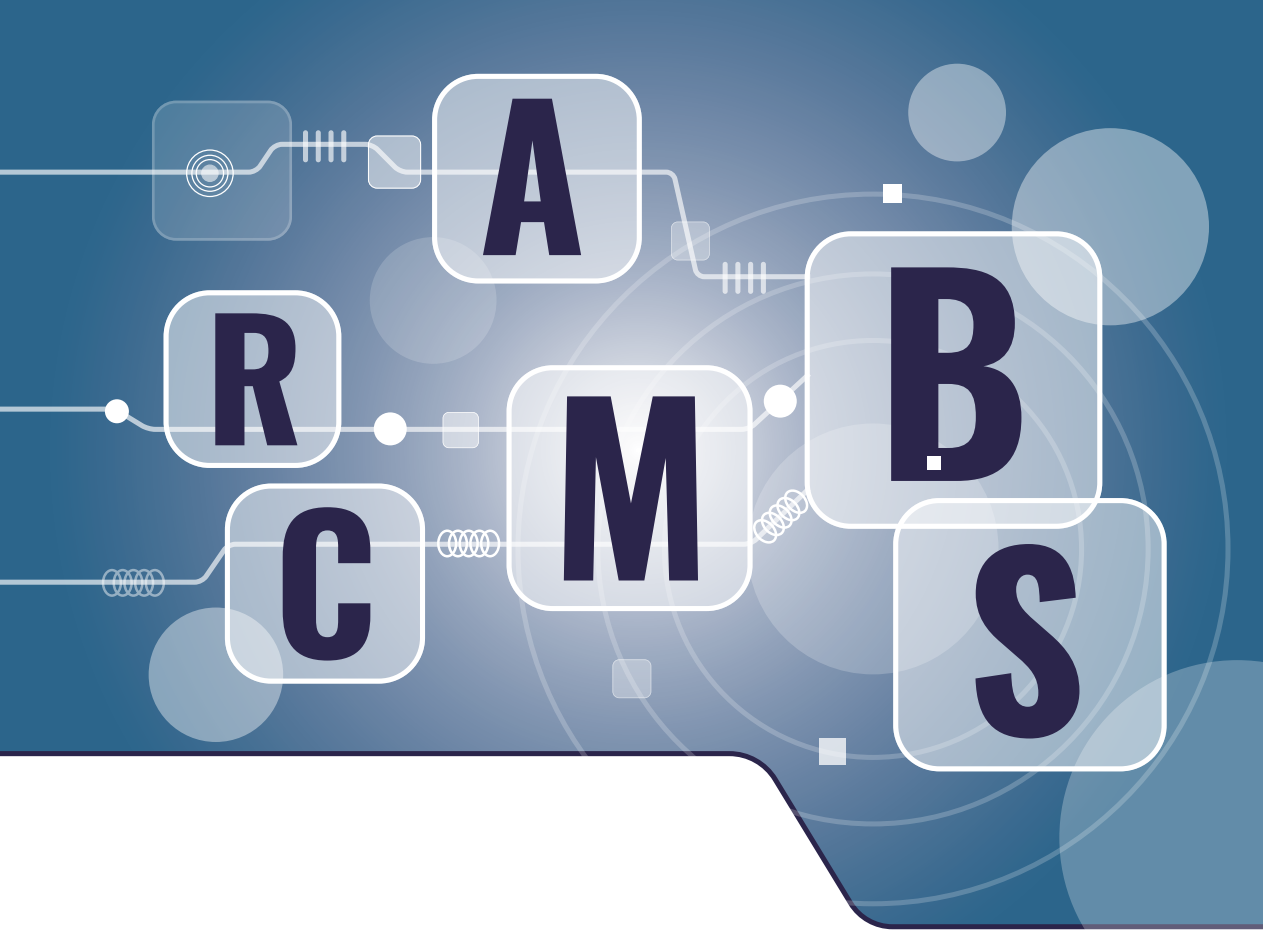

Инфраструктура рынка секьюритизации

Анна ЗАЙЦЕВА,
генеральный директор,
ДК «Регион»

Электронные закладные: первые итоги

Спустя два с лишним года с момента появления в российском законодательстве понятия «электронная закладная» можно подвести некоторые итоги внедрения данного инструмента.

