



[www.reglament.net](http://www.reglament.net)

# Международные банковские операции

- ▲ Гарантийные операции турецких банков
- ▲ Банковская система Султаната Оман
- ▲ Банковский капитал в лизинговом бизнесе







# Методический журнал МЕЖДУНАРОДНЫЕ БАНКОВСКИЕ ОПЕРАЦИИ

№ 1/2007 (17)

Издается с 2004 года. Выходит один раз в два месяца.  
Зарегистрирован Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания  
и средств массовых коммуникаций 20 июня 2003 года  
Свидетельство о регистрации ПИ № 77-15700

## ИЗДАТЕЛЬ

Издательский дом «Регламент»  
www.reglament.net

Генеральный директор Е.П. Солдатова

## ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВЫХ ИЗДАНИЙ

Зам. директора департамента (шеф-редактора) О.А. Глазкова

Зам. директора департамента Н.В. Никонов  
Главный редактор Н.А. Ранних

Зам. главного редактора А.Е. Зыкова

Н.В. Макарова

Выпускающий редактор Л.В. Филимонова

## ПРОИЗВОДСТВО

Ответственный секретарь А.Н. Тимченко

Верстка Е.П. Воронцова

Корректурa С.Д. Швед

## КОММЕРЧЕСКАЯ ДИРЕКЦИЯ

Коммерческий директор А.А. Зубко

Зам. коммерческого директора А.М. Чиж

Директор Объединенного центра логистики Н.А. Асиевич

## ГРУППА МАРКЕТИНГА И PR

Менеджер Р.П. Курянецов

Менеджер по рекламе В.О. Щелов  
(shelov@bdc.ru)

## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ЖУРНАЛА

М.А. Бездудный Банк России, начальник управления, к.э.н.

П.И. Горбачевич Банк Москвы, вице-президент, член правления

В.В. Ермакова Славинвестбанк, вице-президент

А.В. Зеленов Внешэкономбанк, директор департамента

А.Г. Иванов Московский Кредитный Банк, вице-президент, член правления

Г.С. Панова Финансовая академия, д.э.н., профессор

## УЧРЕДИТЕЛЬ

Издательская группа «БДЦ-пресс»  
www.bdc.ru

Генеральный директор Д.А. Равкин

Исполнительный директор В.В. Королев

Зам. генерального директора Д.Ю. Комяков

Руководитель финансовой службы С.В. Зюзина

Главный бухгалтер Н.Ю. Тогулева

## ОБ ИЗДАТЕЛЕ

Издательский дом «Регламент» объединил редакции методических журналов Издательской группы «БДЦ-пресс», которая работает на рынке специальной литературы для финансового сектора с 1993 года.

Издательский дом «Регламент» сегодня — это:

- 27 методических журналов и специальных пособий для банков и страховых компаний;
- актуальная информация, методики и аналитика для всех подразделений кредитных организаций и страховых компаний;
- компетентные авторы — высококвалифицированные специалисты, имеющие большой опыт практической работы в банковской и страховой сферах деятельности, лучшие финансовые эксперты и аналитики рынка.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ ЖУРНАЛЫ ДЛЯ БАНКОВ

- Налогообложение, учет и отчетность в коммерческом банке
- МСФО и МСА в кредитной организации
- Международные банковские операции
- Расчеты и операционная работа в коммерческом банке
- Юридическая работа в кредитной организации
- Банковское кредитование
- Управление в кредитной организации (аналитический журнал)
- Регламентация банковских операций. Документы и комментарии (бюллетень)
- Банковский ритейл
- Организация продаж банковских продуктов
- Инвестиционный банкинг
- Банковский дайджест — КАПИТАЛ

## МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОСОБИЯ ДЛЯ БАНКОВ

- Большая книга бухгалтера банка
- Розничные банковские продукты: проектирование, продажа, риск-менеджмент (практическое пособие)
- Платежные системы и расчеты. Применение законодательства и практика
- Инвестиционный консалтинг: формирование продуктового ряда и реализация услуг
- Анализ типовых ошибок в работе бухгалтерии кредитных организаций

## ИНДЕКСЫ В КАТАЛОГАХ

Роспечать: 82595

«Почта России»: 24332

«Пресса России»: 10169

## ПОДПИСКА ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

www.reglament.net

www.presscafe.ru

www.setbook.ru

Подписка на издания Издательского дома «Регламент» возможна в редакции с любого месяца.

Телефон коммерческой дирекции: (495) 101-2334. E-mail: podpiska@bdc.ru

По всем вопросам, связанным с доставкой изданий и отчетных документов, обращайтесь в Объединенный центр логистики

Издательского дома «Регламент» по телефону: (495) 975-0471

Мнения, оценки и рекомендации в статьях, размещенных в журнале, отражают точку зрения их авторов и не являются обязательными к исполнению. Полное или частичное воспроизведение или размножение каким-либо способом материалов, опубликованных в журнале, допускается только с письменного разрешения редакции. Редакция не несет ответственности за достоверность информации в рекламных объявлениях.



Адрес и телефон учредителя, издателя и редакции: 125008 Москва, ул. Б. Академическая, 39. Телефон: (495) 101-2334.

