Анастасия МИШУРИНСКАЯ,
руководитель проекта
«Цифровая ипотека»,
ООО «Системы распределенного реестра»

Блокчейн-технология для развития рынка секьюритизации

На сегодняшний день цифровизация затронула практически все сферы экономики, производства и жизни современного общества. Рынок секьюритизации — не исключение. Длительность и сложность процедур проверки бумажных закладных при подготовке к сделкам секьюритизации становились весомым камнем преткновения для многих участников рынка.

Применение современных блокчейн-технологий при проведении сделок секьюритизации позволяет упростить процедуру оформления сделок и ускорить процесс, сделав его более прозрачным и надежным, а также исключить мошеннические действия и человеческий фактор. И это лишь некоторые из преимуществ, которые дает рынку секьюритизации технология распределенного реестра.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ТЕКУЩЕГО ГОДА

Облигации с ипотечным покрытием привлекательны для инвесторов тем, что обладают высокой надежностью и пониженным коэффициентом риска. Инициатору выпуска (владельцу закладных) они позволяют освободить баланс и снизить давление на капитал. Выпуск реестра ипотечного покрытия (РИП) с электронными закладными, безусловно, произвел революцию на рынке ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), так как при подготовке к сделке секьюритизации больше всего времени занимает проверка закладных (досье) специализированным депозитарием. Согласно требованиям закона №152-ФЗ от 11.11.2003 «Об ипотечных ценных бумагах», проверяются все бумажные закладные, включенные в портфель для секьюритизации, дата оценки предмета ипотеки и актуальность страхового

покрытия. Электронные же закладные (ЭЗ) проверяются еще на этапе их выпуска Росреестром и постановки на учет депозитарием, далее требуется лишь проверить актуальность параметров ЭЗ согласно законодательству на момент включения в РИП и наличие страхового покрытия. В случае проведения сделок между участниками распределенного реестра в доверенной среде, основанной на блокчейн-технологии, когда все участники гарантированно получают информацию или документ в неизменном виде, процесс проверки ЭЗ, которые предполагается включить в РИП, может быть пройден в течение одного дня.

Первые сделки секьюритизации были проведены в 2006 и 2007 годах, тернистый путь выпуска облигаций с ипотечным покрытием прошли «Совфинтрейд» (дочерняя организация Газпромбанка), АИЖК и КБ «МИА». У каждого из участников объем выпуска не превышал 3 млрд рублей. Напомню, что в основном сделки проводились с привлечением юридического консультанта и рейтингового агентства. Кризис 2008 года, повышение ставок по ипотечным кредитам, невозможность долгосрочного планирования семейного дохода и, как следствие, падение спроса на ипотечное кредитование, а также повышенные риски для инвесторов сыграли свою роль, и в 2008–2010 годах практически не было роста вторичного рынка, несколько участников рынка ипотечного кредитования провели разовые выпуски.

С 2011 года рынок секьюритизации показывает планомерный рост по классическим сделкам секьюритизации. В 2017 году институт развития АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) вывел на рынок Фабрику ИЦБ для выпуска однотраншевых облигаций с поручительством ДОМ.РФ. Фабрика ИЦБ способствовала активному развитию рынка, а именно избавила инициаторов выпуска от привлечения рейтинговых агентств и юридических консультантов, создания SPV (ипотечного агента) под каждую сделку секьюритизации. Появилась возможность множества однотипных выпусков на базе единой эмиссионной документации (проспекта), а также гарантии для инвестора (владельца облигаций) исполнения обязательств по облигациям, что расширило круг инвесторов. Теперь облигации доступны неограниченному кругу лиц.

Последние три года имеет место очень активная динамика, и этому есть объяснения: во-первых, достигшие исторического минимума сниженные ставки для заемщиков и рекордные показатели выдачи ипотечных кредитов банками, во-вторых, быстрое накопление портфелей на балансе банков, а также развитие рынка ИЦБ благодаря программе с поручительством АО «ДОМ.РФ» и развитие технологических решений. Объем секьюритизации в 2021 году достиг более чем 400 млрд рублей, при этом 20% секьюритизированных закладных являются электронными.

ЧТО ДАЕТ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ТЕХНОЛОГИЯ БЛОКЧЕЙН

Использование технологии блокчейн в сделках секьюритизации дает возможность сократить сроки подготовки портфеля к включению в РИП, а значит, напрямую ведет к сокращению затрат как инициатора выпуска, так и депозитария, обслуживающего такие закладные.

В настоящее время на основе блокчейн-технологии «Мастерчейн» реализована Децентрализованная депозитарная система, участниками сети которой являются Росреестр и депозитарии, осуществляющие хранение и учет прав на ЭЗ. В системе реализован выпуск ЭЗ и их депозитарный учет. Создана доверенная среда участников сети, обеспечена юридическая значимость транзакций за счет использования электронной цифровой подписи, а также используются смарт-контракты для хранения и обработки транзакций. В конце 2021 года запущен правительственный эксперимент по апробации способа взаимодействия Росреестра и депозитариев, осуществляющих хранение, по передаче электронных закладных по каналу «Мастерчейн», который должен обеспечить ускорение выпуска ЭЗ, исключение несанкционированных действий с закладными и отсутствие «потерянных» закладных. Промежуточные ито-

ги эксперимента будут подведены уже в марте текущего года, а сам эксперимент продлится до 1 ноября 2022 года. Предполагается, что после присоединения регулятора к доверенной среде участников Банк России сможет осуществлять проверки, предусмотренные нормативными актами, используя «Мастерчейн».

ТЕХНОЛОГИЯ И РЫНОК

Цифровизация процессов, как основная тенденция последних 5–7 лет, приобрела еще бóльшую значимость и активную поддержку на всех уровнях, от правительства до непосредственных получателей услуг, нас с вами. Согласитесь, что это удобно. Тот, кто однажды воспользовался услугой удаленно, сидя в удобном кресле дома, уже не пойдет за такой же услугой в офис компании. Финансовые институты, телекомы, государственные корпорации и федеральные органы исполнительной власти активно изучают и внедряют новые технологии, участвуют в экспериментах и пилотах, организуют сервис, которым клиентам — физическим, юридическим лицам и ИП — удобно и приятно пользоваться «из дома». Также активно изучается возможность применения и внедрения технологии блокчейн в сферах энергетики, строительства, логистики и торговли, туризма, страхования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Фактически процедура секьюритизации остается достаточно сложной и трудозатратной, только если используются бумажные закладные, в таких случаях процесс подготовки к сделке растянут по времени от двух до девяти месяцев. Если конечная цель ипотечного банка — секьюритизация, то он должен быть заинтересован в переходе на ЭЗ. Дальнейшее развитие технологических решений будет еще сильнее способствовать развитию вторичного рынка ИЦБ и упрощать процедуры.

Росреестр уже принимает участие в правительственном эксперименте по апробации способа взаимодействия Росреестра и депозитария хранения с помощью технологии «Мастерчейн», включение ЭЗ в РИП и дальнейшее сопровождение РИП (аннулирование, внесение изменений в ЭЗ) гарантированно будут проходить быстрее и без потери данных. Проведение сделок с использованием блокчейн-технологии исключает мошеннические действия и человеческий фактор, так как система работает на базе смарт-контрактов.