Инфраструктура рынка секьюритизации

Market & Reference Data

в структурированном виде

Cbonds API

Глобальное покрытие: вся информация **по облигациям, акциям, РФ ПИФ, ETF и эмитентам**

90% топ-30 банков РФ — наши клиенты

Историческая глубина **более 40 лет**

Многоуровневая **верификация данных**

Готовые коробочные решения от партнеров-разработчиков

Наши партнеры: **НРД, ЦБ, MOEX, Deutsche Börse, LSE, SIX Group**

Наши данные используются:

- при расчете и оценке рисков
- для учета финансовых инструментов
- в оценке портфеля ценных бумаг
- при сборе и анализе больших массивов данных

Форматы

API: SOAP + WSDL, JSON

Файловые выгрузки: CSV, XLS, XML, JSON

Подключение в течение одного дня!

Реклама

database@cbonds.info | +7 (812) 336-97-21, доб. 146

Сергей ФЕДОТОВ,
управляющий директор,
Управление секьюритизации,
Банк ВТБ (ПАО)

О залоговых счетах в сделках ипотечной секьюритизации

19 апреля 2023 года вступает в силу основная часть положений Федерального закона от 20.10.2022 №409-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об ипотечных ценных бумагах” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон 409-ФЗ). Пункт 3 статьи 6 указанного закона предписывает эмитентам облигаций с ипотечным покрытием провести ряд обязательных мероприятий, а именно: открыть залоговый счет (залоговые счета) для учета денежных средств, составляющих ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, перевести на него денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, и внести изменения в решения о выпуске облигаций с ипотечным покрытием посредством направления соответствующего уведомления в Банк России или бирже, которая осуществила регистрацию выпуска облигаций.

Как указывают авторы законопроекта в пояснительной записке, он направлен на повышение кредитного качества ипотечных облигаций за счет исключения риска частичной утраты ипотечного покрытия при банкротстве кредитной организации, в которой открыты счета ипотечного агента.

С правовой точки зрения так и есть. В то же время стоит принять во внимание, что эти мероприятия предлагаются сейчас, много лет спустя после вступления в силу Федерального закона от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», когда уже сформировалась понятная и устойчивая практика выпуска и сопровождения ИЦБ. Эта практика в операционных вопросах отличается от практики сопровождения выпусков облигаций с залоговым обеспечением, где как раз и применяются залоговые счета. Отметим, что за все это время не выявлены случаи утраты ипотечного покрытия в связи с банкрот-

ством кредитной организации — банка счета, да и сами случаи банкротства на сегодняшний день неизвестны. Имеется один случай введения временной администрации и санирования кредитной организации — банка счета и сервисного агента — в сделке по выпуску облигаций с ипотечным покрытием, однако заложенные в эмиссионной документации механизмы замены участников не только не привели к каким-либо потерям, но и прошли практически незаметно для инвесторов. Сегодня счета ипотечных агентов, в том числе в сделках на платформе ДОМ.РФ, обслуживают устойчивые, преимущественно системно значимые банки.

С другой стороны, представляется более естественной поэтапная схема перевода сделок ипотечной секьюритизации к использованию залоговых счетов. Так, в связи с изменением законодательства о долевом строительстве[1] согласно утвержденной Правительством Российской Федерации новой схеме финансирования жилищного строительства приобретение недвижимости дольщиками с 1 июля 2019 года осуществляется с использованием эскроу-счетов. Однако это не обязательно для объектов, по которым разрешение на строительство до дня вступления в силу 175-ФЗ уже было получено. В ситуации с залоговыми счетами в сделках ипотечной секьюритизации было бы разумно также установить новое требование для вновь размещаемых выпусков.

Практика покажет, как будут поступать банки залогового счета в существующих сделках ипотечной секьюритизации, однако, на наш взгляд, применение требований Закона №409-ФЗ может вызвать ряд трудностей операционного и технологического характера.

В чем заключаются эти трудности?

В настоящее время (до вступления в силу Закона 409-ФЗ) ипотечные сделки реализуются с учетом следующих особенностей.

1. Эмитенту открываются два банковских расчетных счета — счет эмитента и счет ипотечного покрытия (в некоторых случаях также счет сбора платежей в банке-оригинаторе).

2. Все зачисления в пользу эмитента осуществляются на счет эмитента.

3. На основе отчета расчетного агента один раз в купонный период эмитент переводит суммы частичного погашения номинальной стоимости облигаций и купонные выплаты на счет ипотечного покрытия, которые затем направляются в НРД.

4. Со счета ипотечного покрытия эмитент время от времени также проводит выплаты за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, перечень и размер которых устанавливаются решением о выпуске. **В общем случае все выплаты третьим лицам осуществляются эмитентом со счета эмитента.**

5. Устанавливается обязательный контроль выплат, который заключается в акцепте специализированным депозитарием платежных инструкций эмитента со счета ипотечного покрытия. **Банк в контроле расчетов не участвует.**

Выплаты с иных счетов, а также зачисления не акцептуются ни специализированным депозитарием, ни иными лицами.

