ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
РОССИЙСКОЙ
СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

2018

Инфраструктура рынка секьюритизации

Анна ЗАЙЦЕВА,
генеральный директор,
ДК «РЕГИОН»

Депозитарный учет закладных: «старая песня о главном»

Тема депозитарного учета закладных актуальна уже почти 10 лет. И если в 2008 году это были рассуждения о смысле и практической пользе такой возможности, то сегодня они переросли в серьезный разговор о новациях, перспективах и последствиях принимаемых решений. Законодательные новации превратят документарные закладные в электронные, а заодно могут нанести ощутимый удар по рынку депозитарного учета.

ДЕПОЗИТАРНЫЙ УЧЕТ ЗАКЛАДНЫХ — РАБОТАЮЩИЙ МЕХАНИЗМ

Десять лет назад мало кто верил, что депозитарный учет закладных будет востребован как реальный инструмент финансового рынка. Велись жаркие споры на тему положений в федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Законе об ипотеке), была создана рабочая группа. С позиции сегодняшнего дня хочется подчеркнуть безусловно позитивную роль и поблагодарить Минэкономразвития (именно это ведомство было ответственным за внесение поправок в Закон об ипотеке в части депозитарного учета в 2008 году) за внимательное отношение к аргументам представителей рынка, возможность дискуссии и достижения компромиссов. Принятый закон заработал, конечно, не сразу. Нормативная база в части депозитарного учета закладных долгое время отсутствовала, оставалось много нерешенных вопросов.

Тем не менее большинство депозитариев сумело внедрить учет закладных, Национальная фондовая ассоциация приняла и согласовала с регулятором отраслевые стандарты.

Депозитарный учет закладных был и остается востребованным механизмом, особенно если в сделке есть этап промежуточного финансирования для накопления ипотечного пула. Активно использует именно депозитарный учет и АИЖК в сделках «Фабрики ИЦБ». Документарные закладные (так они переименованы в новой редакции закона) в немалом количестве (только в ДК «РЕГИОН» их почти 50 000 на депозитарном учете) помещены на временный депозитарный учет, который был предусмотрен действующей редакцией закона.

Конечно, документарная форма закладной не позволяет существенно снизить издержки, поскольку необходимо обеспечивать хранение депонированных закладных в регионах. А это, в свою очередь, связано с дополнительными затратами для депозитария. Проверка бумажных документов, содержащих множество параметров, многочисленные несоответствия закладных в части нумерации страниц, споры, где и как должна стоять подпись и печать регистратора на прошивке, достаточно ли краткого наименования органа регистрации, и еще множество аналогичных вопросов не способствуют технологичности учета. Кроме того, это влечет за собой значительные риски, как операционные, так и регуляторные, для депозитария и специализированного депозитария.

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Именно поэтому участники ипотечного рынка давно ждали появления электронной закладной. И вот, наконец, долгожданные правки в закон приняты. Однако, в отличие от ситуации десятилетней давности, столь же скрупулезного и взвешенного учета мнений профессионального сообщества в этом случае не было.

Прежде всего, хочется сказать об изменениях, которые коснулись депозитарного учета бумажных, документарных закладных. Их сегодня сотни тысяч, и именно они участвуют в формировании пулов для выпуска ипотечных ценных бумаг.

Из новой редакции закона, которая вступит в силу с 1 июля 2018 года, понятия временного и постоянного депозитарного учета исключаются.

Несмотря на то что опыт подтвердил востребованность именно временного депозитарного учета, такой возможности больше не будет. Для закладных, выданных до 1 июля 2018 года процедура временного учета отменяется с 1 января 2019 года, а для новых — сразу после вступления закона в силу.

Теперь закладная будет передаваться только на постоянный депозитарный учет. Однажды положив ее на счет депо, владелец лишается права снять ее с депозитарного учета. Он может лишь передать бумагу для учета и/или хранения в другой депозитарий. Таким образом, после погашения ипотечных облигаций и исключения всех закладных из реестра ипотечного покрытия эмитент (или иной законный владелец закладных) будет вынужден оставить их на хранении и учете вплоть до погашения бумаг.

