

Новеллы правового регулирования статуса ипотечного агента и ипотечного покрытия

*Дмитрий Глазунов,
управляющий партнер*

XI Всероссийская Конференция «Ипотечное кредитование в России»

23.04.2013

Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов

Раньше

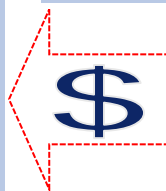
- отсутствие однозначного понимания о правомерности привлечения кредитов и займов
- практически, как правило, привлекаются займодавец – оригинатор

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

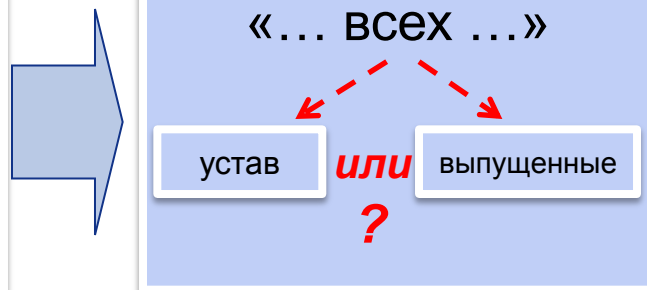
Содержание:

- Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- Иные изменения

Порядок ликвидации ипотечного агента

Раньше (ИМПЕРАТИВНОСТЬ)

исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием всех выпусков



Сейчас (~~ИМПЕРАТИВНОСТЬ~~ ДОБРОВОЛЬНОСТЬ)

погашение всех размещенных или находящихся в обращении облигаций



~~ВОЗМОЖНОСТЬ
ликвидации
эмитента до
погашения~~

ЛИКВИДАЦИЯ

Содержание:

- Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- Иные изменения

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 ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- Иные изменения

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)

Раньше¹:

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

Сейчас²:

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

Размер ипотечного покрытия	\geq	Общая непогашенная номинальная стоимость облигаций старшего (-их) транша (-ей)
----------------------------	--------	---

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

²Пункт 6 ст. 13 Закона об ипотечных ценных бумагах

Содержание:

- Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- 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 ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- 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 покрытием³



³Пункт 3 ст. 13 Закона об ипотечных ценных бумагах

Содержание:

- Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- Иные изменения

Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)

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

Содержание:

- Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- Иные изменения



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

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 ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- Иные изменения

Иные изменения

Раньше	Сейчас
1. Ипотечное покрытие не могут составлять:	
▪ требования в отношении закладных , заложенных в обеспечение иных обязательств	▪ обеспеченные ипотекой и заложенные в обеспечение иных обязательств требования
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 и в законе

Содержание:

- Привлечение ипотечным агентом кредитов и займов
- Порядок ликвидации ипотечного агента
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (1)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (2)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (3)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (4)
- Новые требования к ипотечному покрытию облигаций (5)
- Новые требования к покрытию ипотечных сертификатов участия
- **Иные изменения**

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

Контакты



Дмитрий Глазунов,
управляющий партнер
dmitriy.glazounov@lp.ru

<http://www.lp.ru>

Москва:

121099, Россия, Москва

Смоленская пл., д. 3

БЦ Смоленский Пассаж

тел.: +7 (495) 937 80 00

факс: +7 (495) 937 80 01

moscow@lp.ru