

Методика формирования реестра ипотечного покрытия. Депозитарный учет закладных.

14.03.2014 г.

НОРМАТИВНАЯ БАЗА

- Федеральный закон от 11.11.2003 г. 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ИЦБ)
- Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке)
- Положение о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия, утв. приказом ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-60/пз-н
- Правила ведения реестра ипотечного покрытия, утв. приказом ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-60/пз-н

Требования по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенные закладными, могут быть включены в состав ипотечного покрытия (ИП) при одновременном соблюдении двух условий:

- 1. Требования по обеспеченному ипотекой обязательству соответствуют положениям Закона об ИЦБ;**
- 2. Закладная соответствует требованиям Закона об ипотеке.**

ВНИМАНИЕ !!! С 1 октября 2013 г. Закладная **НЕ ПРИЗНАЕТСЯ ЦЕННОЙ БУМАГОЙ** (ст. 143.1. ГК РФ) и не может быть принята на депозитарный учет, а также включена в ИП в случае:

- отсутствия в закладной обязательных реквизитов;
- несоответствия закладной установленной форме;
- несоответствия закладной иным требованиям, установленным Законом об ипотеке.

Формирование ипотечного покрытия

I этап

Проверка закладных и (по желанию клиента)
депозитарный учет закладных

II этап

Формирование ипотечного покрытия из
закладных, соответствующих требованиям
Закона об ИЦБ

III этап

Передача закладных Предыдущим кредитором в
собственность Эмитента облигаций с
ипотечным покрытием (путем проставления
передаточной надписи на закладной или, при
депозитарном учете, переводом по счетам депо)

I этап Проверка закладных и передача на депозитарный учет



Проверка закладных

(вне зависимости от места нахождения закладной)

- на соответствие требованиям действующего законодательства;
- на предмет соответствия требованиям Закона об ИЦБ и возможности включения в реестр ипотечного покрытия (отбор закладных и сопутствующих документов);
- по дополнительным параметрам, указанным депонентом, с выдачей результатов проверки;
- проставление на закладных (от имени владельца закладной) отметки о передаче на депозитарный учет (если закладные передаются на депозитарный учет).

«Пороки» закладной, выявленные при проверке

1. **Отсутствуют необходимые сведения:** сумма кредитного обязательства, процентная ставка, должник, залогодатель.
2. **Отсутствуют обязательные реквизиты:** дата выдачи, печать органа по государственной регистрации, подпись государственного регистратора.
3. **Некорректно заполнены данные о государственной регистрации:** не указан орган по государственной регистрации, место регистрации права или (и) ипотеки, вид права, дата регистрации права или (и) ипотеки.
4. **Ошибки в оформлении:** орфографические ошибки, в т.ч., при написании ФИО залогодателя или должника, неоговоренные и незаверенные исправления; отсутствие в адресе номера дома или квартиры, отсутствие нумерации листов закладной, числовое значение прописью не соответствует указанному цифровому значению .