В сделках неипотечной секьюритизации, где обязательно использование залоговых счетов, сопровождение сбора и выплаты денежных средств организовано по-иному:

- Решением о выпуске, договором залогового счета и трехсторонним соглашением[2] устанавливается перечень доступных операций по залоговому счету. Все расходные операции акцептуются представителем владельцев облигаций,

[1] Федеральный закон от 01.07.2018 №175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[2] Соглашение о порядке контроля расчетов специализированной финансовой организации с участием эмитента, банка залогового счета и представителя владельцев облигаций.

а также **контролируются банком** в силу требований договора залогового счета, а также статьи 358.12 ГК РФ.

• Поступления денежных средств от залогового обеспечения зачисляются непосредственно на залоговый счет, минуя иные счета эмитента; расходные операции ограничены перечнем доступных операций.

Представляется, что банки залогового счета будут увязывать наличие залогового счета с законодательным требованием контроля операций по счету, как это было и есть в сделках неипотечной секьюритизации (где вторичный контроль со стороны ПВО либо агента по контролю расчетов необязателен). В то же самое время в сделках ипотечной секьюритизации законодательно установлен контроль расчетов со стороны обязательного участника — специализированного депозитария (представитель владельцев облигаций в сделках ипотечной секьюритизации не встречается).

В этой ситуации дополнительную трудность добавляет требование новой части 4.1 статьи 13 Закона 152-ФЗ[1] о недопустимости зачисления на залоговый счет любых денежных средств, не входящих в ипотечное покрытие. При этом закон, а также принятые в его исполнение ведомственные нормативные акты не устанавливают, кто и в соответствии с какими правилами определяет, какие именно денежные средства составляют ипотечное покрытие, а какие нет (см. врезку). К этому следует добавить, что размер ипотечного покрытия определяется суммой основного долга и подлежащих начислению процентов по требованиям, входящим в ипотечное покрытие, в то время как сумма денежных средств на счете ипотечного покрытия не играет при этом большой роли. Более того, в дату перевода средств в НРД для выплат по облигациям остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия и вовсе ограничивается суммой резервного фонда специального назначения. Это происходит один раз в каждый купонный период.

Таким образом, по нашему мнению, **требуемые Законом 409-ФЗ изменения в решение о выпуске должны содержать детальный порядок зачисления и списания денежных средств как по залоговому счету эмитента, так и по расчетному счету эмитента, не являющемуся залоговым.**

Такой порядок должен быть установлен именно в Решении о выпуске, поскольку это единый документ, регулирующий одновременно действия банка счета (в том числе банка залогового счета), эмитента, специализированного депозитария, ПВО (при наличии), сервисного и расчетного агентов.

Что может быть предложено с учетом вышесказанного? Ведь со вступлением в силу Закона 409-ФЗ ситуация **принципиально меняется,** и с точки зрения банка счета (банка залогового счета) порядок расчетов не похож ни на прежний, ни на тот, что сейчас используется в сделках неипотечной секьюритизации.

По нашему мнению, порядок расчетов может быть описан следующим образом.

1. Ипотечному агенту открывается залоговый счет, в сделке он использует два банковских счета — расчетный счет эмитента и залоговый счет (в некоторых случаях также счет сбора платежей в банке-оригинаторе).

2. Средства со счета ипотечного покрытия переводятся на залоговый счет; счет ипотечного покрытия закрывается.

3. Зачисления в пользу ипотечного агента осуществляются в зависимости от назначения средств:

— на залоговый счет зачисляются (исходя из новой части 4.1 статьи 13 Закона об ИЦБ):

• средства, полученные в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, обращением взыскания по таким требованиям и исполнением обязательств по требованиям, составляющим ипотечное покрытие;

• денежные средства, полученные эмитентом в качестве покупной цены

[1] Подпункт «в» части 7 статьи 1 Закона 409-ФЗ.

СПРАВОЧНО

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В ИПОТЕЧНОМ ПОКРЫТИИ

1. Согласно п. 1 статьи 3 Закона 152-ФЗ, ипотечное покрытие могут составлять, среди прочего, денежные требования по договору залогового счета, указанного в части 4.1 статьи 13, и **денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте.** В то же время закон не устанавливает, кто и в соответствии с какими правилами определяет, какие именно денежные средства составляют ипотечное покрытие, а какие нет.

2. В соответствии с п. 2 Положения о порядке определения размера ипотечного покрытия, утвержденного Приказом ФСФР от 01.11.2005 №05-59/пз-н, размер ипотечного покрытия, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием (далее — ипотечное покрытие облигаций), определяется путем суммирования, в том числе **суммы денежных средств в валюте Российской Федерации или иностранной валюте.** В то же время Положение не устанавливает, что это за суммы денежных средств. Это определяется (в п. 3) только для ипотечных сертификатов участия, но не для облигаций с ипотечным покрытием.

3. Согласно п. 4.8 «Положения о порядке определения размера ипотечного покрытия», утвержденного Приказом ФСФР от 01.11.2005 №05-59/пз-н: «К распоряжению о внесении в реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия денежных средств прилагается копия выписки из банковского счета эмитента в кредитной организации (из банковского счета, на котором учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие, находящееся в доверительном управлении управляющего ипотечным покрытием), а в случае если эмитентом является кредитная организация, — из корреспондентского счета этой кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации или другой кредитной организации.

