



**LEGAL
CAPITAL
PARTNERS**

ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ: КРЕДИТНОЕ КАЧЕСТВО ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

ДЛЯ КОНФЕРЕНЦИИ SBONDS

Москва, 5 октября 2012 г.

1. Правовая среда

Методология MILAN-анализа российских сделок RMBS (июль 2008 г.):

Качественные факторы:

«Благоприятная для кредиторов правовая среда. Данные о судебной практике об обращении взыскания на заложенное имущество в России весьма ограничены. Тем не менее, законодательство о потребительском кредитовании в России, судя по всему, менее благоприятно для заемщиков, по сравнению с другими странами ЕМЕА, проверки платежеспособности и процедуры обслуживания кредиторов в отдельных случаях являются более жесткими.

Поскольку кредит обеспечен залогом недвижимости, ипотечный кредитор имеет сильную позицию в случае, если заемщик не сможет выполнить свои платежные обязательства.

Однако ситуация может измениться по мере дальнейшего совершенствования законодательной базы, роста активности обществ защиты потребителей и принятия законов, расширяющих права потребителей».

1. Правовая среда: усиление кредитора

Поправки в законодательство о залоге 2011 года (Закон № 405-ФЗ):

- Другие кредиторы не вправе обращать взыскание на предмет залога;
- Начальная цена продажи может быть 80 % от оценочной стоимости;

Поправки в законодательстве о залоге 2009 года (Закон № 306-ФЗ):

- Правила 70/80 от вырученной стоимости предмета залога;
- Уточнение понятия незначительное нарушение (< 5 % и 3 месяца).

1. Правовая среда: ситуация может изменяться

Законопроект о банкротстве физических лиц (2012 года)

Законопроект о ростовщических сделках (2012 года)

Законопроект о потребительском кредитовании (2012 года)

Новый Гражданский кодекс Российской Федерации

1. Правовая среда: в сторону усиления кредитора

Заверения и гарантии

Отказ от возражений

Отказ от зачета

Отказ от заявления иска (сейчас резервный фонд)

Номинальные банковские счета (сейчас сметание денег со счета)

Залоговые банковские счета (сейчас ФЗ «Об ИЦБ»)

Общие положения о субординации требований кредиторов

1. Правовая среда: в сторону усиления заемщика

Проект Гражданского кодекса (ст. 821):

До заключения договора потребительского кредита кредитор обязан предоставить заемщику информацию:

1. о порядке, сроках и условиях предоставления кредита;
2. о размере процентов за пользование кредитом, всех иных платежах по договору и других обстоятельствах, влияющих на стоимость потребительского кредита;
3. о порядке и сроке возврата кредита (или графике платежей по договору) и последствиях их нарушения заемщиком;
4. иную информацию, предусмотренную законом.

1. Правовая среда: в сторону усиления заемщика

Проект Гражданского кодекса (ст. 821):

В случае несоблюдения кредитором данных требований заемщик вправе **в разумный срок, но не свыше одного года со дня выдачи кредита** отказаться от договора потребительского кредита с возвратом полученного кредита и уплаты процентов за время фактического пользования кредитом в размере ставки рефинансирования.

2. Ипотечный агент: сильная сторона

В отношении ипотечного агента создан специальный «режим безопасности»:

- Специальная правоспособность;
- Отсутствие трудовых отношений;
- Управляющая компания;
- Специализированная бухгалтерская организация;
- Сделки за пределами правоспособности обязательны только для управляющей компании;
- Такой режим ПРЯМО предусмотрен в законодательстве.

В отношении ипотечного агента создан режим налоговой нейтральности:

- Процентный доход по кредитам в составе ипотечного покрытия облагается налогом на прибыль по НУЛЕВОЙ ставке.

2. Ипотечный агент: слабая сторона

В действующем российском законодательстве отсутствуют положения о:

1. Соглашениях об отказе заявления требований в суд (non-petition);
2. Последствия снижения размера чистых активов ниже размера уставного капитала (asset-mismatch);
3. Право досрочного погашения в случае недостаточности объема требований в ипотечном покрытии (но считаем с учетом будущих процентов);
4. Установлено требование о выплате купонного дохода не реже одного раза в год (но устанавливаем минимальный купонный доход).

2. Ипотечный агент: работа над ошибками

В действующем российском законодательстве отсутствуют положения о:

1. Новый Гражданский кодекс (уже есть): ~~Соглашениях об отказе заявления требований в суд (non-petition);~~
2. Новый Гражданский кодекс (идет работа): ~~Последствия снижения размера чистых активов ниже размера уставного капитала (asset-mismatch);~~
3. Правки в ФЗ «ОБ ИЦБ» (идет работа): ~~Право досрочного погашения в случае недостаточности объема требований в ипотечном покрытии (но считаем с учетом будущих процентов);~~
4. Правки в ФЗ «ОБ ИЦБ» (уже исключена): ~~Установлено требование о выплате купонного дохода не реже одного раза в год (но устанавливаем минимальный купонный доход).~~

3. Ипотечные облигации: позитивный контекст

Активность государства:

1. Распоряжение Правительства в 2010 году о развитии рынка жилья: довести финансирование на рынке ценных бумаг до 60 процентов (секьюритизация и балансовые ипотечные облигации).
2. Программа Внешэкономбанка
3. Программы АИЖК
4. Поправки в Гражданский кодекс (ФЗ «Об ИЦБ» теперь служит положительным примером работы секьюритизации: вводится специализированное общество, договорная субординация, залог банковского счета).
5. Реформа регистрации прав на недвижимое имущество: вводится электронная закладная; синхронизация с базами данные, объединение с кадастром, введение единого и электронного ЕГРП).

3. Ипотечные облигации: позитивный контекст

Активность участников рынка:

1. Разработка нового программного обеспечения, например, «Система» (полная автоматизация, цифровая обработка, выявление мошенничества, обмана, ошибок, опечаток, несовпадений).
2. Возможность консолидироваться в вопросе представления интересов отрасли (постановление Верховного Суда об уступке в пользу некредитных организаций, негативного истолкования оставления предмета залога за кредитной организацией, указание на то, что закладная является ордерной ценной бумагой и прочее).

Вопросы

Юрий Туктаров

Партнер

тел. +7 (495) 580 63 20
моб. тел.: +7 (909) 993 60 64
e-mail: yury.tuktarov@lecap.ru

LEGAL
CAPITAL
PARTNERS

123242 г. Москва,
Большой Предтеченский пер., д. 22, этаж 4
тел.: +7 (495) 580 6320
lecap@lecap.ru