**Руслан ЗУЕВ,**
**руководитель направления подразделения «Секьюритизация», АО «ДОМ.РФ»**

# Секьюритизация на платформе ДОМ.РФ — как это делается?

**Механизм секьюритизации на платформе ДОМ.РФ был запущен в 2016 году. Он предполагает выпуск стандартизированных облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных поручительством ДОМ.РФ. Для обозначения этого класса ипотечных облигаций используется емкий и звучный термин — ИЦБ ДОМ.РФ. На начало 2025 года размещено 74 выпуска ИЦБ ДОМ.РФ почти на 3 трлн руб., а доля ИЦБ ДОМ.РФ на рынке ипотечных ценных бумаг России достигла 99%, что дает право считать их стандартом ипотечной секьюритизации в России.**

Почти все крупнейшие ипотечные кредиторы смогли воспользоваться данным механизмом, оценили его преимущества и теперь проводят сделки на регулярной основе. С чего начать и что нужно учесть банку, рассматривающему возможность использования данного механизма?

Механизм секьюритизации на платформе ДОМ.РФ и его продукт — ИЦБ ДОМ.РФ — неоднократно описывались в различных публикациях. Приведем его ключевые условия, необходимые для понимания порядка подготовки сделки, описываемого далее.

Начнем с самих облигаций ИЦБ ДОМ.РФ. Это простые, стандартизированные облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законом об ИЦБ, имеющие следующие общие для всех выпусков условия:

- единый эмитент (ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»);
- отсутствие траншей — одно ипотечное покрытие обеспечивает один выпуск облигаций (первоначальный номинал выпуска равен остатку основного долга по закладным в соответствии с данными реестра ипотечного покрытия на дату подписания решения о выпуске облигаций);

• сквозная структура амортизации номинальной стоимости облигаций — частичное погашение осуществляется в каждую купонную выплату в размере суммы денежных средств, полученных за расчетный период в счет погашения основного долга по кредитам в ипотечном покрытии (плановое, внеплановое частичное и полное досрочное погашение) и от продажи ипотечным агентом закладных из ипотечного покрытия в части основного долга по ним;

• поручительство АО «ДОМ.РФ» по выплате купонного дохода и погашении номинальной стоимости (ее части), в том числе по требованию о досрочном погашении облигаций;

• обязательство АО «ДОМ.РФ» по выкупу дефолтных закладных из ипотечного покрытия в течение всего срока обращения облигаций;

• единая торговая площадка — все выпуски обращаются на Московской Бирже.

ИЦБ ДОМ.РФ могут выпускаться с тремя типами купона: фиксированным, переменным и плавающим. Описание каждого типа купона и условий для его установления приведено в Таблице 1.

Выпуски ИЦБ ДОМ.РФ имеют стандартный перечень оснований для досрочного погашения по требованию владельцев облигаций (в их числе ликвидация или банкротство эмитента, нарушение требований закона об ИЦБ, просрочка

**Таблица 1.** Типы купонов ИЦБ ДОМ.РФ

**Источник:** составлено автором

| Тип купона | Фиксированный | Переменный | Плавающий |
|---|---|---|---|
| Описание купона | Купон, ставка которого определяется в процентах годовых к непогашенному номиналу облигаций и фиксируется на весь срок обращения облигаций | Купон, размер которого рассчитывается для каждой купонной выплаты как разница между:<br>• процентными поступлениями по кредитам в ипотечном покрытии (включая покупную цену от продажи ипотечным агентом закладных из ипотечного покрытия в части процентов по ним и субсидии по госпрограммам), полученными за расчетный период;<br>• расходами эмитента по выпуску за этот же период | Купон, ставка которого определяется в процентах годовых к непогашенному номиналу облигаций для каждой купонной выплаты как сумма следующих величин:<br>• ключевой ставки Банка России на начало расчетного периода для такой купонной выплаты;<br>• надбавки, зафиксированной на весь срок обращения облигаций |
| Порядок определения ставки купона | Максимальная ставка, которая может быть обеспечена кредитами в ипотечном покрытии, определяется ДОМ.РФ по результатам моделирования. Фактическая ставка по выпуску устанавливается по согласованию с оригинатором в размере, не превышающем максимальную ставку | Ставка купона не устанавливается | Максимальная надбавка, которая может быть обеспечена кредитами в ипотечном покрытии с учетом ожидаемых субсидий по госпрограммам, к ключевой ставке определяется ДОМ.РФ по результатам моделирования. Фактическая надбавка по выпуску устанавливается по согласованию с оригинатором в размере, не превышающем максимальную надбавку |
| Периодичность купонных выплат | Ежемесячные или ежеквартальные | Ежемесячные или ежеквартальные | Только ежемесячные |
| Допустимый состав ипотечного покрытия | Однородное — только кредиты с фиксированной ставкой (в т. ч. условно-изменяемой), выданные по собственным программам кредиторов (не госпрограммы) | Рекомендуется однородное, но может быть смешанным:<br>• кредиты с фиксированной ставкой (в т. ч. условно-изменяемой), выданные по собственным программам кредиторов (не госпрограммы);<br>• кредиты, выданные по госпрограммам, по которым кредитору возмещается недополученный доход, исходя из размера ключевой ставки Банка России | Однородное — только кредиты, выданные по госпрограммам, по которым кредитору возмещается недополученный доход, исходя из размера ключевой ставки Банка России.<br>В ипотечное покрытие одного выпуска могут включаться кредиты по разным видам госпрограмм. |

