**Татьяна МАЛЫШЕВА,**
бухгалтер, ООО «ТКС-Учет»

В 2005 году закончила Тюменскую государственную академию мировой экономики, управления и права по специальности «Налоги и налогообложение». С 2006-го по 2013 год работала в сфере финансов и бухгалтерского учета по российским стандартам. В 2013 году получила сертификат DipIFR. С 2014 года занимается составлением финансовой отчетности ипотечных агентов по МСФО.

**Евгения МАДАН,**
заместитель главного бухгалтера,
ООО «ТКС-Учет»

В 2010 году окончила Московский государственный техникум технологии, экономики и права имени Л.Б. Красина (МГТТЭиП имени Л.Б. Красина), факультет «Налоги и налогообложение». В 2013 году окончила факультет экономики по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» Академии труда и социальных отношений (АТИСО). В 2010–2012 годы — главный бухгалтер УК «Объединенные инвестиционные фонды» (специализация компании — доверительное управление пенсионными фондами). С 2013 года по настоящее время — заместитель главного бухгалтера ООО «Тревеч Корпоративный Сервис – Учет» (по направлению: секьюритизация активов).

# Бухгалтерский учет ипотечных агентов

**В ряде вопросов, неотъемлемо связанных с секьюритизацией, хотелось бы выделить одновременно сложную и неоднозначную в своем роде тему бухгалтерского (финансового) учета ипотечных агентов, проанализировать источники финансовых показателей для целей РСБУ и рассмотреть стороны экономического взаимодействия с внешними участниками процесса секьюритизации, в частности с Сервисным агентом.**

Сервисный агент, кроме прочих контрольных функций, осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части сбора информации по платежам от заемщиков по закладным и подготовки отчетов для дальнейшего отражения поступлений по закладным в бухгалтерском учете ИА. Основная сложность учета финансовых вложений ИА связана с тем, что учет поступлений от финансовых вложений у ИА несколько отличается от учета поступлений по закладным Сервисного агента. Разность подхода фиксации сведений чаще всего обусловлена тем, что, как правило, банки-оригинаторы оставляют за собой контроль над поступлениями по ипотечным ценным бумагам, тем самым принимая на себя функции Сервисного агента.

Однако стандарты, которыми руководствуется Банк, исполняя обязанности Сервисного агента при составлении отчетности для ИА, достаточно сложно трансформировать под бухгалтерский учет Общества, так как для целей нормативного регулирования в области бухгалтерского учета Сервисный агент признается кредитной организацией, а Ипотечный агент — специ-

ализированной коммерческой организацией и должен отражать в учете операции по правилам, действующим в отношении организаций, не являющихся кредитными.

Для примера можно привести ежемесячное начисление процентов по закладным: информация о начисленных процентах должна быть отражена в учете исключительно за период, соответствующий календарному месяцу, — с 1-го по 30-е (31-е) число месяца, как того требует законодательство, ведь для целей бухгалтерского учета проценты начисляются за каждый истекший отчетный период в соответствии с условиями договора (пункт 16 ПБУ 9/99 «Доходы организации»). Напомним, что отчетным периодом считается месяц (пункт 48 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»).

Но чаще всего при начислении процентов Сервисный агент руководствуется условиями кредитных договоров, что не позволяет правильно определить период начисления и учесть все процентные поступления, не нарушая при этом законодательства.

Так, у кредитных организаций есть полномочия применять штрафные санкции, начислять пени по задолженностям кредиторов внутри Банка, однако штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров, а также возмещения причиненных организации (в нашем случае Ипотечному агенту) убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных должником (пункт 10.2 ПБУ 9/99 и пункт 14.2 ПБУ 10/99). Это также можно отнести к аргументам в теме разности концепций финансового учета Сервисного и Ипотечного агентов.

Нужно отметить, что не все оригинаторы являются кредитными организациями, тем не менее это не исключает расхождения в подходах к учету, особенно в части учета средств материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным.

Существует два продукта с использованием средств материнского капитала.

1. Заем изначально рассчитывается с учетом средств материнского капитала, в этом случае сумма займа делится на две части. Сумма материнского капитала должна быть погашена в течение 180 дней с даты выдачи. При этом проценты за пользование частью займа, обеспеченной материнским капиталом, начисляются ежемесячно и предусмотрены к выплате лишь при погашении условленной суммы материнского капитала. Однако к просроченным платежам они не относятся и на оценку приближения закладной к порогу дефолта не влияют.

2. Заемщик использует средства материнского капитала на досрочное погашение суммы займа по собственному желанию (в любое время жизни кредита). И именно тут идет перерасчет графика платежей после поступления суммы (так же как после получения любой суммы, которая идет на досрочное гашение ОД).

В письме Центрального банка РФ от 10 февраля 2009 года № 21-Т «О реализации Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» рекомендуется средства (часть средств) материнского (семейного) капитала направлять на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам единовременно и в полном объеме.

Рекомендации Центрального банка РФ, а также нечеткое понимание системы разделения суммы долга на части внесли резонанс в подход начисления процентов по закладным. Это, несомненно, усложнило конструктивный процесс сверки с Сервисным агентом как основным получателем уведомлений из Пенсионного фонда Российской Федерации о намерении заемщика направить средства (часть средств) материнского (семейного) капитала на погашение задолженности по закладной.