Это повлечет за собой дополнительные издержки для владельца и продлит период неудобств, связанных с хранением закладных не в банке. То же самое касается бумаг, исключенных из реестра ипотечного покрытия по предусмотренным законом об ипотечных ценных бумагах основаниям.

По сути, депозитарию придется взаимодействовать с клиентом, который не заинтересован в предоставляемой услуге. В таких случаях обычно возникает существенное давление на тарифную политику. Мы с пониманием относимся к желанию клиента платить меньше (а лучше не платить вовсе) за ненужную услугу, но издержки депозитария по обслуживанию счета, хранению закладных, депозитарному учету, к сожалению, от этого не зависят. И в данном случае не будет услуги, за счет которой можно частично компенсировать затраты.

Кроме того, п. 2 ст. 13.1 новой редакции закона предусмотрено, что при приеме на хранение документарной закладной депозитарий обязан уведомить об этом орган регистрации и обязанное по закладной лицо. Таким образом, на депозитарий возложена новая, достаточно трудозатратная и финансово обременительная обязанность.

Депозитарий сейчас не обязан хранить информацию о должниках и их адресах. Более того, ст. 14 закона в качестве обязательной не предусмотрена информация об адресе должника и залогодателя. Возникает логичный вопрос: откуда депозитарий должен будет ее получить?

Совершенно не обязательно, что адрес объекта, который является обеспечением по ипотеке, совпадает с адресом лица (или лиц), обязанного по закладной. Кто будет нести ответственность за релевантность адреса? Средний пул — это 3–5 тыс. закладных. Среднее число лиц, обязанных по закладной, — 1.5.

Нехитрые арифметические действия позволяют определить необходимое к подготовке и рассылке количество уведомлений. А ведь зачастую пулы бывают по 10–15 тыс., а то и 40 тыс. закладных. Очевидно, что это

существенно отразится на тарифах депозитария и, как следствие, экономике сделки.

Также следует отметить, что законом установлен ограниченный перечень ситуаций, в которых закладная может быть выдана владельцу. П. 5 ст. 13.1 закона определяет его так: «В случае обездвижения документарной закладной она может быть выдана депозитарием ее владельцу только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую закладную, а также суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В этом случае переход прав на документарную закладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальная залоговая передаточная надпись, которые действуют в отношении такой закладной, не совершаются».

Таким образом, никаких отметок на закладной не делается, депозитарный учет не прекращается, то есть со счета депо владельца бумага не списывается. При этом действующая нормативная база депозитариев не позволяет отразить данную операцию по активным счетам. Следовательно, законодательная новация требует внесения изменений в Положение 503-П Банка России.

Случай погашения закладной данной статьей закона и вовсе не предусмотрен. Вероятно, этот факт необходимо будет трактовать как «внесение изменений в закладную». Однако понятие «внесение изменений» подразумевает все же возврат закладной, а ее погашение — нет. При этом порядок погашения регистрационной записи определен п. 1 ст. 25 закона. Если имела место выдача закладной, то орган регистрации проводит погашение регистрационной записи на основании следующих документов:

• совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

• заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

• заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

Получается, что документарная закладная, переданная на депозитарный учет, не предоставляется. Но каким образом она тогда аннулируется? Кроме того, в законе никак не предусмотрено уведомление органом регистрации депозитария о погашении документарной закладной. Совершенно не понятно, как документарная закладная может быть снята с учета и хранения. Для электронной закладной такая процедура законодательно предусмотрена.

Все эти обстоятельства делают практически невозможным или как минимум неоднозначным депозитарный учет документарных закладных. Это является весьма печальным фактом, учитывая, что именно депозитарный учет способен существенно упростить процедуры в сделках секьюритизации, да и технологии, с ним связанные, уже отработаны. Количество выданных документарных закладных исчисляется сотнями тысяч. Все они выступают потенциальным покрытием для ипотечных облигаций на ближайшие несколько лет.

