

Правовые аспекты секьюритизации в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ

Дата 30.04.2019

Информация для пользователей

Настоящий документ подготовлен АО «ДОМ.РФ» исключительно в информационных целях.

Настоящий документ не является частью эмиссионной документации ИЦБ ДОМ.РФ, офертой или иным предложением заключить договоры, упоминающиеся в настоящем документе, продать ИЦБ ДОМ.РФ или приглашением делать оферты или иные предложения по заключению договоров, упоминающихся в настоящем документе, или по покупке ИЦБ. Настоящий документ не является офертой для заключения какого-либо иного договора и не является предварительным или рамочным договором, договором присоединения или каким-либо иным договором либо односторонней сделкой, по которым у АО «ДОМ.РФ» или у ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (Управляющей организации ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») возникают какие-либо права, обязанности и ответственность.

Ни АО «ДОМ.РФ», ни ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» не являются консультантом, юридическим, финансовым или иным советником, инвестиционным консультантом, доверенным лицом и не оказывают услуг фидуциарного характера.

До начала секьюритизации или инвестирования в ИЦБ ДОМ.РФ любой пользователь настоящего документа должен самостоятельно (или с привлечением собственных консультантов) определить целесообразность секьюритизации или инвестирования в ИЦБ ДОМ.РФ и уместность заключения тех или иных договоров, а также приобретения ИЦБ ДОМ.РФ с учетом своего имущественного и финансового положения, а также понять и принять во внимание во всей полноте риски и последствия, в том числе юридические и налоговые последствия, заключения договоров, инвестирования в ценные бумаги в целом и в ИЦБ ДОМ.РФ в частности и готовность принять на себя эти риски и последствия.

Ни АО «ДОМ.РФ», ни ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (Управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») не несут никакой ответственности за любые убытки, расходы и прочие потери, возникающие вследствие какого-либо использования настоящего документа или информации, содержащейся в нем, в том числе в случаях, когда на настоящий документ или информацию лицо полагалось при принятии своих решений.

Ни АО «ДОМ.РФ», ни ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (Управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») не гарантируют полноту информации, включенной в настоящий документ. Все ссылки на нормативные правовые акты даны по состоянию на дату публикации настоящего документа. Все мнения, толкования и ожидания даны по состоянию на дату публикации настоящего документа и могут быть подвержены изменениям в будущем по любым причинам, в том числе не известным на момент публикации настоящего документа. Стоимость любой инвестиции может меняться в любую сторону в результате изменений на рынке. Ни АО «ДОМ.РФ», ни ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (Управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») не дают никаких заверений и гарантий относительно таких результатов. Информация, указанная в настоящем документе, будет обновляться по мере необходимости. Однако ни АО «ДОМ.РФ», ни ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (Управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») не гарантируют такого обновления и не несут ответственности за неосуществление обновления либо несвоевременность такого обновления.

АО «ДОМ.РФ», ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (Управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») являются юридическими лицами, созданными и действующими в соответствии с законодательством Российской Федерации. Настоящий документ защищен авторским правом и не может быть воспроизведен, скопирован, распространен или передан без предварительного письменного согласия АО «ДОМ.РФ». Авторское право © АО «ДОМ.РФ». Все права сохранены и защищены.

Введение

Секьюритизация ипотечных активов в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ представляет собой комплекс мероприятий, включая заключение договоров между участниками секьюритизации, направленный на:

- приобретение закладных Ипотечным агентом у Оригинатора и формирование ипотечного покрытия;
- осуществление выпуска облигаций с ипотечным покрытием (далее – Облигации), обеспеченных залогом ипотечного покрытия, а также поручительством;
- учет, хранение и обслуживание закладных, входящих в ипотечное покрытие, включая взаимодействие с заемщиками, залогодателями, поручителями и страховыми организациями;
- организацию расчетов и платежей по Облигациям в пользу владельцев Облигаций, а также платежей в пользу иных участников секьюритизации.

Перечень основных сделок, необходимых для секьюритизации в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ, и их сокращенных наименований для целей настоящего документа приведен по ссылке: **Перечень основных сделок, заключаемых в целях секьюритизации ипотечных активов.**

Перечень основных участников секьюритизации в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ и их сокращенных наименований для целей настоящего документа приведен по ссылке: **Перечень основных участников секьюритизации ипотечных активов в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ.**

Перечень основных нормативных правовых актов Российской Федерации, содержащих положения о секьюритизации, и их сокращенных наименований для целей настоящего документа приведен по ссылке: **Перечень основных нормативных правовых актов Российской Федерации, содержащих положения о секьюритизации.**

С **01.01.2020** вступают в силу изменения в Закон об ИЦБ и Закон о рынке ценных бумаг, внесенные Федеральным законом от 27.12.2018 № 514-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования осуществления эмиссии ценных бумаг», которые приведут к существенному изменению отдельных положений, изложенных ниже (в частности, документальной формы Облигаций, эмиссии Облигаций и др.). Актуальная информация будет предоставлена в необходимые сроки.

Правовое положение Ипотечного агента

Ипотечный агент – Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (адрес места нахождения: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 177; ОГРН 1167746438881) – является специализированной коммерческой организацией, которая соответствует установленным Законом об ИЦБ требованиям.

