

# Новеллы правового регулирования статуса ипотечного агента и ипотечного покрытия

Олег Ушаков, юрист



# Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов

## Раньше

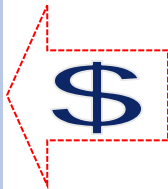
- отсутствие однозначного понимания о правомерности привлечения кредитов и займов
- практически, как правило, привлекаются займодавец – оригинатор

## Сейчас

- только на прямо указанные в законе цели (закрытый перечень):
- приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных
  - оплаты расходов, связанных с подготовкой и размещением выпусков облигаций с ипотечным покрытием

## РЕЗЕРВЫ ЭМИТЕНТА

- специального назначения;
- на потери от смешения;
- на непредвиденные расходы;
- Иные.



премия к номиналу

безвозмездная помощь

## Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения

# Порядок ликвидации ипотечного агента

Раньше (ИМПЕРАТИВНОСТЬ)

исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием всех выпусков

«... всех ...»

устав

или

выпущенные

?

Л  
И  
К  
В  
И  
Д  
А  
Ц  
И  
Я

## Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения

Сейчас (~~ИМПЕРАТИВНОСТЬ~~ ДОБРОВОЛЬНОСТЬ)

погашение всех размещенных или находящихся в обращении облигаций

~~ВОЗМОЖНОСТЬ  
ликвидации  
эмитента до  
погашения~~

# Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)

## ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ:

- обеспеченные ипотекой **требования** о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, **в том числе** удостоверенные **закладными**
- **ипотечные сертификаты участия (ИСУ)**
- **денежные средства** в валюте Российской Федерации или иностранной валюте
- **государственные ценные бумаги**
- **недвижимое имущество** (в случае оставления его за собой)

### Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения

# Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)

## Раньше<sup>1</sup>:

Размер ипотечного покрытия	≥	Общая непогашенная номинальная стоимость облигаций <b>старших</b> и <i>младших</i> траншей
----------------------------	---	--

## Сейчас<sup>2</sup>:

В случае эмиссии двух и более выпусков облигаций с одним ипотечным покрытием в решении о выпуске может быть предусмотрено:

Размер ипотечного покрытия	≥	Общая непогашенная номинальная стоимость облигаций <b>старшего</b> (-их) транша (-ей)
----------------------------	---	---

<sup>1</sup>Пункт 2 ст. 13 Закона об ипотечных ценных бумагах (в прежней редакции)

<sup>2</sup>Пункт 6 ст. 13 Закона об ипотечных ценных бумагах

## Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения

# Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)

Раньше:		Сейчас:	
Облигации		Облигации	
Младший транш	Старший транш	Младший транш	Старший транш
20 р.	80 р.	20 р.	80 р.
Размер ипотечного покрытия		Размер ипотечного покрытия	
≥ 100 р.		≥ 80 р.	

## Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения



# Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)

## На момент предоставления документов для государственной регистрации выпуска

Размер обеспеченных ипотекой требований о возврате основной суммы долга, составляющих ипотечное покрытие

≥

Общая номинальная стоимость облигаций с ипотечным покрытием<sup>3</sup>

### Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения



<sup>3</sup>Пункт 3 ст. 13 Закона об ипотечных ценных бумагах

# Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)

<b>Раньше:</b>	Размер обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций	$\geq$	80 % непогашенной номинальной стоимости облигаций <sup>4</sup>
<b>Сейчас:</b>	<b>Данное положение утратило силу!</b>		



<sup>4</sup>Пункт 1 ст. 13 Закона об ипотечных ценных бумагах (в прежней редакции)

## Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения



# Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия (ИСУ)

## ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ:

- **требования** по обеспеченным ипотекой обязательствам
- **ипотечные сертификаты участия**, удостоверяющие долю в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие
- **денежные средства**, полученные в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие



- **недвижимое имущество**, полученное в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие

### Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения

# Иные изменения

Раньше	Сейчас
1. Ипотечное покрытие не могут составлять:	
▪ требования в отношении <b>закладных</b> , заложенных в обеспечение иных обязательств	▪ обеспеченные ипотекой и заложенные в обеспечение иных обязательств <b>требования</b>
2. В случае наличия у владельцев права требовать досрочного погашения эмитент обязан*:	
▪ направить владельцам облигаций уведомления или опубликовать информацию в печатных изданиях	▪ уведомить в предусмотренном ФСФР порядке
3. Срок предъявления требований о досрочном погашении: 30 дней с даты раскрытия (представления) информации о возникновении права досрочного погашения*	
▪ только в Стандартах эмиссии	▪ в Стандартах эмиссии <b>и в законе</b>

\* Положения п. 2 и 3 вступают в силу с 1 апреля 2013 г.

## Содержание:

Привлечение агентом кредитов и займов

Порядок ликвидации ипотечного агента

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций

Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия

Иные изменения