменения были внесены Федеральным законом от 27.12.2018 №514-ФЗ<sup>1</sup> (далее — Закон №514-ФЗ).

— В 2020 году вступило в силу несколько законодательных и нормативных актов, применимых к сделкам секьюритизации.

В первую очередь необходимо отметить вступившие с 1 января 2020 года масштабные изменения в Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке

<sup>1</sup> Федеральный закон от 27 декабря 2018 года №514-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования осуществления эмиссии ценных бумаг».

Одним из новшеств стало, в том числе, введение упрощенного порядка внесения изменений в зарегистрированное решение о выпуске облигаций с залоговым обеспечением, если такие изменения касаются банковских реквизитов залогового счета, а именно путем направления уведомления в Банк России. Аналогичный порядок ранее был предусмотрен для внесения изменений в решение о выпуске облигаций в отношении сведений о представителе владельцев облигаций.

В 2020 году вступила в силу новая редакция Стандартов эмиссии<sup>1</sup>, направленная на приведение нормативных актов Банка России, регулирующих процедуру эмиссии ценных бумаг, в соответствие с положениями Закона №514-ФЗ. Кроме того, в рамках пакета поправок по оптимизации процедуры раскрытия информации, обозначенных в указанном законе, Банком России было разработано новое Положение о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг<sup>2</sup>, которое должно вступить в силу с 1 октября 2021 года.

В числе юридических новелл, вступивших в силу в 2020 году, следует отметить также изменения в Федеральный закон от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», связанные с определением перечня лиц, включаемых в реестр требований кредиторов — владельцев облигаций эмитента, признанного несостоятельным (банкротом).

В соответствии с ранее действовавшим регулированием в реестр требований кредиторов — владельцев облигаций включались непосредственно сами владельцы облигаций. Поправки предусматривают, что вместо владельцев облигаций в указанный реестр подлежит включению представитель владельцев таких облигаций или депозитарий. Владельцы облигаций с ипотечным покрытием включаются в реестр только при отсутствии представителя владельцев облигаций или депозитария.

<sup>1</sup> Положение Банка России от 19.12.2019 №706-П «О стандартах эмиссии ценных бумаг».

<sup>2</sup> Положение от 27.03.2020 №714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

Одна из тенденций регулирования — «вытеснение» структурированных инструментов из портфелей негосударственных пенсионных фондов. Так, Указание Банка России от 05.12.2019 № 5343-У, вступившее в силу 01.01.2021, ограничивает долю облигаций с ипотечным покрытием в активах, составляющих пенсионные резервы, порогом в 5%. Структурные облигации также отнесены к «рисковым» активам, стоимость которых в совокупности с некоторыми другими активами должна составлять не более 10% резервов. При этом ожидается постепенное сокращение этой доли в будущем.

Отметим, что регулятором была снята неопределенность в отношении возможности размещения пенсионных накоплений НПФ в ипотечные облигации как инструменты структурированного финансирования, которым присвоен рейтинг с постфиксом «.sf». В 2020 году советом директоров Банка России установлены уровни рейтинга для инвестирования в ипотечные облигации, содержащие постфикс «.sf» (см. информационные сообщения от 28.04.2020 для пенсионных накоплений и от 25.09.2020 для пенсионных резервов).

Между тем из этого следует, что инвестирование пенсионных накоплений в облигации специализированных обществ, выпускаемые в ходе неипотечной секьюритизации, в настоящий момент невозможно (так как постфикс «.sf» присваивается облигациям специализированных финансовых обществ, но вышеупомянутое информационное сообщение регулятора от 28.04.2020 не содержит специальных норм, позволяющих применять рейтинги с данным постфиксом для инвестирования пенсионных накоплений в облигации СФО).

При инвестировании пенсионных резервов облигации СФО будут считаться активом «повышенного риска»<sup>3</sup> (то есть активом, который в совокупности с другими активами должен составлять не более 10% резервов), по-

<sup>3</sup> П. 2.1.14 Указания Банка России от 05.12.2019 №5343-У.

сколько информационное сообщение ЦБ от 25.09.2020 (об инвестировании пенсионных резервов) не содержит возможности использования рейтинга с постфиксом «.sf» для целей, связанных с инвестированием в облигации СФО. Кроме того, следует отметить, что облигации, выплаты по которым зависят от исполнения обязательств третьими лицами, автоматически относятся к активам «повышенного риска». Регулятор делает исключение из этого правила для ипотечных облигаций с достаточным рейтингом, но не для облигаций СФО.