Отпечатано в типографии «БДЦ-пресс». Тираж 1500 экз. Цена свободная. Подписано в печать 12.01.2007

© Издательская группа «БДЦ-пресс», 2007

# СОДЕРЖАНИЕ

## АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- 5        **НОВОСТИ МЕЖДУНАРОДНОГО БАНКОВСКОГО СООБЩЕСТВА**  
10       **ОБЗОР КОНФЕРЕНЦИЙ**  
10       **ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ**  
12       **КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ**  
14       **СПРАВОЧНЫЙ МАТЕРИАЛ**

## РЕГУЛИРОВАНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ ОПЕРАЦИЙ

- 18       *Ч. Каптан, DenizBank AG*  
**ГАРАНТИЙНЫЕ ОПЕРАЦИИ ТУРЕЦКИХ БАНКОВ**  
Автор статьи, специалист-практик со стажем в области гарантийных операций и руководитель департамента торгового финансирования и кредитования, рассказывает о причинах выставления бессрочных гарантий, способах снятия риска предъявления требования по гарантии по истечении срока ее действия и затрагивает целый ряд других вопросов. При этом он тщательно и последовательно дает ссылки на соответствующие нормы турецкого законодательства, что позволит читателю при необходимости провести дальнейшее «расследование» самостоятельно.
- 24       *Н.Г. Тармаева, независимый эксперт*  
**БАЗЕЛЬ II: ОЦЕНКА НЕКОТОРЫХ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ ИТОГОВ**  
В течение ряда последних лет обсуждение потенциальных проблем, связанных с переходом на новые стандарты, только усиливается: возникают новые вопросы и даже сомнения. Данная публикация подготовлена на основе материалов анализа, проведенного Институтом международных финансов. При том что цель перехода, безусловно, благая — разработать новую структуру нормативов, которая бы позволила уравнивать требования к регулятивному капиталу и современную практику управления рисками, результаты анализа показывают необходимость взять паузу в этой работе, иначе объективная оценка ее результатов будет невозможна.
- 31       *Е.В. Иванова, ГУ — Высшая школа экономики*  
**ИПОТЕЧНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ: ОПЫТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**  
Если в целом ряде зарубежных правовых порядков уже много лет существуют различные модели привлечения инвестиций на рынок жилищной ипотеки посредством ипотечных ценных бумаг (наиболее известными из них являются ипотечные облигации европейского типа (Pfandbriefe) и бумаги американского типа (Mortgage Backed Securities)), для российской экономики институт ипотечной ценной бумаги является новым. В этой связи автором статьи предпринята попытка проанализировать основные нормативно-правовые акты, закладывающие основу существующей правовой системы ипотечного кредитования.
- 43       *Н.Ю. Ергылева, ГУ — Высшая школа экономики*  
**ЧЕКОВЫЕ ОПЕРАЦИИ БАНКОВ В МЕЖДУНАРОДНОМ БАНКОВСКОМ ПРАВЕ**  
В этом выпуске журнала публикуется окончание статьи (начало опубликовано в шестом номере прошлого года), в которой подробно рассматриваются вопросы индоссирования, авалирования, оплаты чеков, а также процессуально-правовые последствия неоплаты и способы защиты чековых требований в международном банковском праве и российском законодательстве. Говоря о порядке совершения операций с чеками, автор останавливает свое внимание и на таких «деталях», как необходимость двух подписей на чеке.

## КОРРЕСПОНДЕНТСКИЕ ОТНОШЕНИЯ

- 56       *С.Д. Хорошилов, Внешэкономбанк*  
**БАНКОВСКАЯ СИСТЕМА СУЛТАНАТА ОМАН**  
Основываясь на последних статистических данных по региону, автор предлагает максимально полное и всестороннее описание сегодняшнего дня банковской системы Султаната Оман. Доминирующими темами банковской жизни страны являются: активный рост банковского сектора, в том числе попытки выхода за пределы региона, борьба с повышенной ликвидностью, высокий уровень потребительского кредитования, укрупнение банков в результате слияний и поглощений. Обо всем этом рассказывается в статье.



**О РОЛИ РЕЙТИНГОВЫХ АГЕНТСТВ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ**

Деятельность рейтинговых агентств, а точнее ее результаты, сегодня привлекают внимание многих: к сожалению, нередко можно услышать и упреки, адресованные рейтинговым агентствам как участникам рынка. О том, почему это так, всегда ли это так, каковы закономерности реакции рынка на изменения рейтингов, можно узнать из данной публикации.

**ТОРГОВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ****НОВЫЕ УНИФИЦИРОВАННЫЕ ПРАВИЛА И ОБЫЧАИ ДЛЯ ДОКУМЕНТАРНЫХ АККРЕДИТИВОВ; ПРАКТИКА РАСЧЕТОВ И ЕЕ ОТРАЖЕНИЕ**

На своем заседании 25 октября 2006 года Банковская комиссия МТП единогласно приняла новую редакцию Унифицированных правил и обычаев для документарных аккредитивов. Правила вступают в силу с 1 июля 2007 года. В настоящее время проводятся ознакомительные семинары, завершается перевод документа на различные языки. Ожидается официальный комментарий редакции Правил, подготавливаемый Банковской комиссией МТП. Автор предлагает свое видение возможного толкования и практического применения отдельных положений UCP 600.

