



Александр Скоморохин
генеральный директор ОАО «КУИ «ЯМАЛ»»,
академик МАИИ



Анатолий Кудинов
исполнительный директор ОАО «КУИ «ЯМАЛ»



Виталий Гонтарук
начальник отдела ОАО «КУИ «ЯМАЛ»

ИПОТЕЧНЫЕ ПАЕВЫЕ ФОНДЫ И УЧЕТНАЯ СИСТЕМА

Настоящая статья основывается на опыте работы с ипотечными паевыми фондами «Первый ипотечный» и «Второй ипотечный», находящихся под управлением Открытого акционерного общества «КУИ «ЯМАЛ»».

ХАРАКТЕРИСТИКА ИПОТЕЧНЫХ ПАЕВЫХ ФОНДОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОАО «КУИ «ЯМАЛ»»

В настоящее время под управлением Открытого акционерного общества находятся два ипотечных закрытых паевых инвестиционных фонда — «Первый ипотечный» и «Второй ипотечный». Первый из них был сформирован полтора года назад, второй — спустя полгода. Настоящая статья основывается на опыте работы с этими ипотечными паевыми фондами. Они очень похожи по инфраструктуре и составу активов. Специализированным депозитарием фондов является Ацио-

нерный банк газовой промышленности «Газпромбанк» (Закрытое акционерное общество). Активы фондов составляют закладные, выпущенные в соответствии со «Стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», которое осуществляет сервисное обслуживание закладных. Отметим, что это самый массовый стандарт для обращающихся на рынке закладных. Всего в составе имущества фондов в настоящее время находится порядка 6,5 тыс. закладных, выданных различными первичными кредиторами в 26 регионах России.

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛАДНОЙ КАК ЦЕНОЙ БУМАГИ

Закладная удостоверяет денежные требования по обеспеченным ипотекой обязательствам из кредитных договоров и права залогодержателя по договорам об ипотеке. Удостоверяя эти два вида прав, закладная попадает в сферу действия двух учетных систем.

Подтверждая денежные требования, закладная похожа на долговые ценные бумаги, правда, каждая такая ценная бумага выдана своим эмитентом. Тем самым закладная попадает в учетную систему рынка ценных бумаг со всеми особенностями до-

кументарной ценной бумаги. Особенности депозитарного хранения и необходимость депозитарного учета будут освещены ниже.

Удостоверяя права залогодержателя по договору об ипотеке, закладная становится правоустанавливающим документом рынка недвижимости и попадает в область действия другой учетной системы — государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С учетной системой рынка ценных бумаг закладная связана в процессе смены владельцев с момента выдачи до момента погашения в связи с полным исполнением обязательств должником.

С учетной системой регистрации прав на недвижимое имущество закладная сталкивается в основном при выдаче и погашении и лишь изредка в других случаях, например при переоформлении по тем или иным причинам.

ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА — РАЗВИТИЕ МАССОВОЙ ИПОТЕКИ

Опыт показывает, что обе упомянутые учетные системы в настоящее время приспособлены к единичным операциям и совершенно не готовы для обслуживания массовой ипотеки. Это отражается и на ипотечных паевых фондах, которые мы рассматриваем как один из наиболее важных путей рефинансирования ипотеки, без чего массовое развитие ипотеки невозможно (хотя рефинансирование ипотечных кредитов не является единственной проблемой развития массовой ипотеки).

Передача закладной как ценной бумаги производится путем совершения на ней записи о новом владельце. Указанная запись содержит достаточно много информации и должна быть совершена на предназначенном для этого месте закладной, которая представляет собой сшитый многостраничный документ. Технически совершение такой надписи является трудоемкой операцией даже с использованием заранее подготовленных клише, при этом все равно часть информации вносится от руки, что увеличивает риск ошибок. Понятно, что оформление приобретения в состав имущества ипотечного паевого фонда пула в несколько тысяч (а недалек рубеж нескольких десятков тысяч) закладных является непростой задачей. Эта же проблема возникает при формировании и сопровождении ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг.

С системой учета прав на недвижимое имущество закладная в обязательном порядке сталкивается при выдаче и погашении. При этом производится оформление залога на предмет ипотеки и снятие обременения

после исполнения должником обязательств. Законодательство не требует обязательной государственной регистрации смены залогодержателя при передаче закладной от одного владельца к другому. Это, как правило, и не делается, так как государственная регистрация смены залогодержателя требует значительных затрат времени и средств на подготовку необходимых для регистрации документов и совершение регистрационных действий. Это особенно актуально при покупке тысяч закладных в десятке регионов.

