

Ипотечная секьюритизация – НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Владимир Драгунов
Партнер

Апрель 2013 г.



Основные тенденции

- Доминирование внутренних сделок, общее увеличение числа выпусков ипотечных облигаций (через ипотечного агента, с баланса банка)
- Поддержка государства (Программы ВЭБ и АИЖК)
- Появление рыночных сделок
- Изменения в законодательстве

Уступка прав требований – взгляд Верховного Суда

- Кредитные организации не вправе уступать права (требования) по кредитным договорам с потребителями лицам, не имеющим банковской лицензии, если иное не установлено законом или договором (п. 51 Постановления ВС РФ №17)
- В отношении ипотечных агентов - уступка может осуществляться на основании положений Закона об ИЦБ, предусматривающего возможность продажи ипотечных кредитов ипотечным агентам

Уступка прав требований – примеры формулировок

- «...банк вправе уступить права требования к заемщику по настоящему договору любым третьим лицам»
- «...банк вправе уступить права требования к заемщику по настоящему договору любым третьим лицам, в том числе лицам не имеющим банковской лицензии»
- «...настоящим заемщик дает банку согласие на уступку прав требований по настоящему договору любым третьим лицам, в том числе лицам не имеющим банковской лицензии»

Изменения в Закон об ипотеке и финансовая дисциплина заемщика

- В марте 2012 года в статью 61 Закона об ипотеке были внесены изменения, в силу которых задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если залогодержатель оставляет за собой заложенное в его пользу жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя
- Этот момент был негативно воспринят рейтинговыми агентствами, предположившими, что это негативно повлияет на «финансовую дисциплину» заемщика, фактически освобождая его от ответственности по кредиту
- На самом деле кредитор не обязан оставлять имущество за собой – недвижимость может быть продана с торгов, ее может купить любое третье лицо или даже сам банк. Кроме того, кредитор может вообще не пользоваться правом обращения взыскания на недвижимость, а изначально обратить взыскание на любые другие ценные активы заемщика

Изменения в Закон об ИЦБ в части чистых активов и добровольной ликвидации ипотечного агента

- В соответствии с Законом об акционерных обществах в случае, если стоимость чистых активов общества остается меньше размера минимального уставного капитала общества (10 000 рублей) по окончании финансового года, следующего за вторым или каждым последующим финансовым годом, то общество обязано принять решение о ликвидации. Решение о добровольной ликвидации должно приниматься акционерами ипотечного агента
- В декабре 2012 года в Закон об ИЦБ внесено положение устанавливающее запрет на добровольную ликвидацию ипотечного агента до погашения всех размещенных или находящихся в обращении облигаций с ипотечным покрытием этого ипотечного агента

Иные изменения в законодательстве

- В связи с изменениями в Закон об ИЦБ теперь можно не устанавливать минимальный размер купона по младшему траншу облигаций, что усиливает структуру сделки
- Поправки в Закон о рынке ценных бумаг дают возможность не подписывать проспект ипотечных облигаций у аудитора
- В рамках новых изменений в Законе о рынке ценных бумаг появилась возможность делать «базовый» проспект для нескольких выпусков облигаций, в том числе в рамках балансовых секьюритизаций (правки должны вступить в силу в июне 2013 г.)
- В виду новых требований к исчислению рыночного риска банков для бумаг, которые банк приобретает с целью продажи в краткосрочной перспективе (12 мес.), применяется специальный процентный риск - для квалификации в категорию с низким риском ценные бумаги должны иметь рейтинг от 2 агентств на уровне не ниже ВВВ-/Ваа3

За чем следить

- Новый Гражданский кодекс
- Дальнейшие изменения в Закон об ИЦБ
- Регулирование ЦБ
- Законопроект о потребительском кредитовании
- Законопроект о внесении изменений в Закон о несостоятельности (банкротстве) в части банкротства физических лиц

DeltaCredit – новаторская сделка балансовой секьюритизации

- Балансовые ипотечные облигации были выпущены банком DeltaCredit в соответствии с Законом об ИЦБ
- Агентство Moody's Investors Service присвоило облигациям долгосрочный рейтинг Baa1, который на два пункта выше кредитного рейтинга DeltaCredit (Baa3)
- Это первый рейтинг, присвоенный агентством Moody's балансовым ипотечным облигациям, выпущенным российским банком, с использованием методологии Moody's по рейтингованию балансовых ипотечных облигаций
- При присвоении рейтинга облигациям агентство использует двухступенчатый анализ облигаций посредством (1) метода оценки ожидаемых потерь держателей облигаций при дефолте эмитента (*expected loss method*) и (2) оценки облигаций по «индикатору своевременного платежа» (*timely payment indicator*). Метод оценки ожидаемых потерь позволяет оценить экономическую сущность портфеля/сделки (например, кредитное качество портфеля, возможные потери по нему), а индикатор своевременного платежа позволяет рассмотреть ее юридическую составляющую (насколько высока вероятность получения платежей держателями облигаций)

DeltaCredit – новаторская сделка балансовой секьюритизации (2)

Достоинства законодательства:

- балансовые облигации обеспечены изолированным пулом активов;
- номинальная стоимость активов в ипотечном покрытии не должна снижаться ниже задолженности по облигациям;
- независимый специализированный депозитарий следит за размером и состоянием ипотечного покрытия;
- в случае банкротства эмитента конкурсный управляющий будет реализовывать ипотечное покрытие в пользу держателей облигаций.

Недостатки законодательства:

- в случае наступления банкротства эмитента все платежи приостанавливаются – соответственно, снижается индикатор своевременного платежа
- нет отдельного независимого управляющего ипотечным покрытием
- покрытие нельзя продолжать обслуживать после банкротства эмитента - оно должно быть продано
- есть определенный риск смешения активов и включения погашений по ипотечным кредитам в конкурсную массу

Ипотечная секьюритизация – НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Владимир Драгунов

Партнер «Бейкер и Макензи – Си-Ай-Эс, Лимитед»

Россия 127006 Москва

Долгоруковская улица 7

Садовая Плаза, 12 этаж

Тел.: +7 495 787 27 00

Факс: +7 495 787 27 01

vladimir.dragunov@bakermckenzie.com

Апрель 2013 г.

✓ Первая практика по секьюритизации и структурному финансированию в России (2003 год)

✓ Первая сделка ипотечной секьюритизации в России для ВТБ (2006)

✓ С 2006 года реализовано более 20 сделок ипотечных секьюритизаций

✓ 2012 - 2013 гг. нами реализовано более 75% сделок ипотечной секьюритизации

✓ European Legal 500, IFLR 1000 и Chambers Global рекомендуют нас в качестве лучшей Фирмы по секьюритизации