

ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



Принят Закон о создании финансового мегарегулятора

23.07.2013

Обзор подготовлен юристами
практики партнера

Юрия Туктарова

Email: yury.tuktarov@lecap.ru

23 июля 2013 г. был принят Федеральный закон N 251-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с передачей Центральному банку Российской Федерации полномочий по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков».

Внесены уточнения в процедуру государственной регистрации прав и государственного учета объектов недвижимости

23.07.2013

Обзор подготовлен юристами
практики партнера

Юрия Туктарова

Email: yury.tuktarov@lecap.ru

Законопроект «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации» № 238827-6 (далее – «Законопроект») внесен в Государственную Думу Правительством РФ 13 марта 2013 года.

Опубликован анонс об обновлении Методологии присвоения кредитного рейтинга российским RMBS

23.07.2013

Обзор подготовлен юристами
практики партнера

Юрия Туктарова

Email: yury.tuktarov@lecap.ru

23 июля 2013 г. международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service опубликовало анонс обновления Методологии присвоения кредитного рейтинга российским RMBS.

Принят Закон о создании финансового мегарегулятора

23 июля 2013 г. был принят Федеральный закон N 251-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с передачей Центральному банку Российской Федерации полномочий по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков» (Закон N 251-ФЗ)

«Закон N 251-ФЗ предусматривает передачу полномочий Федеральной службы по финансовым рынкам по нормативно-правовому регулированию, контролю и надзору за деятельностью участников финансового рынка Центральному банку РФ.»

Закон N 251-ФЗ предусматривает передачу полномочий Федеральной службы по финансовым рынкам по нормативно-правовому регулированию, контролю и надзору за деятельностью участников финансового рынка (страховых организаций, профессиональных участников рынка ценных бумаг, негосударственных пенсионных и инвестиционных фондов, управляющих ими компаний, специализированных депозитариев, микрофинансовых организаций, кредитных и жилищных накопительных кооперативов, организаторов торговли, актуариев, бюро кредитных историй, рейтинговых агентств) Центральному банку РФ.

Регулирующие, контрольные и надзорные функции Центральный банк РФ будет осуществлять через специально создаваемый и действующий на постоянной основе орган – Комитет финансового надзора.

Во исполнение Закона N 251-ФЗ и в целях совершенствования регулирования в сфере финансового рынка Президент РФ Указом от 25 июля 2013 г. N 645 «Об упразднении Федеральной службы по финансовым рынкам, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента Российской Федерации» («Указ N 645») упразднил с 1 сентября 2013 г. Федеральную службу по финансовым рынкам. До указанной даты Правительство РФ должно обеспечить проведение

ликвидационных процедур в отношении Федеральной службы по финансовым рынкам, обеспечить непрерывность осуществления функций по финансовому регулированию, контролю и надзору при их передаче Центральному банку РФ, а также передать имущество (включая недвижимое), необходимое для осуществления указанных функций, Центральному банку РФ.

Необходимо отметить, что рассматриваемые Закон N 251-ФЗ и Указ N 645 не предусматривают необходимость переоформления документов, ранее выданных Федеральной службы по финансовым рынкам.

Внесены уточнения в процедуру государственной регистрации прав и государственного учета объектов недвижимости

23 июля 2013 г. принят Федеральный закон N 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» («Закон N 250-ФЗ»).

«Заявителю предоставляется возможность подачи документов на регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимое имущество в форме электронных документов с использованием сети «Интернет»

Закон N 250-ФЗ с 01 октября 2013 г. вносит уточнения в процедуру государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Законом N 250-ФЗ заявителю предоставляется возможность подачи документов на регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимое имущество в форме электронных документов с использованием сети «Интернет». Заявление о государственной регистрации подается в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью заявителя*.

С 01 октября 2013 г. государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество может быть удостоверена по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав на бумажном носителе или выпиской из Единого государственного реестра прав в электронной форме.

Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество не будет требоваться представления документа об уплате государственной пошлины. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, обязан будет самостоятельно получить информацию об уплате государственной пошлины из Государственной информационной системы о государственных и муниципальных платежах.

В отличие от действующей редакции

Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» («Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), где не содержится перечень документов, представляемых на государственную регистрацию права собственности на созданный объект недвижимости, новая редакция указанного закона будет предусматривать закрытый перечень документов, представляемых на государственную регистрацию: только документ, удостоверяющий права на земельный участок и разрешение о вводе объекта в эксплуатацию.

В Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вводится новая статья 28.1, которая устанавливает порядок внесения в Единый государственный реестр прав записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости. Возможность внесения такой записи предусмотрена пунктом 7 статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ.

**Для использования усиленной квалифицированной подписи при обращении за получением услуг заявителю необходимо получить квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи в удостоверяющем центре, прошедшем аккредитацию. Орган государственной власти обязан провести процедуру проверки действительности усиленной квалифицированной подписи, с использованием которой подписан электронный документ (пакет электронных документов). (См. Постановление Правительства РФ от 25 августа 2012 г. N 852 «Об утверждении Правил использования усиленной квалифицированной электронной подписи при обращении за получением государственных и муниципальных услуг и о внесении изменения в Правила разработки и утверждения административных регламентов предоставления государственных услуг»).*

Опубликован анонс об обновлении Методологии присвоения кредитного рейтинга российским RMBS

23 июля 2013 г. международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service опубликовало анонс обновления Методологии присвоения кредитного рейтинга российским RMBS.

Необходимость обновления методологии вызвана последними изменениям, внесенным в Федеральный закон 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» («Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»)*. В анонсе анализируется влияние этих изменений на риски, связанные с приобретением инвесторами российских RMBS.

Рейтинговое агентство Moody's Investors Service («Moody's») оценивает изменения законодательства об ипотечных ценных бумагах как положительные, так как они снижают риски, которые были вызваны особенностями российского законодательства, регулирующего различные аспекты сделок по выпуску RMBS.

Запрет на добровольную ликвидацию ипотечного агента

Moody's отмечает, что так как в отношении ипотечных агентов действует законодательство об акционерных обществах, риск ликвидации ипотечного агента в связи с негативным значением его чистых активов, рассматривался рейтинговым агентством как один из наиболее значительных рисков. Запрет на добровольную ликвидацию ипотечного агента повышает уровень защиты ипотечных агентов за счет повышения уровня защиты от добровольной и принудительной ликвидации.

Вместе с тем, запрет на добровольную ликвидацию ипотечного агента не исключает полностью риск ликвидации ипотечного агента в связи с нарушением требования о размере минимальных чистых активов

акционерного общества. Однако с учетом особого статуса ипотечного агента, риск его ликвидации по данному основанию значительно снижен, в связи с чем он больше не будет рассматриваться как влияющий на кредитный рейтинг RMBS. Данный вывод вызван, в частности, тем, что согласно Федеральному закону «Об ипотечных ценных бумагах» возможность ипотечного агента исполнять свои обязательства перед кредиторами определяется размером ипотечного покрытия, а не значением его чистых активов.

Moody's отмечает, что окончательный вывод в отношении влияния новых положений Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» на риск ликвидации ипотечного агента может быть сделан только после появления практики их применения арбитражными судами Российской Федерации. Данная неопределенность сохраняется в связи с тем, что новые положения регулируют не все вопросы, связанные с влиянием негативного значения чистых активов на деятельность ипотечных агентов.

Право уполномоченных органов предъявить в суд требование о принудительной ликвидации

Согласно пункту 12 статьи 35 Федерального закона 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» («Федеральный закон «Об акционерных обществах») уполномоченные органы вправе предъявить в суд требование о принудительной ликвидации акционерного общества в случае неисполнения последним обязанности принять решение о своей ликвидации в

**Подробный анализ данных изменений можно найти в обзорах законодательства от 29 декабря 2012 г. и 3 декабря 2012 г., подготовленных Legal Capital Partners (<http://www.lecap.ru/>).*

«Moody's оценивает изменения законодательства об ипотечных ценных бумагах как положительные, так как они снижают риски, которые были вызваны особенностями российского законодательства, регулирующего различные аспекты сделок по выпуску RMBS»

шестимесячный срок после окончания года, по результатам которого выявилось снижение стоимости чистых активов ниже размера минимального уставного капитала. Действующее законодательство не содержит определения понятия «добровольная ликвидация». Поэтому сохраняется риск того, что суды не признают добровольной ликвидацию ипотечного агента по основанию пункта 12 статьи 35 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Moody's отмечает, что при определении, является ли ликвидация добровольной, необходимо учитывать субъекта, принимающего решение о ликвидации: ликвидация должна признаваться добровольной, когда решение принимает ипотечный агент, а не суд. Таким образом, ликвидация по основанию, предусмотренному пунктом 12 статьи 35 Федерального закона «Об акционерных обществах», является добровольной. Следовательно, данное основание неприменимо к ипотечным агентам в связи с введенным запретом на принятие решения о добровольной ликвидации.

