**Ульяна ГОЛОВЕНКО,**
генеральный директор, ООО «ТМФ РУС»

Работает в ООО «ТМФ РУС» с 2006 года. ООО «ТМФ РУС» входит в группу компаний «ТМФ» и оказывает ипотечным агентам услуги управляющей организации. В должности старшего юриста вела первые сделки по секьюритизации в России, организованные Газпромбанком, АИЖК. В 2009 году стала генеральным директором компании.

Окончила Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко по специальности «Правоведение».

# Особенности управления, бухгалтерского и налогового учета ипотечных агентов

**После принятия в 2003 году Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» в России стало возможным осуществлять секьюритизацию ипотечных кредитов. Для этих целей законодательно предусмотрено создание юридического лица, ипотечного агента со специальным статусом. Это сложный механизм, в деятельности которого принимают участие разные стороны. Его функционирование зависит не только от органов управления ипотечного агента, общего собрания акционеров и управляющей организации, но и от других участников сделки — сервисного агента, платежного агента, расчетного агента. Залогом успеха деятельности ипотечного агента является слаженная работа всех этих сторон.**

Специальная правоспособность ипотечного агента выражается в следующих основных особенностях:

- ипотечный агент не может иметь штат сотрудников;
- ипотечный агент не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами;
- полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента должны быть переданы коммерческой организации, а ведение бухгалтерского учета — специализированной бухгалтерской организации;
- коммерческая организация, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, не может вести бухгалтерский учет этого ипотечного агента, а специализированная организация, которой передано ведение бухгалтерского учета ипотечного агента, не может осуществлять полномочия единоличного исполнительного органа этого ипотечного агента.

Тем не менее закон не запрещает аффилированность между управляющей и бухгалтерской организациями. То есть они могут принадлежать одной и той же группе компаний.

Деятельность ипотечных агентов регламентируется целым рядом законодательных актов. Среди них, кроме уже названного Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральные законы «О рынке ценных бумаг», «Об акционерных обществах», «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О защите конкуренции», «О бухгалтерском учете», иные законы и подзаконные акты ФСФР, ФМС и ФАС.

Управление ипотечным агентом — это совокупность управленческих действий и мер органов управления, направленных на достижение ипотечным агентом целей, предусмотренных уставом, а также на выполнение всех требований законодательства, которые возложены на ипотечного агента.

**ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

Органами управления ипотечного агента являются общее собрание акционеров и единоличный исполнительный орган (управляющая организация). Деятельность органов управления направлена на осуществление ипотечным агентом его уставной деятельности, а именно приобретение активов (требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных) и обеспечение финансирования и рефинансирования активов путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Законодательство не устанавливает особых требований к деятельности или порядку принятия решений управляющей организации. Компетенции органов управления определяются законодательными актами и уставом ипотечного агента. Так, к компетенции высшего органа управления ипотечного агента, общего собрания акционеров, относятся вопросы, которые согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» традиционно относятся к исключительной компетенции общего собрания акционеров, среди прочих:

- внесение изменений и дополнений в устав ипотечного агента;
- ликвидация ипотечного агента, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- увеличение или уменьшение уставного капитала ипотечного агента путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций.

Кроме того, согласно уставу общее собрание акционеров принимает решения, непосредственно связанные с выпуском облигаций, а именно:

- принимает решение о размещении ипотечным агентом облигаций с ипотечным покрытием;
- определяет цену (денежную оценку) имущества, цену размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг.

Безусловно, общее собрание акционеров самостоятельно не может определить, например, цену размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг. На практике организатор сделки совместно с банком-оригинатором[1] определяют параметры выпуска облигаций. Общее собрание акционеров оформляет такое решение соответствующим протоколом, как и все другие решения.

Другой орган управления ипотечного агента — управляющая организация — осуществляет руководство текущей деятельностью ипотечного агента и подотчетен общему собранию акционеров. К компетенции управляющей организации относятся все вопросы руководства текущей деятельностью ипотечного агента, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров. Назовем некоторые из них.

Управляющая организация:

- без доверенности действует от имени ипотечного агента, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами;
- совершает сделки от имени ипотечного агента;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами;
- выдает доверенности от имени ипотечного агента;
- организует выполнение решений общего собрания акционеров ипотечного агента;
- на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием принимает решение о дате начала размещения облигаций с ипотечным покрытием, о размере процента (купона) по облигациям с ипотечным покрытием, утверждает отчет об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций с ипотечным покрытием в рамках своих полномочий;
- открывает и закрывает счета ипотечного агента в банках, специализированных реестрах, депозитариях и иных организациях;
- выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности

[1] Банк, чьи активы секьюритизируются.

ипотечного агента и обеспечения его нормальной работы.

