

Изменения в законодательстве: влияние на оперативную деятельность ипотечных агентов

Москва, 2014

Существенные изменения законодательства РФ, в том числе применительно к ипотечным агентам:



Институт непубличного общества, к которому относятся ИА;

Возможность создания ИА в форме ООО;

Передача ведения реестра акционеров регистратору;

Изменение порядка проведения ОСА и ОСУ;

Корпоративный договор, в т.ч. в пользу третьих лиц;

Институт представителя владельцев облигаций;

Расширение возможности замены закладных, входящих в состав ипотечного покрытия, с согласия представителя владельцев ИЦБ;

Отсутствие необходимости одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью ИА

Обязательность консолидированной отчетности;

Обязательный аудит для АО.



Принятие ОСУ решения и состав участников общества, присутствовавших при его принятии, подтверждаются путем нотариального удостоверения. Нотариус при этом не осуществляет функции счетной комиссии.

На данный момент ФНП не определилась окончательно с порядком удостоверения нотариусами протоколов ОСУ. Письмо ФНП от 01.09.14 г. N 2405/03-16-3 отозвано на сайте ФНП. От оказания аналогичных услуг применительно к АО нотариусы пока вообще отказываются.

Альтернативные варианты: в уставе ООО или в протоколе ОСУ прописать, что факт принятия решения на ОСУ подтверждается всеми участниками ОСУ, то есть протокол ОСУ подписывают все участники. Дальнейшие ОСУ проходят без нотариуса.

Кроме того, данные требования не распространяются на решения, принимаемые единственным участником ООО.



Принятие ОСА решения, состав акционеров, присутствовавших при его принятии, подтверждает нотариус или регистратор (выполняет функции счетной комиссии).

Данные требования не применимы к единственному голосующему акционеру (Письмо Банка России от 18.08.2014 N 06-52/6680). Возможный ответ рынка очевиден.



Закон также предусматривает возможность проведения собрания владельцев облигаций. Собрание проводит, в силу закона, только депозитарий, осуществляющий централизованное хранение облигаций, или регистратор. Регламент проведения собраний отсутствует. Ценообразование данных услуг регистратора и депозитария не регулируется и не контролируется ЦБ.

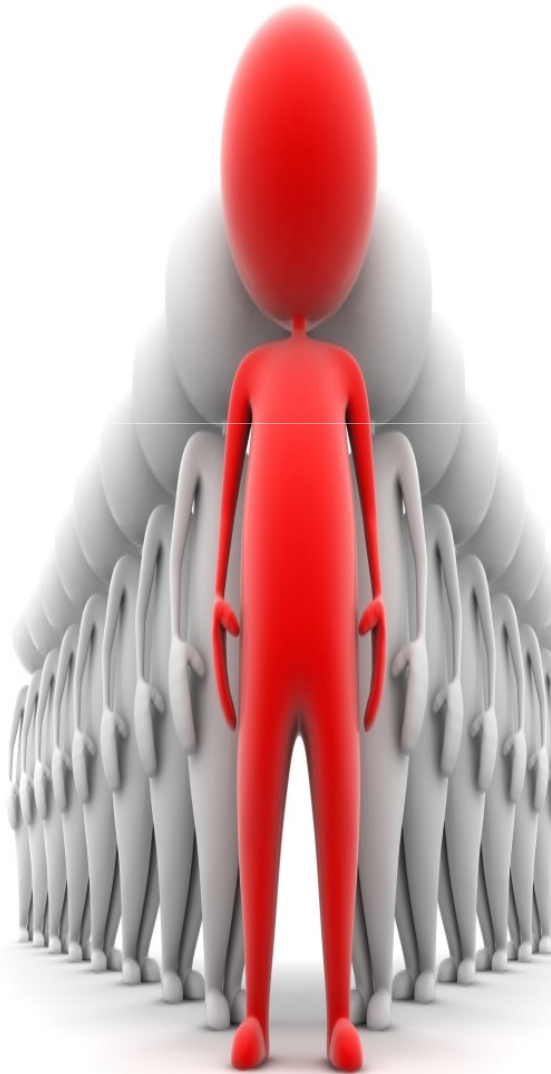


Взаимодействие депозитария (регистратора) и эмитента является залогом возможности реализации прав, предоставленных законом эмитенту и владельцам облигаций (акционерам).