ответственно, учет закладных депозитарием производится не на счетах депо, а на информационных регистрах и не относится к собственно депозитарной деятельности.

Тем не менее специализированный депозитарий и депозитарий Газпромбанка весьма успешно обеспечивают деятельность наших ипотечных паевых фондов. Благодаря развитой филиальной сети Газпромбанка, хранение закладных осуществляется по месту нахождения заемщика по ипотеке, что позволяет избежать рисков, связанных с перемещением

Решить многие из существующих проблем могло бы обеспечение полноценного депозитарного учета закладных в рамках депозитарной деятельности депозитария.

В целом же система государственной регистрации прав на недвижимое имущество не приспособлена к массовой регистрации операций, связанных с ипотекой, как в силу своей невысокой производительности, так и по обилию предоставляемых при регистрации документов.

Ситуация усугубляется тем, что учет прав на недвижимое имущество ведется по объектовому принципу — регистрационное дело формируется по каждому объекту недвижимости. Это означает, например, что для снятия удостоверенного закладными обременения со 100 квартир в одном отделе Федеральной регистрационной службы может потребоваться 100 идентичных комплектов нотариально удостоверенных документов владельца закладных.

Одним из путей разрешения данной ситуации может быть законодательное определение особого порядка регистрации и ведения регистрационных дел для отдельных категорий залогодержателей по ипотеке — рефинансирующих организаций, управляющих компаний ипотечных паевых инвестиционных фондов и сертификатов участия, ипотечных агентов, депозитариев, — предусматривающего однократное предоставление документов залогодержателя для всех объектов залога.

4. ХРАНЕНИЕ И СДЕЛКИ С ЗАКЛАДНЫМИ, ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕПОЗИТАРНОГО УЧЕТА

В настоящее время закладная как ценная бумага не является объектом депозитарного учета, а может быть лишь объектом ответственного хранения. Соот-

ветственно, учет закладных депозитарием производится не на счетах депо, а на информационных регистрах и не относится к собственно депозитарной деятельности. Тем не менее специализированный депозитарий и депозитарий Газпромбанка весьма успешно обеспечивают деятельность наших ипотечных паевых фондов. Благодаря развитой филиальной сети Газпромбанка, хранение закладных осуществляется по месту нахождения заемщика по ипотеке, что позволяет избежать рисков, связанных с перемещением закладных, а также обеспечить предъявление закладных заемщикам по их требованию и предоставление в органы государственной регистрации прав на недвижимость. Система электронного документооборота депозитария для операций с закладными позволяет подавать поручения и получать отчетные документы по всем филиалам. Кроме того, управляющая компания и ее основной контрагент — АИЖК — заключили с Газпромбанком специальные соглашения, на основании которых последний по поручению и от имени клиентов производит совершение на закладных соответствующих записей. Но, как отмечено выше, эти операции весьма трудоемки, и только героические усилия сотрудников депозитария позволяют переоформить большие пулы закладных в разумные сроки.

Решить многие из существующих здесь проблем могло бы обеспечение полноценного депозитарного учета закладных в рамках депозитарной деятельности депозитария. МЭРТ разработаны соответствующие законопроекты, но, по мнению участников рынка, эти предложения не позволяют решить все имеющиеся вопросы.

Конечно, передача закладной на хранение в депозитарий, с совершением на ней соответствующей надписи, позволит обеспечить быстрый перевод пула закладных со счета депо продавца на счет депо покупателя при условии, что они являются депонентами одного депозитария. Это же относится к оформлению и снятию залога и к другим операциям.

Но остаются две группы вопросов. Первая связана с отношениями с заемщиком, и здесь следует определить и за-





фиксировать в нормативных документах следующее:

- кто и как извещает заемщика о смене владельца закладной;
- кто является получателем платежей заемщика — непосредственно владелец закладной (или его сервисный агент) или депозитарий с последующей передачей платежей заемщику;
- кто будет выгодоприобретателем по договорам страхования? Останется ли прежний порядок извещения страховых компаний о переходе закладной к новому владельцу?

Вторая группа вопросов связана с взаимоотношениями с органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество:

- регистрируется ли в ЕГРН передача закладной в депозитарий и какие документы при этом предоставляются;
- кто производит погашение закладной после полного исполнения должником обязательств — депозитарий или последний владелец?

Вообще же следует отметить, что только при условии четкого нормативного регулирования и оптимизации взаимоотношений депозитариев и владельцев закладных с органами государственной регистрации прав на недвижимость депозитарный учет будет наиболее эффективен.