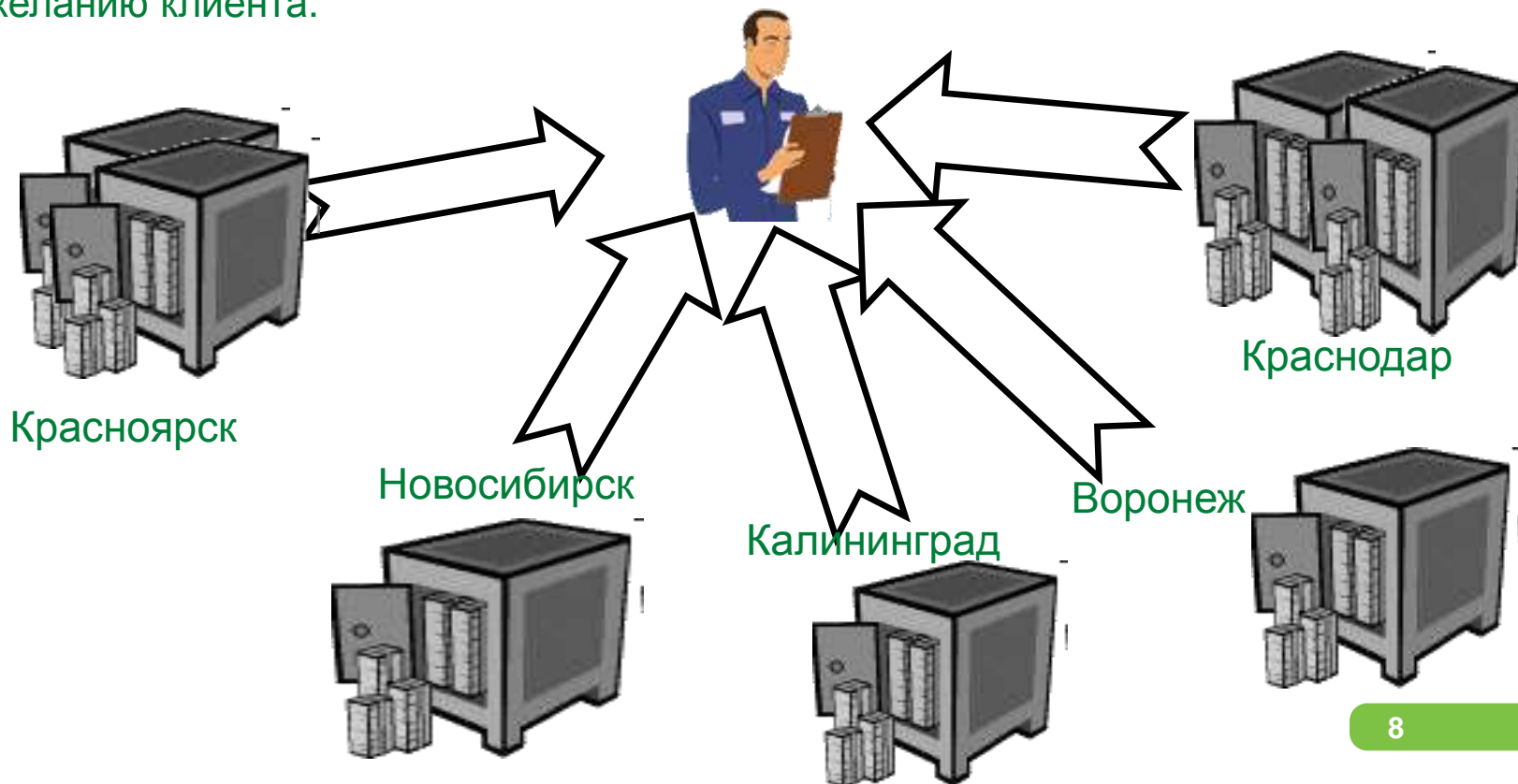
Закладную, не соответствующую требованиям к документарной ценной бумаге, НЕЛЬЗЯ:

- Принять на депозитарный учет;
- Передать путем проставления на закладной отметки о новом владельце закладной, так как отметка на такой закладной не влечет за собой передачу прав требования по обеспеченному ипотекой обязательству;
- Включить в реестр ипотечного покрытия

Недостатки закладной могут быть устранены

- ✓ Ошибки государственного регистратора устраняются при обращении в орган по государственной регистрации прав, выдавший закладную, в котором находится копия выданной закладной.
- ✓ Ошибки, исправление которых влечет изменение содержания закладной, исправляются в соглашении, заключаемом между залогодателем и залогодержателем. Соглашение представляется в орган по государственной регистрации для проставления в тексте закладной отметки о наличии соглашения и прикрепления соглашения к закладной.

По результатам проверки: передача закладных на хранение в специализированный депозитарий Хранение закладных осуществляется в месте их нахождения в территориальных отделениях Сбербанка (депозитарий – корреспондент) или в ином хранилище, указанном Депонентом. Доставка закладных в офис спецдепозитария не требуется. Зачисление закладных на счет депо для их консолидации осуществляется по желанию клиента.



Депозитарный учет закладных осуществляется в соответствии со Стандартами депозитарного учета, утвержденными Советом директоров СРО НФА 13.09.2013, которые:

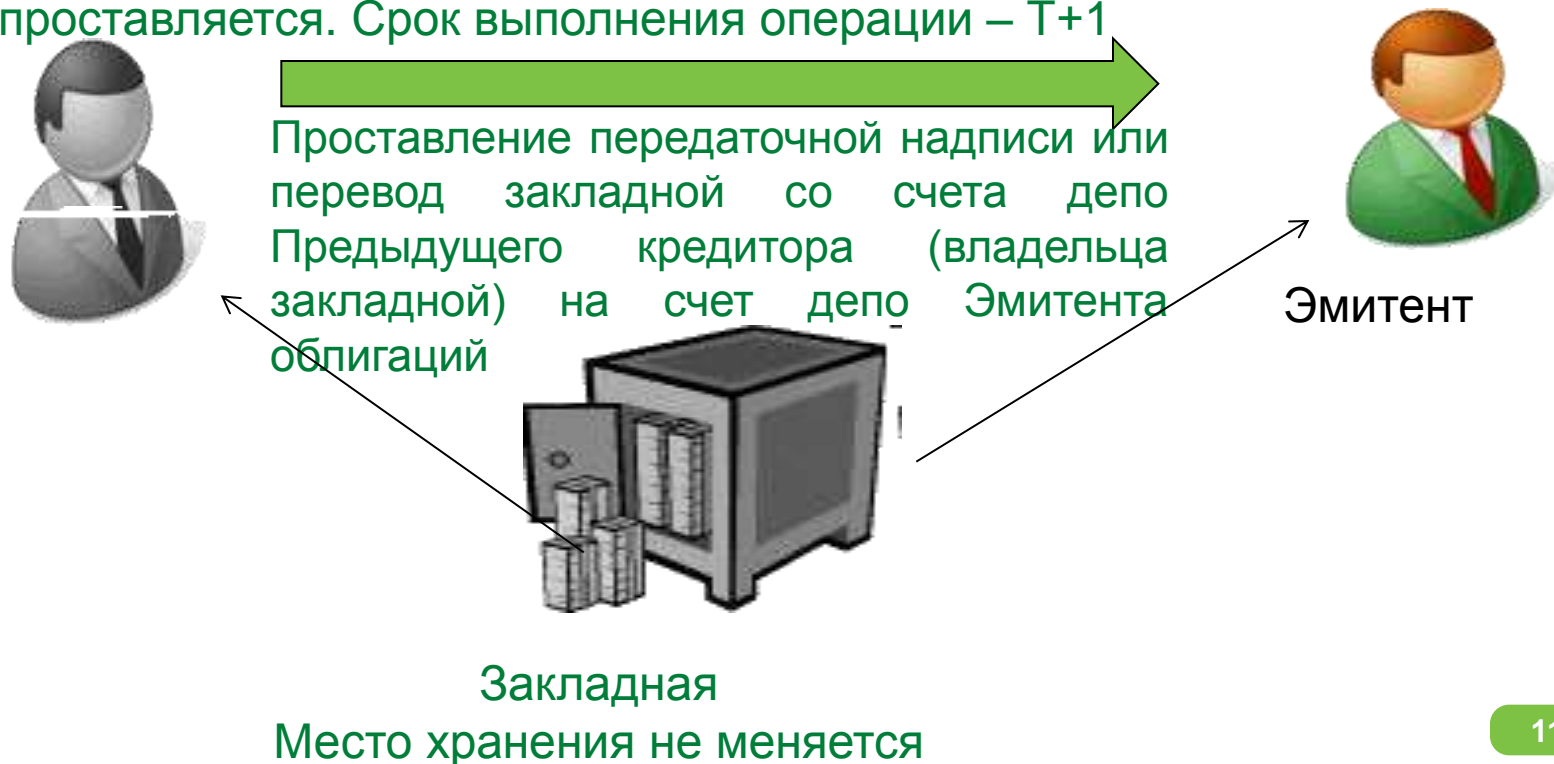
- Восполняют пробелы правового регулирования
- Обеспечивают единообразие деятельности депозитариев и, как следствие, сопоставимость учетных систем
- Служат основой для обеспечения оборота закладных, учитываемых на счетах депо

II этап Формирование ипотечного покрытия

- Включение требований по обязательствам, удостоверенным закладными и соответствующих требованиям законодательства, в ипотечное покрытие выпуска облигаций
- Составление реестра ипотечного покрытия и передача реестра Эмитенту облигаций
- Подтверждение в решении о выпуске облигаций полноты и достоверности информации, содержащейся в реестре ипотечного покрытия

III этап Передача закладной в собственность Эмитента облигаций с ипотечным покрытием (после регистрации выпуска облигаций)

- место хранения закладной не меняется
- Проставляется передаточная надпись на закладных (требует значительных временных затрат)
- При депозитарном учете передаточная надпись на закладной не проставляется. Срок выполнения операции – T+1



ООО «Спецдепозитарий Сбербанка» в рамках оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия осуществляет:

- проверку закладных на соответствие их требованиям действующего законодательства (об ипотечных ценных бумагах, а также по дополнительным параметрам, необходимым для выпуска облигаций);
- депозитарный учет и хранение закладных и сопутствующих документов в месте нахождения закладных с использованием территориальных подразделений ОАО «Сбербанк России»;
- хранение закладных и сопутствующих документов в иных хранилищах по согласованию с клиентом;
- формирование реестра ипотечного покрытия для выпуска эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, подготовка Распоряжения о включении закладных в РИП;
- предоставление отчетности по ипотечному покрытию в удобных для клиента форматах, сопряжение учетных систем клиента и спецдепозитария для обеспечения загрузки/выгрузки данных при формировании и сопровождении РИП;
- добавление, изъятие, копирование сопутствующих документов, обеспечение проставления передаточных надписей на закладных, выпущенных в разных регионах (в случае депозитарного учета закладных).