Ирина ЛАЗАРЕВА,
генеральный директор, ЗАО «ВТБ специализированный депозитарий»

Является генеральным директором ЗАО «ВТБ специализированный депозитарий» с 2005 года. Начала карьеру на рынке ценных бумаг с 1995 года, работала в Федеральной комиссии по ценным бумагам, награждена грамотой за вклад в становление государственного регулирования рынка ценных бумаг. С 2001 года работала в инвестиционной банковской группе «НИКойл». С 2003 года работает в группе ВТБ.

Имеет экономическое и юридическое образование, кандидат экономических наук. Член совета директоров ПАРТАД.

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия: как это работает

Специализированный депозитарий является важным участником процесса секьюритизации, который обеспечивает не только хранение ипотечного покрытия, но и осуществляет ежедневный контроль за его соответствием установленным требованиям. Однако задача специализированного депозитария состоит еще и в том, чтобы сформировать технологичную систему обслуживания и разработать удобные сервисы, которые позволили бы клиентам минимизировать свои риски и оптимизировать трудозатраты на протяжении всего процесса секьюритизации.

Сущность механизма секьюритизации заключается в процедуре преобразования долговых обязательств, связанных с рефинансированием, в бумаги, обладающие приемлемым обеспечением и сравнительно высокой ликвидностью. Законодательно закреплен ряд возможных способов реализации данного процесса:

- выпуск банками, предоставляющими ипотечный кредит, облигаций с ипотечным покрытием;
- уступка банками ипотечным агентам прав требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и/или закладными;
- уступка указанных прав требований управляющей компании в обмен на ипотечные сертификаты участия.

Ипотечным покрытием (ИП) принято называть права требования о возврате основной суммы долга и/или об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, а также денежные средства, государственные ценные бумаги и недвижимое имущество в случаях, предусмотренных законодательством.

Требование, которое входит в ИП, должно подтверждаться документально, в том числе посредством зарегистрированного договора об ипотеке, регистрации прав на недвижимое имущество (предмет ипотеки), кредитного договора или договора займа, закладной. Если требование обеспечено недвижимым имуществом, то последнее должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора на весь срок действия обязательства. Перечисленные требования к ИП призваны обеспечить владельцам ипотечных ценных бумаг возврат их рыночной стоимости.

В сделках по выпуску облигаций с ипотечным покрытием (сделки секьюритизации) задействовано большое количество участников. Заказчиком проекта является банк, рефинансирующий пул выданных ипотечных кредитов, — оригинатор, он является собственником секьюритизируемых активов. Оригинатором может выступать банк или иные кредитно-финансовые учреждения. Российское право наделяет оригинатора еще одной ролью — предшествующего кредитора. Таковым он является в период с даты включения требований по кредитам в ипотечное покрытие до даты продажи пула эмитенту. В этот период все подаваемые распоряжения в спецдепозитарий должны быть подписаны и эмитентом, и предшествующим кредитором.

Вторым важным участником сделки является организатор, который выступает основным распространителем и/или покупателем обеспеченных активами ценных бумаг в рамках сделки. Велика его роль также и в организации и сопровождении процесса выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) как главного координатора, контролирующего и направляющего действия иных участников сделки по утвержденному плану-графику.

Эмитент ИЦБ — юридическое лицо специального назначения (SPV), приобретающее секьюритизируемые активы у банка (оригинатора). Эмитент оплачивает сделку путем эмиссии ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, либо за счет полученного кредита.

Специализированный депозитарий ведет учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также осуществляет контроль за распоряжением этим имуществом в соответствии с требованиями законодательства.

Сервисер ведет внесистемный учет секьюритизируемых активов (зачастую эту роль оставляет за собой банк-оригинатор).

Также в сделках секьюритизации задействованы другие участники: резервный сервисер, рейтинговое агентство, расчетный банк, аудитор, юридический и налоговый консультанты.

Функциональные обязанности спецдепозитария весьма обширны:

1) осуществлять контроль за соблюдением эмитентом облигаций с ИП (управляющим) требований законодательства и условий эмиссии, установленных в решении о выпуске;

2) принимать на хранение, осуществлять проверку и хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования, ценные бумаги в документарной форме и документы, подтверждающие права на иное имущество, составляющее ИП;

3) давать эмитенту облигаций или управляющему согласие на распоряжение имуществом, составляющим ИП, а также исполнять их поручения, если они соответствуют требованиям законодательства;

4) предоставлять в регулирующий орган отчетность;

5) предоставлять эмитенту облигаций или управляющему информацию и документы, необходимые для осуществления прав по ИЦБ и раскрытия информации;

6) предоставлять владельцам ИЦБ по их требованию копии реестра ИП, а также информацию и документы о составе и размере ипотечного покрытия, в том числе информацию об исполнении обязательств, требования по которым составляют ИП;

7) регистрироваться в качестве номинального держателя ценных бумаг, составляющих ИП;

8) информировать владельцев облигаций с ипотечным покрытием о наличии у них права требовать досрочного погашения таких облигаций.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СО СПЕЦДЕПОЗИТАРИЕМ ПРИ ВЫПУСКЕ ИЦБ

Первый этап: предоставление спецдепозитарием проектов договоров, регламента спецдепозитария, перечня документов и форматов, необходимых для обеспечения информационного взаимодействия участников процесса со спецдепозитарием.

