

Особенности  
управления  
ипотечными  
агентами

Головенко Ульяна  
ООО «ТМФ РУС»

# Специальные требования к ипотечному агенту

- Ипотечный агент не может иметь штат сотрудников
- Firmenname (Ипотечный агент)
- Полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента должны быть переданы коммерческой организации
- Ведение бухгалтерского учета ипотечного агента должно быть передано специализированной организации
- Коммерческая организация, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, не может вести бухгалтерский учет этого ипотечного агента.
- Специализированная организация, которой передано ведение бухгалтерского учета ипотечного агента, не может осуществлять полномочия единоличного исполнительного органа этого ипотечного агента
- Ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами

# Правовая база

- ФЗ о рынке ценных бумаг
- ФЗ об акционерных обществах
- ФЗ об ипотечных ценных бумагах
- ФЗ о противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации («Закон об инсайте»)
- ФЗ о защите конкуренции (группа лиц)
- ФЗ о бухгалтерском учете
- Иные законы и подзаконные акты ФСФР, ФМС, ФАС

# Управление ипотечным агентом

- Органы управления: общее собрание и единоличный исполнительный орган (управляющая организация)
- Компетенции органов управления определяются законодательными актами и уставом.
- Права и обязанности управляющей организации определяются законодательными актами и договором о передаче полномочий
- Законодательство не устанавливает особых требований к управляющей организации кроме тех, которые указаны в ФЗ об ипотечных ценных бумагах

# Управляющая организация

- Управляющая организация осуществляет руководство текущей деятельностью ипотечного агента и подотчетна общему собранию акционеров
- Управляющая организация:
  - без доверенности действует от имени ипотечного агента, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами;
  - совершает сделки от имени ипотечного агента;
  - имеет право первой подписи под финансовыми документами;
  - выдает доверенности от имени ипотечного агента;
  - организует выполнение решений общего собрания акционеров ипотечного агента;
  - на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием принимает решение о дате начала размещения облигаций с ипотечным покрытием, о размере процента (купона) по облигациям с ипотечным покрытием, утверждает отчет об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций с ипотечным покрытием в рамках своих полномочий;
  - открывает и закрывает счета ипотечного агента в банках, специализированных реестрах, депозитариях и иных организациях;
  - выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности ипотечного агента и обеспечения его нормальной работы.

## Управляющая организация

- Деятельность ипотечного агента ограничена приобретением активов (требований по кредитам (займам), обеспеченных ипотекой, и (или) закладных), и обеспечением финансирования активов путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием
- В своей деятельности управляющая организация руководствуется (кроме устава и договора о передаче полномочий):
  - Основными условиями сделки (term-sheet); и
  - Решением о выпуске облигаций, проспектом ценных бумаг, договорами с третьими лицами
- Функции управления: организация – координация – контроль

# Основные участники сделки

- **Бухгалтерская организация** (ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности, подготовка и предоставление отчётности, осуществление платежей)
- **Сервисный агент** (сбор платежей, обслуживание закладных, предоставление отчётов, работа с закладными с просроченной задолженностью, представление интересов в суде)
- **Платежный агент** (осуществление платежей по облигациям)
- **Расчётный агент** (осуществление расчетов в отношении распределения денежных средств ипотечного агента, предоставление отчетов)



# Организация процесса координации и контроля

- Процедуры взаимодействия и контроля между ипотечным агентом (в лице управляющей и бухгалтерской организаций) и каждым из агентов и иными лицами, участвующими в сделке, государственными органами
- Внутренние процедур контроля внутри управляющей и бухгалтерской организаций
- Четкое соблюдение сроков
- Графики выполнения обязательств ипотечным агентом и каждым из агентов в отдельности
- Автоматизация процессов



# Основные компетенции при предоставлении информации

- Годовой отчет (управляющая организация).
- Раскрытие сведений об аффилированных лицах ипотечных агентов (управляющая организация).
- Раскрытие информации (сервисный агент или управляющая организация).
- Соблюдение требований законодательства об инсайте (управляющая организация и все агенты).
- Соблюдение требований об опубликовании дополнительных сведений, в том числе, о стоимости чистых активов (управляющая организация).



**Global reach**  
**Local knowledge**

[tmf-group.com](http://tmf-group.com)

**Disclaimer**

Whilst we have taken reasonable steps to provide accurate and up to date information in this publication, we do not give any warranties or representations, whether express or implied, in this respect. The information is subject to change without notice. The information contained in this publication is subject to changes in (tax) laws in different jurisdictions worldwide.

None of the information contained in this publication constitutes an offer or solicitation for business, a recommendation with respect to our services, a recommendation to engage in any transaction or legal, tax, financial, investment or accounting advice. No action should be taken on the basis of this information without first seeking independent professional advice. We shall not be liable for any loss or damage whatsoever arising as a result of your use of or reliance on the information contained herein.

This is a publication of TMF Group B.V., P.O. Box 23393, 1100 DW Amsterdam Zuidoost, the Netherlands ([contact@tmf-group.com](mailto:contact@tmf-group.com)). TMF Group B.V. is part of TMF Group, consisting of a number of companies worldwide. A full list of the names, addresses and details of the regulatory status of the companies are available on our website: [www.tmf-group.com](http://www.tmf-group.com).

© 2013 TMF Group B.V.