Исключительным предметом деятельности Ипотечного агента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием (ИЦБ ДОМ.РФ). Устав Ипотечного агента, утвержденный решением единственного участника от 21.03.2018 № 3 (запись в ЕГРЮЛ от 10.05.2018 за ГРН 9187747559188), предусматривает, что Ипотечный агент может осуществить не более 1 000 (одной тысячи) выпусков Облигаций.

Нарушение ипотечным агентом ограниченной правоспособности посредством осуществления видов деятельности, не предусмотренных Законом об ИЦБ, либо посредством заключения возмездных соглашений с физическими лицами является основанием для обращения Банка России в суд с требованием о ликвидации ипотечного агента (статья 8 Закона об ИЦБ).

Ипотечный агент не может иметь штат сотрудников. Функции единоличного исполнительного органа Ипотечного агента осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» (ОГРН 1167746708733) на основании решения единственного участника Ипотечного агента от 31.07.2018 № 6 и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 01.08.2018 № ИЦБ-02/90-18.

В отношении Ипотечного агента не применяются правила, предусмотренные:

- пунктом 4 статьи 90 (о соотношении стоимости чистых активов и уставного капитала) ГК РФ;
- пунктами 3–5 статьи 20 (Уменьшение уставного капитала общества), статьями 23 (Приобретение обществом доли или части доли в уставном капитале общества) и 24 (Доли, принадлежащие обществу), пунктами 3 и 4 статьи 30 (Фонды и чистые активы общества), статьями 45 (Заинтересованность в совершении обществом сделки) и 46 (Крупные сделки) Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Ипотечный агент не может быть добровольно реорганизован. Добровольная ликвидация ипотечного агента допускается только после погашения всех размещенных или находящихся в обращении облигаций с ипотечным покрытием этого ипотечного агента.

Заявление о признании Ипотечного агента банкротом в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по облигациям ипотечного агента, обеспеченным залогом, подается в арбитражный суд в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Передача прав на Закладные

В рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ Ипотечный агент осуществляет приобретение требований по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенных закладными. В соответствии с пунктом 2 статьи 13 Закона об ипотеке закладная является ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- 1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- 2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

По получении заявки на проведение секьюритизации от Оригинатора АО «ДОМ.РФ» осуществляет проверку способности Оригинатора, Сервисного агента и Специального сервисного агента выполнять принятые на себя обязательства.

Аудитор пула проводит аудит пула закладных в соответствии с Договором оказания услуг по проверке пула.

В соответствии с Основным договором купли-продажи Оригинатор продает Ипотечному агенту пул закладных до выпуска Облигаций с целью формирования ипотечного покрытия Облигаций.

В результате надлежащего заключения и исполнения Основного договора купли-продажи право собственности на закладные переходит от Оригинатора к Эмитенту в дату передачи, определенную Основным договором купли-продажи. После такой передачи закладные перестают быть имуществом Оригинатора. На них не может быть обращено взыскание кредиторами Оригинатора или уполномоченными органами. Закладные, изначально не соответствующие требованиям секьюритизации, установленным Основным договором купли-продажи, возвращаются Оригинатору как неприемлемые закладные.

После передачи закладных в порядке, установленном Основным договором купли-продажи, Эмитент приобретает права:

- на получение исполнения по денежным обязательствам, удостоверенным закладными, в том числе на осуществление прав по закладным в принудительном порядке;
- выгодоприобретателя по договорам (полисам) страхования предмета ипотеки и другим договорам страхования, предусмотренным условиями кредитного договора (договора займа), требования по которому удостоверены закладной;
- требовать перечисления всех денежных средств, причитающихся по закладным, после даты передачи включительно, в том числе страховых выплат, поступивших Оригинатору.

Основной договор купли-продажи по стандарту АО «ДОМ.РФ» предусматривает, что закладные не находятся в залоге у Оригинатора до момента их оплаты Эмитентом. Оплата Эмитентом Оригинатору покупной цены закладных по Основному договору купли-продажи осуществляется в первую очередь за счет денежных средств, полученных Эмитентом от размещения Облигаций.

Основной договор купли-продажи по стандарту АО «ДОМ.РФ» не должен реквалифицироваться в кредитный договор, заключенный между Эмитентом и Оригинатором.

Облигации и выплаты по Облигациям

В соответствии со статьей 9 Закона об ИЦБ Облигации выпускаются в документарной форме. При документарной форме эмиссионных ценных бумаг сертификат и решение о выпуске ценных бумаг являются документами, удостоверяющими права, закрепленные ценной бумагой (статья 18 Закона о рынке ценных бумаг). Выпуск Облигаций осуществляется с соблюдением Стандартов эмиссии.

Выпуск Облигаций является одотраншевым. Эмитент осуществляет эмиссию Облигаций с одним ипотечным покрытием одного выпуска с одинаковой очередностью исполнения обязательств перед владельцами Облигаций. Облигации могут предусматривать уплату переменного (плавающего) или фиксированного купона.

Номинальная стоимость

Первоначальная совокупная номинальная стоимость Облигаций выпуска равна сумме остатков основного долга по закладным, приобретенным у Оригинатора (или которые будут

приобретены у Оригинатора) и включенным в ипотечное покрытие Облигаций на дату утверждения условий выпуска Облигаций.

Погашение номинальной стоимости Облигаций осуществляется последовательно. Источником для погашения номинальной стоимости являются любые поступления от ипотечного покрытия или в связи с ним, относящиеся к погашению основного долга по кредитным (заемным) обязательствам, удостоверенным закладными, а именно:

- выплаты, осуществляемые заемщиками;
- выплаты, осуществляемые страховыми организациями (страхующими предмет ипотеки и другие риски);
- поступления от продажи закладных Ипотечным агентом, в том числе если закладные признаны неприемлемыми закладными или дефолтными закладными.