Депозитарий (регистратор) действует на основании отдельно заключаемого договора.

Примеры:

- **первое собрание владельцев облигаций с ипотечным покрытием класса «Б» ЗАО «ИА МБРР» в конце сентября 2014г. в рамках планового досрочного закрытия сделки после погашения облигаций класса «А»;**
- **пилотное ОСА ЗАО «ИА МБРР» и ЗАО «ИА АИЖК 2014-3» с регистраторами.**

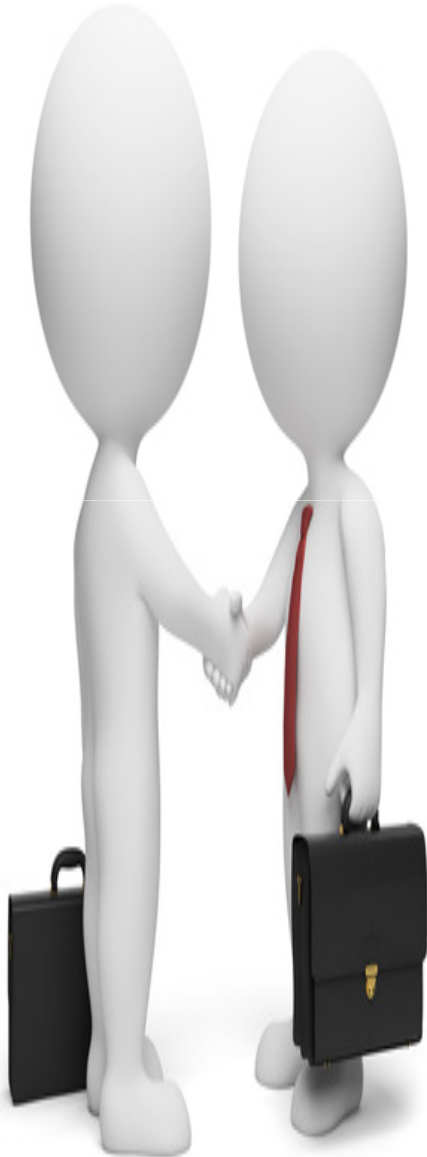


Представитель владельцев облигаций.

Отсутствие официального списка лиц, которые вправе быть представителями владельцев облигаций, превращает институт владельца облигаций в юридическую фикцию.

Специальное регулирование относительно облигаций с ИП: представителем владельцев облигаций с ИП может быть депозитарий осуществляющий ведение реестра ИП.

Прецедент: пилотное назначение ипотечным агентом (ЗАО «ИА МБРР») специализированного депозитария ИП (ЗАО «Депозитарная компания Регион») представителем владельцев облигаций класса «Б» с согласия владельцев этих облигаций, принятого на собрании владельцев облигаций.



**1. Корпоративный договор (аналог СА и ДОПУ).
Может менять объем правомочий акционеров
(участников). Сведения об этом вносятся в ЕГРЮЛ.**

**2. Корпоративный договор непубличного общества
в пользу заинтересованных третьих лиц (п. 9 ст.
67.2 ГК РФ). Фактически легализован Deed of
undertaking.**

Участники (акционеры) обязуются:

- **осуществлять свои корпоративные права определенным образом, или**
- **воздерживаться (отказаться) от их осуществления,**
- **голосовать определенным образом,**
- **согласованно осуществлять иные действия по управлению обществом,**
- **воздерживаться от отчуждения долей (акций).**

Практическая значимость данного института для сделок секьюритизации очень высока.



В КД могут быть включены положения, которые не являются обязательными положениями устава непубличного АО.

Корпоративный договор не может:

- **обязывать его участников голосовать в соответствии с указаниями органов общества,**
- **определять структуру и компетенцию органов.**

Условия КД, противоречащие этим правилам, ничтожны.

Сходные нормы в п. 2 ст. 32.1 ФЗ об АО.