Право кредиторов требовать досрочного погашения облигаций

В соответствии с пунктом 12 статьи 35 Федерального закона «Об акционерных обществах», кредиторы вправе потребовать от общества досрочного исполнения соответствующих обязательств в случае неисполнения последним обязанности принять решение о своей ликвидации в шестимесячный срок после окончания года, по результатам которого выявилось снижение стоимости чистых активов ниже размера минимального уставного капитала.

Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» также содержит специальные положения относительно досрочного погашения ипотечных облигаций. В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», владельцы облигаций с ипотечным покрытием вправе требовать от их эмитента досрочного погашения таких облигаций в

случаях, если:

- (а) нарушены требования к размеру ипотечного покрытия, установленные статьей 13 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»;
- (б) нарушен установленный Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие;
- (в) нарушены установленные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» условия, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств по Облигациям;
- (г) Эмитент выходит за пределы специальной правоспособности и осуществляет предпринимательскую деятельность или совершает не разрешенные ему сделки;
- (д) в иных случаях, предусмотренных решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

Moody's рассматривает данный перечень оснований как закрытый, в связи с чем введенный запрет на добровольную ликвидацию ипотечного агента снижает риск вероятности удовлетворения требования кредиторов ипотечного агента о досрочном погашении облигаций на основании негативного значения чистых активов.

Кроме того, Moody's отмечает, что особый статус ипотечных агентов исключает возможность применения к ним положений пункта 12 статьи 35 Федерального закона «Об акционерных обществах». В частности, ипотечный агент имеет ограниченную правоспособность, не может иметь штат сотрудников, функции единоличного исполнительного органа должна выполнять управляющая компания; ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

«Особый статус ипотечных агентов исключает возможность применения к ним положений пункта 12 статьи 35 Федерального закона «Об акционерных обществах»

Предметом деятельности ипотечного агента может быть только приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных. Учйывая, что ипотечные агенты создаются исключительно для выпуска ипотечных облигаций, Закон об ИЦБ устанавливает специальные требования к (а) ипотечному покрытию, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по облигациям, и (б) кредитам, которые входят в состав ипотечного покрытия.

В связи с тем, что Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» установлен специальный порядок оценки степени обеспечения интересов кредиторов ипотечного агента - владельцев облигаций с ипотечным покрытием, и предусмотрены специальные основания для заявления требований о досрочном погашении ипотечных облигаций, Moody's полагает, что снижение стоимости чистых активов ниже минимально допустимого размера уставного капитала акционерного общества не будет рассматриваться судом в качестве основания для заявления владельцами облигаций требований о досрочном погашении облигаций.

Кроме того, размер минимального уставного капитала акционерного общества согласно российскому законодательству составляет 10 000 рублей, в связи с чем он не может быть адекватной гарантией кредиторов ипотечного агента. Такой гарантией является ипотечное покрытие. Следовательно, снижение стоимости чистых активов не будет нарушать права кредиторов ипотечного агента.

Другие изменения, положительно влияющие на рейтинг российских RMBS

Среди других важных изменений, исключающих негативное влияние российского законодательства на рейтинг RMBS, Moody's выделяет следующие:

- отмена требования к размеру ипотечного покрытия для младших траншей;
- отмена требования о минимальном размере обеспеченных ипотекой требований, переданных в ипотечное покрытие, в соотношении с размером непогашенной номинальной стоимости облигаций;
- закрепление права ипотечного агента привлекать кредитные и заемные средства в рамках осуществления уставной деятельности;
- возможность указания в уставе ипотечного агента максимального количества выпуска облигаций, для размещения которых создан ипотечный агент, вместо указания общего количества выпусков облигаций.

«Снижение стоимости чистых активов ниже минимально допустимого размера уставного капитала акционерного общества не будет рассматриваться судом в качестве основания для заявления владельцами облигаций требований о досрочном погашении облигаций»