**Таблица 2.** Основные параметры кредитов, которые могут быть включены в покрытие ИЦБ ДОМ.РФ

**Источник:** составлено автором

| | |
|---|---|
| **Кредитные продукты**<br>• рыночные продукты (собственные продукты кредиторов);<br>• госпрограммы с субсидируемой процентной ставкой;<br>• «комбо-ипотека» (комбинирование госпрограмм с рыночными продуктами кредиторов) | **Цели кредитования**<br>• покупка готовой недвижимости;<br>• покупка строящейся недвижимости;<br>• рефинансирование (перекредитование);<br>• кредиты под залог имеющейся недвижимости |
| **Опции кредитования**<br>• кредиты без подтверждения дохода;<br>• покупка + ремонт (неотделимые улучшения);<br>• покупка последней комнаты/доли в квартире;<br>• второе и последующее рефинансирование;<br>• увеличение суммы кредита при рефинансировании (до 30 % от погашаемого остатка основного долга);<br>• рефинансирование кредитов, выданных на покупку жилья и иные потреб. цели | **Процентные ставки**<br>• фиксированные (не меняются в течение срока кредита);<br>• условно-изменяемые (могут изменяться в течение срока кредита на фиксированную величину в зависимости от условий кредитного договора);<br>• переменные (привязаны к рыночным индикаторам) |
| **Предмет ипотеки**<br>• квартира;<br>• апартаменты;<br>• дом блокированной застройки;<br>• права требования по договору участия в долевом строительстве | **Порядок погашения**<br>• аннуитетные платежи;<br>• дифференцированные платежи |

выплат по облигациям более 10 рабочих дней, нахождение в ипотечном покрытии более чем 90 дней подряд закладной с просрочкой платежей свыше 90 дней) и стандартный перечень оснований для досрочного погашения по усмотрению эмитента (в их числе снижение непогашенного номинала облигаций ниже определенного уровня от первоначального объема, исполнение поручителем обязательств за эмитента, наступление основания для досрочного погашения по требованию владельцев облигаций, реализация ипотечного покрытия после обращения на него взыскания), который для отдельных выпусков может быть дополнен иными основаниями по согласованию с оригинатором.

При выпусках с фиксированным или плавающим купоном риск недостаточности процентных поступлений по закладным[1], составляющим ипотечное покрытие, для выплаты купона по облигациям хеджируется процентным свопом (своп-договором на процентные ставки), заключаемым между ипотечным агентом и ДОМ.РФ. При этом между ДОМ.РФ и оригинатором может быть заключен хеджирующий процентный бэк-своп, посредством которого указанный риск недостаточности процентных поступлений переносится с ДОМ.РФ на оригинатора.

В ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ могут быть включены кредиты, выданные на улучшение жилищных условий граждан, обеспеченные ипотекой или залогом прав требования по договору участия в долевом строительстве. Всё многообразие ипотечных кредитов и условий кредитования, которые могут быть секьюритизированы, приведено в Таблице 2.

Рекомендуемые параметры кредитов, которые могут быть включены в ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ, публичны и доступны на сайте ицб.дом.рф, что дает возможность банкам устанавливать параметры ипотечных продуктов для их последующей секьюритизации и прогнозировать объемы закладных, пригодных для секьюритизации.

Обязательным условием для включения кредита в ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ является наличие закладной, права на которую учитываются в депозитарии, при этом могут использоваться как документарные закладные, так и электронные закладные в любом соот-

[1] Риск связан с волатильностью средневзвешенной процентной ставки по пулу кредитов в ипотечном покрытии (такая ставка со временем меняется из-за наличия в пуле кредитов с разными процентными ставками и сроками кредитования, досрочных погашений кредитов и продажей ипотечным агентом закладных из ипотечного покрытия), а также неравномерностью поступлений по закладным.

ношении. Секьюритизация электронных закладных позволяет сократить как сроки подготовки сделки, так и затраты оригинатора на подготовку сделки. ДОМ.РФ оказывает методологическую поддержку оригинаторам по переходу на электронные закладные.

Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ может быть осуществлен в рамках концепции «зеленых» облигаций (покрытие формируется из кредитов, соответствующих «зеленым» критериям: покупка жилья в «зеленых» или энергоэффективных домах) или концепции социальных облигаций (покрытие формируется из кредитов, соответствующих социальным критериям: кредиты выданы целевым социальным группам и пр.). Также возможен выпуск ИЦБ ДОМ.РФ, отвечающих принципам и критериям устойчивого развития с «зеленым» и социальным ипотечным покрытием.

Ключевая идея самого механизма секьюритизации на платформе ДОМ.РФ — простота и быстрота преобразования низколиквидных ипотечных кредитов в ИЦБ ДОМ.РФ за счет готовой инфраструктуры. Во всех сделках используется классический механизм с передачей прав на закладные специальному юридическому лицу — ипотечному агенту, который выступает эмитентом облигаций с ипотечным покрытием. Ипотечным агентом по всем выпускам ИЦБ ДОМ.РФ на данный момент выступает ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», устав которого позволяет разместить 1000 выпусков облигаций.