Тем не менее на практике многие решения принимаются другими сторонами: организатором сделки, банком-оригинатором. Например, управляющая организация обеспечивает открытие счетов ипотечного агента в банках, которые соответствуют определенным критериям, а именно собирает документы, заполняет формы. В каком именно банке открывать счета, определяют организатор сделки и банк-оригинатор.

Таким образом, органы управления обладают широкими полномочиями. Однако на этапе структурирования сделки и до ее закрытия, то есть размещения облигаций в рынок, многие практические вопросы решаются другими сторонами, в первую очередь организатором сделки совместно с банком-оригинатором. И это закономерно, поскольку именно указанные лица определяют структуру сделки и обладают информацией, например, когда и на каких условиях осуществлять размещение облигаций в рынок, в каком банке (соответствующем определенным требованиям) открывать счета ипотечного агента. На протяжении деятельности ипотечного агента органы управления ипотечного агента являются инструментом практического оформления решений и их дальнейшего осуществления и контроля.

После закрытия сделки, когда условия приобретения активов и выпуска облигаций регламентированы соответствующими документами (среди прочих, договор купли-продажи активов, решение о выпуске облигаций, проспект ценных бумаг), органы управления должны обеспечить их своевременное и надлежащее выполнение. Причем невыполнение в срок отдельных условий (например, выплаты инвесторам по облигациям) просто недопустимо. Поэтому в такой сделке всегда участвуют другие стороны, которые обслуживают интересы ипотечного агента. В первую очередь к таким организациям относятся сервисный агент, расчетный агент, платежный агент. Рассмотрим функции некоторых из них.

### СЕРВИСНЫЙ АГЕНТ

По сути, сервисным агентом становится банк-оригинатор, который продал активы ипотечному агенту и продолжает обслуживать счета заемщиков в своем банке. Сервисный агент оказывает услуги по сбору платежей и обслуживанию закладных, услуги по предоставлению отчетности, услуги, относящиеся к дефолтным закладным. В рамках подготовки отчетности сервисный агент обязан направлять ипотечному агенту, депозитарию, расчетному агенту, рейтинговому агентству отчет; информировать расчетного агента об изменении установленных законом требований к ипотечному покрытию облигаций. Отчет сервисного агента является важным документом и содержит информацию о фактически произведенных заемщиками платежах, о не поступивших от заемщиков платежах, о просроченных платежах, а также о начисленных процентах по закладным. Эта информация необходима для ведения бухгалтерского учета и отчетности ипотечного агента, для произведения расчетов расчетным агентом. Поэтому расчетный агент обязан подготовить ее в определенные сроки, несоблюдение которых недопустимо, поскольку может привести к нарушению целостности сделки.

### РАСЧЕТНЫЙ АГЕНТ

Не менее важным представляется роль расчетного агента. Расчетный агент выполняет свои функции в отношении денежных средств ипотечного агента. Для этого он ведет регистры, осуществляет расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по облигациям, от имени ипотечного агента дает распоряжения о перечислении сумм, рассчитанных в соответствии с порядком распределения денежных средств, их получателям, осуществляет подготовку отчетов. Расчетный агент взаимодействует с сервисным агентом, платежным агентом, ипотечным агентом. Так, например, для осуществления платежей ипотечный агент должен направлять расчетному агенту в определенные сроки отчет о расходах ипотечного агента, сервисный агент должен представить в определенные сроки свой отчет.

### ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ

Платежный агент обязуется от имени ипотечного агента осуществлять выплаты по облигациям. Он рассчитывает суммы денежных средств, которые подлежат выплате каждому из инвесторов. Причем для этого ему необходимо получить целый ряд данных от других сторон, а именно: от депозитария — перечень владельцев и/или номинальных держателей облигаций, от ипотечного

агента — информацию об удержанных налогах с доходов, полученных по облигациям, от расчетного агента — сведения о размере подлежащей погашению части номинальной стоимости для каждой облигации и/или о размере процентного (купонного) дохода по каждой бумаге. Кроме того, платежный агент перечисляет денежные средства владельцам и/или номинальным держателям облигаций.

Сервисный, расчетный и платежный агенты несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя функций в соответствии с договорами, заключенными с ипотечным агентом. Если необходимо, ипотечный агент выдает агентам соответствующие доверенности на представление своих интересов.

