Надежда ЛЕБЕДЕВА,
старший юрист, «ТКС – Управление»

Новое законодательство ипотечной секьюритизации в действии

Законодательство в последнее время стало очень подвижным, вступают в силу все новые и новые изменения, которые трансформируют устоявшиеся конструкции сделок секьюритизации и, помимо пользы, несут в себе дополнительные сложности, расходы и временные затраты. Попробуем разобраться в отдельных аспектах нововведений, которые были апробированы рынком.

О СПОРНЫХ НОВОВВЕДЕНИЯХ

Во-первых, ипотечные агенты (ИА), как и все российские акционерные общества, с 1 сентября 2014 года столкнулись с необходимостью проводить общие собрания акционеров (ОСА) с участием регистраторов[1]. Данное обстоятельство в разы увеличило трудоемкость процесса проведения собраний акционеров ипотечными агентами.

Сложности начинаются на стадии создания ИА в момент заключения договора с регистратором и подачи документов на регистрацию выпуска акций, размещаемых при учреждении ИА (на что отведено законодательством 30 дней[2]).

Решение о выпуске акций утверждает ОСА, но, чтобы его провести, необходимо участие регистратора. При этом ИА не имеет генерального директора в силу закона, а передача полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации требует предварительного согласования с Федеральной антимонопольной службой (ФАС), что на практике занимает не менее месяца[3].

По факту получения согласия ФАС ипотечный агент может заключить договор с управляющей организацией и бухгалтер-

[1] П. 3 ст. 67.1 ГК РФ: принятие общим собранием участников хозяйственного общества решения и состав участников общества, присутствовавших при его принятии, подтверждаются в отношении непубличного акционерного общества путем нотариального удостоверения или удостоверения лицом, осуществляющим ведение реестра акционеров такого общества и выполняющим функции счетной комиссии.

[2] П. 13.2 Положения о стандартах эмиссии ценных бумаг, порядке государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, государственной регистрации отчетов об итогах выпуска эмиссионных ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг (утв. Банком России 11.08.2014 № 428-П).

[3] Как отмечалось в статье автора в Cbonds Review №5/2014, целесообразным было бы законом исключить необходимость антимонопольного контроля при передаче коммерческой организации полномочий ЕИО в силу требований закона как минимум при создании. Это сократило бы сроки по подготовке сделки на один месяц.

ской организацией, после этого открыть счет в банке. И только тогда оформить договор с регистратором на ведение реестра и отдельный договор на выполнение функций счетной комиссии и проведение ОСА, направить запрос на составление списка лиц, имеющих право участвовать в ОСА, получить счет на оплату услуг регистратора (при этом ИА не может осуществить оплату услуг в силу отсутствия денежных средств, кроме уставного капитала). В данной связи необходимо организовать финансирование ИА или оплатить эти услуги третьим лицом за агента, например управляющей организацией.

Ипотечные агенты и рынок вынуждены приспосабливаться. Все более популярными становятся конструкции сделок, когда ИА создается в форме общества с ограниченной ответственностью[1] или когда у ИА в форме акционерного общества только один голосующий акционер.

Во-вторых, ипотечные агенты как эмитенты именных облигаций с ипотечным покрытием, размещенных до 1 октября 2013 года, должны были передавать ведение реестра этих бумаг регистратору. При этом оказалось, что не все регистраторы умеют и хотят работать с именными облигациями. Однако законодательство не определяет, может ли эмитент передать ведение реестра именных ценных бумаг (акций и облигаций) разным регистраторам.

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ

Нельзя не отметить, насколько полезны для ипотечного агента изменения в Закон об ИЦБ и ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее — Закон о РЦБ), согласно которым допустимо:

- введение института представителя владельцев облигаций[2];
- установление в решении о выпуске ценных бумаг дополнительных оснований замены с согласия представителя владельцев облигаций с ипотечным покрытием (ИЦБ)[3];
- возможность нераспространения требования о достаточности ипотечного покрытия на младший транш ИЦБ[4];
- возможность формирования ипотечного покрытия из денежных средств при обращении ИЦБ.

