Руслан ЗУЕВ,
руководитель сектора рефинансирования, секьюритизации и контроля
ОАО Банк «Петрокоммерц»

С 2007 года работает в сфере ипотечного кредитования. Начинал свою карьеру в представительстве ОАО «АИКЖ» в Республике Коми. С 2013 года по настоящее время работает в банке «Петрокоммерц». В банке «Петрокоммерц» курирует процессы рефинансирования закладных ОАО «АИЖК», а также подготовки и проведения сделок секьюритизации ипотечного портфеля. Основная сфера деятельности — организация рефинансирования закладных в рефинансирующие организации, секьюритизация ипотечных портфелей.

Подготовка и проведение дебютной сделки по секьюритизации ипотечного кредитного портфеля

Кредитная организация, принявшая решение о проведении дебютной сделки секьюритизации ипотечного портфеля, сталкивается с множеством вопросов и проблем при проведении сделки, на которые не всегда можно найти ответы в открытых источниках или получить подробный ответ от организатора сделки.

На основании полученного опыта при секьюритизации ипотечного портфеля Банка «Петрокоммерц» в данной статье будут разъяснены отдельные аспекты подготовки и проведения сделки секьюритизации ипотечного портфеля кредитной организации.

НАКОПЛЕНИЕ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Накоплению портфеля (если предполагается секьюритизировать вновь выдаваемый портфель, а не уже имеющийся) должен предшествовать ряд мероприятий, направленных на подготовку информационной системы банка к сделке и отладке бизнес-процессов ипотечного кредитования.

Бизнес-процессы ипотечного кредитования должны быть максимально формализованы, регламентированы нормативными документами банка, а также автоматизированы в информационной системе кредитора.

Все ипотечные кредиты, выдаваемые банком с целью их секьюритизации, должны соответствовать утвержденным кре-

дитным продуктам, а кредитно-обеспечительная документация по ним должна соответствовать утвержденным формам.

Каждый из этапов бизнес-процессов ипотечного кредитования (особенно работа в информационной системе кредитора) должен быть описан подробными и понятными для рядовых исполнителей инструкциями, исключающими двоякое толкование и неясности.

До начала накопления пула кредитов необходимо включить в условия анкеты-заявления на получение ипотечного кредита или в условия кредитного договора пункты с согласием заемщика на обработку персональных данных в отношении потенциального резервного сервисного агента (в анкете можно указать несколько потенциальных контрагентов), чтобы избежать в дальнейшем вопросов со стороны заемщиков о законности передачи персональных данных резервному сервисному агенту.

Если условия кредитного договора предполагают возможность погашения кредита с помощью долгосрочного поручения клиента на периодическое списание денежных средств с его счета, то в условиях такого поручения в качестве получателя денежных средств необходимо указать не только банк, но и нового владельца закладных (можно указать «новый кредитор» или «новый владелец закладной»). Это позволит банку после продажи закладных в процессе сервисного обслуживания беспрепятственно списывать денежные средства со счетов заемщиков в пользу ипотечного агента на основании ранее поданных заемщиками поручений.

Стандартизация и формализация процессов кредитования, кредитных продуктов и кредитной документации значительно упростят процессы прохождения аудита пула кредитов, получения юридического заключения стандартной документации кредитора, включения закладных в ипотечное покрытие, а также позволит избежать «усыхания» портфеля кредитов в связи с их исключением по причине отбраковки.

ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА БАНКА

До начала накопления портфеля ипотечных кредитов необходимо провести аудит информационной системы и оценить наличие необходимых для секьюритизации данных в информационной системе. Чем больше данных будет в информационной системе и чем выше уровень автоматизации процессов, тем меньше потребуется доработок и усилий при подготовке и проведении сделки.

В идеале должны быть автоматизированы следующие бизнес процессы ипотечного кредитования:

- прием и движение кредитной заявки;
- принятие решения о предоставлении кредита;
- подготовка кредитно-обеспечительной документации на сделку;
- постановка обеспечения на учет, прием и движение закладной;
- учет и погашение всех задолженностей по кредитному договору;
- обслуживание кредитного договора (учет страхового обеспечения, учет заявок на досрочное погашение, пересчет графиков платежей после досрочного погашения, учет обращений заемщиков и прочее).

