

# **ИНФИНИТУМ**

«Инфинитум - специализированный депозитарий  
ипотечного покрытия»

Группа компаний «ИНФИНИТУМ»

2014

## Ипотечные ценные бумаги в России

В России ипотечные ценные бумаги появились **11 ноября 2003** года в связи с вступлением в силу Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ.

Закон определил два вида ипотечных ценных бумаг:

- Облигации с ипотечным покрытием
- Ипотечные сертификаты участия (ИСУ)

Появление таких инвестиционных инструментов, как ипотечные сертификаты участия (ИСУ), по сути является индикатором, демонстрирующим уровень развития отрасли ипотечного кредитования в России.

На конец сентября 2014 года количество обращающихся выпусков ипотечных облигаций составило 66 выпусков (по информации Московской биржи). По данным на конец сентября 2014 года Центральным банком было зарегистрировано 28 правил доверительного управления ипотечного покрытия. Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» обслуживает 5 ИП по состоянию на 08.10.2014.

## Ипотечные сертификаты участия (ИСУ)

Выдача ИСУ может осуществляться только организациями коммерческого типа (управляющие компании), имеющими лицензии на ведение деятельности по управлению инвестиционными и паевыми фондами, негосударственными пенсионными фондами, а также кредитными организациями.

Выдача ИСУ является основанием для возникновения общей долевой собственности владельцев ИСУ на ипотечное покрытие, под которое они выдаются, и учреждения доверительного управления таким ипотечным покрытием. Общая долевая собственность на ипотечное покрытие возникает одновременно с учреждением доверительного управления этим ипотечным покрытием.

Доверительное управление ипотечным покрытием учреждается путем заключения договора доверительного управления ипотечным покрытием между Управляющей компанией и Юридическим лицом, владеющим требованиями по обеспеченным требованиям ипотеки обязательствами (Банком, Ипотечным агентством). Срок договора не должен превышать 40 лет.

*\* ИСУ - неэмиссионная именная бездокументарная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего её лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».*

## Последовательность взаимодействия и карта участников при выпуске



## Состав ипотечного покрытия

Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и/или ИСУ, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, а также государственные ценные бумаги.

Общий долг по каждой закладной, являющейся ипотечным покрытием ИСУ, не должен превышать 80% от рыночной стоимости объекта ипотеки определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

При этом норма закона, позволяющая включать недвижимое имущество в состав ИП, на текущий момент не действует, поэтому недвижимое имущество не может быть передано в состав ипотечного покрытия.

*\* в процессе эмиссии ИСУ для заемщиков ничего не меняется*

## Последовательность действий при формировании ИП ИСУ



### Роль специализированного депозитария при формировании ИП:

- Контроль сроков передачи имущества в состав ИП и выдачи ИСУ;
- Проверка комплекта документов, закладных;
- Включение имущества в состав ИП, формирование реестра ИП;
- Расчет стоимости ИП и стоимости одного ИСУ;
- Прием закладных на хранение и/или депозитарный учет.

## Отчетность СД и УК

### **Отчётность УК ДУ ИП для Банка России:**

Ежемесячно. Подлежит согласованию с СД.

### **Отчетность СД ИП для Банка России:**

Ежеквартально в течение 30 раб/дней.

### **Отчётность Специализированного депозитария для Управляющей компании:**

- уведомление о внесении записи в реестр ИП – в течение 1 календарного дня после внесения записи в реестр ИП;
- реестр ИП – при получении распоряжения о предоставлении отчёта от УК – не более 3 раб/дней с даты получения распоряжения;
- справка о размере ИП – ежемесячно в течение 3 раб/дней.



## При ведении учёта ИП необходимо учитывать следующие моменты:

1. Расчёт и начисление дополнительных процентов в случае несвоевременного погашения платежа не производится – оценка залладных / прав требования осуществляется на основании графика, платежи с наступившим сроком погашения включаются в расчёт по номиналу, а в случае если такие платежи не поступят в течение 6 месяцев, требование не будет отражаться в стоимости ИП.
2. Разнесение поступивших денежных средств по платежным периодам осуществляется на основании распоряжения управляющего о степени исполнения.
3. Банковская выписка представляется в СД только как приложение к распоряжению управляющего.