В судебной практике есть примеры признания СА, подчиненного иностранному праву, недействительным, если в нем изменены установленные законом порядок и способы управления АО (например, Постановление ФАС Поволжского округа от 25.05.2011 № А57-7487/2010, ВАС РФ отказал в пересмотре).

П. 6 ст. 67.2 ГК РФ: нарушение КД может
являться основанием для признания
недействительным решения органа общества по
иску стороны этого договора.

Иск от имени владельцев облигаций подает
представитель владельцев облигаций.



OPON.RZ

Признание решения не действительным само по себе не влечет недействительности совершенных на основании него сделок.

Сделка, заключенная стороной КД в нарушение этого договора, может быть признана судом недействительной по иску стороны КД только в случае, если другая сторона сделки знала или должна была знать об ограничениях, предусмотренных КД.





**Ипотечный агент ведет реальную деятельность?
Если нет – повышенные требования к
резервированию!**

Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности (утв. ЦБ РФ 26.03.2004 N 254-П с учетом изм. от 15.04.2013 N 2993-У) устанавливает критерии, с учетом которых ИА может быть признан лицом, которое реальной деятельности не ведет, в силу отсутствия персонала и факта того, что управляющая организация является управляющей организацией нескольких ИА.

Какие-либо изъятия для ИА в нормативах ЦБ РФ отсутствуют, что повышает стоимость кредитования ИА оригинатором.



Повышение стоимости сделок

секьюритизации в связи с нововведениями:

- **обязательная передача ведения реестра акционеров регистратору;**
- **платное проведение ОСА, ОСУ;**
- **платное проведение собраний владельцев облигаций**
- **составление консолидированной отчетности;**
- **обязательный аудит для АО;**
- **резервирование при предоставлении кредитов ИА, подпадающим под понятие лица, не ведущего реальную деятельность.**

Несколько сокращает расходы и сроки по сделке создание ИА в форме ООО.

Открытые вопросы:

- **юридические последствия не удостоверения нотариусом\регистратором протокола ОСА;**
- **признание нотариуса инсайдером эмитента;**
- **заключение КД в пользу третьих лиц единственным голосующим акционером (участником) ИА;**
- **приоритетность ГК РФ или ФЗ об ИЦБ в силу отсутствия ИА в перечне специализированных организаций, правовое положение которых определяется специальными законами о них (п. 1 ст. 57, п. 7 ст. 66 ГК РФ): сохраняет ли ИА правовое положение лица со специальной правоспособностью, права акционеров которого ограничены законом?**



Риск неприменения специальных норм, регламентирующих правовое положение и ограничения прав акционеров ИА.

П. 1 ст. 57, п. 7 ст. 66 ГК РФ: особенности реорганизации, правового положения кредитных, страховых, клиринговых организаций, СФО, СОПФ, проф. участников РЦБ, АИФ, УК ИФ, ПИФ, негосударственных ПФ и иных некредитных финансовых организаций, акционерных обществ работников (народных предприятий), а также права и обязанности их участников определяются законами, регулирующими деятельность таких организаций.

ИА в этом списке нет. Неоднозначно, что имеет больший приоритет новые положения ГК или специальный закон об ИЦБ.





Плюсы нового законодательства для ИА:

- Возможность создания ИА в форме ООО;
- Возможность заключения КД, в т.ч. в интересах третьих лиц и кредиторов ИА (п. 9 ст. 67.2 ГК РФ) (аналог deed of undertaking);
- Расширение оснований замены залладных, входящих в состав ИП;
- Отсутствие необходимости одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью ИА;
- Расширение допустимых целей кредитования ипотечного агента;
- Отмена требований по соотношению стоимости чистых активов и уставного капитала ИА независимо от ОПФ;
- Запрет на реорганизацию и ликвидацию ИА до полного погашения всех выпущенных ИА облигаций.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ТРЕВЕЧ ГРУПП

Контакты:

Тел. 8 499 286 20 31

**Москва, Большой Саввинский пер.,
дом 10, стр. 2А**

**E-mail: kachalina@trewetch-group.ru
lebedeva@trewetch-group.ru**