Информационная система банка должна содержать следующие данные:

- параметры кредитного договора (уникальный идентификатор кредита, номер и дата заключения кредитного договора, дата выдачи кредита, сумма кредита, срок кредитования, процентная ставка и порядок ее изменения, валюта кредита, цель кредитования, тип ежемесячного платежа, кредитный продукт, ставка пени и прочее);
- данные о доходах и трудовой деятельности (доходы и расходы заемщика; вид документа, подтверждающего доходы; расчетные коэффициенты платежеспособности; место работы, трудовой стаж и прочее);
- данные о предмете залога (адрес нахождения, код региона нахождения, технические характеристики — общая и жилая площади, количество комнат, тип жилого помещения и тип использования, год постройки, процент износа и прочее);
- данные об оценке предмета залога (рыночная и ликвидационная стоимость, даты проведения и составления отчета об оценке, номер отчета об оценке, наименование оценочной компании, ФИО оценщика и прочее);
- данные о закладной (наименование регистрирующего органа; номер регистрации ипотеки; дата регистрации ипотеки;

дата выдачи закладной; место хранения закладной и прочее);

• данные о страховом обеспечении (вид страхования, страховая компания, номер и дата заключения договора страхования, периоды страхования, дата окончания действия договора страхования, размеры страховых сумм и премий, даты оплаты страховых премий и прочее);

• данные о просрочке исполнения обязательств по погашению кредита (количество просрочек, вид просрочек, размеры просроченной задолженности, даты возникновения и погашения и прочее);

• данные об истории изменений параметров кредитного дела (история изменений процентной ставки по кредиту, ежемесячного платежа, срока кредитования, ФИО заемщика и прочее);

• сканированные копии документов кредитного досье.

Для целей предотвращения ошибок при заведении данных в информационную систему необходимо обеспечить наличие в информационной системе банка процедур проверки достоверности и непротиворечивости информации, заносимой в систему. Целесообразно автоматизировать проверку как можно большего количества данных.

Любые данные, вносимые в информационную систему, которые можно формализовать и заранее описать, должны вноситься только из системных справочников, путем выбора соответствующего значения. Использование справочников при заведении данных в информационную систему позволит значительно повысить производительность операций ввода данных и исключить вероятность ошибок, допускаемых при вводе данных путем ручного набора.

СКАНИРОВАННЫЕ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ КРЕДИТНОГО ДОСЬЕ

Учитывая то, что участники сделки секьюритизации (аудитор пула, специализированный депозитарий, резервный сервисный агент) обычно осуществляют работу с документами кредитных дел в сканах, важно обеспечить наличие сканов документов кредитного досье.

Для снижения трудоемкости работы со сканами, включая предоставление их контрагентам, сканы документов кредитного досье целесообразнее хранить в информационной системе банка в привязке к конкретному кредитному договору. Сканы документов должны быть размещены в информационной системе в соответствии с типом документа (для возможности их автоматизированной выгрузки из информационной системы).

Можно выделить перечень основных документов кредитного досье, которые должны присутствовать в сканированном виде в информационной системе:

• закладная;

• кредитный договор и график платежей на момент выдачи кредита;

• договор-основание возникновения ипотеки (договор приобретения недвижимости, договор об ипотеке);

• финансовый документ, подтверждающий предоставление кредита;

• договоры страхования и дополнительные соглашения к ним (при наличии);

• документы, подтверждающие оплату страховой премии;

• документы, подтверждающие доход и трудоустройство заемщика;

• документы, удостоверяющие личность заемщика;

• отчет об оценке и прочее.

ПОДГОТОВКА ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ К СДЕЛКЕ

Анализ документации по кредитным делам, а также оценка корректности и целостности данных в информационной системе кредитора будут осуществляться аудитором пула.

Проверка соответствия закладных требованиям Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) будет осуществляться спецдепозитарием. Помимо проверки закладных, спецдепозитарием также осуществляется проверка договоров страхования недвижимого имущества.

При накоплении пула целесообразно параллельно вести проверку корректности и целостности данных по портфелю кредитов, оценку качества выданных кредитов, корректировку данных в информационной системе и, в случае выявления ошибок и неточностей, осуществлять введение недостающих данных в информационную систему.

Особое внимание при проверке портфеля ипотечных кредитов необходимо

уделить закладной. Несоответствие закладной требованиям Закона об ипотеке может потребовать внесения изменений в закладную либо исправления данных государственным регистратором. В случае невозможности оперативного устранения замечаний закладная не будет включена в ипотечное покрытие.

ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ ПО ПРОДАЖЕ ЗАКЛАДНЫХ

Одобрение сделки уполномоченными органами кредитной организации

Если сделка по продаже закладных подпадает под понятие крупной в соответствии с законодательством Российской Федерации, то необходимо получить ее одобрение в соответствии с установленным законом порядке.