ДОМ.РФ обеспечивает деятельность ипотечного агента (управляющая и бухгалтерская организации ипотечного агента), оказывает услуги расчетного агента (расчет выплат по облигациям) и резервного сервисного агента (обслуживание закладных ипотечного агента в случае прекращения оказания этих услуг сервисным агентом). Для выпусков ИЦБ ДОМ.РФ не требуется привлекать юридического и налогового консультантов, организатора сделки. Резервных участников, кроме резервного сервисного агента, привлекать также не требуется.

ДОМ.РФ выкупает все дефолтные закладные из ипотечного покрытия облигаций в течение всего срока обращения облигаций. События дефолта для всех выпусков единые: просрочка по ипотечному кредиту свыше 90 дней, утрата предмета ипотеки, признание кредитного обязательства недействительным или прекращенным, признание заемщика банкротом.

Оригинатор принимает обязательство по выкупу следующих закладных:

- закладных, которые не соответствуют установленным в договорной документации требованиям к закладной: требованиям к параметрам ипотечного кредита (размер, срок, цель использования, валюта, обеспечение и пр.), требованиям к заемщику (возраст, гражданство, дееспособность и пр.) и его платежеспособности (соотношение кредитных обязательств заемщика и его доходов), требованиям к кредитной истории заемщика, требованиям к предмету ипотеки (вид предмета ипотеки, оценка, страхование и пр.) и иным требованиям. Такие требования формируются на основании рекомендуемых параметров кредитов ДОМ.РФ;
- закладных, по которым оригинатором была предоставлена недостоверная информация, которая использовалась ДОМ.РФ для моделирования денежных потоков и оценки стоимости поручительства ДОМ.РФ по выпуску (~20 полей, среди которых сумма кредита, остаток долга, дата выдачи кредита, процентная ставка, рыночная стоимость предмета ипотеки и пр.).

Обслуживание закладных ипотечного агента осуществляет сервисный агент, в качестве которого выступает оригинатор. Обслуживание дефолтных закладных, выкупленных ДОМ.РФ у ипотечного агента, а также сопровождение процедур взыскания по таким закладным осуществляет специальный сервисный агент, которым может выступать оригинатор.

Для выпусков ИЦБ ДОМ.РФ используется стандартная договорная и эмиссионная документация, которая может дорабатываться под отдельный выпуск с учетом особенностей деятельности оригинатора, при этом для последующих сделок с таким оригинатором такая документация может использоваться как типовая.

Каждый выпуск ИЦБ ДОМ.РФ обеспечен залогом одного обособленного ипотечного покрытия, контроль за распоряжением которым осуществляет спецдепозитарий. В отношении каждого выпуска ИЦБ ДОМ.РФ ведется раздельный учет средств, относящихся к отдельным ипотечным покрытиям.

Спецдепозитарий для выпуска ИЦБ ДОМ.РФ выбирает оригинатор, при этом если у такого спецдепозитария нет опыта оказания услуг по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ, он может быть выбран только после его проверки ДОМ.РФ. В настоящее время опыт оказания услуг спецдепозитария по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ имеют Рыночный спецдепозитарий (РСД), ДК Регион, ВТБ Специализированный депозитарий, спецдепозитарий Банка ГПБ.

С 2020 года выпуски ИЦБ ДОМ.РФ осуществляются в рамках программы биржевых облигаций, позволяющей разместить выпуски на 7 трлн руб. Регистрацию таких выпусков осуществляет Московская Биржа за 7 рабочих дней, а при условии предварительного рассмотрения решения о выпуске — за 3 рабочих дня. Взаимодействие с Московской Биржей осуществляется в электронном виде, что значительно упрощает и ускоряет процесс эмиссии ИЦБ ДОМ.РФ.

ДОМ.РФ обеспечивает процессы, связанные с подготовкой эмиссионных документов, взаимодействие с биржей и НРД на этапах регистрации и размещения ИЦБ ДОМ.РФ, а также в процессе их обращения, раскрытие информации в соответствии с законодательством Российской Федерации. ДОМ.РФ также может оказывать услуги по поиску инвесторов при размещении ИЦБ ДОМ.РФ на рынке и услуги маркет-мейкера для выпусков (поддержание ликвидности инструмента).

## КАКИЕ ВИДЫ СДЕЛОК ВОЗМОЖНЫ НА ПЛАТФОРМЕ ДОМ.РФ

Секьюритизация на платформе ДОМ.РФ позволяет удовлетворить потребности различных банков (оригинаторов), а также реализовывать сделки в различных рыночных условиях.

Оригинатор может заменить закладные на ИЦБ ДОМ.РФ и использовать преимущества секьюритизации, выкупив ИЦБ ДОМ.РФ при размещении на свой баланс (привлечение финансирования через механизм РЕПО, снижение нагрузки на капитал и увеличение доходности ипотечного бизнеса, улучшение показателей ликвидности) и имея возможность при наличии благоприятных условий реализовать облигации рыночным инвесторам. ИЦБ ДОМ.РФ также могут быть реализованы рыночным инвесторам при размещении.

## ЭТАПЫ СДЕЛКИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

Этапы сделки секьюритизации, а также действия оригинатора и ДОМ.РФ на каждом из этапов представлены в Таблице 3.

Рассмотрим более подробно этап подготовки оригинатора к сделке, вызывающий у потенциальных оригинаторов больше всего вопросов. Объем задач, требующих решения на этапе подготовки сделки секьюритизации, может варьироваться от банка к банку, зависит от множества условий, в том числе от наличия у банка опыта секьюритизации, продажи и обслуживания пулов закладных. Предварительная оценка стоимости необходимых доработок проходит на этапе оценки экономической целесообразности сделки, при этом стоит отметить, что при оценке экономики сделки не совсем корректно относить расходы на создание необходимой инфраструктуры для регулярных сделок только на дебютную сделку.