ЭЛЕКТРОННАЯ ЗАКЛАДНАЯ: СВЕТЛОЕ БУДУЩЕЕ ДЕПОЗИТАРНОГО УЧЕТА

Электронной закладной посвящены несколько статей в новой редакции закона. В них все максимально жестко зарегулировано, включая сроки и основания для действий депозитария. Это как раз то, чего в максимальной мере удалось избежать в 2008 году. Процедуру можно прописать и зарегулировать жестко, если есть четкое представление о том, как механизм должен работать. Однако предлагаемая технология для принципиально нового объекта учета, зарегулированная на уровне закона, рискует стать нежизнеспособной. Попробуем оценить предусмотренные законом положения.

Электронная закладная составляется посредством заполнения соответствующей формы с использованием информационных технологий в сети Интернет. Заполненная электронная закладная, заверенная соответствующими подписями, направляется в госорган регистрации — Росреестр. Он,

в свою очередь, заверяет документ своей подписью и направляет в депозитарий. Структурированный электронный документ позволит в значительной степени снизить трудозатраты по приему закладной на хранение и учет, а также свести к минимуму операционные риски.

У депозитариев будет возможность автоматически сверять данные, присланные Росреестром, с распоряжениями клиентов и импортировать их в свою систему внутреннего учета, избегая ручного труда и ошибок. В то же время закон предписывает хранить электронные закладные и все документы, на основании которых вносятся изменения в электронную закладную. Таким образом, депозитарии, вероятно, будут вместо бумажных документов хранить электронные файлы.

При этом, вероятнее всего, информация о закладной по запросам будет предоставляться на основании данных депозитарной системы, в которой фиксируются как актуальные данные, так и история их изменений. Такой порядок хранения информации значительно технологичнее, он позволяет автоматически и в кратчайшие сроки предоставлять запрашиваемую информацию и является отработанной технологией для депозитария.

Сама процедура передачи закладной Росреестром и приема закладной депозитарием в новой редакции закона, на наш взгляд, несколько усложнена. Она предусматривает четыре этапа.

1) На первом этапе Росреестр вносит данные об ипотеке, электронной закладной и депозитарии и направляет электронную закладную в депозитарий.

2) На втором этапе депозитарий вносит приходную запись по счету депо, но одновременно с этим делает запись «об установлении ограничений по счету депо… в соответствии с законодательством о ценных бумагах». Однако нормами регулирования депозитарной деятельности предусмотрены операции по ограничению распоряжения ценными бумагами, а также приостановление операций по счетам депо. Термин «ограничение по счету депо» не установлен. В данном случае логично предположить, что речь идет об ограничении операций с конкретной закладной, а не по всему счету депо. Но это лишь предположение. Учитывая регуляторные риски, потребуются специальные разъяснения Банка России для трактовки такого ограничения.

3) На третьем этапе депозитарий направляет подтверждение в Росреестр, который фиксирует его в качестве залогодержателя и передает информацию обратно.

4) Только после этого, на четвертом этапе, депозитарий снимает ограничение.

Порядок и форматы взаимодействия депозитария и регистрирующего органа в соответствии с законом должен определить сам Росреестр. Учитывая многоэтапность операции зачисления закладной на счет депо, а также внесения изменений в закладную, очень важным будет использование современных технологий для обеспечения быстрого и эффективного взаимодействия.

СМЕНА ДЕПОЗИТАРИЯ

Процедура смены депозитария, который хранит электронную закладную, в новой редакции закона также прописана очень подробно, включая попытку указать основания для проведения операций депозитариями и их сроки. Так, в первом абзаце ст. 13.5 говорится, что передача электронной закладной на хранение в другой депозитарий осуществляется по распоряжению обоих депозитариев: передающего и принимающего.

Правда, до конца не понятно, где эти два распоряжения должны пересечься. Проведение операций по двум встречным поручениям — обычная практика, например, при переходе прав на эмиссионные ценные бумаги. Но в этом случае оба контрагента имеют счета в вышестоящем депозитарии, который «квитует» поручения и проводит операцию. В нашем случае у закладной нет «вышестоящего места хранения».

