Марина ЧЕРЕМИСИНА,
заместитель генерального директора, ООО «Спецдепозитарий Сбербанка»

Обладает 19-летним опытом работы на рынке коллективных инвестиций. Начала карьеру на финансовом рынке в 1994 году. До прихода в ООО «Спецдепозитарий Сбербанка» занимала руководящие должности в крупных инфраструктурных организациях (регистраторе и спецдепозитарии) и в инвестиционных компаниях.

В 1999 году окончила Финансовую академию при Правительстве РФ по специальности «Финансы и кредит. Банковское и страховое дело», в 1994 году — факультет Прикладной математики МАИ.

Практические аспекты формирования реестра ипотечного покрытия

О важности проверки закладных, являющихся обеспечением планируемых к выпуску ипотечных облигаций, шла речь в публикациях «Энциклопедии российской секьюритизации — 2013»[1]. При формировании пула закладных, которые являются обеспечением планируемых к выпуску облигаций с ипотечным покрытием, специализированный депозитарий осуществляет проверку закладных и сопутствующих документов не только на соответствие требованиям, предъявляемым Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее — Закон об ИЦБ) к ипотечному покрытию, но и в первую очередь на соответствие закладных требованиям Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке).

Если Законом об ИЦБ установлены только пять основных критериев, которым должны соответствовать входящие в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, в том числе удостоверенные закладной, то Закон об ипотеке определяет значительно большее количество параметров, которым должна соответствовать закладная как документарная ценная бумага.

С 1 октября 2013 года вступили в силу изменения, внесенные в ГК РФ Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ. В соответствии с нормами ст. 143.1 ГК РФ, при отсутствии в закладной обязательных реквизитов, несоответствии ее установленной форме и иным требованиям, определенным Законом об ипотеке, закладная не является ценной бумагой, но сохраняет значение письменного законодательства.

ТРЕБОВАНИЯ К ИПОТЕЧНОМУ ПОКРЫТИЮ

Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае

[1] Анна Зайцева «Практика применения депозитарного учета закладных»; Ирина Лазарева «Специализированный депозитарий ипотечного покрытия: как это работает»

их соответствия следующим условиям (пп. 2 и 3 ст. 3 Закона об ИЦБ):

• Основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

• Договор об ипотеке, обеспечивающий соответствующие требования, не должен предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя.

• Недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в течение всего срока действия обязательства. При этом страховая сумма должна быть не меньше размера (суммы) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

• Предметом договора займа должны являться только денежные средства.

• Основная сумма долга по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, и основная сумма долга по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, в совокупности не превышают 70% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

• Доля требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не должна превышать 10% размера ипотечного покрытия.

Безусловно, специализированный депозитарий в соответствии с условиями заключенного договора на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия при формировании ипотечного покрытия осуществляет проверку документов, подтверждающих наличие у эмитента и/или предыдущего кредитора требований по обеспеченной ипотекой обязательствам, а также соответствие указанных требований вышеперечисленным критериям.

Специализированный депозитарий осуществляет, в частности, анализ и проверку кредитного договора, договора займа, требования по которому подлежат включению в состав ипотечного покрытия, договора ипотеки, договора страхования.

Вместе с тем, п. 6 ст. 3 Закона об ИЦБ предусмотрено, что в случае, если имели место составление и выдача закладной, для подтверждения входящего в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству достаточно наличия закладной.

Указанная норма корреспондирует п. 4 ст. 14 Закона об ипотеке, в соответствии с которым при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной.

Таким образом, если в состав ипотечного покрытия должны быть включены требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенные закладной, юридическое значение имеет содержание закладной, а не содержание договора об ипотеке или договора, обязательство из которого обеспечено ипотекой.

Передача прав на закладную влечет за собой и передачу права требования по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Это правило действует только в том случае, если закладная является ценной бумагой, а именно содержит все обязательные реквизиты и соответствует требованиям, предъявляемым к закладной Законом об ипотеке.