Второй этап: согласование графика сделки, учет ее особенностей, проведение консультаций по вопросам автоматизации и обеспечения импорта/экспорта данных участниками процесса, согласование и заключение договоров, подключение эмитента ИЦБ к системе электронного документооборота спецдепозитария (ЭДО).

Третий этап: проверка закладных и сопутствующих документов — одна из наибо-

лее трудоемких процедур в сделке секьюритизации, однако и самая важная, ведь пул закладных — это фундамент сделки, являющийся обеспечением планируемых к выпуску ипотечных облигаций. Такая проверка осуществляется спецдепозитарием. Отчеты по проверенным закладным направляются клиенту в виде таблиц с кодифицированными замечаниями об ошибках.

Выявляемые ошибки условно можно разделить на две группы. Первая группа — ошибки, носящие технический характер. Они могут быть оперативно исправлены, после чего требование, обеспеченное ипотекой и удостоверенное соответствующей закладной, включается в реестр ипотечного покрытия. Из наиболее распространенных ошибок такого плана можно выделить несоответствие содержания закладной статье 14 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». К примеру, закладная не содержит указания на орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, или не указана дата выдачи закладной первоначальному залогодержателю. Практика показывает, что исправление подобных ошибок занимает непродолжительное время, так как в большинстве случаев подобные ошибки обусловлены невнимательностью при заполнении и исправляются путем обращения владельца закладной в орган, осуществивший государственную регистрацию прав.

Вторая группа ошибок — существенные недостатки, влекущие за собой невозможность включения требования, удостоверенного закладной, в реестр ИП. Такие ошибки или не могут быть исправлены в принципе, или требуют привлечения к этому процессу заемщика, что занимает длительное время. Причем в некоторых случаях заемщик может не пойти навстречу кредитору. Поэтому такое требование проще исключить из секьюритизируемого пула, что, в свою очередь, влечет уменьшение размера ИП. Ко второй группе можно отнести случаи, когда основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной превышает 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки; недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, не застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству. Еще один случай, когда договор об ипотеке предусматривает возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя.

Четвертый этап: включение закладных в реестр ИП осуществляется спецдепозитарием на основании распоряжения, которое содержит необходимые данные в отношении каждой закладной пула. Размер реестра ИП может составлять от 1–2 тыс. записей до нескольких десятков тысяч. Формирование и обработка в ручном режиме таких объемов данных потребовали бы значительных и неоправданных трудозатрат от эмитента/предшествующего кредитора и спецдепозитария, поэтому спецдепозитарий должен располагать необходимым программным обеспечением, позволяющим автоматизировать процессы импорта/экспорта и обмена массивами данных, осуществлять необходимые проверки и включение записей в учетные регистры спецдепозитария.

Пятый этап: собственно ведение реестра ипотечного покрытия и осуществление спецдепозитарием установленных контрольных процедур. Если требования еще не перешли к эмитенту ИП, спецдепозитарий осуществляет контроль за распоряжением имуществом, входящим в состав ИП, как эмитентом, так и предшествующим кредитором. В момент продажи пула закладных предшествующий кредитор обязан проставить на закладной передаточную надпись, факт внесения и содержание которой, в соответствии с требованиями законодательства, также контролируется спецдепозитарием.

Без согласия спецдепозитария расчетный банк не вправе исполнить платеж эмитента из состава ИП, невозможно исключить из реестра ИП дефолтные закладные и впоследствии включить иное имущество в счет замены дефолтных требований (как правило, предметом замены выступают денежные средства).

Спецдепозитарий ежедневно проводит контроль ипотечного покрытия, рассчитывая его размер и проверяя установленные контрольные значения (превышение размера ипотечного покрытия по облигациям в течение всего срока обращения над их общей непогашенной номинальной стоимостью, сохранение размера требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, на уровне не менее 80% от непогашенной номинальной стоимости бумаг и так далее). При выявлении нарушений спецдепозитарий обязан сформировать уведомление с указанием выявленного нарушения и направить его в адрес регулирующего органа и эмитенту. После истечения установленного срока для устранения выявленного нарушения спецдепозитарий направляет уведомление об устранении или о неустранении такого нарушения. Эта функция аналогична обязанностям спецдепозитария по иным направлениям деятельности, таким как контроль за деятельностью управляющих компаний паевых инвестиционных фондов или негосударственных пенсионных фондов.

ДЕПОЗИТАРНОЕ ХРАНЕНИЕ

Важное значение имеет применяемая технология учета закладных. Наиболее удобным и надежным способом учета является депозитарный учет закладных, который отражает операции с закладными по счетам ДЕПО с использованием специальных технических средств, что позволяет с минимальными затратами, с высокой степенью безопасности и в максимально короткие сроки осуществить передачу большого количества закладных новому владельцу (например, при выпуске ИЦБ — ипотечному агенту). Преимущества депозитарного учета закладных заключаются в следующем:

- оперативность фиксации перехода прав на закладную;
- повышение безопасности процесса передачи прав на закладную;
- снижение расходов;
- повышение контроля над составом ипотечного покрытия.