Можно было бы предположить, что это распоряжения для Росреестра, но последующие положения закона опровергают это предположение. Новый депозитарий уведомляет Росреестр уже после получения закладной. Во втором абзаце п. 13.5 указано, что «депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, делает указанное распоряжение на основании распоряжения владельца электронной закладной».

При этом не уточняется, для кого и для чего он это распоряжение «делает». Очевидно, мы имеем дело с избыточным

требованием закона, которое придется выполнять депозитариям и закладывать трудозатраты на него в операцию по переводу электронной закладной в другой депозитарий.

Как только распоряжение от владельца электронной закладной на смену депозитария поступило, «старый» депозитарий «устанавливает ограничения по счету депо» (опять-таки считаем, что речь идет об операциях с указанными в распоряжении электронными закладными, а не обо всем счете депо) и ждет поступления распоряжения от «нового» депозитария. Кстати, в законе не уточняется, на основании чего «новый» депозитарий готовит распоряжение. Хотя понятно для чего и кому оно адресовано, в отличие от распоряжения «старого» депозитария. Электронные закладные передаются со всеми изменениями и приложениями, то есть передаются сами электронные файлы. Новый депозитарий владеет всей историей изменения электронной закладной и должен будет отразить в своей системе актуальные данные, проанализировав все полученные документы. При этом «старый» депозитарий обеспечивает хранение электронной копии закладной и информации обо всех изменениях в течение 10 лет с момента передачи.

Тем не менее, несмотря на некоторые избыточные и неоправданные действия, а также на технологичность жестко прописанных в законе определенных процедур, появление электронной закладной, несомненно, является позитивным моментом для рынка. Конечно, многое будет зависеть от форматов и порядка взаимодействия с депозитариями, которые определит Росреестр. Для того чтобы депозитарный учет электронных закладных состоялся, от Банка России потребуется ряд изменений в нормативные акты.

ДЕПОЗИТАРНЫЙ УЧЕТ ДОКУМЕНТАРНЫХ ЗАКЛАДНЫХ: ВЕРИМ В ЧУДО

Хуже обстоят дела с депозитарным учетом документарных закладных. Им может помочь только чудо. И профессиональное сообщество не перестает на него надеяться. Ведь до вступления в силу запрета на использование временного депозитарного учета для документарных закладных, выданных до 1 июля 2018 года, остается еще целый год.

Сформировать пул только из электронных закладных вряд ли удастся в ближайший год, а то и два. А секьюритизировать уже выданные документарные закладные банки все равно будут. Далее, скорее всего, будут появляться «смешанные пулы», состоящие из электронных и документарных закладных.

Использование депозитарного учета при формировании пула, а также обеспечение прав кредитора на этапе промежуточного финансирования, удобнее, технологичнее и надежнее для всех участников непростого процесса. Опыт последних нескольких лет это подтверждает. Именно поэтому не хочется делать несколько шагов назад и возвращаться в те времена (на пять и более лет), когда нормой было проставление тысяч отметок о новом владельце закладной за один день. Стоит учесть накопленный опыт в сфере депозитарного учета и сделать так, чтобы новые и, безусловно, прогрессивные технологии не перечеркивали прошлые достижения, а дополняли их.

TMF GROUP

Global reach
Local knowledge

ДОСТИГАЙТЕ НОВЫХ ВЫСОТ

Услуги в области структурированного финансирования

TMF Group является одной из крупнейших мировых компаний, оказывающих услуги по учреждению и управлению компаниями специального назначения, ведению бухгалтерского и налогового учета, в том числе в рамках проведения сделок секьюритизации активов.

Мы являемся экспертами в данной отрасли и оказываем услуги более чем 2000 компаний специального назначения (SPV) по всему миру.

- Учреждение и управление компаниями специального назначения (SPV)
- Предоставление акционеров / участников для компаний специального назначения (SPV)
- Ведение бухгалтерского и налогового учета компаний специального назначения (SPV)
- Подготовка финансовой отчетности, в том числе по МСФО
- Услуги представителя владельцев облигаций

Venture Further

tmf-group.com/Reach-Heights

На правах рекламы