Итак, что же нужно банку для успешного проведения сделки?

**Ипотечные активы.** Обеспечить наличие ипотечных кредитов, удостоверенных закладными, соответствующих согласованным с ДОМ.РФ параметрам, в объеме не менее рекомендуемого ДОМ.РФ пула для сделки — 3 млрд руб. Сделки меньшего объема возможны, но при этом значительно возрастает влияние фиксированных расходов (расходов, размер которых не зависит от объема сделки) и снижается потенциальная ликвидность выпуска, что ухудшает финансовый результат от сделки для оригинатора.

**Данные для сделки.** Обеспечить наличие в информационных системах оригинатора данных, необходимых для секьюритизации. Перечень необходимых данных и их подробное описание содержатся в Стандарте обмена данными, который доступен на сайте ицб.дом.рф.

**Документы для сделки.** При секьюритизации оригинатору требуется предоставлять различным получателям документы кредитного досье по закладным — как их копии (сканы), так и оригиналы (электронные документы). Необходимо обеспечить наличие сканов документов (электронных файлов), организовать процесс предоставления сканов документов кредитного досье, а также выстроить логистику передачи оригиналов документов:

- спецдепозитарию — при постановке документарных закладных на депозитарный учет, при включении в ипотечное покрытие;
- ипотечному агенту и ДОМ.РФ: на этапе выборочной проверки пула; при проверке закладных на соответствие требованиям, установленным в договорной документации по сделке; при передаче закладных на резервный сервис; при отказе оригинатора от оказания услуг спецсервиса; по запросам аудиторов ипотечного агента и ДОМ.РФ.

**Таблица 3.** Этапы сделки секьюритизации

**Источник:** составлено автором

| | 1. Формирование пула и его оценка | 2. Подготовка оригинатора к сделке | 3. Проверка оригинатора |
|---|---|---|---|
| **Краткое описание этапа** | Отбор закладных для сделки, оценка стоимости поручительства ДОМ.РФ и согласование ее с оригинатором | Аудит оригинатором данных и процессов, необходимых для реализации сделки, организация процессов для сделки | Оценка ДОМ.РФ возможности проведения сделки секьюритизации с оригинатором, оказания им услуг сервисного агента |
| **Участники** | Оригинатор, ДОМ.РФ | Оригинатор, ДОМ.РФ | Оригинатор, ДОМ.РФ |
| **Продолжительность этапа** | Сроки расчета ДОМ.РФ: ~3–4 раб. дня после предоставления оригинатором необходимой ДОМ.РФ информации | Зависит от наличия у оригинатора опыта секьюритизации и сроков организации процессов, необходимых для реализации сделки | Сроки проверки ДОМ.РФ: ~1 мес. после предоставления оригинатором необходимой информации |
| **Ограничивающие сроки** | — | — | Должна быть завершена до корп. одобрения сделки ДОМ.РФ |
| **Действия оригинатора** | • Формирует пул закладных для сделки по параметрам ДОМ.РФ;<br>• предоставляет ДОМ.РФ данные по закладным для оценки индикативной стоимости поручительства ДОМ.РФ для выпуска (~20 полей);<br>• согласовывает индикативную стоимость поручительства ДОМ.РФ для выпуска;<br>• принимает предварительное решение о проведении сделки | • Выбирает СД для сделки;<br>• проводит внутренний аудит данных и процессов оригинатора, необходимых для реализации сделки;<br>• организует процессы проведения сделок купли-продажи закладных, обслуживания закладных, предоставления отчетности, передачи данных в БКИ и пр. | Предоставляет ДОМ.РФ документы и информацию для проверки |
| **Действия ДОМ.РФ** | • Консультирует оригинатора по отбору закладных для сделки по параметрам ДОМ.РФ;<br>• консультирует оригинатора по предоставлению данных по закладным для расчета;<br>• оценивает индикативную стоимость поручительства ДОМ.РФ для выпуска | Консультирует оригинатора по всем вопросам подготовки сделки, требованиям ДОМ.РФ, условиям договоров и пр. | • Анализирует предоставленные оригинатором документы и информацию;<br>• принимает решение о возможности проведения сделки секьюритизации с оригинатором |
| **Результат этапа** | Сторонами согласована индикативная стоимость поручительства ДОМ.РФ для выпуска. Оригинатором принято предварительное решение о проведении сделки | Оригинатор готов к продаже закладных и их дальнейшему обслуживанию, налажены все необходимые внутренние процессы для проведения сделки | Проверка оригинатора завершена, не выявлены негативные факторы и ограничения, не позволяющие реализовать сделку |