**УЧАСТИЕ БАНКОВСКОГО КАПИТАЛА В ЛИЗИНГОВОМ БИЗНЕСЕ**

Сегодня лизинг является одним из наиболее популярных способов финансирования: по статистике до 80% всего оборудования, приобретаемого западными фирмами, покупается с использованием лизинговых схем. Темпы роста российского рынка лизинговых услуг достигают 50% в год. В 2005 году лизинговый рынок оценивался в \$9 млрд. Все это стало возможным благодаря правильно выстроенным схемам сотрудничества с банками. В статье рассматриваются вопросы участия банков в лизинговом бизнесе.

**ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ****СТРУКТУРА, СОДЕРЖАНИЕ И ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СИНДИЦИРОВАННЫХ ЗАЙМОВ**

Синдицированный заем и возможность его привлечения финансовым институтом на рынке капиталов на сегодняшний день является наиболее интересным направлением деятельности российских банков. При заключении таких сделок на рынке капиталов особое значение придается правильности выбора предложения от организаторов синдицированного займа, его технике. О том, каким образом должно быть составлено ценовое предложение организатора сделки и на что следует обращать внимание заемщику при выборе потенциального партнера по сделке, рассказывается в настоящей статье.

**ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ****АНОНС**



## ИПОТЕЧНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ: ОПЫТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

**Е.В. ИВАНОВА**

Государственный университет — Высшая школа экономики,  
кафедра предпринимательского права, доцент,  
юрисконсульт компании «КонсультантПлюс», к.ю.н.



*В настоящее время в России предпринимаются достаточно активные попытки формирования системы ипотечного кредитования, особым механизмом в системе которого являются ипотечные ценные бумаги. В конце 2003 года был принят Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах». В июле текущего года в него был внесен ряд изменений, которые в определенной степени влияют на процесс формирования указанной системы ипотечного кредитования. В связи с этим обратимся к особенностям регулирования ипотечных ценных бумаг на российском финансовом рынке.*

Анализируя правовую природу такого относительно нового для российской экономики института, как ипотечная ценная бумага, следует обратиться к основным нормативно-правовым актам, закладывающим основу существующей правовой системы ипотечного кредитования.

В целом ряде зарубежных правовых систем уже много лет существуют различные модели привлечения инвестиций на рынок жилищной ипотеки посредством ипотечных ценных бумаг. Наиболее известными из них являются ипотечные облигации европейского типа — пфандбриф (Pfandbriefe) и бу-

маги американского типа (Mortgage Backed Securities — MBS).

Систему эмиссии, обращения и исполнения ипотечных облигаций европейского типа можно представить следующим образом. Сначала банк, осуществляющий ипотечное кредитование, выдает кредиты заемщикам. Надо заметить, что такие кредиты подбираются в соответствии с установленными стандартными характеристиками, такими, как процентные ставки, сроки кредита, условия его предоставления и погашения, а также особенности обеспечения и кредитные риски.



В данном случае ипотечным обеспечением служат требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам, обеспеченные собственнo ипотекой.

Банк, осуществляющий ипотечное кредитование, продает облигации, обязуясь выплачивать инвесторам платежи за счет погашения заемщиками банка суммы основного долга и процентов по кредиту. После этого инвесторы покупают такие облигации, и платежи по ним осуществляются банком за счет платежей заемщиков банка в счет основного долга и процентов по нему. При этом такие ипотечные кредиты выделяются на отдельном реестре учета ипотечного обеспечения, но продолжают оставаться на балансе банка-кредитора. Последний, в свою очередь, может назначить независимого поверенного, осуществляющего постоянный контроль за соблюдением установленных законодательством требований, в частности периодический аудит пула кредитов, включенных в обеспечение. А владельцы ипотечных облигаций обладают правом прямого и преимущественного доступа к ипотечному обеспечению в случае банкротства эмитента.

Относительно ипотечных ценных бумаг американского типа (MBS) следует отметить, что их существует несколько типов. Так, по способу распределения денежных поступлений от активов MBS возможны два основных случая. В первом платежи могут быть просто отосланы владельцам MBS, после того как будут произведены удержания за административное и сервисное обслуживание MBS. Такие бумаги называются сквозными (pass-through) и составляют подавляющее большинство эмитированных в мире MBS. Вторым является случай, когда вся эмиссия разделяется на несколько подвидов. Платежи и риски могут быть перераспределены между этими подвидами в соответствии с некоторым набором правил структурирования и

обслуживания. Такие бумаги называются структурированными.