Если закладная не соответствует требованиям к документарной ценной бумаге, то ее передача в порядке ст. 48 Закона об ипотеке путем проставления на закладной отметки о новом владельце закладной либо (если закладная передана на депозитарный учет) путем внесения приходной записи по счету депо нового владельца закладной не влечет за собой передачу прав требования по обеспеченному ипотекой обязательству. В этом случае уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) должна осуществляться в порядке ст. 47 Закона об ипотеке, а именно

право требования может быть передано другому лицу по сделке.

Закладная, в которой отсутствуют обязательные реквизиты, может использоваться в качестве доказательства при рассмотрении спора между предыдущим владельцем закладной и эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, и до рассмотрения судом спора по существу право требования из кредитного договора или договора займа не принадлежит эмитенту облигаций с ипотечным покрытием, а следовательно, не может быть включено в состав ипотечного покрытия выпущенных эмитентом облигаций.

Практика работы специализированного депозитария по формированию ипотечного покрытия, а также по ведению реестра ипотечного покрытия позволяет утверждать, что в закладных, представляемых для включения в ипотечное покрытие, нередко встречаются ошибки, которые существенно влияют на возможность квалификации закладной как документарной ценной бумаги.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАКЛАДНОЙ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ЗАКОНОМ ОБ ИПОТЕКЕ, И ПАРАМЕТРЫ ПРОВЕРКИ ЗАКЛАДНОЙ

Закладная должна содержать следующую информацию (реквизиты), предусмотренную Законом об ипотеке:

- слово «закладная»;
- имя залогодателя и сведения о документе, удостоверяющем его личность, а если залогодатель является юридическим лицом, то его наименование и местонахождение;
- имя первоначального залогодержателя и сведения о документе, удостоверяющем личность, либо его наименование и указание местонахождения, если залогодержатель является юридическим лицом;
- имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и сведения о документе, удостоверяющем личность должника, либо его наименование и указание места нахождения, если должник является юридическим лицом;
- название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;
- указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;
- указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);
- название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание местонахождения такого имущества;
- подтвержденную заключением оценщика денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека;
- наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды — точное название имущества, являющегося предметом аренды, и срок действия этого права; сведения о государственной регистрации ипотеки;
- подпись залогодателя и, если он не является должником, также подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;
- указание даты выдачи закладной залогодержателю и даты выдачи закладной ее владельцу, если осуществлялись аннулирование закладной и составление новой закладной с указанием даты аннулирования предыдущей закладной;
- все листы закладной должны составлять единое целое, должны быть пронумерованы, прикреплены один к другому, заверены подписью должностного лица и скреплены печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

• имеющиеся отметки о новых владельцах закладной должны быть сделаны полно, при этом владелец закладной, указанный в последней записи, должен совпадать с лицом, передающим закладную для депозитарного учета и хранения и/или в состав ипотечного покрытия;

• отметки о частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, если частичное исполнение имело место;

• отметка о депозитарном учете закладной, если закладная передается на депозитарный учет, при этом лицо, совершившее отметку о депозитарном учете, должно совпадать либо с лицом, составившим закладную, либо с одним из владельцев закладной;

• отметка должна быть подписана владельцем закладной или уполномоченным лицом владельца закладной (с указанием документа, подтверждающего полномочия) и, если владельцем закладной является юридическое лицо, заверена печатью.

ТИПИЧНЫЕ НЕДОСТАТКИ И ПУТИ ИХ УСТРАНЕНИЯ

Нижеперечисленные недостатки закладной можно было бы отнести к техническим ошибкам, если бы они не влияли на действительность закладной как ценной бумаги. Вместе с тем, указанные ниже недостатки могут быть своевременно устранены, если держатель закладной обратится в орган по государственной регистрации прав, осуществивший выдачу закладной.

1. Некорректно заполнены данные о государственной регистрации права.