| | 4. Выборочная проверка закладных | 5. Согласование договорной документации | 6. Корпоративное одобрение сделки |
|---|---|---|---|
| **Краткое описание этапа** | Оценка ДОМ.РФ кредитного риска по закладным и качества (достоверности) данных по ипотечным кредитам | Согласование договорной и эмиссионной документации, заключаемой по сделке | Получение корпоративных одобрений, необходимых для реализации сделки |
| **Участники** | Оригинатор, ДОМ.РФ | Оригинатор, ДОМ.РФ | Оригинатор, ДОМ.РФ |
| **Продолжительность этапа** | Сроки проверки ДОМ.РФ: ~2–3 недели после предоставления оригинатором необходимой ДОМ.РФ информации | Зависит от сроков согласования документации оригинатором и необходимости изменения стандартной документации | Срок одобрения ДОМ.РФ ~2 недели |
| **Ограничивающие сроки** | Должна быть завершена до корп. одобрения сделки ДОМ.РФ | Должно быть завершено до корп. одобрения сделки ДОМ.РФ | — |
| **Действия оригинатора** | • Согласовывает и заключает договор на проверку пула (стороны ДОМ.РФ, ИА, оригинатор);<br>• предоставляет ДОМ.РФ файл с информацией по закладным (LLD — Loan Level Data) и документы кредитного досье по выборке, согласия субъектов кредитной истории;<br>• исключает из пула для сделки закладные по результатам проверки ДОМ.РФ | Согласовывает договорную и эмиссионную документацию для сделки | Получает одобрение сделки в соответствии с внутренними процедурами |
| **Действия ДОМ.РФ** | • Согласовывает и заключает договор на проверку пула;<br>• формирует выборку кредитов из пула для сделки;<br>• оценивает кредитный риск по закладным и качество (достоверность) данных по кредитам;<br>• формирует список кредитов, подлежащих исключению из пула | • Формирует договорную и эмиссионную документацию для сделки на основе стандартной документации;<br>• рассматривает возможность изменения стандартной документации по обоснованному запросу оригинатора | Получает одобрение сделки в соответствии с внутренними процедурами |
| **Результат этапа** | Выборочная проверка завершена, закладным и данным по ним присвоен приемлемый класс качества | Согласована договорная и эмиссионная документация | ДОМ.РФ и оригинатором получены корпоративные одобрения сделки |
| | **7. Подготовка к включению закладных в покрытие** | **8. Включение закладных в ипотечное покрытие** | **9. Подписание решения о выпуске и передача его на регистрацию** |
| **Краткое описание этапа** | Заключение договоров и выполнение действий, необходимых для включения закладных в ипотечное покрытие | Включение закладных в ипотечное покрытие облигаций, получение реестра ипотечного покрытия | Подготовка и подписание решения о выпуске облигаций, передача его на биржу для регистрации |
| **Участники** | Оригинатор, ДОМ.РФ, ИА, СД, страховщик | Оригинатор, ДОМ.РФ, ИА, СД | ДОМ.РФ, ИА, СД |
| **Продолжительность этапа** | Зависит от сроков проверки СД документарных закладных и сроков передачи оригинатором таких закладных на учет в СД | 1 рабочий день | 1 рабочий день |
| **Ограничивающие сроки** | — | — | — |
| **Действия оригинатора** | • Заключает договоры с СД (депозитарный и спецдепозитарный);<br>• открывает счета депо в СД;<br>• передает документарные закладные на учет в СД;<br>• обеспечивает страхование предметов ипотеки, не застрахованных заемщиками (портфельное страхование) | • Формирует финальный пул закладных по итогам проверки закладных СД и проверки их на соответствие требованиям, установленным договором купли-продажи закладных;<br>• подготавливает распоряжение на включение закладных в ипотечное покрытие, подписывает его со стороны оригинатора и передает в СД | — |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Действия ДОМ.РФ (ИА)** | • ИА заключает спецдепозитарный договор с СД;<br>• ИА заключает договор купли-продажи закладных с оригинатором;<br>• ИА открывает счет депо ИА в СД | • ИА подписывает распоряжение на включение закладных в ипотечное покрытие и передает в СД;<br>• получает реестр ипотечного покрытия, фиксирует размер выпуска облигаций (совокупная номинальная стоимость);<br>• рассчитывает показатели по ипотечному покрытию для решения о выпуске облигаций | • ИА открывает банковские счета для сделки (в т. ч. залоговый счет);<br>• ДОМ.РФ формирует решение о выпуске облигаций с показателями по ипотечному покрытию;<br>• подписывает решение о выпуске облигаций (ИА, СД и ДОМ.РФ как поручитель);<br>• ИА заключает договор поручительства с ДОМ.РФ;<br>• ИА передает решение о выпуске облигаций на биржу для регистрации |
| **Результат этапа** | Заключен договор купли-продажи закладных, договор с СД, открыт счет депо, закладные приняты СД на учет | Закладные включены в ипотечное покрытие, получен реестр ипотечного покрытия | Решение о выпуске облигаций подписано и передано на биржу для регистрации |
| | **10. Регистрация выпуска облигаций** | **11. Продажа пула закладных** | **12. Размещение облигаций** |
| **Краткое описание этапа** | Рассмотрение биржей решения о выпуске облигаций и регистрация выпуска облигаций | Переход прав на закладные от оригинатора к ИА, подписание акта приема-передачи закладных | Размещение облигаций и оплата покупной цены закладных |
| **Участники** | ДОМ.РФ, ИА, биржа | Оригинатор, ДОМ.РФ, ИА, СД | Оригинатор, ДОМ.РФ, ИА, брокер, биржа |
| **Продолжительность этапа** | 3 раб. дня (при условии предварительного рассмотрения), 7 раб. дней (без предварительного рассмотрения) | 1 рабочий день | 1 рабочий день |
| **Ограничивающие сроки** | — | Не позднее 1 рабочего дня до даты размещения | — |
| **Действия оригинатора** | — | • Отражает в учете оригинатора продажу закладных и рассчитывает покупную цену закладных;<br>• подготавливает и передает в СД поручение на продажу закладных;<br>• подготавливает и подписывает акт приема-передачи закладных | • Выставляет заявку на покупку облигаций (при покупке облигаций оригинатором);<br>• если оригинатор выступает брокером для сделки — принимает и удовлетворяет заявки на покупку облигаций, переводит ИА денежные средства от размещения облигаций |
| **Действия ДОМ.РФ (ИА)** | • В случае получения замечаний от биржи — устраняет их;<br>• раскрывает информацию о регистрации выпуска облигаций | • Передает в СД встречное поручение на покупку закладных;<br>• подписывает акт приема-передачи закладных | • Взаимодействует с биржей и НРД для размещения облигаций;<br>• направляет полученные от размещения облигаций денежные средства на оплату покупной цены закладных;<br>• раскрывает информацию на этапах размещения облигаций |
| **Результат этапа** | Выпуск облигаций зарегистрирован биржей и допущен к организованным торгам | Права на закладные переданы от оригинатора ИА | Облигации размещены, покупная цена закладных оплачена (частично оплачена) |