Схему эмиссии, обращения и исполнения ипотечных облигаций европейского типа можно также коротко описать следующим образом. Банк, осуществляющий ипотечное кредитование, предоставляет соответствующие кредиты и получает право на получение платежей по кредиту и право обращения взыскания на предмет залога в случае невыполнения должником своих обязательств и получения удовлетворения своих требований из стоимости заложенного имущества. Однако при системе обращения облигаций данного типа существует своего рода промежуточный кредитор — ипотечное агентство, которое приобретает у банка, выдавшего ипотечный кредит, права кредитора и залогодержателя. При этом банк, как правило, продолжает обслуживание кредитов и осуществляет процедуру обращения взыскания на залоговое обеспечение, в случае если должник по ипотечному кредиту не выполняет свои обязательства.

Такое ипотечное агентство, собрав значительное количество однотипных кредитов, имеет возможность выпускать на их основе свои ценные бумаги. В США ведущая роль в этой деятельности принадлежит трем организациям — FNMA («Фэнни Мэй»), GNMA («Джинни Мэй») и FHLMC («Фредди Мак»), которые пользуются поддержкой государства.

Основной задачей агентств такого рода является пересылка полученных платежей инвесторам. Однако здесь существует определенная временная задержка между выплатами по кредитам пула и платежами держателям ценных бумаг.

В США государственная гарантия по этому виду ценных бумаг избавляет инвестора от риска дефолта. Банк, осуществляющий ипотечное кредитование, гарантирует продолжение платежей по кредиту даже в период



дефолта до реализации залога. В случае если банк оказался несостоятельным, назначается другой агент по реализации залога, а платить по кредиту до реализации залога продолжает GNMA («Джинни Мэй»). Кроме того, если GNMA окажется несостоятельным, то американское правительство гарантирует продолжение платежей по кредиту. В конечном итоге ипотечное агентство выплачивает комиссионное вознаграждение банку, осуществившему ипотечное кредитование, за обслуживание кредитов из поступающих средств.

Таким образом, выпуск облигаций типа MBS позволяет убрать долгосрочные ипотечные кредиты с баланса банка на баланс специализированного эмитента (ипотечное агентство). При выпуске ипотечных облигаций, напротив, ипотечные кредиты находятся на балансе банка-кредитора, являющегося эмитентом, и сама облигация является корпоративной облигацией эмитента<sup>1</sup>.

Рынок ипотечных ценных бумаг по своей правовой природе является вторичным, то есть позволяет таким ценным бумагам свободно обращаться на рынке, переходя от одного собственника к другому. *Первой ипотечной ценной бумагой условно можно назвать закладную*, представляющую собой немиссионную, именную ценную бумагу, которой могут быть удостоверены права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке. До принятия закона об ипотечных ценных бумагах эмиссионных ценных бумаг на данном сегменте рынка не существовало.

В Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации отмечалось, что необходима выработка порядка выпуска и обращения эмиссионных ипотечных ценных бумаг, для чего требуется внести изменения в законодатель-

ство Российской Федерации. Главный смысл этих изменений заключается в необходимости дать четкое и однозначное законодательное определение понятию «эмиссионная ипотечная ценная бумага», включающему требования к обеспечению этих ценных бумаг, порядку и полноте раскрытия информации об эмитенте, требования к самим эмитентам и пр.

Тогда стало очевидно, что для введения в финансовый оборот эмиссионных ипотечных ценных бумаг как отдельного вида ценных бумаг необходимо принятие специализированного федерального закона.

Закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в настоящее время является основным законодательным актом, регулирующим отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам.

В Законе осуществлена попытка дать определение понятия «ипотечные ценные бумаги», относительно нового для российского правового порядка. Согласно Закону под ними понимаются *облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия*. Однако такое определение не имеет никакого ни практического, ни теоретического значения ввиду того, что оно не содержит никаких квалифицирующих признаков данного явления. Простое перечисление видов ипотечных ценных бумаг не может решить проблему правовой квалификации, так как в реальной жизни с достаточно высокими темпами развития регулируемой сферы вполне возможно появление других видов ипотечных ценных бумаг, которые на начальном этапе своего существования даже не будут считаться таковыми.

<sup>1</sup> Карабанова К.И. Ипотечные ценные бумаги: понятие и виды // Законодательство и экономика, 2004, № 9.



Облигацию с ипотечным покрытием Закон определяет как облигацию, исполнение обязательств по которой обеспечивается полностью или в части залогом ипотечного покрытия.

Ипотечный сертификат участия определен Законом как именная ценная бумага, удостоверяющая: (1) долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, (2) право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, (3) право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные рассматриваемым Законом.

При этом установлены четкие ограничения в отношении использования данных терминов: только лица, имеющие право выпускать, могут привлекать денежные средства и иное имущество, оперируя терминами «облигации с ипотечным покрытием», «ипотечные сертификаты участия» и «ипотечное покрытие», а также использовать в своем наименовании слова «ипотечная специализированная организация» или «ипотечный агент».

Рассмотрим далее положения Закона, посвященные процессу эмиссии и порядку обращения облигаций с ипотечным покрытием.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется только ипотечными агентами и кредитными организациями. Собственно предметом деятельности ипотечного агента может быть только приобретение требований по кредитам или займам, обеспеченным ипотекой, и залладных. Такие требования и залладные могут быть приобретены ипотечным агентом на основании договора купли-продажи, мены, цессии (уступки тре-

бования), иной сделки об отчуждении этого имущества, в том числе связанной с оплатой уставного капитала (акций) ипотечного агента этим имуществом, а также в результате универсального правопреемства.