В решении о выпуске Облигаций определяются срок погашения (частичного погашения) облигаций и стоимость (порядок определения стоимости), выплачиваемая (выплачиваемой) по каждой Облигации при ее погашении (частичном погашении), а именно:

- размер выплат в погашение номинальной стоимости Облигаций может определяться размером полученных поступлений, относящихся к погашению основного долга по закладным, в соответствующем периоде; или
- размер выплат в погашение номинальной стоимости Облигаций может быть фиксированным и осуществляться по установленному графику.

Купон по Облигациям

Облигации закрепляют право их владельцев на получение процента, размер которого определяется решением о выпуске Облигаций. Выплата процентов по облигациям с ипотечным покрытием должна осуществляться не реже чем раз в год (статья 10 Закона об ИЦБ). Размер процента по Облигациям может устанавливаться в цифровом выражении, в виде процента от номинальной стоимости облигации (фиксированный купон), или в виде формулы с переменными (поступления в погашение процентов за пользование кредитом (займом)), значения которых не могут изменяться в зависимости от усмотрения эмитента (пункт 21.31 Стандартов эмиссии).

Если по Облигациям установлен плавающий купон, выплата купонного дохода осуществляется в следующем порядке:

- за счет процентных поступлений по закладным, входящим в ипотечное покрытие, включая средства в части процентов, полученные от продажи закладных Ипотечным агентом, в том числе если закладные признаны неприемлемыми закладными или дефолтными закладными; а в случае их недостаточности,
- за счет средств, предоставленных Поручителем по Договору о предоставлении поручительства по Облигациям.

Если по Облигациям установлен фиксированный купон, для хеджирования риска колебаний процентной ставки по ипотечному покрытию Облигаций по отношению к ставке фиксированного купона по Облигациям Ипотечный агент может заключить Сделку процентный своп с Контрагентом по свопу. Таким образом, выплата фиксированного купонного дохода осуществляется:

- за счет фиксированных сумм по Сделке процентный своп; а в случае ее прекращения,
- за счет процентных поступлений по закладным, входящим в ипотечное покрытие, включая средства в части процентов, полученные от продажи закладных Ипотечным агентом, в том числе если закладные признаны неприемлемыми закладными или дефолтными закладными; а в случае их недостаточности,
- за счет средств, предоставленных АО «ДОМ.РФ» по Договору о предоставлении поручительства по Облигациям.

Обеспечение исполнения обязательств Эмитента перед владельцами Облигаций и иные правовые конструкции, направленные на исполнение обязательств Эмитента перед владельцами Облигаций

Ипотечное покрытие

Исполнение обязательств по Облигациям обеспечивается залогом ипотечного покрытия.

На момент представления документов для государственной регистрации выпуска Облигаций размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований о возврате основной суммы долга, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, должен быть не менее их общей номинальной стоимости. Размер ипотечного покрытия Облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее их общей непогашенной номинальной стоимости (пункты 1 и 3 статьи 13 Закона об ИЦБ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона об ИЦБ размер ипотечного покрытия определяется путем суммирования размера требований, суммы денежных средств и стоимости (денежной оценки) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие. При определении размера ипотечного покрытия не должны учитываться требования по обязательствам, в отношении которых наступили обстоятельства, предусмотренные Законом об ИЦБ, в частности те обязательства, у которых срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев. Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием ипотечного покрытия путем ведения реестра ипотечного покрытия (пункт 1 статьи 5 и статья 35 Закона об ИЦБ).

Ипотечный агент заключает со специализированным депозитарием ипотечного покрытия Договор оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия и Договор электронного документооборота со специализированным депозитарием ипотечного покрытия.

Исключение требований, обеспеченных ипотекой, из состава ипотечного покрытия допускается в связи с их заменой или продажей, а также в связи с прекращением соответствующего обязательства (пункт 1 статьи 4 Закона об ИЦБ).

Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, может осуществляться в случаях, установленных Законом об ИЦБ или решением о выпуске Облигаций (статья 14 Закона об ИЦБ). Замена требований и (или) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, может осуществляться посредством их продажи или иного возмездного отчуждения третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия Облигаций имущества, полученного в результате такого отчуждения.

Владельцы Облигаций вправе требовать от Эмитента досрочного погашения Облигаций в случае, если нарушены требования к размеру ипотечного покрытия Облигаций, установленные статьей 13 Закона об ИЦБ, а также в иных случаях, предусмотренных

законодательством Российской Федерации и решением о выпуске Облигаций (пункт 1 статьи 16 Закона об ИЦБ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Закона об ИЦБ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Облигациям обращение взыскания на требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие Облигаций, осуществляется по решению суда в порядке, предусмотренном Законом об ипотеке для обращения взыскания на заложенное имущество, с учетом особенностей, установленных статьей 15 Закона об ИЦБ.