Наверное, главный итог — электронные закладные выпускаются. Можно констатировать, что инструмент заработал. Выпущены уже сотни тысяч электронных закладных десятками банков, проведены первые сделки секьюритизации с электронными закладными. Ипотечные облигации в рамках этих сделок обеспечены пулами, состоящими полностью или частично из электронных закладных. Таким образом, можно уверенно говорить о «промышленном масштабе» выдачи электронных закладных.

Путь был тернист у первопроходцев. На старте наблюдалось много проблем. Закладные терялись при отправке банками в Росреестр, терялись на пути из Росреестра в депозитарий, застревали в СМЭМ, до регистратора не доходили ответы депозитария, в депозитарий приходили по нескольку дубликатов закладных. Все это было, было непросто. Первые электронные закладные буквально «проносили на руках». Коллеги из банков, кто терпеливо отрабатывал новую электронную регистрацию, вызывают буквально восхищение за свою терпеливость и последовательность. Конечно, основная нагрузка легла на их плечи. Им пришлось урегулировать проблемы с клиентами, когда ранее направленные закладные «терялись» и приходилось направлять заново.

Спустя два года можно констатировать, что технические проблемы остались позади и встречаются крайне редко. Сейчас даже при выпуске первых электронных закладных у большинства банков процесс проходит беспроблемно и завершается успешно. Обороты быстро нарастают.

Электронная закладная позволила многократно ускорить процесс приема закладной на депозитарный учет благодаря стандартизации большинства данных в закладной.

ЭТАПЫ ВЫПУСКА ЭЛЕКТРОННОЙ ЗАКЛАДНОЙ

Процесс выпуска электронной закладной состоит из нескольких этапов и немного отличается от описанного в законе. Обозначим эти этапы, а также проблемы, которые могут возникнуть на каждом из них.

1. Формирование электронной закладной, подготовка комплекта документов, подписание закладной залогодателями, должниками и залогодержателем, отправка в Росреестр.

Количество ошибок на этом этапе прямо пропорционально уровню автоматизации банковской услуги при выдаче ипотеки. Чем более технологичен банк, чем более стандартизировано заполнение полей договоров и данных в учетной системе, тем меньше ошибок появляется в оформленной закладной. Чем больше используется текстовых форматов, тем ошибок больше.

На данном этапе можно отметить следующие ошибки, допускаемые при формировании электронной закладной.

• Ошибки в указании адреса объекта недвижимости. В форме электронной закладной адрес можно указать в стандартизированных полях (и тогда ошибок не возникает), а можно указать в текстовом поле. Если во внутренней учетной системе банка адрес является текстовым полем, чаще всего в электронной закладной его тоже включают в текстовое поле. И тогда при наличии ошибок в адресе это выявляется только на уровне проверки закладной депозитарием.

• Ошибки в заполнении паспортных данных должников и залогодателей.

• Ошибки при подписании электронной закладной. Эта категория включает различного рода проблемы с сертификатами, удостоверяющими центрами, верным отражением данных о подписантах. Случалось в нашей практике также, что одной электронной подписью была подписана электронная закладная от имени нескольких должников.

2. Проверка комплекта документов регистратором, при положительном результате — направление в депозитарий хранения запроса на зачисление электронной закладной на указанный счет депо с приложением черновика электронной закладной (в направляемой электронной закладной еще отсутствует указание номеров, которые проставляет регистратор, и отсутствует подпись регистратора, поэтому считать этот документ электронной закладной нельзя, назовем его «черновик электронной закладной»).

3. Проверка депозитарием поступившего черновика электронной закладной. При положительном результате проверки — направление в Росреестр согласия на зачисление, при отрицательном результате проверки — отказ.

На данном этапе при получении черновика электронной закладной депозитарий проверяет наличие (правильность указания) номера счета депо залогодержателя — будущего владельца закладной, а также правильность заполнения самой электронной закладной.

Депозитарий при приеме на учет и хранение ценной бумаги должен убедиться в том, что ценная бумага таковой является, то есть полностью отвечает требованиям закона, в данном случае Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Статья 14 федерального закона 102-ФЗ определяет перечень обязательных полей в закладной, а также содержит указание, что при отсутствии какого-либо поля документ, поименованный «закладная», не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю. Электронная закладная считается выданной в момент ее зачисления на счет депо первого владельца. Таким образом, при приеме документа, не соответствующего требованиям 102-ФЗ (в том числе статье 14), депозитарий нарушает в том числе требования профильного законодательства, предусматривающего депозитарный учет только ценных бумаг.