Ипотечный агент может осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, нести обязанности перед третьими лицами, связанные с осуществлением эмиссии и исполнением обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также с обеспечением деятельности ипотечного агента<sup>1</sup>.

Специальные требования Закон установил в отношении наименования и учредительных документов ипотечного агента. Так, полное фирменное наименование ипотечного агента на русском языке должно содержать слова «ипотечная специализированная организация» или «ипотечный агент», а в учредительных документах ипотечного агента должно быть указано общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых он создается. Изменение общего количества выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создается ипотечный агент, опять же не допускается. После исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием всех выпусков ипотечный агент подлежит ликвидации.

Что касается системы управления ипотечного агента, то здесь Закон также устанавливает ряд императивных требований. В частности, ипотечный агент не может иметь штат сотрудников, а полномочия его единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации. Также специализированной организации в обязательном порядке передается ведение бухгалтерского учета ипотечного

<sup>1</sup> Указанная деятельность может осуществляться только ипотечным агентом в форме акционерного общества. В уставе ипотечного агента должны быть определены предмет и цель его деятельности. При этом внесение в устав ипотечного агента изменений и дополнений, связанных с изменением и дополнением предмета или цели его деятельности, не допускается.



агента. При этом эти две функции не может осуществлять одна и та же организация.

Статус ипотечного агента накладывает целый ряд ограничений на характер деятельности последнего. Так, ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять предпринимательскую деятельность. Нарушение указанного требования является основанием для обращения Федеральной службы по финансовым рынкам в суд с требованием о ликвидации ипотечного агента.

Сами же сделки, совершенные с несоблюдением указанного требования, от имени ипотечного агента коммерческой организацией, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для коммерческой организации, но не влекут за собой для ипотечного агента обязанностей ни в отношении коммерческой организации, ни в отношении третьих лиц.

Другим важным моментом, отражающим особенности процесса эмиссии и порядка обращения облигаций с ипотечным покрытием, являются *требования, предъявляемые к кредитным организациям, осуществляющим такую деятельность.*

В частности, кредитные организации, осуществляющие эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, обязаны выполнять, кроме прочего, дополнительные обязательные нормативы (соотношение определенных активов и пассивов), величина и методики определения которых устанавливаются Центральным банком Российской Федерации:

- 1) минимальное соотношение размера предоставленных кредитов с ипотечным покрытием и собственных средств (капитала);
- 2) минимальное соотношение размера ипотечного покрытия и объема эмиссии облигаций с ипотечным покрытием;

3) максимальное соотношение совокупной суммы обязательств кредитной организации перед кредиторами, которые имеют приоритетное право на удовлетворение своих требований перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, и собственных средств (капитала).

Центральный банк РФ вправе устанавливать для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, особенности расчета и значения следующих обязательных нормативов, определенных Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»:

- норматив достаточности собственных средств (капитала);
- нормативы ликвидности;
- размер процентного и валютного рисков.

Кроме этого, Центральный банк Российской Федерации устанавливает для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, требования к раскрытию информации о своей деятельности дополнительно к требованиям, установленным другими федеральными законами.

Данные требования являются строго обязательными, и соответственно кредитная организация не вправе осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, если она не выполняет хотя бы одно из перечисленных требований.

Что касается *выдачи и обращения ипотечных сертификатов участия*, то их выдача может осуществляться только коммерческими организациями, имеющими лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, а также кредитными организациями. Лицензия является основанием для возникновения общей долевой собственности владельцев ипотечных сертификатов участия на ипотечное



покрытие, под которое они выдаются, и учреждения доверительного управления таким ипотечным покрытием. Общая долевая собственность на ипотечное покрытие возникает одновременно с учреждением доверительного управления этим ипотечным покрытием, которое учреждается путем заключения договора доверительного управления ипотечным покрытием.

Скажем несколько слов о таком *договоре доверительного управления ипотечным покрытием*. Его условия, так называемые правила доверительного управления ипотечным покрытием, определяются лицом, осуществляющим выдачу ипотечных сертификатов участия, и могут быть приняты приобретателем ипотечных сертификатов участия — *учредителем доверительного управления ипотечным покрытием*, под которое выдаются ипотечные сертификаты участия, только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления ипотечным покрытием осуществляется путем приобретения ипотечных сертификатов участия, выдаваемых управляющим ипотечным покрытием.

При этом требования и иное имущество, составляющие ипотечное покрытие, являются общим имуществом владельцев ипотечных сертификатов участия и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

Раздел имущества, составляющего ипотечное покрытие, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Условием договора доверительного управления ипотечным покрытием является отказ физического или юридического лица от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на имущество, составляющее ипотечное покрытие.