Данные нововведения, в частности, позволяют досрочно закрыть сделку, погасив младший транш (безусловно, после погашения старших траншей ИЦБ) с минимальными затратами для оригинатора — кредитной организации.

Прецедентное закрытие сделки с учетом обозначенных нововведений осуществляется в настоящее время. Мы рады поделиться с рынком нашим положительным опытом[5].

СУТЬ ПРЕЦЕДЕНТА

Решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием класса Б (далее — Облигации класса Б) ЗАО «Ипотечный агент МБРР» (далее — Эмитент) было зарегистрировано в 2009 году, задолго до вступления в силу обозначенных нововведений. Сделка была инициирована ОАО «МТС-Банк»[6].

Старший транш Эмитента — облигации с ипотечным покрытием класса А, обеспеченные тем же ипотечным покрытием и поручительством ОАО «АИЖК» (далее — Облигации класса А) — были погашены полностью 22.09.2014 в силу амортизации.

После полного погашения Облигаций класса А нести расходы на обслуживание исключительно младшего транша было нецелесообразно.

Осуществлять досрочное погашение младшего транша с привлечением кредитных средств оригинатору было невыгодно в силу необходимости формирования резервов согласно требованиям банковского законодательства.

В этой связи были внесены изменения в решение о выпуске ИЦБ, зарегистрированные Банком России 18 ноября 2014 года.

Эмитентом был назначен представитель владельцев Облигаций класса Б, которым стал специализированный депозитарий ипотечного покрытия по Облигациям класса Б в соответствии с пунктом 17 статьи 29.1 Закона о РЦБ, согласно которому функции представителя владельцев облигаций с ипотечным покрытием может осуществлять специализированный депозитарий ипотечного покрытия. Так, депозитарная компания «РЕГИОН» стала первым и на момент написания настоящей статьи является единственным в России представителем владельцев ценных бумаг[7]. Она была включена в список лиц, действующих в качестве представителей владельцев облигаций 14 ноября 2014 года.

Назначение представителя владельцев Облигаций класса Б и внесение изменений в решение о выпуске Облигаций класса Б потребовало проведения собрания владельцев Облигаций класса Б в силу требования Закона о РЦБ и стандартов эмиссии, которое стало прецедентным для рынка как минимум ипотечных ценных бумаг.

В результате решением о выпуске ИЦБ с учетом зарегистрированных Банком России изменений появилась возможность продажи с согласия представителя владельцев Облигаций класса Б всех закладных, составляющих ипотечное покрытие, в том числе недефолтных закладных, с включением в состав ипотечного покрытия денежных средств, полученных от продажи, после полного погашения Облигаций класса А. Кроме того, изменениями в решение о выпуске ИЦБ было предусмотрено то, что требование о достаточности размера ипотечного покрытия не распространяется на Облигации класса Б, а также прописано, что ипотечное покрытие могут составлять только денежные средства.

Обратный выкуп всех закладных, составляющих ипотечное покрытие по Облигациям класса Б, состоялся. Полученные в рамках замены состава ипотечного покрытия денежные средства, включенные в состав ипотечного покрытия, будут направлены 20 декабря 2014 года на полное досрочное погашение Облигаций класса Б.

После этого Эмитент будет ликвидирован, не без обязательного участия регистратора как счетной комиссии при проведении ОСА, на котором будет принято решение о ликвидации ИА, если к тому моменту в законодательство не будут внесены очередные поправки.

---

[1] Ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в ред. Федерального закона от 21.12.2013 № 379-ФЗ.

[2] Статья 29.1 Закона о РЦБ.

[3] Ч. 1 ст. 14 Закона об ИЦБ. Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, может осуществляться в случаях, предусмотренных решением о выпуске облигаций, с согласия представителя владельцев облигаций.

[4] Ч. 6 ст. 16 Закона об ИЦБ.

[5] http://www.e-disclosure.ru; http://ia-mbrr.ru; http://www.cbr.ru.

[6] До переименования — АКБ «МБРР» (ОАО).

[7] http://www.cbr.ru/sbrfr/print.aspx?file=contributors/financialmarket/list_representatives.htm&pid=financialmarket&sid=itm_15748.