В случае если внутренними документами банка предусмотрена процедура обязательного одобрения сделки секьюритизации (продажи закладных), то необходимо получить ее одобрение в соответствии с данной процедурой. Решение уполномоченного органа целесообразнее всего получить после включения закладных в ипотечное покрытие и до момента их продажи ипотечному агенту.

В решении о продаже закладных лучше не фиксировать ценовые параметры закладных на дату продажи, а описать условия, позволяющие определить ценовые параметры каждого из кредитов в будущем на момент продажи. Это позволит избежать расхождений в ценовых параметрах, зафиксированных в решении, с фактическими размерами задолженностей на момент продажи (в случае поступления досрочных платежей, материнского капитала, платежей по погашению просрочки и прочее).

Проставление отметок о смене владельца в закладных

При передаче прав на закладные совершается сделка в простой письменной форме. Если закладная не передана на депозитарный учет в соответствии с пунктом 8 статьи 13 Закона об ипотеке (не путать с депозитарным учетом закладной в самой кредитной организации), то передача прав на закладную оформляется путем проставления на каждой закладной отметки о новом владельце.

Отметки о смене владельца проставляются на закладных, включенных в ипотечное покрытие, заранее, до дня передачи прав на закладные. Учитывая то, что отметки проставляются заранее, необходимо до начала проставления отметок исключить закладные, по которым заемщиком подано заявление на полное досрочное погашение задолженности, с датой осуществления полного погашения задолженности, приходящейся на дату до перехода прав на закладные. Если заявление на полное досрочное погашение задолженности не было исполнено заемщиком, по таким закладным необходимо оперативно заполнить отметку.

Правильность оформления отметок о смене владельца закладной будет проверять спецдепозитарий, для чего кредитору необходимо обеспечить наличие в информационной системе сканов закладных с отметками о смене владельца закладной (спецдепозитарий не сможет идентифицировать отметки о смене владельца в случае наличия сканов только самих отметок, а не всей закладной с заполненной отметкой).

Учитывая трудоемкость работ по заполнению отметок от руки, а также высокую вероятность совершения ошибок, целесообразнее всего отметки о смене владельца закладной заполнять путем проставления штампов.

Штампы необходимо подготовить заранее, до момента оформления сделки, причем необходимо обеспечить наличие штампов в каждом территориально обособленном подразделении кредитной организации, хранящем закладные.

Также хотелось бы обратить внимание кредитора на размеры полей отметок в типовых формах закладных. При утверждении типовых форм закладных и автоматизации печатных форм необходимо предусмотреть такие размеры полей отметок, которые позволят в дальнейшем беспрепятственно использовать штампы.

Подготовка доверенностей для подписания отметок о смене владельца

Важным аспектом успешного оформления передачи прав на закладные является заблаговременная подготовка необходимых доверенностей для подписания отметок в закладных.

Доверенности должны быть оформлены на сотрудников банка, которые будут подписывать отметки, причем в каждом территориально обособленном подразделении банка, хранящем закладные, необходимыми полномочиями должны быть наделены как минимум двое сотрудников.

В случае отсутствия необходимых доверенностей или соответствующих полномочий в действующих доверенностях, необходимо оформить новые доверенности, а полномочия по подписанию отметок изложить следующим образом: «производить на закладной отметку о передаче прав на закладную новому владельцу закладной».

Получение закладных для проставления отметок

Отметки о смене владельца на закладных проставляются до момента их продажи (срок определяется организатором с учетом объема работ по проставлению отметок). Сотрудникам банка необходимо заранее, до дня сделки, получить закладные, а после проставления отметок и подтверждения спецдепозитарием правильности их оформления — сдать их на хранение по месту хранения.

Для получения закладных под отчет, сотрудник, получающий закладную, должен иметь статус материально-ответственного лица, для чего с ним должен быть заключен договор о материальной ответственности.

Договоры материальной ответственности необходимо подготовить заранее, до момента оформления сделки, причем необходимо обеспечить наличие сотрудников с оформленными договорами в каждом территориально обособленном подразделении банка, хранящем закладные.

Отражение в бухгалтерском учете кредитной организации продажи закладных

В день продажи закладных в бухгалтерском учете кредитной организации необходимо отразить уступку задолженностей по всем закладным, включенным в ипотечное покрытие, а также осуществить списание закладных со счетов депо и списание обеспечения с внебалансовых счетов по учету обеспечения.

Порядок бухгалтерского учета продажи закладных довольно подробно регламентирован Приложением № 11 к Положению о правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации (утверждено Банком России 16.07.2012 № 385-П), и не требует отдельных разъяснений.