Владельцы ипотечных сертификатов участия несут риск неисполнения или ненадле-

жащего исполнения обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

Управляющий ипотечным покрытием осуществляет доверительное управление путем получения платежей по обязательствам, требования по которым составляют данное покрытие, перечисления (выплаты) владельцам ипотечных сертификатов участия денежных средств за счет указанных платежей, обеспечения надлежащего исполнения обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, включая обращение взыскания на имущество должника, в том числе заложенное в обеспечение указанных обязательств, при неисполнении или ненадлежащем исполнении таких обязательств, а также совершения иных связанных с этим действий, не противоречащих рассматриваемому Закону и правилам доверительного управления ипотечным покрытием.

Управляющий ипотечным покрытием вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением его деятельности по доверительному управлению.

Помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об ипотечных ценных бумагах существенных условий договора доверительного управления ипотечным покрытием правила доверительного управления ипотечным покрытием должны содержать указание на отсутствие у владельца ипотечных сертификатов участия права требовать от управляющего ипотечным покрытием прекращения договора доверительного управления до истечения срока его действия, кроме случаев, напрямую указанных в Законе.

Теперь приведем перечень сведений, которые содержатся в правилах доверительного управления ипотечным покрытием (данный перечень не является исчерпывающим):



1) индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия с данным ипотечным покрытием;

2) полное фирменное наименование управляющего ипотечным покрытием;

3) полное фирменное наименование специализированного депозитария;

4) полное фирменное наименование регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

5) права и обязанности управляющего ипотечным покрытием;

6) срок действия договора доверительного управления;

7) количество ипотечных сертификатов участия и порядок их выдачи;

8) порядок и сроки выплаты денежных средств в связи с погашением ипотечных сертификатов участия;

9) порядок выплаты по каждому ипотечному сертификату участия денежных средств за счет платежей, полученных по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также срок такой выплаты, который не должен превышать три месяца со дня получения соответствующих платежей;

10) порядок определения суммы денежных средств, подлежащих выплате в связи с погашением ипотечного сертификата участия;

11) порядок и сроки внесения в реестр владельцев ипотечных сертификатов участия записей о приобретении, передаче и погашении ипотечных сертификатов участия;

12) права владельцев ипотечных сертификатов участия;

13) порядок созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия;

14) размер вознаграждения управляющего ипотечным покрытием, специализированного депозитария, регистратора, осу-

ществляющего ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

15) виды и максимальный размер расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием и подлежащих оплате за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

16) порядок раскрытия информации, связанной с доверительным управлением ипотечным покрытием, в том числе наименование периодического печатного издания, в котором публикуется соответствующая информация;

17) иные сведения в соответствии с требованиями, установленными Законом об ипотечных ценных бумагах.

Управляющий ипотечным покрытием вправе внести изменения и дополнения в правила доверительного управления ипотечным покрытием, но вступают они в силу только после их утверждения общим собранием владельцев ипотечных сертификатов участия.

В случае аннулирования лицензии специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия, управляющий ипотечным покрытием вправе внести в правила доверительного управления ипотечным покрытием изменения, связанные с заменой специализированного депозитария. Одновременно управляющий ипотечным покрытием обязан созвать общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия для решения вопроса об утверждении нового специализированного депозитария.

Относительно правовой и финансово-экономической сущности ипотечного сертификата участия следует отметить следующее. Каждый сертификат удостоверяет одинаковый объем прав, в том числе одинаковую долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие. Права, удостоверенные ипотечными сертификатами участия,



фиксируются в бездокументарной форме, а количество сертификатов, удостоверяющих долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие, указывается в правилах доверительного управления этим ипотечным покрытием.

При этом ипотечный сертификат участия не имеет номинальной стоимости, а выпуск производных от ипотечных сертификатов участия ценных бумаг не допускается. Сами ипотечные сертификаты свободно обращаются, в том числе через организаторов торговли на рынке ценных бумаг. Учет прав на них осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и, если это предусмотрено правилами доверительного управления ипотечным покрытием, на счетах депо депозитариями, которым для этих целей в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия открываются лицевые счета номинальных держателей. При этом депозитарии не вправе открывать счета депо другим депозитариям, выполняющим функции номинальных держателей ценных бумаг своих клиентов (депонентов). Исключение составляют те из них, которые осуществляют учет прав на ипотечные сертификаты участия, обращающиеся через организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, по требованию владельца последних, уполномоченного им лица или номинального держателя обязан подтвердить права указанных лиц на ипотечные сертификаты участия путем выдачи в течение пяти дней выписки из реестра владельцев ипотечных сертификатов участия.

В этой связи интересным представляется *вопрос осуществления контроля за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие.*

Так, имущество, составляющее ипотечное покрытие, учитывается специализирован-

ным депозитарием путем ведения им реестра ипотечного покрытия, который обязан хранить документы, подтверждающие обеспеченные ипотекой требования и права на иное имущество, учитывающееся в реестре ипотечного покрытия. Ценные бумаги в документарной форме, составляющие ипотечное покрытие, должны храниться в специализированном депозитарии, за исключением государственных ценных бумаг.

Кроме того, учет и хранение имущества, составляющего одно ипотечное покрытие, могут осуществляться только одним специализированным депозитарием и не могут осуществляться специализированным депозитарием, являющимся аффилированным лицом по отношению к эмитенту облигаций, выпущенных с ипотечным покрытием, или управляющему ипотечным покрытием.