В случае принятия арбитражным судом решения о признании организации – эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства из имущества указанной организации, составляющего конкурсную массу, исключается имущество, составляющее ипотечное покрытие, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием (статья 16.1 Закона об ИЦБ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 133 Закона о банкротстве в случае, если должник осуществлял в соответствии с Законом об ИЦБ эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, конкурсный управляющий обязан открыть отдельный счет в банке или иной кредитной организации для зачисления на него денежных средств, составляющих ипотечное покрытие и поступающих в ходе конкурсного производства во исполнение обязательств, права требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также открыть специальный ипотечный счет для зачисления на него денежных средств, поступающих в ходе реализации ипотечного покрытия. В случае, если должник осуществлял несколько эмиссий облигаций с различным ипотечным покрытием, специальный ипотечный счет открывается для каждого ипотечного покрытия. Со специального ипотечного счета осуществляются выплаты кредиторам – владельцам облигаций с соответствующим ипотечным покрытием, а также оплата текущих обязательств, связанных с реализацией ипотечного покрытия.

Реализация ипотечного покрытия может проводиться путем продажи ипотечного покрытия с обязательством покупателя выполнить все условия, предусмотренные решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием (далее – замена эмитента), или продажи имущества, составляющего ипотечное покрытие, с распределением полученных денежных средств между владельцами облигаций с ипотечным покрытием (далее – продажа ипотечного покрытия). Способ реализации ипотечного покрытия облигаций в целях удовлетворения требований владельцев облигаций с ипотечным покрытием определяется конкурсным управляющим в соответствии с указанной статьей. После реализации ипотечного покрытия неудовлетворенные требования владельцев облигаций с ипотечным покрытием к Эмитенту считаются погашенными в соответствии с условиями выпуска облигаций на основании пункта 5 статьи 8 Закона об ИЦБ и пункта 8 статьи 15.1 Закона о рынке ценных бумаг. При этом сохраняется право владельцев Облигаций требовать от Поручителя удовлетворения требований, которые были ему предъявлены до даты реализации ипотечного покрытия Облигаций и не были исполнены Поручителем в полном объеме и/или удовлетворены за счет реализации ипотечного покрытия Облигаций.

Продажа имущества, составляющего ипотечное покрытие, осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим (пункт 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве).

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Со дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании организации – эмитента облигаций с ипотечным покрытием несостоятельной (банкротом) и об открытии конкурсного производства запрещается замена прав требований, составляющих ипотечное покрытие (пункт 4 статьи 16.1 Закона об ИЦБ).

Поручительство

Ипотечный агент заключает Договор о предоставлении поручительства по Облигациям с Поручителем, в соответствии с которым Поручитель обязуется предоставить владельцам Облигаций поручительство за исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям.

В соответствии с подпунктом 2.1 пункта 2 статьи 27.4 Закона о рынке ценных бумаг поручителем по договору поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям, вправе выступать единый институт развития в жилищной сфере, определенный в Федеральном законе от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (АО «ДОМ.РФ»).

Условия поручительства устанавливаются решением о выпуске Облигаций и сертификатом Облигаций. Программа Облигаций, условия выпуска, сертификат Облигаций и проспект ценных бумаг подлежат подписанию Поручителем в подтверждение обязательств, принятых Поручителем перед владельцами Облигаций, и достоверности сведений о Поручителе, указанных в данных документах.

По стандарту АО «ДОМ.РФ» поручительство предоставляется на безотзывной основе. Поручительство считается предоставленным с момента возникновения у первого владельца Облигаций прав на Облигации.

Срок действия поручительства:

- до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения Облигаций, установленной условиями выпуска Облигаций (плановая дата погашения), или
- если Облигации погашены в полном объеме до плановой даты погашения, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за фактической датой погашения последней Облигации.

Поручительство прекращается в случае истечения срока действия поручительства и по иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

Выкуп дефолтных залдных

Надлежащее качество ипотечного покрытия Облигаций и соблюдение требований Закона об ИЦБ к ипотечному покрытию и его размеру обеспечиваются за счет заключения Ипотечным агентом с АО «ДОМ.РФ» Договора о выкупе дефолтных залдных. Выкуп залдных, осуществляемый АО «ДОМ.РФ», направлен на предупреждение наступления соответствующего основания для предъявления владельцами Облигаций требования о досрочном погашении Облигаций (см. абзац седьмой раздела «Ипотечное покрытие» выше).

Суммы, полученные Эмитентом по Договору о выкупе дефолтных залдных, включаются в состав ипотечного покрытия и направляются в погашение номинальной стоимости и на выплату купона по Облигациям или оплату обязательств по Сделке процентный своп (при фиксированной ставке купона по Облигациям). Расходование денежных средств, входящих в ипотечное покрытие, контролируется специализированным депозитарием и банком – держателем счета ипотечного покрытия.

Приобретение закладных осуществляется в срок, установленный Договором о выкупе дефолтных закладных. В соответствии со стандартом АО «ДОМ.РФ» максимальный срок выкупа не должен превышать 170 (ста семидесяти) дней от даты начала неисполнения заемщиком обязательств до даты приобретения закладной АО «ДОМ.РФ».

Обязательство АО «ДОМ.РФ» выкупать дефолтные закладные распространяется только на закладные, входящие в ипотечное покрытие Облигаций, применительно к которым заключен Договор о выкупе дефолтных закладных, и в отношении этих закладных оно действует без ограничений.

Сделка процентный своп

Если Облигации предусматривают выплату фиксированного купона, Ипотечный агент может заключить Сделку процентный своп с целью хеджирования риска колебаний процентной ставки по ипотечному покрытию Облигаций по отношению к ставке фиксированного купона по Облигациям.

