



ЯНВАРЬ 2016

## Секьюритизация ипотечных активов: новеллы законодательства

10 января 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2015 № 461-ФЗ «О внесении изменений в ст.17 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» и Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон»), которым закреплены новые возможности для структурирования сделок по секьюритизации ипотечных активов.

Закон был разработан по инициативе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию при участии Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры».

Ниже отмечены ключевые новеллы Закона.

### ***На жилищные облигации с ипотечным покрытием распространена возможность регистрации программ облигаций***

Определение доступности жилья в качестве одного из приоритетов социальной политики стало мощным драйвером развития рынка секьюритизации жилищных кредитов<sup>1</sup>.

С момента вступления в силу ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» реализовано уже более 50 сделок по секьюритизации прав требования, обеспеченных ипотекой жилых помещений. При этом, как верно отмечается в пояснительной записке к проекту Закона, структура большей части из них в значительной степени стандартизирована.

В связи с этим законодателем было принято решение предусмотреть возможность реализовывать подобные сделки в ускоренном режиме за счет применения такого инструмента, как программа жилищных облигаций.

Данный инструмент не является новым для российского законодательства. Возможность регистрации программы облигаций появилась в ФЗ «О рынке ценных бумаг» еще в 2014 году, однако до принятия Закона программы могли быть зарегистрированы только в отношении облигаций без залогового обеспечения.

После вступления Закона в силу решение о выпуске жилищных облигаций с ипотечным покрытием может состоять из двух частей. Первая часть называется программой жилищных облигаций с ипотечным покрытием и включает определяемые общим образом права владельцев и иные общие условия для одного или нескольких выпусков облигаций. Одновременно с государственной регистрацией программы облигаций может быть зарегистрирован проспект ценных бумаг. В таком случае регистрация проспекта ценных бумаг в последующем становится необязательной.

<sup>1</sup> Основные направления деятельности по развитию жилищного рынка отражены в федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы.



Вторая часть решения о выпуске должна содержать конкретные условия отдельного выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием. Срок ее регистрации в Банке России составляет 10 рабочих дней (в то время как нормативный срок государственной регистрации выпуска ценных бумаг с проспектом составляет 30 дней).

Таким образом, сроки реализации повторных сделок ипотечной секьюритизации жилищных кредитов могут быть довольно существенно сокращены, в частности, за счет следующего:

- не требуется регистрировать проспект ценных бумаг;
- условия отдельных выпусков утверждаются управляющей организацией ипотечного агента (а не общим собранием акционеров или участников, как это обычно происходило на практике до последнего времени);
- структуры реализуемых в рамках программы сделок могут быть типовыми;
- сокращенный срок регистрации конкретных условий выпуска жилищных облигаций (второй части решения о выпуске ценных бумаг).

***На облигации с ипотечным покрытием распространено действие норм о возможности включения в документацию положений о limited recourse***

Согласно п. 8 ст. 15.1 ФЗ «О рынке ценных бумаг», в документации по сделке может быть предусмотрено прекращение обязательств кредиторов компании специального назначения (КСН), не удовлетворённых за счет средств от реализации залогового покрытия при обращении на него взыскания (институт limited recourse).

Необходимо отметить, что до последнего времени данная норма действовала только в отношении специализированных обществ (специализированных финансовых обществ и специализированных обществ проектного финансирования). Подобное ограничение являлось не вполне логичным. Новый Закон устранил данный недостаток регулирования и распространил действие limited recourse также и на ипотечных агентов.

***Сняты ограничения на структурирование сделок с револьверным пулом ипотечных активов***

Закон либерализовал режим замены прав требования, входящих в состав ипотечного покрытия.

Как и ранее, в решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием можно предусмотреть дополнительные основания для замены требований, входящих в ипотечное покрытие, прямо не названные в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Однако, если согласно прежней редакции закона для указанной замены требовалось согласие представителя владельцев облигаций, то теперь оно не является обязательным.

*Авторы: старший юрист Олег Ушаков, юристы Мария Кондрацкая и Александр Фильчуков*

## Контакты



**Дмитрий ГЛАЗУНОВ**

Партнер, руководитель практики банковского и  
финансового права, рынков капитала

[dmitriy\\_glazounov@epam.ru](mailto:dmitriy_glazounov@epam.ru)

+7 (495) 935 8010



### Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**.

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.