В числе нововведений, ожидаемых в 2021 году, можно отметить вступление 5 сентября 2021 года в силу Федерального закона от 08.12.2020 № 418-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об ипотечных ценных бумагах”», направленного на обеспечение планового погашения обращающихся в настоящее время ипотечных сертификатов участия и последующее постепенное выведение этого финансового инструмента из оборота.

Также в числе нововведений можно отметить вступление с 1 июля 2021 года в силу Положения Банка России от 10 января 2020 г. № 710-П, устанавливающего новый подход к расчету собственных средств страховой организации, инвестированию собственных средств и резервов, к расчету нормативного соотношения капитала и обязательств. Комментируемое Положение не относится напрямую к новеллам рынка секьюритизации, однако некоторые изменения, предусмотренные в нем, необходимо будет учитывать при инвестировании в облигации, выпускаемые в рамках секьюритизации.

Кроме того, в 2021 году стал возможным выпуск цифровых финансовых активов (ЦФА), к отдельным видам которых закон<sup>1</sup> относит ЦФА, удостоверяющие возможность осуществления

прав по эмиссионным ценным бумагам, а также ЦФА, удостоверяющие право требовать передачи эмиссионных ценных бумаг, предусмотренных решением о выпуске цифровых финансовых активов. Учитывая, что закон не ограничивает круг таких эмиссионных ценных бумаг, к их числу можно отнести облигации, выпускаемые в рамках сделок секьюритизации.

#### **Луиза ЛЕСНАЯ,** директор, **Trewetch Group**

— С 1 января 2020 года вступили в силу масштабные изменения в Федеральном законе «О рынке ценных бумаг», которые коснулись в том числе сделок на базе СФО.

Так, например, специализированным обществам, СФО и СОПФ, стал доступен такой инструмент, как программа облигаций, что является новеллой рынка секьюритизации. Кроме того, закон закрепил, что коммерческими облигациями не могут быть облигации с залоговым обеспечением, а биржевыми облигациями с залоговым обеспечением могут быть только облигации с ипотечным покрытием. Надо отметить, что в конце 2020 года Московская биржа зарегистрировала три выпуска облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент в рамках сделки с двумя оригинаторами.

Нововведением в области секьюритизации в 2020 году стало также и то, что сведения о банковских реквизитах залогового счета, в том числе об их изменении, теперь могут быть внесены в решение о выпуске облигаций с залоговым обеспечением денежными требованиями после регистрации выпуска таких облигаций. Согласие владельцев облигаций на внесение изменений, связанных с изменением банковских реквизитов залогового счета в той же кредитной организации, в которой он был открыт, не требуется. Внесение изменений в решение о выпуске облигаций с залоговым обеспечением денежными требованиями в части сведений о банковских реквизитах залогового счета осуществляется теперь путем направления уведомления

<sup>1</sup> См. Федеральный закон от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

в Банк России, что очень важно для сделок секьюритизации.

Важно отметить, что на уровне закона также было исключено требование составлять консолидированную отчетность и индивидуальную отчетность в соответствии с МСФО (как годовую, так и промежуточную) для ипотечных агентов и специализированных обществ, даже в случае регистрации проспекта ценных бумаг. При этом в 2020 году данное требование применительно к годовой отчетности по МСФО осталось на уровне подзаконного акта и регламента биржи как требование к допуску бумаг ипотечного агента и специализированного общества во второй и первый уровень.

В мае 2020 года вступили в силу новые стандарты эмиссии ценных бумаг, изменения коснулись и объема документов, представляемых при регистрации выпуска облигаций, размещаемых в рамках сделок секьюритизации.

В июле 2020 года была расширена на уровне закона правоспособность отдельных категорий СОПФ, а именно СОПФ, единственным участником которого является единый институт развития в жилищной сфере.

Уточнены условия, когда выпуск облигаций в рамках программы может не сопровождаться регистрацией проспекта. А именно определено, что если облигации размещаются в рамках программы облигаций и с даты регистрации проспекта облигаций, зарегистрированного в отношении программы облигаций, не истек один год, то проспект можно не регистрировать. На наш взгляд, это означает, что достаточно зарегистрировать проспект в отношении программы облигаций, но не обязательно одновременно с программой, с тем чтобы потом в течение года выпускать в рамках программы облигации без проспекта.