Проверка осуществляется автоматически, положительный ответ также формируется автоматически и отправляется в Росреестр. Если при автоматической проверке выявляются ошибки, черновик переходит на второй этап проверки, который осуществляет специ-

алист депозитария, определяя причину выявленной ошибки, он же принимает решение о согласии на прием закладной или об отказе от приема.

При формировании отказа от приема электронной закладной на хранение и учет обязательно указываются причины отказа с отметкой, какое требование закона к закладной не выполняется в данном случае.

4. При условии положительного ответа депозитария регистратором производится регистрация электронной закладной и заполнение полей о государственной регистрации, а электронная закладная, подписанная подписью регистратора, направляется в депозитарий.

5. Проверка электронной закладной депозитарием и зачисление электронной закладной на счет депо при положительном результате проверки.

На данном этапе депозитарий проверяет, что поступившая электронная закладная соответствует ранее поступавшему черновику, а также осуществляет проверку данных, внесенных регистратором, в том числе подпись регистратора.

К сожалению, наибольшее число ошибок встречается именно на этом этапе. Это многочисленные вариации неверного номера государственной регистрации ипотеки, номера закладной или номера государственной регистрации права, а также систематическое отсутствие номера государственной регистрации ипотеки земельного участка (при ипотеке жилого дома) в рамках ряда регионов. Такие ошибки говорят о наличии недоработок на стороне Росреестра: какие-то из ошибок — о недоработке ИТ-системы, какие-то — о необходимости дополнительного обучения персонала особенностям работы с электронными закладными. В то же время следует отметить, что и на данном этапе видна тенденция к сокращению числа ошибок.

Если электронной закладной удалось преодолеть все пять этапов, она зачислена на счет депо, и дальнейшие операции с ней становятся быстрыми и простыми. Смена владельца закладной, формирование пула для продажи или секьюритизации и, как следствие, сама секьюритизация происходят в день подачи соответствующего поручения в депозитарий.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ПОГАШЕНИЕ ЭЛЕКТРОННОЙ ЗАКЛАДНОЙ

Внесение изменений в закладную при ее электронном виде также существенно упростилось. Нет необходимости забирать закладную в депозитарии, передавать ее в Росреестр (а зачастую делается это руками заемщика, то есть закладная отдается заемщику, чтобы он самостоятельно осуществил регистрационные действия), возвращать обратно в депозитарий. Все эти мероприятия требуют ресурсов и несут риск потери закладной, в то время как внесение изменений в электронную закладную предусматривает удаленную электронную подачу документов. Далее депозитарий и Росреестр взаимодействуют самостоятельно, а владелец закладной получает отчет о внесенных изменениях.

Несколько тревожно обстоят дела с погашением электронных закладных. К сожалению, встречаются случаи ошибочного направления Росреестром в депозитарий уведомлений о погашении закладной. В соответствии с законом депозитарий безоговорочно должен списать со счета депо электронную закладную по такому уведомлению, для списания не требуется поручение или согласие владельца. Если позднее выясняется, что уведомление было направлено ошибочно, то восстановление записи по счету депо возможно только в судебном порядке.

Столкнувшись с проблемами ошибочных погашений, наш депозитарий предложил схему восстановления записей по счету депо на основании (а) письменного подтверждения Росреестра об ошибочном уведомлении, (б) выписки Росреестра с указанием о действительности ипотеки и (в) ранее направленной электронной закладной. Однако Банк России указал нам на отсутствие такого порядка в рамках действующе-

го законодательства и о единственной возможности восстановления записей по счетам депо в судебном порядке.

В то же время динамика к сокращению таких ошибочных уведомлений также на лицо. Есть все основания полагать, что их число сойдет на нет по мере доработки ИТ-системы Росреестра в ближайшее время. Но вероятность таких ошибок в будущем в любом случае останется не нулевой. На наш взгляд, было бы полезным иметь возможность исправлять технические ошибки без привлечения суда.

ПРЕИМУЩЕСТВА ЭЛЕКТРОННОЙ ЗАКЛАДНОЙ ПЕРЕД ДОКУМЕНТАРНОЙ

В прошлых выпусках «Энциклопедии» я неоднократно писала о депозитарном учете закладных, о преимуществах, которые он имеет перед бумажным обращением закладных. Могу уверенно сказать, что все мои «фантазии» подтвердились, а электронные закладные даже их превзошли.

Электронные закладные имеют ряд преимуществ перед документарными. Вот лишь основные из них.