В сведениях о государственной регистрации права на объект недвижимости, являющийся объектом ипотеки, не указаны следующие данные:

• орган по государственной регистрации права, осуществивший государственную регистрацию права;

• место регистрации права;

• номер государственной регистрации права (или номер указан некорректно);

• вид права;

• дата государственной регистрации права.

В сведениях о государственной регистрации ипотеки не указаны следующие данные:

• орган по государственной регистрации права, осуществивший государственную регистрацию ипотеки;

• место регистрации ипотеки;

• номер государственной регистрации ипотеки (или номер указан некорректно);

• дата государственной регистрации ипотеки.

2. В закладной отсутствуют сведения:

• о дате выдачи закладной;

• о дате аннулирования закладной, хотя имеется соглашение об аннулировании закладной;

• о кредитном обязательстве — сумма обязательств, процентная ставка, срок возврата кредита;

• о должнике;

• о залогодателе, в том числе в случаях, когда залогодателей несколько, а указан только один.

3. На закладной отсутствуют обязательные реквизиты:

• дата выдачи закладной;

• проставленная на закладной дата выдачи ранее даты регистрации ипотеки, что по существу означает отсутствие даты выдачи закладной;

• печать органа по государственной регистрации права;

• подпись государственного регистратора;

• подпись залогодателя (должника).

4. Ошибки в оформлении закладной:

• числовое значение прописью не соответствует указанному тут же цифровому значению;

• некорректно указан адрес предмета ипотеки (не указан номер дома или номер квартиры);

• орфографические ошибки, в том числе при написании фамилии, имени, отчества залогодателя или должника;

• в закладной имеются неоговоренные и незаверенные исправления;

• на прошивке закладной отсутствует печать и/или подпись государственного регистратора;

• количество листов в закладной, указанных в заверительной надписи, не совпадает с количеством листов в закладной;

• отсутствует нумерация листов закладной.

Устранение всех вышеперечисленных ошибок, безусловно, возможно. Для это-

го следует обратиться в орган по государственной регистрации прав, выдавший закладную.

Следует помнить, что для выдачи закладной в орган по государственной регистрации было представлено два экземпляра закладной (оригинал и копия)[1], и копия выданной закладной хранится в органе по государственной регистрации прав.

Исправление ошибок, допущенных государственным регистратором (проставление печати и подписи государственного регистратора, проставление даты, номера государственной регистрации права или ипотеки, прошивка, заверение исправлений), не меняет содержание закладной и не требует заключения соглашения между залогодателем и залогодержателем. Такие ошибки подлежат исправлению государственным регистратором.

В других случаях для исправления ошибок залогодателю (должнику) и залогодержателю необходимо заключить соглашение об изменении содержания закладной (п. 6 ст. 13 Закона об ипотеке).

Таким соглашением должно быть предусмотрено либо внесение изменений в содержание закладной путем прикрепления к ней оригинала соглашения и указания должностным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной (в этом случае соглашение должно быть сшито с закладной), либо аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

ВЫВОДЫ:

1. Требования по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенные закладной, могут быть включены в состав ипотечного покрытия при одновременном соблюдении двух условий:

– требования по обеспеченному ипотекой обязательству соответствуют положениям Закона об ИЦБ;

– закладная соответствует требованиям Закона об ипотеке.

2. Специализированный депозитарий ипотечного покрытия при включении требования по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, в состав ипотечного покрытия обязан удостовериться, что закладная соответствует требованиям, предъявляемым Законом об ипотеке. Если закладная не соответствует Закону об ипотеке, удостоверенные этой закладной требования не могут быть включены в состав ипотечного покрытия.

Таким образом, осуществляемая специализированным депозитарием проверка закладных на соответствие требованиям Закона об ипотеке имеет важное значение для оперативного и качественного формирования ипотечного покрытия выпускаемых эмитентом облигаций с ипотечным покрытием.

1 http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_standart_8?param_infoblock_document_path=index.htm