Кроме того, на уровне закона расширен круг лиц, признаваемых квалифицированными инвесторами, что важно для инструмента структурных облигаций.

Исчезло требование о том, что облигации СФО с отрицательными чистыми активами предназначались только для квалифицированных инвесторов.

С апреля 2021 года значительно изменяется подход к раскрытию инсайдерской информации, в том числе относительно изменения сведения о залоговом обеспечении по облигациям СФО и СОПФ.

Важно отметить, что в настоящее время СФО и СОПФ раскрывают информацию об изменении залогового обеспечения ежемесячно до 10:00 первого рабочего дня месяца, следующего за отчетным, что является крайне неудобным, поскольку информацию для раскрытия эмитенты получают от сервисных агентов. При этом у сервисных агентов объективно могут отсутствовать актуальные данные по состоянию на конец месяца уже в 9:00 первого рабочего дня следующего месяца. При таких условиях эмитенты вынуждены подчас корректировать информацию, раскрытую до 10:00, по факту получения позже в течение дня актуальных данных от сервисных агентов.

В данном отношении изменение подхода к раскрытию инсайдерской информации с 1 апреля 2021 года весьма важно для сделок секьюритизации.

С октября 2021 года вступают в силу новые требования по раскрытию информации, которые несколько упрощают в целом и сокращают объем раскрываемой информации специализированными финансовыми обществами и ипотечными агентами как в составе проспекта ценных бумаг, так и в составе отчета эмитента (сейчас это ежеквартальные отчеты).

**Геннадий ГОДЯЕВ,**  
руководитель направления  
структурного финансирования  
в России, TMF Group

— На операционном уровне главным нововведением было изменение сроков раскрытия информации и сроков проведения годовых собраний акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. Кардинальных изменений в 2021 году не ожидается, но остается надежда на смягчение правоприменительной практики со стороны государственных органов.

**Каковы юридические особенности неипотечной секьюритизации, каковы основные отличия от секьюритизации ипотеки? С какими сложностями сталкиваются участники рынка при организации сделок неипотечной секьюритизации?**



**Луиза ЛЕСНАЯ**

— Особенности неипотечной секьюритизации заключаются прежде всего в отдельном нормативном регулировании, отличном от ипотечных цен-

ных бумаг.

Различий много, в том числе:

- обязательность применения института залогового счета, на который зачисляются поступления по правам требования, заложенным по облигациям;
- необходимость принятия оригинатором риска в объеме, размер которого установлен Банком России (10% по сделкам с СОПФ и 20% по сделкам СФО), за исключением случаев размещения структурных облигаций;
- отсутствие требования по соотношению размера обеспечения с объемом задолженности по облигациям;
- реализация на базе СФО или СОПФ;
- отсутствие специализированного депозитария;
- недопустимость секьюритизации только закладных как единственного актива, в составе обеспечения должны быть обязательно права требования, не удостоверенные ценными бумагами (как минимум на момент размещения) и пр.;
- отсутствие возможности назначения ревизора у СФО (как правило, на уровне договорных отношений предусматривается наличие контроля с функциями, схожими с ревизором) и пр.

Участники сталкиваются со сложностями как на стадии структурирования сделки, принимая во внимание, например, упомянутое выше ограничение секьюритизации закладных и иных ценных бумаг на базе СФО, так и на стадии реализации сделки. Например, если

сделкой предусмотрен револьверный период и пополнение обеспечения новыми ценными бумагами, то по общему правилу это требует внесения изменения в решение о выпуске, что влечет как временные, так и денежные затраты.

На уровне устава СФО, как говорится, «на берегу», необходимо зафиксировать, каков будет предмет деятельности СФО: выпуск облигаций с залоговым обеспечением либо структурных облигаций. Сочетание одним СФО обоих инструментов не допускается. Кроме того, в уставе должен быть четко закреплен механизм финансирования СФО и отражены все возможные источники поступлений СФО в рамках его правоспособности для применения специального налогового режима для СФО.



**Геннадий ГОДЯЕВ**

— Главным сдерживающим фактором является отсутствие достаточного количества инвесторов на рынке. Прежде чем организовать сделку и зарегистрировать бумагу, нужно продать идею инвесторам. Чем более экзотическая идея и тип актива, тем сложнее будет организовать сделку и получить хороший рейтинг.