Используемые обозначения: **СД** — спецдепозитарий; **ИА** — ипотечный агент; **НРД** — национальный расчетный депозитарий.

Особое внимание стоит обратить на необходимость предоставления согласий субъектов кредитной истории, полученных первоначальным кредитором до предоставления ипотечного кредита и действующих в течение всего срока действия кредитного договора. Такие согласия требуются ДОМ.РФ для запроса кредитной истории в БКИ при выборочной проверке закладных до их приобретения ипотечным агентом для оценки кредитного риска по закладным[1], а также после размещения ИЦБ ДОМ.РФ при проверке закладных на соответствие требованиям к закладным. При подписании таких согласий электронной подписью также потребуется соглашение с заемщиком, предусматривающее возможность использования электронной подписи для подписания согласий. Запрос кредитной истории возможен только при наличии согласий, содержащих все необходимые реквизиты, предусмотренные законом. Оригинатору рекомендуется провести оценку корректности получаемых им согласий.

**Инфраструктура выпуска.** Выбрать участников инфраструктуры для сделки, договоры с которыми заключаются оригинатором: спецдепозитарий, страховщик для портфельного страхования (для обеспечения страхования предметов ипотеки от риска утраты и повреждения, не застрахованных заемщиками на момент включения в ипотечное покрытие), и при необходимости провести процедуры закупки таких услуг оригинатором. Выбрать и согласовать с ДОМ.РФ банк, в котором ипотечным агентом и ДОМ.РФ будут открыты расчетные счета для сделки (в том числе залоговый счет), брокера для размещения облигаций.

[1] Возможность проверки кредитной истории по секьюритизируемым закладным до их приобретения ипотечным агентом была предоставлена ДОМ.РФ в 2023 году с принятием Федерального закона от 24.07.2023 №352-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кредитных историях». Для такой проверки между оригинатором, ипотечным агентом и ДОМ.РФ заключается трехсторонний договор на проверку пула, в котором указывается перечень проверяемых закладных.

## ОТБОР ЗАКЛАДНЫХ ДЛЯ СДЕЛКИ И ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

**Отбор закладных для сделки.** Организовать/настроить процесс отбора закладных для сделки, исходя из рекомендуемых параметров кредитов ДОМ.РФ и целесообразности секьюритизации отдельных кредитов для оригинатора. Для оригинаторов доступен сервис проверки пула на соответствие таким рекомендуемым параметрам на Цифровой платформе ИЦБ[2]. Для такой проверки оригинатору необходимо загрузить обезличенные данные о кредитах на платформу, которая проверит основные параметры каждого кредита (сумма кредита, срок кредита, соотношения кредит/залог и пр.) и выдаст подробный отчет о несоответствиях. При такой проверке кредитная история и иная информация из внешних источников не проверяется.

**Формирование файла LLD (Loan Level Data).** Обеспечить формирование файла LLD — электронного файла, содержащего данные об ипотечных кредитах оригинатора, планируемых к секьюритизации. Такой файл используется как для оценки стоимости поручительства ДОМ.РФ, так и для выборочной проверки закладных. Для получения индикативной оценки стоимости поручительства ДОМ.РФ оригинатор может использовать файл, содержащий сокращенный набор полей — LLD CORE (~20 полей). Файлы LLD и LLD CORE доступны на сайте ицб.дом.рф.

## ПОДГОТОВКА К ВКЛЮЧЕНИЮ В ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ, ПРОДАЖА ПУЛА

**Передача документарных закладных в депозитарий.** Организовать/настроить процесс постановки документарных закладных для учета в депозитарий: закладные изымаются из мест хранения оригинатора, на каждой закладной проставляется депозитарная отметка и оригиналы таких закладных передаются в депозитарий. При планировании процесса необходи-

[2] Программный комплекс ДОМ.РФ, предназначенный для автоматизации процессов выпуска и обслуживания ИЦБ ДОМ.РФ.

мо учитывать логистику перемещения закладных из мест их хранения у оригинатора в места их хранения в выбранном оригинатором депозитарии. Закладные до их передачи в депозитарий должны быть проверены депозитарием на соответствие требованиям законодательства РФ.