В соответствии со Сделкой процентный своп на условиях, согласованных сторонами, одна сторона (Ипотечный агент) периодически уплачивает другой стороне (Контрагенту по свопу) суммы в российских рублях, рассчитанные с применением плавающей ставки к установленной номинальной сумме, а другая сторона периодически уплачивает первой стороне суммы в российских рублях, рассчитанные с применением фиксированной ставки к установленной номинальной сумме.

Исполнение Контрагентом по свопу обязательств по Сделке процентный своп Эмитента обеспечивает поступление средств в объеме, необходимом для выплаты фиксированного купона по Облигациям.

Сделка процентный своп заключается в соответствии со Стандартной документацией для срочных сделок на финансовых рынках 2011 г., разработанной и утвержденной Саморегулируемой (некоммерческой) организацией «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциацией и Ассоциацией российских банков, и опубликованной в сети Интернет.

Сделка процентный своп заключается после установления размера фиксированной процентной ставки по Облигациям решением уполномоченного органа Эмитента на срок до даты, наступающей через три месяца после плановой даты полного погашения Облигаций, указанной в условиях выпуска Облигаций.

Сервис закладных

В целях работы с пулом закладных, в том числе с учетом Федерального закона от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях», Ипотечный агент заключает:

- Договор по обслуживанию закладных с Сервисным агентом, в соответствии с которым Сервисный агент оказывает Ипотечному агенту услуги по обслуживанию закладных, в том числе по сбору платежей, услуги по предоставлению отчетов в отношении закладных, а также иные услуги, предусмотренные указанным договором. Как правило, Сервисным агентом выступает Оригинатор, являющийся кредитной организацией; и
- Договор по резервному обслуживанию закладных с Резервным сервисным агентом, в соответствии с которым Резервный сервисный агент соглашается осуществлять

функции сервисного агента в отношении закладных в случае, когда по каким-либо причинам Сервисный агент перестает оказывать Ипотечному агенту соответствующие услуги.

Основания для прекращения Договора по обслуживанию закладных с Сервисным агентом установлены в указанном договоре и законодательстве Российской Федерации, в частности в статье 782 Гражданского кодекса Российской Федерации. Выполнение АО «ДОМ.РФ» функций резервного сервисного агента является элементом инфраструктуры ИЦБ ДОМ.РФ и позволяет снизить риски неполучения поступлений по закладным от заемщиков.

Покупатель дефолтных закладных может заключать Договор по обслуживанию дефолтных закладных со Специальным сервисным агентом. В зависимости от особенностей секьюритизации в роли Специального сервисного агента может выступать Оригинатор.

Персональные данные

Пунктом 6 статьи 48 Закона об ипотеке предусмотрено, что в связи с передачей прав на закладную залогодержатель вправе передать персональные данные заемщика и (или) залогодателя – физического лица без согласия заемщика и (или) залогодателя – физического лица.

В соответствии со статьей 6 Закона о персональных данных обработка персональных данных допускается в случае, если она необходима для:

- достижения целей, предусмотренных международным договором Российской Федерации или законодательством Российской Федерации, для осуществления и выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на оператора функций, полномочий и обязанностей (пункт 2 части 1 статьи 6);
- исполнения судебного акта, акта другого органа или должностного лица, подлежащих исполнению в соответствии с законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве (пункт 3.1 части 1 статьи 6);
- исполнения договора, стороной которого либо выгодоприобретателем или поручителем по которому является субъект персональных данных, а также для заключения договора по инициативе субъекта персональных данных или договора, по которому субъект персональных данных будет являться выгодоприобретателем или поручителем (пункт 5 части 1 статьи 6);
- осуществления прав и законных интересов оператора или третьих лиц, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях», либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных (пункт 7 части 1 статьи 6).

При этом оператор вправе поручить обработку персональных данных другому лицу с согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, на основании заключаемого с этим лицом договора (часть 3 статьи 6 Закона о персональных данных).

Ипотечный агент и АО «ДОМ.РФ» обрабатывают персональные данные среди прочего на основании приведенных выше положений и обязаны соблюдать требования Закона о персональных данных и иных положений законодательства Российской Федерации.

Банковские счета Ипотечного агента

Для каждой секьюритизации Ипотечный агент открывает в кредитной организации счет эмитента и счет ипотечного покрытия. Также может открываться счет сбора платежей. В качестве счета сбора платежей может использоваться счет эмитента. Необходимость наличия отдельного счета сбора платежей в секьюритизации определяется Сервисным агентом.

В отличие от положений законодательства Российской Федерации о банкротстве ипотечного агента положения законодательства Российской Федерации о банкротстве кредитных организаций не предусматривают защитных механизмов для денежных средств ипотечного агента, находящихся на банковских счетах в кредитной организации, у которой отзывается лицензия на осуществление банковских операций и в отношении которой начинается производство по делу о признании ее банкротом.

По общему правилу, с момента отзыва у кредитной организации лицензии на осуществление банковских операций запрещается совершение сделок с имуществом кредитной организации, в том числе исполнение кредитной организацией обязательств (статья 20 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»). Такой запрет действует до дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании кредитной организации несостоятельной (банкротом) или о ликвидации кредитной организации.