### **Требования, которые не учитываются в составе ИП:**

- требования, обязательства по которым не исполнены более 6 месяцев;
- требования, по которым недвижимое имущество не застраховано более 6 месяцев;
- требования, по которым должник признан банкротом, утрачен предмет ипотеки, вступило в действие решение суда.

*\* К распоряжению УК о внесении записи в реестр ИП о поступлении денежных средств помимо банковской выписки должны быть приложены копии документов, подтверждающих поступление денежных средств во исполнение конкретных кредитных договоров (особенно если средства поступают одной суммой).*

## Приобретение ИСУ в состав ПН и ПР

В состав ПН могут входить ИСУ при условии допуска ИСУ к организованным торгам и включения в котировальный список высшего уровня (379 ПП).

Для включения ИСУ в котировальные списки нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг установлены максимальные требования (размер ИП 1 млрд.).

При этом для прохождения листинга ИСУ на бирже, помимо предоставления обязательных документов, необходимым условием является наличие в ПДУ ИП положений об обращении ИСУ на организованных торгах.

Доля ипотечных ценных бумаг (ИСУ и облигации в совокупности) должна быть не более **40%** от инвестиционного портфеля НПФ (379 ПП).

ИСУ могут входить в состав ПР, при этом иных ограничений, кроме допуска к торгам, нет. Доля ИСУ может составлять **не более 20%** ПР, в том числе доля ИСУ, удостоверяющих доли в праве общей собственности на ИП, доверительное управление, которыми осуществляется одним управляющим ипотечным покрытием, — **не более 10%** ПР.

*\* Важно обратить внимание на требования Биржи по листингу ИСУ, в частности на проект нового требования о трехстороннем соглашении об информационном обмене УК-Биржа-СД.*

## Деятельность по доверительному управлению ипотечным покрытием регулируется

1. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
2. Постановление Правительства РФ от 15.10.2004 N 562 «Об утверждении Типовых правил доверительного управления ипотечным покрытием»
3. Приказ ФСФР РФ от 15.12.2009 N 09-55/пз-н «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия»
4. Приказ ФСФР РФ от 15.12.2009 N 09-58/пз-н «Об утверждении Положения о порядке погашения ипотечных сертификатов участия»
5. Приказ ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-60/пз-н «Об утверждении Положения о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и Правил ведения реестра ипотечного покрытия»
6. Приказ ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-59/пз-н «Об утверждении Положения о порядке определения размера ипотечного покрытия»
7. Приказ ФСФР России от 15.12.2009 N 09-57/пз-н «Об утверждении Положения об отчетности управляющего ипотечным покрытием и Положения об отчетности специализированного депозитария ипотечного покрытия»
8. Приказ от 26 марта 2013 г. N 13-21/пз-н «Об утверждении административного регламента предоставления Федеральной службой по финансовым рынкам государственной услуги по регистрации Правил доверительного управления ипотечным покрытием и изменений и дополнений в них»
9. Федеральный закон «Об ипотеке (Залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ

## Надёжный партнёр с новыми возможностями

В группу компаний \* «ИНФИНИТУМ» входят:

### **ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»**

Универсальный специализированный депозитарий, оказывающий услуги участникам рынка коллективных инвестиций: негосударственным пенсионным фондам, управляющим компаниям паевых инвестиционных фондов, саморегулируемым организациям, государственным корпорациям, страховым компаниям, банкам и иным институциональным инвесторам.

### **ООО «Технический центр «ИНФИНИТУМ»**

Организатор корпоративной системы электронного документооборота Инфинитума и лицензированным удостоверяющим центром, аккредитованным Минкомсвязи РФ.

### **ООО «ИНФИНИТУМ Консалтинг»**

Оказывает юридическую поддержку и консалтинг, аутсорсинг деятельности институциональных и индивидуальных инвесторов, администрирование фондов в различных юрисдикциях.

### **ООО «ЦДФ»**

Оказывает следующие виды услуг: депозитарные услуги, услуги специализированного депозитария паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, услуги специализированного регистратора паевых инвестиционных фондов, услуги специализированного депозитария ипотечного покрытия.

Офис находится в г. Санкт-Петербурге.



### **Контакты:**

Москва, Шаболовка 31 Б  
+7(495)644-37-70; 663-35-78  
[www.specdep.ru](http://www.specdep.ru)

*\* Под группой компаний подразумеваются юридические лица, действующие в одной или нескольких смежных областях в целях реализации совместных проектов*