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОПЕРАЦИЙ С ЗАКЛАДНЫМИ

В настоящее время регулярно появляются трудности при погашении регистрационных записей об ипотеке по заемщикам, осуществившим полную выплату кредита. Проблема заключается в неоднозначности нормативных требований к составу и оформлению документов, которые предоставляются в территориальные органы Федеральной регистрационной службы для погашения регистрационных записей об ипотеке, а также в неоправданно жестких требованиях к ряду документов. При этом в законодательстве и нормативных актах процедура погашения регистрационной записи описана весьма скупо, а полный перечень документов, которые необходимо предоставлять в этом случае, и вовсе отсутствует (в законе упомянуты лишь сама закладная и заявление законного владельца закладной). На практике работники регистрационной службы начинают в той или иной мере требовать документы, которые управляющая компания паевого инвестиционного фонда должна была бы предоставить в другой ситуации, а именно при регист-

рации залога, а также непредсказуемый набор иных документов.

Например, Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области для установления законного владельца закладной требует предоставления оригиналов договоров купли-продажи закладной по всей цепочке предыдущих владельцев данной закладной, начиная от первоначального залогодержателя, выдавшего кредит заемщику, и заканчивая последним владельцем закладной, предоставившим ее для погашения, что в случае большого количества переходов права собственности на закладную сделает погашение регистрационной записи об ипотеке практически невозможным.

Если рассмотреть данную ситуацию с точки зрения действующего законодательства, то мы увидим, что есть положения, соответствующие определению закладной как именной ценной бумаги, удостоверяющей следующие права ее законного владельца: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства, право залога на имущество, обремененное ипотекой. Кроме того, ст. 17 Закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости» гласит, что нахождение закладной у любого из обязанных по ней лиц или в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, свидетельствует, если иное не доказано или не установлено эти законом, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Тем не менее проверку законности владения закладной в той или иной форме проводят все территориальные органы Федеральной регистрационной службы.

Ряд требований законодательства и нормативных актов по регистрации прав представляется излишне жестким.

Так, для выписки из реестра паевых инвестиционных фондов предусмотрено, что она должна быть выдана не ранее чем за 10 дней до подачи документов на государственную регистрацию. Представляется, что это самый короткоживущий документ в России.

Относительно учредительных документов законодательно зафиксирована возможность предоставления нотариально удостоверенных копий. Для иных документов юридических лиц, предусмотренных нормативными актами Министерства юстиции РФ, есть варианты предоставления оригинала и копии, а также оригинала и нотариально заверенной копии. Представляется, что во всех случаях предоставления нотариально удостоверенной копии достаточно.

За примерами далеко ходить не надо. Управление ФРС по Саратовской области требует предоставления оригиналов документов, подтверждающих факт внесения сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, выписки из единого государственного реестра юридических лиц и документа о постановке на налоговый учет юридического лица как налогоплательщика. Понятно, что при погашении управляющей компанией ежемесячно десятков закладных невозможно возить оригиналы документов компании по всей России.

Кроме того, получение, подготовка и нотариальное заверение копий документов для формирования полного набора для каждой закладной является достаточно трудоемким и дорогостоящим мероприятием, и в ряде случаев соответствующие затраты могут превосходить полученные по закладной доходы, что делает использование такой закладной в качестве инвестиционного актива бессмысленным.

Все эти проблемы лишают определение закладной как именной ценной бумаги практического содержания. Переход прав владельца закладной через проставление надписи в самой закладной теряет смысл ввиду необходимости передавать с закладной все договора купли-продажи, которые, ко всему прочему, могут содержать конфиденциальную информацию.

С другой стороны, ряд территориальных органов Федеральной регистрационной службы принимают для регистрации погашения закладной заявление ОАО «КУИ «ЯМАЛ» и саму закладную. Также дополнительные документы не предоставляются при реоформлении закладной (аннулировании прежней закладной и выдаче и регистрации закладной с измененными условиями).

Для обеспечения рефинансирования массовой ипотеки в России имело бы смысл изменить соответствующие правовые акты, регламентирующие учет прав на недвижимое имущество и сделок с ним таким образом, чтобы комплект нотариальных копий документов представлял собой закрытый перечень и представлялся одним юридическим лицом в один орган Федеральной регистрационной службы один раз и дополнительно при погашении каждой закладной предоставлялись бы нотариально заверенная копия выписки из ЕГРЮЛ сроком не старше 1 мес., подтверждающая отсутствие изменений в уставных документах, заявление владельца закладной (залогодержателя) и сама закладная. ■