На текущий момент система депозитарного учета закладных в Российской Федерации является недостаточно проработанной и слабо регламентированной, что затрудняет эффективное функционирование механизма секьюритизации. Поэтому доработка законодательства, целью которой является унификация системы и придание ей функциональной формы в соответствии с потребностями развивающегося рынка, является важной задачей по формированию адекватной нормативной правовой базы процесса секьюритизации.

РОЛЬ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБОРОТА В ПРОЦЕССЕ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

В настоящее время законодательство не устанавливает конкретных требований к форме информационного взаимодействия спецдепозитария, оригинатора и эмитента, а также к способам обработки информации об операциях с ипотечным покрытием в спецдепозитарии[1]. Формально оно может осуществляться как на бумажном носителе, так и в электронной форме. Однако практика приводит к безусловному пониманию необходимости использования электронных документов и электронных способов обработки информации, связанной с обслуживанием и контролем ипотечного покрытия, что определяется следующими основными факторами:

– необходимость обеспечения определенных законодательством и нормативными правовыми актами сроков представления и обработки документов;

– возрастание объема документированных операций, проводимых участниками информационного взаимодействия;

– большой объем передаваемых и обрабатываемых документов, содержащих в ряде случаев десятки тысяч обеспеченных ипотекой требований, составляющих ИП;

– внедрение информационных систем, осуществляющих обработку документов и выполнение операций с ИП;

– минимизация операционных рисков спецдепозитария, оригинатора и эмитента в процессе информационного взаимодействия;

– обеспечение требуемых конфиденциальности, целостности, авторства и юридической силы документов;

[1] П. 4 ст. 5 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» установлено требование о том, что реестр ипотечного покрытия должен вестись, в частности, с использованием электронной базы данных.

– снижение затрат на информационное взаимодействие и обработку документов.

В настоящее время в нормативных правовых актах регулирующих органов содержится указание на возможность осуществления информационного взаимодействия между спецдепозитарием, эмитентом (управляющим) и владельцами ипотечных ценных бумаг в форме электронных документов, а также на обязанность представлять отчетность, в том числе путем направления электронного документа с электронной подписью спецдепозитария[1].

С учетом всех перечисленных факторов, спецдепозитарий для обеспечения качественного обслуживания ИП и реестра ИП должен использовать современный многофункциональный программно-технический комплекс (ПТК), включающий в том числе систему электронного документооборота (СЭД).

Пользователями СЭД, организованной спецдепозитарием, выступают участники процесса секьюритизации: эмитент, оригинатор и кредитные организации. Все участники СЭД имеют возможность:

– передавать любые электронные документы, предусмотренные заключенными договорами (соглашениями);

– обмениваться любыми электронными документами с другими участниками СЭД с использованием процедуры транзита документов;

– передавать в регулирующий орган отчетность в форме электронных документов без представления аналогичных документов на бумажном носителе;

– согласовывать в спецдепозитарии отчетность и платежные поручения в электронной форме;

– контролировать в режиме online получение электронных документов, получать уведомления о принятии (непринятии) электронных документов к исполнению и отчеты о выполнении операций в спецдепозитарии и описи всех отправленных и полученных документов.

Широкий перечень обязанностей спецдепозитария определяет его роль в процессе организации выпуска и последующего обслуживая ИЦБ. От качества предоставляемых спецдепозитарием услуг во многом зависит как сам процесс эмиссии и обращения выпуска ИЦБ, так и последствия в случае наступления каких-либо неблагоприятных событий. В связи с этим спецдепозитарий должен обладать рядом характеристик, необходимых для качественного предоставления данных услуг:

- опыт работы в данной сфере, в любом из направлений секьюритизации;
- профессионализм сотрудников, обеспечивающих процесс на любой его стадии, начиная от предварительных консультаций, заканчивая обслуживанием готового продукта;
- надежные и отработанные системы учета, контроля и взаимодействия с клиентами, включая программное обеспечение, систему электронного документооборота и так далее;
- возможность качественно обрабатывать большие объемы информации в кратчайшие сроки.

[1] «Правила ведения реестра ипотечного покрытия». Приказ ФСФР России от 15.12.2009 № 09-57/пз-н «Об утверждении Положения об отчетности управляющего ипотечным покрытием и Положения об отчетности специализированного депозитария ипотечного покрытия», Приказ ФСФР России от 01.11.2005 № 05-60/пз-н.

МЫ В РЫНКЕ

Издательская группа Cbonds

■ review.cbonds.info

Свяжитесь с нами по вопросам сотрудничества

Арина Чиндина,
руководитель группы маркетинга и рекламы,
arina@cbonds.info;
тел./факс +7 (812) 336-9721 (доб. 122).

Антонина Тер-Аствацатурова,
главный редактор журнала Cbonds Review
st@cbonds.info;
тел./факс +7 (812) 336-9721 (доб. 220)