К распоряжению управляющего о внесении в реестр записи о включении денежных средств в состав ипотечного покрытия прилагаются также копии документов, подтверждающих, что денежные средства, включаемые в состав ипотечного покрытия, получены в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, обращением взыскания по таким требованиям и исполнением обязательств по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие».

дефолтных закладных и закладных, не являющихся дефолтными, но в отношении которых наступило хотя бы одно из оснований для замены имущества, составляющего ипотечное покрытие по облигациям;

• средства резерва специального назначения;

— **на счет эмитента зачисляются:**

• проценты, полученные по счетам эмитента;

• средства иных резервов эмитента;

• суммы займов, предоставленных эмитенту третьими лицами в целях покрытия первоначальных расходов;

• в последнюю дату выплаты или в дату полного погашения облигаций (в том числе в случае полного досрочного погашения облигаций) — суммы финансирования, привлеченные эмитентом для полного погашения облигаций;

• средства от размещения облигаций;

• средства, полученные в форме возврата платежей, ранее ошибочно перечисленных с расчетного счета эмитента, не являющегося залоговым;

• любые иные поступления, не указанные выше и не являющиеся платежами по залоговому обеспечению.

При этом контроля за зачислением эмитентом или его плательщиками средств на тот или иной счет закон не устанавливает.

4. Списание средств с залогового счета проводится строго по основаниям, указанным в части 4.4 статьи 13 Закона об ИЦБ.

5. В отличие от сделок с залоговыми счетами СФО обязательно присутствие в сделке специализированного депозитария, осуществляющего акцепт расходных операций ипотечного агента с залогового счета.

6. В отличие от сегодняшнего режима платежей по сделкам ипотечной секьюритизации необходимо участие банка в контроле расходных операций эмитента с залогового счета в силу статьи 358.12 ГК РФ (в особенности пункта 5 указанной статьи).

Таким образом, если буквально соблюдать требования Закона 409-ФЗ и применять на практике положения

ведомственных нормативных актов, регулирующих понятие ипотечного покрытия, в решения о выпуске облигаций с ипотечным покрытием необходимо вносить комплексные изменения, а именно:

• подробно описать режимы счетов эмитента (залогового, расчетного, счета сбора платежей — при наличии) с указанием перечня операций по зачислению и списанию (в силу текста новой части 4.1 статьи 13 Закона об ИЦБ), а также установить правила контроля и ответственность участников сделки за несоблюдение режима;

• дополнить установленный решением о выпуске перечень выплат за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, поскольку за открытие, ведение и иные услуги по залоговому счету банки будут взимать вознаграждение;

• описать новые обязанности сервисного агента в связи с изменением денежных потоков, схема которых приведена выше.

Так должно быть, но достичь этого на практике в краткие сроки сложно: у каждого типа сделок секьюритизации — ипотечной и неипотечной — у банков счета сложились разные технологии, механизмы и внутренние алгоритмы сопровождения.

Так или иначе, каждому банку счета в действующих сделках ипотечной секьюритизации будет необходимо в этом году заменить договоры банковского счета, а также внести минимальные изменения в трехсторонние соглашения о порядке контроля расчетов. Будем надеяться, что представленное выше небольшое исследование в этом поможет.

Это дает основание полагать, что источники денежных средств, включаемых в ипотечное покрытие, могут быть только такими.

4. В соответствии с п. 4.1 статьи 13 Закона 152-ФЗ «денежные средства, включённые в состав ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент, должны находиться на открытом эмитенту залоговом счёте (залоговых счетах). При этом такие денежные средства входят в состав ипотечного покрытия в полном объёме. **Зачисление иных денежных средств на указанный залоговый счёт (залоговые счета) не допускается».**

Это означает следующее:

А) На залоговый счёт не допускается зачисление:

• процентов, полученных по счетам эмитента;

• средств резервов эмитента, за исключением резервного фонда специального назначения;

• сумм займов, предоставленных эмитенту третьими лицами в целях покрытия первоначальных расходов;

• в последнюю дату выплаты или в дату полного погашения облигаций (в том числе в случае полного досрочного погашения облигаций) — сумм финансирования, привлеченных эмитентом для полного погашения облигаций;

• средств от размещения облигаций;

• средств, полученных в форме возврата платежей, ранее ошибочно перечисленных с расчётного счёта эмитента, не являющегося залоговым;

• любых иных поступлений, не указанных выше и не входящих в поступления по основному долгу;

Б) На сегодняшний день не устанавливается контроль за соблюдением указанных п. 4 статьи 13 ограничений по зачислению средств на счета эмитента, а также ответственность эмитента и его контрагентов-плательщиков за нарушение указанного порядка.

Указанные вопросы, включая порядок и состав средств, зачисляемых на различные счета эмитента, должны найти отражение в требуемых Законом 409-ФЗ изменениях в решения о выпуске.