В соответствии со статьей 189.38 Закона о банкротстве до отзыва лицензии в случае назначения временной администрации по управлению кредитной организацией в соответствии со статьей 189.31 Закона о банкротстве Банк России вправе ввести мораторий на удовлетворение требований кредиторов кредитной организации на срок не более трех месяцев. В период деятельности временной администрации по управлению кредитной организацией действие моратория на удовлетворение требований кредиторов кредитной организации может быть продлено Банком России на срок до трех месяцев. Общий срок действия моратория на удовлетворение требований кредиторов кредитной организации не может превышать общий срок действия временной администрации по управлению кредитной организацией. Действие моратория распространяется на денежные обязательства кредитной организации, обязанности кредитной организации по уплате обязательных платежей, иные имущественные обязательства кредитной организации, которые возникли до дня введения моратория включительно.

В указанных случаях кредитная организация будет не вправе перечислять денежные средства, находящиеся на счетах, в том числе в пользу владельцев Облигаций.

Расчетный агент по Облигациям

Ипотечный агент заключает Договор оказания услуг Расчетного агента, в соответствии с которым Расчетный агент осуществляет ведение регистров денежных средств Ипотечного агента, расчет денежных потоков Ипотечного агента и подготовку отчетов, в том числе отчета для инвесторов для целей последующего осуществления выплат по Облигациям. Расчетным агентом в рамках секьюритизации выступает АО «ДОМ.РФ». Выполнение АО «ДОМ.РФ» функций расчетного агента является элементом инфраструктуры ИЦБ ДОМ.РФ и позволяет снизить риски неполучения поступлений по закладным от заемщиков за счет дополнительного контроля со стороны Расчетного агента.

Представитель владельцев Облигаций

В соответствии с пунктом 1 статьи 29.1 Закона о рынке ценных бумаг эмитент вправе, а в случаях, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи, обязан определить представителя владельцев Облигаций. При этом подпунктом 2 пункта 2 статьи 29.1 Закона о рынке ценных бумаг установлено, что эмитент облигаций обязан определить представителя владельцев облигаций в случае допуска облигаций с обеспечением к организованным торгам, за исключением облигаций, обеспеченных поручительством государственной корпорации либо коммерческой организации, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации являются институтами развития.

Эмиссия ИЦБ ДОМ.РФ

Эмиссионные документы и государственная регистрация

Решение о выпуске Облигаций состоит из двух документов: программы Облигаций (первая часть решения о выпуске Облигаций, содержащая определяемые общим образом права владельцев Облигаций и иные общие условия для нескольких выпусков облигаций с ипотечным покрытием Эмитента) и условий выпуска Облигаций (вторая часть решения о выпуске облигаций, содержащая конкретные условия отдельного выпуска Облигаций).

Размещение Облигаций осуществляется в рамках зарегистрированной программы Облигаций.

Для каждого выпуска Облигаций осуществляется подготовка условий выпуска Облигаций, которые подлежат государственной регистрации в Банке России.

Также в отношении Облигаций имеется проспект ценных бумаг, зарегистрированный одновременно с программой Облигаций.

Размещение ИЦБ ДОМ.РФ

Условиями выпуска Облигаций может быть предусмотрено биржевое или внебиржевое размещение Облигаций.

Применительно к каждому выпуску Облигаций Эмитент заключает:

- договор оказания услуг по размещению Облигаций с Агентом по размещению / Организатором (в случае биржевого размещения) или Договор купли-продажи Облигаций;
- договор эмиссионного счета с депозитарием (или направляет уведомление к существующему договору) для принятия депозитарием на хранение сертификата Облигаций;
- договор листинга с организатором торговли (или направляет уведомление к существующему договору).

Раскрытие информации

Эмитент и Поручитель обязаны осуществлять раскрытие существенных фактов в соответствии с законодательством Российской Федерации на всех этапах эмиссии Облигаций.

Обращение ИЦБ ДОМ.РФ

Совершение сделок, влекущих за собой переход прав собственности на Облигации (обращение Облигаций), допускается после государственной регистрации их выпуска (дополнительного выпуска) или присвоения их выпуску (дополнительному выпуску) идентификационного номера. Переход прав собственности на Облигации запрещается до их полной оплаты, а в случае, если процедура эмиссии предусматривает государственную регистрацию отчета об итогах их выпуска (дополнительного выпуска), – также до государственной регистрации указанного отчета.

Прочее

Все договоры заключаются с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц.

Перечень основных сделок, заключаемых в целях секьюритизации ипотечных активов в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ

№	Наименование сделки	Стороны
1.	Договор оказания услуг по проверке пула – договор оказания услуг по проверке пула, заключенный между Оригинатором и Аудитором пула, в соответствии с которым Аудитор пула оказывает Оригинатору услуги по проведению согласованных с Оригинатором процедур в отношении закладных и предоставляет заключение о фактах, отмеченных при выполнении согласованных процедур, а также иные услуги	
2.	Основной договор купли-продажи – договор, заключенный между Оригинатором, выступающим в качестве продавца, и Ипотечным агентом, выступающим в качестве покупателя, в отношении приобретения последним закладных для включения их в ипотечное покрытие Облигаций, а также приобретения Оригинатором неприемлемых закладных, признаваемых таковыми на основании критериев, установленных Основным договором купли-продажи	Ипотечный агент и Оригинатор
3.	Договор о предоставлении поручительства по Облигациям – договор, заключенный между Ипотечным агентом и Поручителем, в соответствии с которым Поручитель обязуется предоставить владельцам Облигаций поручительство за исполнение Ипотечным агентом обязательств по Облигациям	Ипотечный агент и Поручитель
4.	Договор о выкупе дефолтных закладных – договор, заключенный между Ипотечным агентом, выступающим в качестве продавца, и Покупателем дефолтных закладных в отношении приобретения последним дефолтных закладных, то есть закладных, по которым заемщик не исполняет обязательства по внесению обязательного платежа в счет погашения основной суммы долга и/или выплаты процентов и иные обязательства, указанные для целей определения дефолтной закладной в Договоре о выкупе дефолтных закладных	Ипотечный агент и Покупатель дефолтных закладных
5.	Договор купли-продажи неприемлемых закладных – договор, заключенный между АО «ДОМ.РФ», выступающим в качестве продавца, и Оригинатором, выступающим в качестве покупателя, в отношении приобретения последним неприемлемых закладных, признаваемых таковыми на основании критериев, установленных Основным договором купли-продажи	Покупатель дефолтных закладных и Оригинатор
6.	Договор по обслуживанию закладных – договор оказания услуг по обслуживанию закладных, заключенный между Ипотечным агентом и Сервисным	Ипотечный агент и Сервисный агент

	агентом, в соответствии с которым Сервисный агент оказывает Ипотечному агенту услуги по обслуживанию закладных, услуги по предоставлению отчетов в отношении закладных, а также иные услуги, предусмотренные указанным договором	
7.	Договор по резервному обслуживанию закладных – договор оказания услуг, заключенный между Ипотечным агентом и Резервным сервисным агентом, в соответствии с которым Резервный сервисный агент соглашается осуществлять функции сервисного агента в отношении закладных, если Договор по обслуживанию закладных прекратит свое действие и сервисное обслуживание закладных будет передано Резервному сервисному агенту	Ипотечный агент и Резервный сервисный агент
8.	Договор по обслуживанию дефолтных закладных – договор оказания услуг специального сервиса, в рамках которого осуществляется обслуживание закладных, переданных в качестве дефолтных закладных на баланс АО «ДОМ.РФ»	Покупатель дефолтных закладных и Специальный сервисный агент
9.	Договор оказания услуг Расчетного агента – договор оказания услуг Расчетного агента, заключенный между Ипотечным агентом и Расчетным агентом, в соответствии с которым Расчетный агент соглашается на ведение регистров денежных средств Ипотечного агента, расчет денежных потоков Ипотечного агента и подготовку отчетов	Ипотечный агент и Расчетный агент
10.	Договор купли-продажи Облигаций – договор, на основании которого Эмитент отчуждает Облигации при их размещении в пользу Покупателя Облигаций при размещении (заключается в случае внебиржевого размещения)	Ипотечный агент и Покупатель Облигаций при размещении
11.	Сделка процентный своп – своп-договор на процентные ставки, заключаемый между Ипотечным агентом и Контрагентом по свопу в случае, если Облигации предусматривают выплату фиксированного купона, в целях хеджирования риска колебаний процентной ставки по ипотечному покрытию Облигаций по отношению к ставке фиксированного купона по Облигациям	Ипотечный агент и Контрагент по свопу
12.	Договоры со специализированным депозитарием ипотечного покрытия: – договор оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия – договор, заключенный между специализированным депозитарием и Ипотечным агентом, в соответствии с которыми специализированный депозитарий осуществляет учет и хранение имущества,	Ипотечный агент и специализированный депозитарий ипотечного покрытия

	<p>составляющего ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением указанным имуществом;</p> <p>– договор электронного документооборота со специализированным депозитарием ипотечного покрытия – договор, заключенный между специализированным депозитарием и Ипотечным агентом, об использовании системы электронного оборота специализированного депозитария для передачи поручений и распоряжений Ипотечного агента в отношении ипотечного покрытия</p>	
13.	<p>Договоры с банком (банками):</p> <p>– договор банковского счета (счет сбора платежей) для целей аккумулирования денежных средств, поступающих в счет исполнения требований, составляющих ипотечное покрытие;</p> <p>– <i>договор банковского счета (счет эмитента)</i> для целей расчетов с владельцами Облигаций и другими участниками секьюритизации, а также (при отсутствии счета сбора платежей) аккумулирования денежных средств, поступающих в счет исполнения требований, составляющих ипотечное покрытие;</p> <p>– <i>договор банковского счета (счет ипотечного покрытия)</i> для целей учета денежных средств, входящих в состав ипотечного покрытия облигаций;</p> <p>– договор электронного документооборота с банком (система банк-клиент)</p>	Ипотечный агент (или Сервисный агент применительно к счету сбора платежей) и банк
14.	<p>Трехстороннее соглашение по контролю за счетом ипотечного покрытия – договор, заключаемый в целях исполнения требований Закона об ИЦБ по учету и хранению имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом, осуществляемым специализированным депозитарием применительно к использованию денежных средств и проведению расчетов ипотечного агента с использованием счета ипотечного покрытия</p>	Ипотечный агент, специализированный депозитарий ипотечного покрытия и банк
15.	<p>Договор оказания услуг представителя владельцев Облигаций – договор, заключаемый Эмитентом с представителем владельцев Облигаций, определенным в целях обеспечения интересов владельцев облигаций и на основании статьи 29.1 Закона о рынке ценных бумаг</p>	Ипотечный агент и представитель владельцев Облигаций
16.	<p>Договор оказания услуг Агента по размещению / Организатора</p>	Ипотечный агент и Агент по размещению/Организатор

17.	Иной договор (или односторонняя сделка) в зависимости от особенностей Секьюритизации	Стороны (или сторона) определяются в зависимости от вида договора (односторонней сделки)
-----	--	--

Перечень основных участников секьюритизации ипотечных активов в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ

Агент по размещению / Организатор означает юридическое лицо, имеющее доступ к участию в организованных торгах, проводимых Организатором торговли, и лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности, оказывающее Эмитенту услуги по размещению и (или) организации размещения Облигаций.