С целью снижения трудоемкости процесса продажи закладных, а также учитывая большой объем продаваемых закладных (от 2–3 до 10 тыс. штук), целесообразнее всего процесс продажи закладных автоматизировать и проводить централизованно по всем закладным (независимо от того, на чьем балансе отражены задолженности — головного офиса кредитной организации или филиала).

Автоматизация процедуры продажи закладных в информационной системе банка должна предполагать открытие в автоматизированной банковской системе всех необходимых счетов по каждой продаваемой закладной, доначисление процентов на дату уступки, списание всех задолженностей по кредиту, отражение финансового результата от продажи, закрытие счетов депо и внебалансовых счетов по учету обеспечения.

Если условиями договора купли-продажи закладных предусмотрена отсрочка по оплате цены за проданные ипотечному агенту закладные, то банку в день продажи закладных необходимо отразить требования к ипотечному агенту в размере совокупной цены за закладные, а также сформировать резерв до момента полного погашения задолженности ипотечного агента в соответствии с Положением о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности (утверждено Банком России 26.03.2004 № 254-П). Для целей отражения резерва необходимо заранее, до даты продажи закладных, провести оценку финансового положения ипотечного агента и качества обслуживания им долга (обычно эта процедура осуществляется в момент предоставления ипотечному агенту субординированного кредита).

В качестве рекомендации кредитору советуем не принимать заявления от заемщиков на частичное/полное досрочное погашение задолженности по закладным, включенным в ипотечное покрытие, с датой погашения,

приходящейся на дату продажи закладных. При поступлении от заемщиков соответствующих заявлений, лучше переносить дату осуществления досрочного платежа на более раннюю дату. Данные действия банка не будут ущемлять права заемщиков, но в то же время позволят избежать проблем с расчетом и отражением в учете кредитора продажной цены закладной в день сделки.

Кроме того, рекомендуем кредитору непосредственно перед сделкой продажи закладных провести работу с кредитами, включенными в ипотечное покрытие, по которым до момента продажи возникла просроченная задолженность. Поступивший в день продажи закладных платеж в счет погашения просроченной задолженности может значительно усложнить расчет и отражение в бухгалтерском учете кредитора уступаемых задолженностей, а также затруднит взаиморасчеты с ипотечным агентом по договору купли-продажи закладных.

ХРАНЕНИЕ ЗАКЛАДНЫХ ПО ДОГОВОРУ ХРАНЕНИЯ ЗАКЛАДНЫХ

В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, осуществляется спецдепозитарием. При включении закладных в ипотечное покрытие кредитор обязан передать оригиналы закладных на хранение в спецдепозитарий.

В случае высокой диверсификации портфеля ипотечных кредитов по месту нахождения предмета залога, для кредитора целесообразно заключить со спецдепозитарием договор хранения закладных. Заключение данного договора позволит значительно улучшить экономическую составляющую сделки благодаря экономии расходов по передаче закладных на хранение в спецдепозитарий и их изъятия при исключении из ипотечного покрытия.

При заключении договора хранения закладных со спецдепозитарием закладные не покидают своих мест хранения (физически закладные хранятся в тех же подразделениях банка, в которых хранились до их включения в ипотечное покрытие), значительно упрощается и ускоряется процесс передачи закладной заемщику для погашения записи об ипотеке.

Закладные, принятые банком на хранение по договору хранения, отражаются в бухгалтерском учете кредитной организации на внебалансовом счете 90803 «Ценные бумаги на хранении по договорам хранения», причем их депозитарный учет в кредитной организации не ведется.

Включение закладных в ипотечное покрытие и прием их на хранение в банке осуществляются до момента продажи закладных ипотечному агенту. Возникает сложность отражения данных закладных в учете банка, так как закладные продолжают принадлежать банку на праве собственности и учитываться на счетах депо, но в то же время должны быть приняты на хранение в банке и отражены на счете 90803 как принадлежащие другому лицу.

Как видится, правильнее всего отразить прием закладных на хранение на счете 90803 в день продажи закладных, так как в день продажи закладных право собственности на закладные перейдет к ипотечному агенту и все закладные перестанут отражаться на счетах депо кредитной организации.

И напоследок отметим, что невозможно в одной статье рассмотреть все особенности проведения сделки секьюритизации, как и невозможно дать ответы на все вопросы, возникающие при ее реализации, но надеюсь, что рассмотренные в настоящей статье практические аспекты помогут кредитным организациям, принявшим решение о проведении дебютной сделки, избежать многих ошибок и значительно упростят ее реализацию.