



ИЮНЬ 2015

Как секьюритизировать права требования по кредитам, обеспеченным залогом прав по ДДУ

В процессе осуществления проектной работы юристы часто сталкиваются с потребностью банков секьюритизировать кредиты, обеспеченные залогом прав по договорам участия в долевом строительстве (далее также - ДДУ). При этом стандартная для рынка структура сделки в данном случае не работает в силу недостатков Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Предлагаем вам ознакомиться с одним из способов решения данной проблемы.

Согласно действующему законодательству РФ, правила об ипотеке недвижимого имущества применяются к залогу прав требования участника долевого строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»)¹.

Несмотря на то, что Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон об ИЦБ»), позволяющий секьюритизировать обеспеченные ипотекой права требования, действует уже более 10 лет, до последнего времени секьюритизация кредитов, обеспеченных залогом прав по ДДУ, была невозможна.

Проблема связана с тем, что Закон об ИЦБ предъявляет специальные требования к обеспеченным ипотекой обязательствам, которые могут входить в состав ипотечного покрытия. Одним из таких требований является необходимость обеспечения страхования **недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства**, от риска утраты или повреждения².

Таким образом, Закон об ИЦБ предполагает возможность секьюритизации только тех кредитов, которые обеспечены залогом недвижимого имущества. Как следствие, для секьюритизации кредитов, обеспеченных залогом прав участника долевого строительства к застройщику на основании ДДУ, Закон об ИЦБ неприемлем.

Между тем, 1 июля 2014 года вступили в силу поправки в Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», позволяющие секьюритизировать любые денежные требования за пределами правового поля, созданного Законом об ИЦБ. В течение последующего года, во

¹ Пункт 5 статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», пункт 9 статьи 13 Закона № 214-ФЗ.

² Пункт 2 статья 3 Закона об ИЦБ.



исполнение норм данного закона, Центральным Банком РФ были приняты все необходимые подзаконные акты.

Таким образом, на наш взгляд, в настоящее время отсутствуют нормативные препятствия для секьюритизации кредитов, обеспеченных залогом прав по ДДУ, заключенным в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Структура такой сделки во многом аналогична секьюритизации прав по Закону об ИЦБ. Основные особенности связаны со следующим:

- 1) в качестве компании специального назначения (SPV) выступает так называемое специализированное финансовое общество, к порядку учреждения и деятельности которого предъявляются специальные требования;
- 2) денежные средства заемщиков должны поступать на залоговые счета, открываемые специализированным финансовым обществом в соответствии с гражданским законодательством (с учетом последних изменений);
- 3) отсутствует фигура специализированного депозитария - его функции может выполнять представитель владельцев облигаций или иное лицо, прямо не предусмотренное действующим законодательством.

В заключение необходимо отметить, что правоприменительная практика реализации сделок по секьюритизации кредитов на основании Федерального закона «О рынке ценных бумаг» еще не сложилась. В настоящее время Банком России зарегистрированы выпуски облигаций лишь одного специализированного финансового общества – ООО «СФО Европа 14-1А» (<http://europa14-1a.ru/>), юридическую поддержку которой осуществляла команда АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры».

Учитывая, что новое законодательство содержит целый ряд нюансов, для реализации сделок по секьюритизации кредитов, обеспеченных залогом прав по ДДУ, целесообразно привлечение юридического консультанта.

Автор: старший юрист Олег Ушаков

Контакты



Дмитрий ГЛАЗУНОВ

Партнер, руководитель практики банковского и
финансового права, рынков капитала

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](#).