Аудитор пула означает юридическое лицо, оказывающее Оригинатору услуги по проведению согласованных процедур в отношении проверки закладных для целей секьюритизации, а также иные услуги. Аудитором пула выступает АО «ДОМ.РФ» или иное лицо, соответствующее требованиям АО «ДОМ.РФ».

Ипотечный агент или **Эмитент** означает Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент».

Контрагент по свопу означает кредитную организацию, брокера или дилера.

Оригинатор означает юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, в отношении которого выполняются следующие условия:

- является инициатором проведения сделки по выпуску Облигаций;
- является владельцем пула закладных, подлежащего Секьюритизации, полностью или в части;
- является продавцом пула закладных Эмитенту полностью или в части.

Если Оригинатор владеет только частью пула и продает Эмитенту соответствующую часть, иное лицо или лица, владеющие остальной частью пула и продающие ее Эмитенту, также включаются в понятие «Оригинатор».

Покупатель дефолтных закладных означает юридическое лицо, осуществляющее приобретение дефолтных закладных у Ипотечного агента по Договору о выкупе дефолтных закладных. Покупателем дефолтных закладных в рамках Секьюритизации выступает АО «ДОМ.РФ».

Покупатель Облигаций при размещении означает юридическое лицо, в пользу которого Эмитент отчуждает Облигации при их размещении на основании Договора купли-продажи Облигаций.

Поручитель означает юридическое лицо, предоставляющее обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в форме поручительства. Поручителем в рамках Секьюритизации выступает АО «ДОМ.РФ».

Расчетный агент означает юридическое лицо, осуществляющее расчет сумм, подлежащих выплате владельцам Облигаций, а также иных сумм, распределяемых в соответствии с условиями, установленными в эмиссионной документации. Расчетным агентом в рамках Секьюритизации выступает АО «ДОМ.РФ».

Резервный сервисный агент означает юридическое лицо, предоставляющее Эмитенту услуги по обслуживанию закладных, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, в случае невыполнения Сервисным агентом своих функций и в иных случаях, установленных условиями Секьюритизации. Резервным сервисным агентом в рамках Секьюритизации выступает АО «ДОМ.РФ». Функция может быть передана организации единого института развития в жилищной сфере по решению уполномоченного органа или лица.

Сервисный агент означает юридическое лицо, предоставляющее Эмитенту услуги по сервисному обслуживанию принадлежащих Эмитенту закладных, в том числе услуги по формированию отчетности.

Специальный сервисный агент означает юридическое лицо, предоставляющее АО «ДОМ.РФ» услуги по сервисному обслуживанию закладных, переданных в качестве дефолтных закладных на баланс АО «ДОМ.РФ».

Управляющая организация ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» означает Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» (ОГРН 1167746708733), осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Ипотечного агента на основании решения единственного участника Ипотечного агента от 31.07.2018 № 6 и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 01.08.2018 № ИЦБ 02/90 18.

Перечень основных нормативных правовых актов Российской Федерации, содержащих положения о секьюритизации

Акты и их сокращенные наименования

ГК РФ означает Гражданский кодекс Российской Федерации.

Закон о банкротстве означает Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Закон о персональных данных означает Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Закон о рынке ценных бумаг означает Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Закон об ИЦБ означает Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Закон об ипотеке означает Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Стандарты эмиссии означает Положение Банка России от 11.08.2014 № 428-П «О стандартах эмиссии ценных бумаг, порядке государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, государственной регистрации отчетов об итогах выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг».

Иные акты

Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».

Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях».

Положение Банка России от 21.10.2015 № 500-П «О порядке приостановления и возобновления эмиссии ценных бумаг, признания выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг несостоявшимся».

Положение Банка России от 13.11.2015 № 503-П «О порядке открытия и ведения депозитариями счетов депо и иных счетов».

Приказ ФСФР РФ от 01.11.2005 № 05-59/пз-н «Об утверждении Положения о порядке определения размера ипотечного покрытия».

Приказ ФСФР России от 01.11.2005 № 05-60/пз-н «Об утверждении Положения о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и Правил ведения реестра ипотечного покрытия».

Приказ ФСФР России от 15.12.2009 № 09-57/пз-н «Об утверждении Положения об отчетности управляющего ипотечным покрытием и Положения об отчетности специализированного депозитария ипотечного покрытия».

Указание Банка России от 16.02.2015 № 3565-У «О видах производных финансовых инструментов».

Указание Банка России от 16.08.2016 № 4104-У «О видах договоров, заключенных не на организованных торгах, информация о которых предоставляется в репозитарий, лицах, предоставляющих в репозитарий информацию о таких договорах, порядке, составе, форме и сроках предоставления ими информации в репозитарий, дополнительных требованиях к порядку ведения репозитарием реестра договоров, порядке и сроках предоставления информации репозитарием, а также порядке, составе, форме и сроках предоставления репозитарием в Банк России реестра договоров».