• Существенное сокращение числа ошибок при заполнении закладной, что увеличивает процент успешно принятых на учет закладных, годных для последующих сделок секьюритизации. При формировании пулов для дальнейшей секьюритизации в некоторых случаях отсев при проверке документарных закладных составлял до 20%, что существенно осложняло задачу банка по достижению требуемого объема ипотечного покрытия.

• Увеличение скорости проверки закладных и сокращение себестоимости этой услуги за счет автоматизации процесса.

• Сокращение сроков подготовки к сделке секьюритизации. Высокая скорость достигается за счет того, что нет необходимости аккумулировать закладные для проверки, сокращаются сроки самой проверки, отсутствует отсев закладных из-за некорректного оформления и наличия ошибок. По опыту проведения нескольких сделок секьюритизации электронных закладных в 2021 году можно сделать однозначный вывод о существенном сокращении сроков и простоте процесса. В одной из сделок Специализированный депозитарий «Регион» принял участие, будучи также депозитарием хранения и депозитарием учета. В этом случае все электронные закладные уже находились на хранении в депозитарии, они уже были проверены при приеме на депозитарный учет, и если нет дополнительных критериев проверки под конкретную сделку, то формирование ипотечного покрытия — дело техники и занимает считанные минуты. В другой сделке специализированный депозитарий принял участие, будучи только депозитарием учета (функцию депозитария хранения выполняет сам банк-оригинатор). В этой сделке формирование ипотечного покрытия заняло чуть больше времени, но в любом случае в пределах одного рабочего дня после получения файлов электронных закладных от клиента для проверки. В обоих случаях ипотечное покрытие было сформировано в течение рабочего дня. Формирование пула документарными закладными занимает от нескольких недель до нескольких месяцев, которые тратятся на проверку закладных, исправление ошибок и повторную проверку после их исправления.

• Сокращение издержек на хранение и транспортировку закладных.

• Высокая скорость и безрисковость внесения изменений в закладные.

• Оперативная информация о погашении закладных в специализированном депозитарии и, как следствие, актуальная информация при расчете размера ипотечного покрытия.

Для нас как для депозитария и специализированного депозитария электронные закладные являются буквально олицетворением мечты об автоматизации и снижении операционных рисков. Процесс приема закладной на учет полностью автоматизирован: черновик электронной закладной поступает через СМЭВ, автоматически проверяются подписи, заполнение, формируется ответ в Росреестр, поступившая электронная закладная так же

автоматически поступает через СМЭВ, проверяется, зачисляется на счет депо, отправляется отчет в Росреестр и владельцу. Процесс полностью автоматизирован, и сотрудник депозитария может вечером зайти в систему и посмотреть, сколько закладных зачислено на счета депо за день. Мечта ведь! Большинство электронных закладных зачисляются именно так. Если ошибки в заполнении закладных исчезнут, участие сотрудников не будет требоваться совсем. А пока встречаются ошибки, есть и ручная проверка. Формировать автоматический отказ в приеме мы считаем для себя неприемлемым. Уже очевидно, что число закладных, которые могут быть приняты депозитарием в течение дня, многократно возросло, себестоимость этой услуги существенно снизилась, операционные риски также существенно сократились.

За более чем пятнадцатилетний опыт работы с документарными закладными нами были проверены сотни тысяч документарных закладных, накоплена огромная статистика ошибок, которые ведут к нарушению закона 102-ФЗ и невозможности включения закладной в состав ипотечного покрытия. Наиболее частыми были такие, казалось бы, несущественные ошибки, как «отсутствует нумерация страниц», «не хватает подписи или печати регистратора на прошивке», «нарушена прошивка», «неверно указан орган регистрации». Электронные закладные, к счастью, полностью лишены такого рода пороков, а стандартизированный формат заполнения самой закладной многократно сократил и иные ошибки при заполнении.

В заключение хочется выразить благодарность коллегам, которые приложили очень много усилий, чтобы выдача электронных закладных стала возможной, а главное — технологичной и безошибочной. Тем, кто обеспечивал связь с Росреестром для донесения возникающих проблем; тем, кто помогал эти проблемы решать, в том числе на стороне Росреестра. Конечно, огромная благодарность нашим клиентам, которые не побоялись быть первыми и наладили у себя выдачу электронных закладных. Пока не все идеально, но тем не менее процесс работы с электронными закладными внедрен, отлажен и работает в «промышленных масштабах». Ежедневно в наш депозитарий поступают сотни электронных закладных, и это только начало.