**Портфельное страхование.** Обеспечить страхование предметов ипотеки от риска утраты и повреждения, не застрахованных заемщиками на дату включения в ипотечное покрытие, по договору портфельного страхования, заключенному оригинатором (при необходимости проведения процедур закупки таких услуг оригинатором); передачу информации о таком страховании спецдепозитарию.

**Проверка закладных на соответствие требованиям.** Организовать/настроить процесс проверки закладных перед их включением в ипотечное покрытие на соответствие требованиям, актуальность которых устанавливается на дату включения в ипотечное покрытие: отсутствие текущей просрочки по ипотечному кредиту, негативной кредитной истории, негативных статусов ФССП, реструктуризации и предоставленных льготных периодов и пр.

**Продажа закладных ипотечному агенту.** Организовать/настроить процесс продажи оригинатором пула закладных ипотечному агенту: отражение в учете оригинатора всех операций, связанных с продажей закладных (списание всех задолженностей по кредиту и обеспечения по кредиту; списание резервов на возможные потери; закрытие ссудных счетов; иные операции, предусмотренные правилами учета оригинатора), а также формирования документов для оформления сделки (реестра закладных для указания в договоре купли-продажи закладных; акта приема-передачи закладных с ценовыми параметрами по каждой закладной; поручений в депозитарий на передачу прав на закладные).

**Информирование о переходе прав на закладные.** Организовать/настроить процесс уведомления заемщиков, залогодателей, поручителей, страховщиков при продаже закладных ипотечному агенту: оригинатор уведомляет о переходе прав, если такая обязанность предусмотрена законом или кредитным договором.

**Резерв по дебиторской задолженности по оплате закладных и норматив Н6.** В связи с отсрочкой оплаты покупной цены закладных у оригинатора возникнет дебиторская задолженность к ипотечному агенту по оплате такой цены, которая включается в расчет норматива максимального риска на заемщика Н6 в соответствии с Инструкцией Банка России №199-И. Такая отсрочка может составлять от нескольких дней (при продаже пула непосредственно перед размещением облигаций и достаточности денежных средств от размещения для оплаты всей покупной цены закладных) до нескольких месяцев (при продаже пула до включения закладных в ипотечное покрытие или недостаточности денежных средств от размещения облигаций для оплаты всей покупной цены закладных). Оригинатору необходимо организовать/настроить процессы формирования резервов на возможные потери по такой дебиторской задолженности, а также оценить соблюдение банком норматива Н6 при возникновении такой задолженности.

**Учет облигаций и процентного бэк-свопа.** Организовать/настроить процессы учета ИЦБ ДОМ.РФ (если осуществляется сделка с условием их приобретения оригинатором при размещении) и учета процентного свопа (если риск недостатка процентных поступлений передан оригинатору посредством заключения процентного бэк-свопа).

### ПОДГОТОВКА К ПРИНЯТИЮ ЗАКЛАДНЫХ НА СОПРОВОЖДЕНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ

**Каналы для взаимодействия.** Организовать/настроить каналы для передачи информации и документов при взаимодействии с ДОМ.РФ, ипотечным агентом, спецдепозитарием и иными участниками сделки. Основным каналом для взаимодействия с ипотечным агентом и ДОМ.РФ выступает Цифровая платформа ИЦБ, для взаимодействия со спецдепозитарием используется СЭД[1] такого спецдепозитария.

[1] Система электронного документооборота, используемая спецдепозитарием для взаимодействия с эмитентом и сервисным агентом.

**Внебалансовый учет и сопровождение.** Организовать/настроить процесс внебалансового учета и сопровождения кредитов после их продажи оригинатором:

• внебалансовый учет: учитывать по обслуживаемым кредитам все операции, которые осуществляются для собственного портфеля оригинатора: начисление процентов по кредиту, погашение задолженностей (в том числе досрочное), вынесение на просрочку и пр.;

• сопровождение кредитов: осуществлять по обслуживаемым кредитам все операции, которые применяются для собственного портфеля оригинатора: контролировать исполнение заемщиком денежных обязательств по кредиту; выдавать справки, графики платежей и иные документы; принимать, регистрировать и рассматривать обращения заемщиков; проводить реструктуризацию; контролировать исполнение заемщиком неденежных обязательств по кредиту (предоставление документов, страхование и пр.); применять к заемщику предусмотренные договором санкции.

Учет и сопровождение кредитов осуществляется в информационных системах оригинатора. Действия сервисного агента при обслуживании закладных не должны противоречить условиям договора сервиса.

**Формирование отчетности сервисного агента.** Организовать/настроить процесс подготовки и предоставления отчетности сервисного агента и спецсервисного агента. Подробное описание такой отчетности содержится в Стандарте обмена данными, который доступен на сайте ицб.дом.рф.

**Формирование отчетности для спецдепозитария.** Организовать/настроить процесс формирования и предоставления отчетности для спецдепозитария: распоряжение на включение закладных в ипотечное покрытие; отчетных форм для обслуживания ипотечного покрытия (исключение из покрытия, изменение сведений по кредитам и пр.).

**Дистанционные каналы.** Обеспечить функционирование дистанционных каналов взаимодействия заемщика с банком после продажи закладных: информация о кредите после продажи закладной должна корректно отражаться в мобильном банке/приложении (информация по кредиту не должна «зануляться»); сервисы для обслуживания кредита, предусмотренные мобильным банком/приложением (если они были), должны корректно работать (заявления на досрочное погашение, обращения заемщиков и пр.).