Уже на этапе обслуживания сделки основные сложности связаны с взаимодействием с государственными органами. Особенности зависят от конкретного типа актива, который секьюритизируется. Например, в автокредитах и кредитах МСП сложностью могут стать проблемы с государственной регистрацией залогов или права собственности. Отдельной «головной болью» может стать снятие обременений с активов со стороны ФССП.

## Расскажите про новые кейсы неипотечной секьюритизации активов в 2020 году: какой опыт в юридической практике они принесли?



**Владимир ГОГЛАЧЕВ,**  
старший юрист  
практики банковского  
и финансового права,  
рынков капитала  
адвокатского  
бюро «Егоров,  
Пугинский, Афанасьев  
и партнеры» (АБ ЕПАМ)

— Мы хотели бы отметить сделку СФО Социального развития, которая ознаменовала собой очередной виток развития российского рынка сложноструктурированных сделок и показала новые возможности финансирования/рефинансирования проектов, реализуемых в рамках закона о государственно-частном партнерстве.

При этом мы полагаем, что аналогичным образом также может быть осуществлено финансирование/рефинансирование проектов, реализуемых в рамках закона о концессионных соглашениях.

Среди множества уникальных юридических решений, используемых в данной сделке, мы хотели бы выделить следующие:

1. Установление двух режимов амортизации облигаций в зависимости от определенных обстоятельств: базовый режим и резервный режим.

Базовый режим амортизации облигаций предполагает погашение облигаций в каждую дату выплаты на заранее известную величину в соответствии с графиком погашения облигаций. При этом в рамках данной сделки график погашения не был указан непосредственно в решении о выпуске облигаций, а был вынесен в отдельное сообщение, которое было раскрыто до начала размещения.

Резервный режим используется с даты, в которую одновременно соблюдаются два условия:

1) осуществлено досрочное полное или частичное исполнение частным партнером своих обязательств перед эмитентом;

2) осуществлено досрочное исполнение публичным партнером своих обязательств перед частным партнером в размере, превышающем 5%.

Резервный режим также предполагает погашение облигаций в каждую дату выплаты, но при данном режиме распределение полученных эмитентом средств в пользу владельцев облигаций осуществляется пропорционально (порядок расчета пропорции приведен в эмиссионных документах).

2. Особая система залоговых счетов в сделке, имеющая своей целью обеспечить поток денежных средств для выплат владельцам облигаций. Сделка предполагает, что исполнение обязательств по облигациям будет осуществляться за счет средств, которые частный партнер будет получать от публичного партнера и передавать эмитенту. Для обеспечения интересов владельцев облигаций сделка предусматривает двухуровневую систему залоговых счетов:

- «нижний уровень» — это залоговый счет, который открыт частным партнером и используется для обеспечения обязательств частного партнера перед эмитентом;

- «верхний уровень» — это залоговый счет, который открыт эмитентом и используется для обеспечения обязательств эмитента перед владельцами облигаций.

3. Включение в контрактную документацию условий, обеспечивающих осуществление платежей от частного партнера в пользу эмитента в случае, если по каким-либо причинам документы, необходимые для осуществления таких платежей, не были получены банком. Это обеспечивает существенное снижение операционных рисков в сделке. Функционал «автоматических проводок» выполняется банком залогового счета.

4. Заключение оригиналами межкредиторского соглашения, условия которого предусматривают изменяющийся размер участия каждого оригинатора в риске. Всего в сделке два оригинатора — ООО «БКС Консалтинг» и ООО «КПФ». Межкредиторским соглашением предусматривается механизм снижения доли участия в риске одного из ориги-

наторов (ООО «БКС Консалтинг») при условии, что доля участия в риске второго originатора пропорционально увеличивается. Также соглашение определяет допустимые способы для увеличения доли участия в риске ООО «КПФ», случаи, когда объем принятых ООО «КПФ» рисков по сделке подлежит увеличению, и последствия за нарушение обязательств о принятии дополнительных рисков по сделке.

#### Луиза ЛЕСНАЯ

— Хотелось бы отметить, что как исключения стали появляться СФО, не имеющие сиротского статуса. Думаем, что осмыслить все вытекающие последствия из этой смены парадигмы структурирования сделок секьюритизации еще предстоит участникам рынка.