Вследствие этого, в учете Ипотечного агента возникает масса уязвимых мест, требующих тщательного, непрерывного контроля, особенно на первых этапах формирования бухгалтерских регистров. Не исключен риск некорректного отражения прочих доходов, а именно — дебиторской задолженности, в части полученных процентов и штрафов (пеней). Это может повлечь за собой искажение показателей как бухгалтерской, так и налоговой отчетности. Тут необходимо подчеркнуть, что в целом финансовые источники, предоставляемые сервисными агентами, могут содержать недостоверные сведения, являющиеся результатом целого ряда

факторов. Тем не менее статьями 21, 22 Закона «О рынке ценных бумаг» и статьей 15.19 Кодекса об административных правонарушениях за внесение ложных сведений либо сведений, не соответствующих действительности (недостоверных сведений), в проспект ценных бумаг или решение о выпуске ценных бумаг (иные документы), а также их подписание — предусмотрено наложение административных штрафов на должностных лиц, дисквалификация и прочие негативные последствия для Управляющей и Бухгалтерской организации Ипотечного агента.

Для исключения такого рода рисков проводится предварительное согласование форм и содержания отчетов Сервисного агента с целью прийти к единому учету, а также для успешной сверки итоговых показателей, что закрепляется в договоре сервисного обслуживания. Параллельно, с согласованием форм, разрабатываются автоматизированные системы загрузок, позволяющие сократить время затраты на обработку масштабных таблиц для последующего учета, а также для анализа представленных данных на предмет несоответствия.

## ОСОБЕННОСТИ СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ АГЕНТОВ ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (МСФО)

В соответствии с Федеральным законом 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» организации, облигации которых допущены к организованным торгам путем включения их в котировальный список, обязаны составлять, представлять и публиковать консолидированную финансовую отчетность, начиная с отчетности за 2014 год.

Ипотечные агенты, подпадающие под сферу действия Закона № 208-ФЗ, несмотря на отсутствие дочерних компаний, должны составлять консолидированную отчетность в соответствии с МСФО. Однако в таком случае, по сути, это будет не консолидированная, а отдельная отчетность компании по МСФО, и в наименовании такой финансовой отчетности слово «консолидированная» не используется.

Годовая консолидированная финансовая отчетность подлежит обязательному аудиту. Аудиторское заключение представляется и публикуется вместе с консолидированной финансовой отчетностью не позднее 120 дней после даты окончания отчетного года.

Одним из способов составления финансовой отчетности по МСФО является трансформация данных системы бухгалтерского учета РСБУ с помощью таблиц Microsoft Excel или специальных программ.

Так как правоспособность Ипотечного агента и перечень осуществляемых им хозяйственных операций ограничены его Уставом и Законом № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003, объем трансформационных корректировок существенно меньше, чем у неспециализированных организаций, имеющих штат сотрудников, основные средства, материалы и так далее.

При проведении трансформации в целях составления финансовой отчетности Ипотечного агента по МСФО необходимо:

1. Реклассифицировать финансовые вложения (приобретенные у Оригинатора закладные) в одну из четырех категорий финансовых активов в соответствии с МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Так как закладные соответствуют определению непроизводных финансовых активов с фиксированными или определимыми платежами и не котируются на активном рынке, их целесообразно отнести к категории «Займы и дебиторская задолженность»;

2. Реклассифицировать обязательства (выпущенные облигации) в одну из двух категорий финансовых обязательств в соответствии с МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Облигации Ипотечного агента относятся к основной категории, то есть к «Финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости»;

3. Скорректировать первоначальную стоимость финансовых активов и обязательств:

а) увеличить первоначальную стоимость закладных на сумму прямых затрат на их приобретение;

б) уменьшить первоначальную стоимость облигаций на сумму прямых затрат на их выпуск.

4. Доначислить затраты, относящиеся к отчетному периоду (по неполученным счетам) и отразить их отдельной строкой в отчете о финансовом положении;

5. Привести займы, полученные по ставке ниже рыночной, к справедливой стоимости (с последующей амортизацией дисконта). МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки;

6. Оценить риски, которым подвержен Ипотечный агент (кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск и так далее), при необходимости создать соответствующие резервы и раскрыть в примечаниях к отчетности политику организации в области управления рисками в соответствии с МСФО 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации».

В соответствии с МСФО приобретенные закладные и выпущенные облигации Ипотечного агента после первоначального признания должны учитываться по амортизированной стоимости с применением эффективной ставки процента.

Эффективная процентная ставка — это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

В случае Ипотечного агента не всегда представляется возможным достоверно рассчитать точные будущие потоки денежных средств, так как у заемщиков есть право досрочного погашения ипотечных кредитов, а у оригинатора — право обратного выкупа закладных. Соответственно, выплаты по облигациям также не могут быть надежно определены, так как они взаимосвязаны с поступлениями по закладным.

В этой ситуации МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» позволяет использовать данные по движению денежных средств, предусмотренные договором на протяжении всего договорного срока финансового инструмента.