Такой депозитарий не вправе пользоваться и распоряжаться имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также совершать сделки с ипотечными ценными бумагами, реестр ипотечного покрытия которых он ведет. Однако он может привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и учету прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, другой депозитарий, если это предусмотрено решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием или правилами доверительного управления ипотечным покрытием. В этом случае специализированный депозитарий отвечает за действия определенного им депозитария как за свои собственные. Управляющий ипотечным покрытием несет ответственность за действия определенного им депозитария в случае, если привлечение депозитария производилось по его указанию в письменной форме.

Такой депозитарий обязан осуществлять контроль за соблюдением эмитентом облигаций с ипотечным покрытием требований нормативных правовых актов Российской



Федерации и условий эмиссии, установленных зарегистрированным решением о выпуске таких облигаций, а кроме того, он обязан осуществлять контроль за соблюдением управляющим ипотечным покрытием этих же требований и правил доверительного управления ипотечным покрытием. Депозитарий не вправе давать эмитенту облигаций с ипотечным покрытием или управляющему согласие на распоряжение имуществом, составляющим такое покрытие, а также исполнять поручения этих лиц по передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случае если такие распоряжение и передача противоречат требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации либо зарегистрированному решению о выпуске таких облигаций или правилам доверительного управления ипотечным покрытием. При этом устанавливается солидарный режим ответственности специализированного депозитария и эмитента облигаций с ипотечным покрытием или управляющего этим покрытием перед владельцами соответственно облигаций с ипотечным покрытием и ипотечных сертификатов участия за неисполнение своих обязанностей.

Отдельным крупным блоком правового регулирования рассматриваемой сферы является порядок раскрытия и предоставления информации об облигациях с ипотечным покрытием. Эмитенты облигаций с ипотечным покрытием обязаны раскрывать и предоставлять информацию об этих облигациях в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг». Это также касается случаев проведения оценки облигаций с ипотечным покрытием рейтинговым агентством, признанным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Относительно информации об ипотечных сертификатах участия Закон также содержит ряд нормативных требований. В распространяемой или публикуемой информации об

ипотечных сертификатах участия и осуществлении доверительного управления их ипотечным покрытием должны содержаться:

— полное или сокращенное фирменное наименование управляющего ипотечным покрытием;

— индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на ипотечное покрытие;

— номер и дата регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием;

— номер и дата выдачи соответствующей лицензии управляющему ипотечным покрытием;

— информация о местах (с указанием адреса и(или) номера телефона), где до приобретения ипотечных сертификатов участия можно ознакомиться с правилами доверительного управления ипотечным покрытием, реестром ипотечного покрытия, а также иными документами, предусмотренными нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг;

— сведения об оценке ипотечных сертификатов участия рейтинговым агентством, признанным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в случае проведения такой оценки;

— положение о том, что стоимость ипотечных сертификатов участия может увеличиваться и уменьшаться, государство не гарантирует доходность инвестиций в ипотечные сертификаты участия;

— сведения о том, что, прежде чем приобрести ипотечный сертификат участия, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления ипотечным покрытием.

Установлено, что эмитент облигаций с ипотечным покрытием и управляющий ипо-



течным покрытием несут ответственность за содержание и форму распространяемой или публикуемой информации о выпуске ипотечных ценных бумаг и об их ипотечном покрытии, в том числе за распространение или опубликование неточной, неполной или вводящей в заблуждение информации, а также за ее несвоевременное распространение или опубликование. Надо учитывать, что коммерческая организация до получения соответствующей лицензии, предоставляющей ей право выпускать ипотечные сертификаты участия, не вправе предоставлять для распространения или опубликования информацию о своей деятельности в качестве управляющего ипотечным покрытием. Управляющий ипотечным покрытием одновременно с распространением или опубликованием информации обязан представить в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг копии документов, содержащих указанную информацию.

Эмитент облигаций с ипотечным покрытием публикует информацию об эмиссии таких облигаций, а управляющий ипотечным покрытием обязан опубликовать правила доверительного управления ипотечным покрытием до начала срока выдачи ипотечных сертификатов участия. Кроме того, управляющий обязан опубликовать сообщения о регистрации изменений и дополнений, вносимых в правила доверительного управления ипотечным покрытием.

Так, опубликованию подлежат следующие сведения:

- баланс имущества, составляющего ипотечное покрытие;
- бухгалтерский баланс управляющего ипотечным покрытием;
- отчет о прибылях и об убытках управляющего;
- отчет об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие;

- сведения о вознаграждении управляющего ипотечным покрытием и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;
- информация о принятии решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ипотечным покрытием другому лицу, которое в соответствии с законом имеет право выдавать ипотечные сертификаты участия.

Несоблюдение управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитарием или регистратором названных требований, а также неустранение каждым из них нарушений в установленные сроки являются основанием для приостановления или аннулирования у них соответствующей лицензии либо отзыва лицензии на осуществление банковских операций у управляющего ипотечным покрытием.