Рынок пробует также различные варианты структурирования сделок под выпуск структурных облигаций. При этом используются самые разнообразные базисные активы (паи, иностранные ценные бумаги, производные финансовые

инструменты, займы, предоставленные СФО, и пр.). Отдельно хотим отметить выпуск так называемых «зеленых» облигаций (секьюритизацию в сфере договоров поставки мощностей возобновляемых источников энергии, а именно солнечной энергии), социальных облигаций.

Нельзя не отметить успешные прецеденты по новым способам финансирования СФО originатором в рамках неипотечной секьюритизации (например, заключение договора на оказание СФО услуг по совершению сделки секьюритизации с отнесением оплаты расходов на originатора по тем услугам, где допускается оплата третьим лицом).

#### Геннадий ГОДЯЕВ

— В 2020 году мы продолжили размещение выпусков структурных нот БКС. Это одна из первых сделок по выпуску структурных облигаций на российском рынке, и многие участники внимательно следят за первопроходцами, анализируя опыт для выстраивания своих моделей по выпуску структурных облигаций.

### *Два года назад рынок говорил про первые сделки с электронными закладными. На каком этапе внедрения электронных закладных находится рынок сегодня?*



**Анна ЗАЙЦЕВА,**  
генеральный  
директор, ДК «Регион»

— Наш депозитарий принял на учет первую электронную закладную еще в июле 2018 года. По итогам 2018 года на учете было лишь 5 закладных, спустя год — 12, а по состоянию на конец 2020 года — более 8 тыс. закладных, выданных более чем десятью различными банками.

Динамика впечатляющая, и кризисный 2020 год оказался для этого сегмента рынка очень активным. Конечно, остается много сложностей на разных этапах; проблемы возникают как у банков в процессе подачи документов на регистрацию, так и у Росреестра при передаче закладной в депозитарий. Сначала

основные проблемы были связаны с тем, что закладная поступала в депозитарий спустя несколько дней с момента отправки ее Росреестром по каналу СМЭВ. По закону срок на ответ — один день, некоторые отделения Росреестра по истечении суток отказывали банку в выдаче закладной, не дожидаясь ответа от депозитария. Сейчас в этой части дела обстоят много лучше.

Сегодня наибольшее беспокойство вызывают ошибочные сообщения от Росреестра о погашении закладной. В соответствии с законом, депозитарий должен на основании такого сообщения списать закладную со счета депо клиента. На практике мы вынуждены получать подтверждение от клиента о погашении обязательства. В противном случае в Росреестр направляется отказ в погашении, хотя такая возможность не предусмотрена нормативно.

Однако главное — это положительная динамика. Количество электронных закладных неуклонно растет. Всё больше банков пробуют новую форму закладной. Росреестр тоже не стоит на месте и поступательно движется в решении возникающих сложностей.

В I квартале 2021 года планируется запустить еще один знаковый пилотный проект — цифровую ипотеку. В его рамках появится новая платформа взаимодействия для выдачи и регистрации электронной закладной. Для этого будет использоваться разработанная Ассоциацией «Финтех» платформа «Мастерчейн». Очень важно, что над этим проектом ведется активная совместная работа многих заинтересованных сторон — Банка России, Росреестра, ДОМ.РФ, Ассоциации «Финтех», депозитариев, уже накопивших опыт работы с электронными закладными. Мы считаем, что у этого проекта хорошие перспективы и большое будущее. Надеемся, он позволит преодолеть все имеющиеся барьеры для перевода всех закладных в электронную форму.

Для нас как спецдепа, давно специализирующегося на ипотечных ценных бумагах, переход к электронным закладным станет долгожданной новой реальностью. С особым нетерпением мы ждем этого после внесения изменений в закон об ипотеке в части обездвиживания документарных закладных и требований об уведомлении заемщиков об этом факте. С момента вступления в силу этих изменений спецдепу впору открывать не только филиал почты, но и call-центр

со штатом психологов, которые будут выслушивать испуганных заемщиков, терпеливо успокаивать их и объяснять, что такое депозитарий, обездвиживание, чем отличается депозитарий от коллектора и еще много специфических вещей, не очень понятных стремительно растущим рядам простых ипотечников.

