



АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУГИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ



Основные отличия ипотечной и неипотечной секьюритизации

Олег УШАКОВ, старший юрист АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

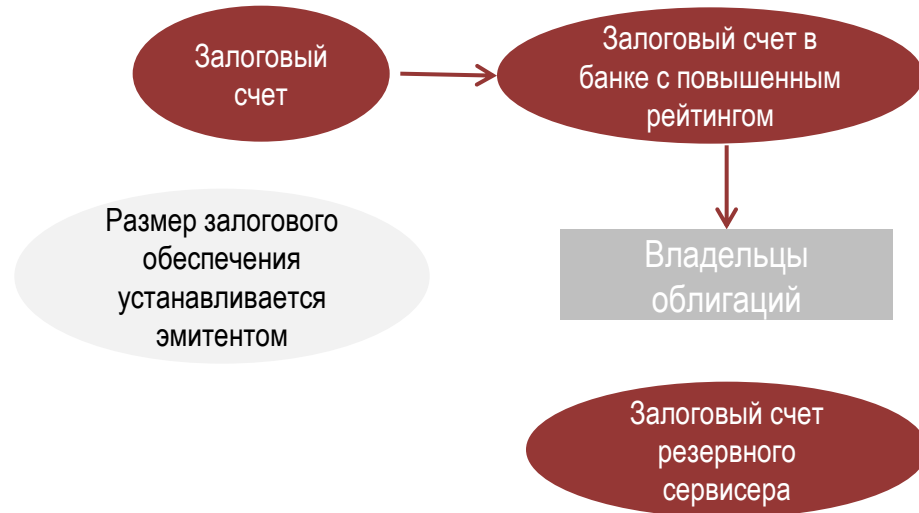
14.10.2015

Счет ипотечного покрытия и залоговый счет

Схема со счетом ипотечного покрытия



Схема с залоговым счетом



Банкротство. Ипотечная секьюритизация

Порядок удовлетворения требований кредиторов:

УДОВЛЕТВОРЯЕТСЯ ЗА СЧЕТ ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ:

Вне конкурсной массы	<ul style="list-style-type: none"> • требования владельцев облигаций класса «А» и облигаций класса «Б»
Текущие платежи	<ul style="list-style-type: none"> • требования по текущим платежам, связанным с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения арбитражному управляющему и др.
Текущие платежи	<ul style="list-style-type: none"> • требования об оплате труда лиц, работающих по трудовым договорам и др. (не применимо для ипотечного агента)
Текущие платежи	<ul style="list-style-type: none"> • требования по коммунальным платежам, эксплуатационным платежам и др. (не применимо для ипотечного агента)


ТРЕБОВАНИЯ «ОЧЕРЕДНИКОВ»:

1-я очередь	требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью ... (не применимо для ипотечного агента)
2-я очередь	по выплате выходных пособий и (или) оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору ... (не применимо для ипотечного агента)
3-я очередь	требования иных кредиторов (сервисного агента, специализированного депозитария, и др.), в том числе требования владельцев облигаций , не удовлетворенные ранее

Порядок удовлетворения требований кредиторов:

«0-я очередь»	<ul style="list-style-type: none"> • текущие платежи, в том числе расходы конкурсного управляющего
1-я очередь	<ul style="list-style-type: none"> • требования о возмещении вреда жизни и здоровью
2-я очередь	<ul style="list-style-type: none"> • расчеты с работниками
3-я очередь	<ul style="list-style-type: none"> • требования владельцев облигаций и других кредиторов

ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДСТВ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАЛОГОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- 
- 70% средств, полученных при реализации залогового обеспечения, направляются на погашение требований владельцев облигаций как залоговых кредиторов;
 - 20% - на требования кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника для погашения указанных требований;
 - 10% - на погашение судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и пр.;
 - оставшиеся средства включаются в конкурсную массу. Владельцы облигаций могут удовлетворить оставшиеся требования в составе кредиторов третьей очереди.