**Полномочия для обслуживания.** Получить доверенности от ипотечного агента и ДОМ.РФ, необходимые для обслуживания кредитов, и организовать наделение необходимыми полномочиями сотрудников сети банка, осуществляющих сопровождение кредитов, процедуры взыскания и пр. Организовать процесс учета выданных доверенностей, предоставления ДОМ.РФ сведений о выданных доверенностях, возврата выданных доверенностей в связи с предоставлением новой или отзывом выданной доверенности.

**Передача данных в БКИ.** Организовать/настроить процесс передачи данных в БКИ по кредитам ипотечного агента и ДОМ.РФ, находящимся на обслуживании у оригинатора. Информация в БКИ предоставляется от источника формирования кредитной истории (ипотечного агента или ДОМ.РФ).

**Сбор и перевод платежей.** Организовать/настроить процессы списания денежных средств с текущих счетов заемщиков в счет исполнения обязательств по ипотечному кредиту и их зачисление на счет владельца закладной (ипотечного агента или ДОМ.РФ); получения, отражения в учете и перечисления владельцу закладной (ипотечному агенту или ДОМ.РФ) денежных средств в счет исполнения обязательств по ипотечному кредиту, полученных от различных плательщиков: материнского капитала, страховых выплат, платежей от ФССП, субсидий, возмещений недополученного дохода от оператора субсидий и пр. Для таких целей рекомендуется в поручениях заемщиков на списание денежных средств с их счетов для погашения кредита предусмотреть наличие полномочий оригинатора по списанию денежных средств в этих же целях после передачи оригинатором прав по ипотечному кредиту при условии обслуживания им кредита. Это условие не потребует получения от заемщиков новых поручений для законного списания

денежных средств с их счетов после передачи прав по ипотечному кредиту.

**Прекращение обязательств по кредиту.** Организовать/настроить процесс прекращения обязательств по кредитам на обслуживании по распоряжению ипотечного агента или ДОМ.РФ в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**Расчет ПДН.** Организовать/настроить процесс пересчета показателя долговой нагрузки по кредитам ипотечного агента и ДОМ.РФ на обслуживании в случаях, установленных законодательством РФ, и его предоставления ипотечному агенту и ДОМ.РФ.

**Реструктуризация ипотечных кредитов.** Организовать/настроить процесс предоставления реструктуризации по кредитам на обслуживании; соблюдения условий реструктуризации и контроля лимита реструктуризации, установленных договорной документацией по сделке.

**Обратный выкуп закладных оригинатором.** Организовать/настроить процесс обратного выкупа оригинатором закладных у ипотечного агента или ДОМ.РФ:

- учет операций: отражение в учете оригинатора всех операций, связанных с приобретением закладных (открытие счетов для учета задолженности; отражение стоимости приобретенных прав требования; формирование резервов; постановка обеспечения по кредитам; иные операции, предусмотренные правилами учета оригинатора);
- формирование документов для сделки: уведомление о выкупе и акт приема-передачи закладных с ценовыми параметрами по каждой закладной; поручения в депозитарий на передачу прав на закладные;
- информирование о переходе прав на закладные.

**Портфельное страхование ипотечным агентом.** Организовать/настроить процесс работы по страхованию предметов ипотеки, не застрахованных заемщиками, по договору портфельного страхования, заключенному ипотечным агентом: формирование реестров страхования, их подписание сервисным агентом и страховщиком, предоставление реестров ДОМ.РФ для их оплаты.

**Возмещение по кредитам с госпрограммами.** Организовать/настроить процесс формирования и предоставления ДОМ.РФ заявлений для возмещения недополученных доходов по кредитам на обслуживании, выданным по госпрограммам (приведенным к условиям таких госпрограмм). Более подробно процесс описан в методических указаниях, которые доступны на сайте ицб.дом.рф.

**Разделение возмещения недополученных доходов.** Организовать/настроить процесс разделения сумм возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным по госпрограммам (приведенным к условиям таких госпрограмм), между продавцом и покупателем для месяца, в котором произошел переход прав на закладную: для всех сделок купли-продажи закладных, осуществляемых при проведении сделки (в т. ч. продажа оригинатором закладных ипотечному агенту, обратный выкуп оригинатором закладных у ипотечного агента или ДОМ.РФ).

**Организация процессов по сделке и обучение сотрудников.** Организовать/«приземлить» процессы по сделке секьюритизации в банке: встроить новый функционал, связанный со сделкой, в существующую структуру (например, передачу данных в БКИ по кредитам ипотечного агента и ДОМ.РФ на обслуживании передать в подразделение, осуществляющее передачу информации в БКИ по собственным кредитам) или создать новую под сделки. Провести обучение сотрудников, осуществляющих обслуживание ипотечных кредитов, принадлежащих ипотечному агенту и ДОМ.РФ, соблюдение ими ограничений, установленных договорной документацией по сделке.

**Регламентация процессов.** Все действия, осуществляемые оригинатором при проведении сделки и обслуживании закладных, должны быть регламентированы во внутренних документах оригинатора (могут использоваться действующие регламенты, дополненные условиями для проведения сделки и обслуживания закладных, или могут быть разработаны специальные регламенты для таких процессов). Такие регламенты не должны противоречить условиям договоров, заключаемых для реализации сделки.