Пока же «психологами» приходится работать сотрудникам спецдепозитария. И это несмотря на то, что в направляемых сообщениях специально добавлен пункт: факт передачи закладной на учет и хранение не несет никаких изменений для заемщика. Тем не менее идет шквал звонков. В нашей практике даже был случай, когда заемщик, получив уведомление об обездвиживании, побежал срочно гасить кредит.

Поэтому мы с нетерпением ждем, когда электронные закладные заменят собой документарные и уйдет в небытие проверка и транспортировка бумажных закладных, инвентаризация хранилищ и взаимодействие с заемщиками по обездвиживанию.

#### **Луиза ЛЕСНАЯ**

— Насколько нам известно, отдельные участники рынка уже тестировали указанный инструмент. Следует отметить, что на данном этапе мы в целом наблюдаем тренд к применению электронного документооборота, даже на стадии подписания эмиссионной документации по биржевым облигациям, но пока доминируют сделки по формированию ипотечного портфеля в 2020 и 2021 годах для секьюритизации без применения электронных закладных.

### ***Как реструктуризации ипотечных кредитов и использование механизма ипотечных каникул в период пандемии повлияли на текущие сделки секьюритизации?***

#### **Луиза ЛЕСНАЯ**

— Непосредственно на деятельности ипотечных агентов реструктуризация ипотечных кредитов и использование механизма ипотечных каникул в период пандемии не оказали существенного влияния, так как в рамках текущих сделок секьюритизации ипотечных кредитов взаимодействие

с заемщиками делегировано сервисным агентам на основании заключенных договоров. Однако не по всем сделкам действующие договоры предусматривали полномочия сервисного агента, которые требуются для взаимодействия с заемщиками в рамках выполнения всех необходимых действий, предусмотренных Положением об ипотеч-

ных каникулах<sup>1</sup> и Положением о кредитных каникулах<sup>2</sup>. В этой связи сервисные агенты обратились к ипотечным агентам с предложением заключить дополнительные соглашения к действующим договорам. Таким

<sup>1</sup> Положения статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» в редакции Федерального закона от 01.05.2019 №76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком — физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» и последующих редакциях.

<sup>2</sup> Положения статьи 6 Федерального закона от 03.04.2020 №106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа».

образом, все действия по реструктуризации ипотечных кредитов и использованию механизма ипотечных каникул осуществляют сервисные агенты и предоставляют ипотечным агентам информацию о количестве и видах проведенной реструктуризации. При этом бухгалтерской организацией ипотечных агентов была проведена дополнительная работа по оптимизации учета кредитов, находящихся в ипотечном покрытии, в отношении которых применена реструктуризация в рамках Положения об ипотечных каникулах и Положения о кредитных каникулах.

### Геннадий ГОДЯЕВ

— Ипотечные каникулы влияют на финансовую модель сделки. Доля ипотечных каникул была не очень большой, поэтому колебания не вызывали недостаточность денежных средств для исполнения обязательств по облигациям. Многие заемщики получали отказы, так как не имели оснований для использования ипотечных каникул.

## Как появление ипотечных каникул повлияло на ведение реестра ипотечного покрытия? С какими тонкостями учета столкнулись спецдепозитарии?



**Асият ТОЛМАЧЕВА,**  
начальник отдела  
обслуживания  
ипотечных ценных  
бумаг, ДК «Регион»

— С точки зрения специализированного депозитария сегодня можно выделить три вида ипотечных каникул:

1. Предоставляемые согласно 353-ФЗ (ст. 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»).

2. Введенные в условиях пандемии по 106-ФЗ (ст. 6 и 7 Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»).

3. На основании собственных программ реструктуризации банков-оригинаторов.

Все три вида ипотечных каникул нашли свое отражение при ведении специализи-

рованным депозитарием реестра ипотечного покрытия, но каждая из них имеет свои особенности и тонкости. Вопросов было немало: какие документы-основания использовать, в какие сроки отражать изменения, какие требования предъявлять к эмитентам. Чтобы с самого начала выработать единый подход спецдепозитариев к этому вопросу, мы обратились в саморегулируемую организацию «Национальная финансовая ассоциация» (НФА) с предложением разработать, согласовать и утвердить единый внутренний стандарт. НФА откликнулась на наше предложение, оперативно была организована рабочая группа, в которую вошли представители спецдепов, работающих с ипотечными покрытиями. В результате работы появились стандарты — «Особенности учета льготного периода в реестре ипотечного покрытия» (утверждено решением совета директоров СРО НФА от 17 июня 2020 года, протокол № 12/20-СД). Отмечу некоторые принципиальные моменты:

### 1. Документы-основания

Для отражения ипотечных каникул в реестре ипотечного покрытия эмитент вместе с Распоряжением представляет в спецдеп дополнительные документы:

- требование заемщика об установлении льготного периода, в том числе требование, составленное со слов заемщика при направлении им требования с использованием средств подвижной радиотелефонной связи в соответствии с Законом 106-ФЗ;
- уведомление от имени владельца закладной (эмитента) — если направлялось банком заемщику;
- если эмитентом были запрошены документы, подтверждающие снижение дохода заемщика, спецдепозитарий также должен убедиться, что эмитентом исполнена обязанность по направлению уведомления о подтверждении установления льготного периода (ч. 7 ст. 6 Закона 106-ФЗ) либо о неподтверждении установления льготного периода (ч. 29 ст. 6 Закона 106-ФЗ).

Существенные сложности с оперативным предоставлением таких документов возникли у банков, имеющих расширенные филиальные сети и работающих с агентами. У эмитента есть обязанность согласно п.6.2 05-60 пз-н направлять информацию об изменении данных в реестре ипотечного покрытия не позднее рабочего дня, следующего за днем возникновения соответствующих изменений. При несоблюдении сроков спецдеп фиксирует и направляет уведомление о выявлении нарушений в Банк России. Соблюсти столь короткий срок на практике бывает достаточно сложно.

### 2. Внесение изменений в реестр ипотечного покрытия

Прежде всего при установлении льготного периода происходит увеличение срока возврата кредита на срок льготного периода. Это находит свое отражение в реестре ипотечного покрытия.

Установление льготного периода влетает за собой также изменение срока просроченной задолженности. В этом случае спецдеп вносит в реестр ипотечного покрытия изменения в части сведений о просрочках. Если ранее обязательство не учитывалось из-за наличия просроченной задолженности более чем на 6 месяцев, а в результате внесенного изменения срок неисполнения обязательства становится

менее 6 месяцев, спецдеп возвращает такое требование в расчет размера ипотечного покрытия, начиная с даты исполнения распоряжения эмитента.

На практике все может оказаться еще сложнее, при этом появятся дополнительные нюансы. Например, банк вправе отказать заемщику в предоставлении льготного периода после рассмотрения подтверждающих документов. Срок рассмотрения документов по 106-ФЗ может достигать 125 дней. Заемщик также вправе отказаться от предоставленного льготного периода самостоятельно. При этом сведения о каникулах на момент отказа уже отражены в РИП. В этом случае эмитент направляет корректирующее распоряжение с документами, подтверждающими отказ, а данные в РИП восстанавливаются без учета льготного периода. Однако возможна ситуация, когда в эмиссионных документах указаны ограничения по сроку нахождения дефолтной закладной в реестре ипотечного покрытия, нарушение сроков чревато возникновением у владельцев облигаций права на досрочное погашение. Решением в таких случаях является учет даты начала срока нахождения дефолтной закладной в реестре как даты получения информации об отказе в каникулах. Хорошим решением также является и своевременная замена проблемного обязательства.

### 3. Внесение изменений в закладную

Если требование удостоверено закладной, спецдеп контролирует исполнение эмитентом обязанности в разумный срок внести изменения в закладную (ч. 24 ст. 6.1-1 Закона 353-ФЗ и ч. 32 ст. 6/ч. 15 ст. 7 Закона 106-ФЗ).

Внутренними стандартами НФА разумным сроком для изъятия закладной в целях внесения соответствующих изменений был признан срок, не превышающий 1 месяца с одной из следующих дат:

- даты исполнения распоряжения эмитента (за исключением случаев, указанных ниже в настоящем пункте);
- даты направления уведомления о подтверждении установления льготного периода в соответствии с ч. 7 статьи 6 Закона 106-ФЗ, если у заемщика были запрошены подтверждающие документы;
- даты истечения 60-дневного срока со дня получения требования заемщика,

указанного в ч. 1 ст. 6 Закона 106-ФЗ<sup>1</sup>, если кредитор не запрашивал подтверждающие документы.