Основные обязанности ревизора ипотечного агента

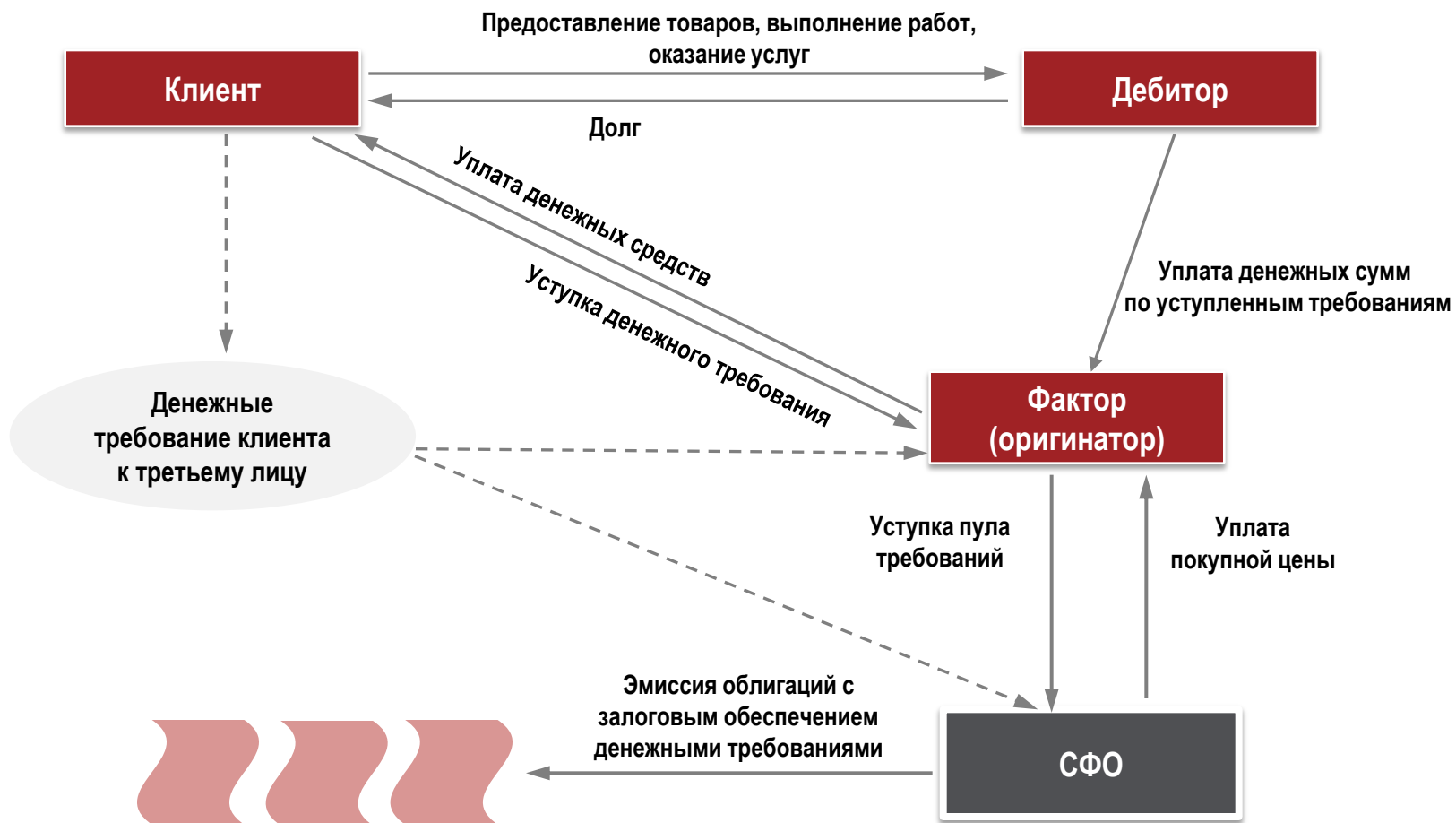
- Согласовывает расходы и платежи
- Подписывает акт об оказанных услугах УО и БО

Основные обязанности контролера специализированного финансового общества

- Осуществляет проверку (ревизию) финансово-хозяйственной деятельности общества по итогам деятельности общества за год*

** Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» и Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью»*

Схема факторинговой секьюритизации



➤ УСЛОВИЕ О МОМЕНТЕ ПЕРЕХОДА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

- В договорах факторинга можно встретить условие, согласно которому уступка требования происходит в момент платежа со стороны дебитора.
НО: в соответствии с пунктом 1 статьи 408 ГК РФ, надлежащее исполнение прекращает обязательство.
Суд может посчитать, что уступка прав требования в пользу фактора не произошла. Как следствие, невозможна и переуступка в пользу СФО.

➤ ОГРАНИЧЕНИЕ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ УСТУПКИ

- Если договором факторинга не предусмотрено иное, последующая уступка денежного требования финансовым агентом не допускается.

➤ РИСК СОКРАЩЕНИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ ДЕБИТОРОВ

- В случае нарушения продавцом требований ГК РФ к качеству и комплектности товара СФО может недополучить часть доходов, получаемых за счет продажи соответствующего товара покупателю, поскольку:
 - при поставке товаров ненадлежащего качества покупатель вправе потребовать уменьшения покупной цены или отказаться от исполнения договора купли-продажи (ст. 518, 475 ГК),
 - при поставке некомплектного товара покупатель вправе также потребовать соразмерного уменьшения покупной цены или отказаться от исполнения договора (ст. 519, 480 ГК).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

119017, Россия, Москва,
ул. Большая Ордынка,
д. 40, стр. 5

Тел.: +7 (495) 935 80 10

Факс: +7 (495) 935 80 11

www.epam.ru



Олег УШАКОВ, старший юрист
oleg_ushakov@epam.ru