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

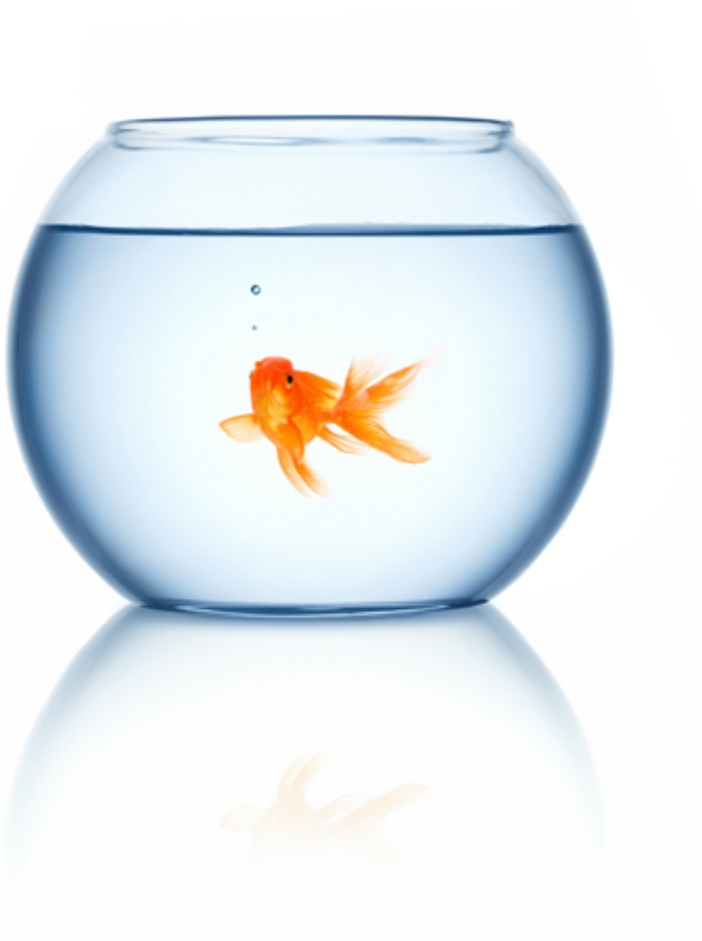
Как следует из вышеизложенного, конечная цель взаимодействия всех сторон сделки — обеспечить бесперебойное осуществление ипотечным агентом своей уставной деятельности. Функционирование органов управления ипотечного агента и других сторон по сделке можно сравнить с механизмом часов, где все части этого сложного механизма четко выполняют свои задачи и функции. Поэтому критически важно наладить эффективные механизмы взаимодействия и контроля между ипотечным агентом и каждой стороной, участвующей в сделке и имеющей действенное влияние на конечный результат. Эффективность управления ипотечным агентом обеспечивается разработкой и внедрением внутренних процедур взаимодействия и контроля между всеми сторонами, участвующими в сделке, а также четким соблюдением сроков представления отчетов сервисным, расчетным, платежным агентами и самим ипотечным агентом. Для этих целей рекомендуется составлять графики выполнения обязательств, отражающие как совместные обязательства сторон, так и обязательства каждого конкретного участника сделки. Ключевым моментом является и автоматизация процессов (например, передачи данных). Все эти усилия должны быть направлены на недопущение даже технического дефолта, при котором ипотечный агент не выполнил или ненадлежащим образом выполнил свои обязанности из-за технической ошибки, несмотря на фактическую возможность надлежащего исполнения обязательств.

## НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ

Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности осуществляется в соответствии с действующим Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ). В целом бухгалтерский учет и отчетность ипотечного агента не имеют отличительных особенностей. Тем не менее отдельного внимания заслуживает учет финансовых вложений. Учет закладных (и/или прав требований по кредитам, обеспеченным ипотекой) как финансовых вложений ведется детализированно в разрезе каждой закладной. Начисленные проценты к получению по закладным отражаются в разделе «Дебиторская задолженность», а сумма основного долга — в составе финансовых вложений. С 1 января 2013 года в силу вступает новый Федеральный закон «О бухгалтерском учете». Мы полагаем, что за этим неизбежно последуют нововведения, однако на данном этапе новые нормативы ПБУ еще не разработаны и не введены в действие.

Говоря о налоговом учете и отчетности, стоит отметить, что доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. При осуществлении основной деятельности, в случае если эмитированные ценные бумаги не подлежат централизованному хранению, у ипотечного агента как у налогового агента может возникать обязательство по уплате налога на купонный доход, удерживаемого у источника выплаты, если держателями облигаций выступают физические лица или иностранные организации. Существует еще одна особенность, на которую хотелось бы обратить внимание. Как упоминалось ранее, согласно закону, ипотечный агент не может иметь штат сотрудников. Тем не менее, как любое юридическое лицо, он подлежит регистрации во всех внебюджетных фондах, включая Пенсионный фонд, Фонд социального страхования. Как следствие, ипотечный агент обязан сдавать отчетность во внебюджетные фонды, в данном случае всегда нулевую. Мы полагаем, что в ближайшем будущем законодатель устранит данное требование.

mm.cbonds.info

Всё о рублевой ликвидности
Интерактивный календарь событий
Котировки межбанковского рынка
Индексы и индикаторы
Лента новостей и комментариев

CBONDS MM
MONEY MARKET