При возвращении закладной после внесения в нее изменений, связанных с установлением льготного периода, специализированный депозитарий обязан убедиться в том, что содержащиеся в РИП сведения соответствуют положениям измененной закладной. В случае несоответствия сведений, содержащихся в РИП, положениям закладной спецдеп выявляет причины такого расхождения и принимает меры, направленные на их устранение (указывает на ошибки, допущенные в закладной, либо просит направить распоряжение).

Законом не установлен конкретный срок на внесение изменений в закладную. Во избежание двоякого толкования «разумного срока» стандартами НФА установлен срок 1 месяц на изъятие закладной для регистрационных действий. Однако остается открытым вопрос о сроке внесения самих изменений. В целях определения этого срока используется сложившаяся практика по выдаче закладных для осуществления иных регистрационных действий.

В процессе внесения изменений в закладные, связанных с ипотечными каникулами, банки сталкиваются со множеством сложностей при оформлении изменений в Росреестре.

<sup>1</sup> С указанного момента льготный период считается подтвержденным в силу ч. 7 ст. 6 Закона 106-ФЗ.

В частности, 106-ФЗ позволяет банкам принимать документы в электронном виде с использованием средств подвижной радиотелефонной связи, а 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (редакция до 10.01.2021) для регистрации изменений в закладную предусматривает оригиналы документов. Банки вынуждены дополнительно взаимодействовать с клиентами для получения оригиналов документов, что зачастую вызывает существенные сложности. Как следствие, банки вынуждены производить замену таких закладных — выкупать и включать в состав ипотечного покрытия денежные средства.

Вступившая в силу 10.01.2021 новая редакция закона «Об ипотеке» призвана устранить эту коллизию. На наш взгляд, изменения должны способствовать ускорению внесения изменений в закладные и исключению необходимости проводить замены имущества в ипотечном покрытии по причине отказов Росреестра в регистрации изменений закладных.

#### Луиза ЛЕСНАЯ

— Основная нагрузка по работе с заемщиками, в том числе по вопросам оценки правомерности и возможности применения ипотечных каникул, и взаимодействию со специализированным депозитарием лежит на сервисном агенте. На данный момент необходимость в смещении сроков выплаты по ИЦБ в результате предоставления ипотечных каникул ни по одному ипотечному агенту не возникла.

## **В первые месяцы пандемии многим заемщикам был предоставлен льготный период кредитования. Как отсрочка платежей повлияла на покрытие по ипотеке и кредитам МСП?**

#### Луиза ЛЕСНАЯ

— На данный момент мы не заметили существенного влияния предоставления льготного периода на ипотечное покрытие и залоговое обеспечение по облигациям, обеспеченным кредитами МСП.

#### Асият ТОЛМАЧЕВА

— При предоставлении льготного периода эмитент направляет в спецдеп сведения об изменении срока возврата кредита

(займа) не позднее окончания льготного периода, а также могут быть направлены сведения об изменении размера платежа и иные сведения, связанные с изменением графика.

Сведения о льготном периоде указываются в реестре в поле «Иные сведения».

Отсрочка платежей увеличила длительность срока возврата кредита, а также привела к дополнительному сроку страхования недвижимого имущества на срок увеличения кредита.

## Рейтинги, которым доверяют

**Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» основано в 1997 году и на сегодняшний день является старейшим и крупнейшим российским рейтинговым агентством как по числу клиентов, так и по числу сотрудников.**



### Кредитные рейтинги

- Кредитные рейтинги по национальной шкале Российской Федерации
- Кредитные рейтинги для эмитентов СНГ



### Некредитные рейтинги

- Рейтинги надежности и качества услуг управляющих компаний
- Рейтинги надежности и качества услуг страховых медицинских организаций
- Рейтинги системы риск-менеджмента



### Устойчивое развитие

- Рейтинги ESG
- Верификация соответствия принципам зеленых облигаций
- Верификация соответствия принципам социальных облигаций
- Верификация соответствия принципам зеленых кредитов
- Рейтинги качества управления



### Информационно-аналитические услуги

- Образовательные услуги
- Выгрузка рейтинговых данных
- Исследования и аналитика

**АО «Эксперт РА»**

Россия, Москва, ул. Николаямская, дом 13, стр. 2  
+7 (495) 225 3444

[www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)



@expert\_ra