Кроме того, эмитент облигаций с ипотечным покрытием обязан обеспечить всем заинтересованным лицам по их требованию возможность ознакомления с информацией, содержащейся в реестре ипотечного покрытия, а также получения копий реестра или выписок из него.

Управляющий ипотечным покрытием в местах приема заявок на приобретение, погашение ипотечных сертификатов участия обязан предъявлять всем заинтересованным лицам по их требованию следующие подлинные документы или их нотариально заверенные копии:

- 1) устав управляющего ипотечным покрытием;
- 2) правила доверительного управления ипотечным покрытием;
- 3) полный текст зарегистрированных изменений и дополнений, вносимых в них;
- 4) правила ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;



5) справку о размере ипотечного покрытия, рассчитанном в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг;

6) баланс имущества, составляющего ипотечное покрытие;

7) бухгалтерский баланс управляющего ипотечным покрытием;

8) отчет о прибылях и об убытках этого управляющего;

9) бухгалтерский баланс специализированного депозитария;

10) отчет о прибылях и об убытках депозитария;

11) заключение аудитора, составленное на последнюю отчетную дату;

12) отчет об исполнении обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие;

13) документы, содержащие сведения о вознаграждении управляющего ипотечным покрытием и расходах, подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, по состоянию на последнюю отчетную дату;

14) документы, содержащие иную информацию, распространенную или опубликованную управляющим ипотечным покрытием.

Управляющий ипотечным покрытием обязан обеспечить всем заинтересованным лицам по их требованию возможность ознакомления с информацией, содержащейся в реестре ипотечного покрытия, а также получения копий реестра или выписок из него. При этом плата, взимаемая эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или управляющим ипотечным покрытием за предоставление копий документов, не может превышать затраты на их изготовление.

Последним крупным блоком правового регулирования рассматриваемой сферы являются положения, определяющие полномочия государственных органов по рынку ипотечных ценных бумаг.

Так, федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг (в настоящее время — Федеральная служба по финансовым рынкам) вправе:

1) устанавливать требования к размеру собственных средств ипотечных агентов и порядок его расчета;

2) регулировать деятельность ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, и специализированных депозитариев ипотечного покрытия;

3) устанавливать требования, направленные на предупреждение конфликта интересов управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев;

4) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти в области финансов правила бухгалтерского учета и отчетности ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев;

5) устанавливать квалификационные требования к работникам кредитных организаций — управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев, а также требования к профессиональному опыту лиц, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа кредитных организаций — управляющих ипотечным покрытием и специализированных депозитариев;

6) устанавливать требования к порядку погашения ипотечных сертификатов участия, в том числе к определению суммы, выплачиваемой при погашении ипотечных сертификатов участия;

7) осуществлять контроль за деятельностью ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев;

8) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование аудиторской деятельности, требования

к аудиторам, имеющим право оказывать аудиторские услуги ипотечным агентам, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитариям;

9) контролировать соблюдение Закона об ипотечных ценных бумагах, рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с его нарушениями;

10) осуществлять проверку деятельности ипотечных агентов, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев;

11) утверждать правила ведения реестра владельцев ипотечных сертификатов участия;

12) направлять ипотечным агентам, управляющим ипотечным покрытием, специализированным депозитариям предписания об устранении нарушений Закона об ипотечных ценных бумагах, нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

13) обращаться в суд с требованием о ликвидации юридических лиц, осуществляющих предусмотренную Законом об ипотечных ценных бумагах деятельность без соответствующих лицензий или деятельность, не разрешенную им;

14) обращаться в суд с иском в интересах владельцев ипотечных ценных бумаг в случае нарушения их прав;

15) устанавливать порядок определения размера ипотечного покрытия;

16) устанавливать дополнительные требования к составу сведений и правила ведения реестра ипотечного покрытия;

17) устанавливать дополнительные требования к структуре и минимальному размеру ипотечного покрытия;

18) осуществлять иные предусмотренные Законом об ипотечных ценных бумагах полномочия;

19) обращаться в Центральный банк РФ с предложением о принятии установленных федеральными законами мер воздействия, включая отзыв лицензии на осуществление банковских операций, к кредитной организации — управляющему ипотечным покрытием в случае несоблюдения ею требований законодательства и действующего нормативно-правового регулирования, а также неустранения ею нарушений в установленные сроки.

Также надо иметь в виду, что сотрудники федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, уполномоченные федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг в установленном им порядке, в целях исполнения служебных обязанностей имеют право беспрепятственного доступа в помещения эмитентов облигаций с ипотечным покрытием, управляющих ипотечным покрытием, специализированных депозитариев, регистраторов и ознакомления на основании запроса в письменной форме с необходимыми документами и информацией, которые указаны в представленном запросе, при условии неразглашения ими государственной, служебной и коммерческой тайны. При этом эмитенты облигаций с ипотечным покрытием, управляющие ипотечным покрытием, специализированные депозитарии, регистраторы обязаны представлять в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг документы, иную информацию и давать в письменной или устной форме объяснения, необходимые для осуществления деятельности федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. **R**