



Практический семинар
08.12.2014 г.

Ипотечное покрытие ИСУ. Закрытые ПИФы. МСФО.
Актуальное и перспективное в управлении активами.

Ответы на вопросы участников семинара



Оглавление

А. Блок вопросов о ЗПИФ и деятельности управляющих компаний	4
Требования к управляющей компании	4
Управление ЗПИФ	5
Учет и отчетность в УК и ПИФ	11
Раскрытие информации в ПИФ.....	18
Признание квалифицированными инвесторами.....	19
ПДУ ПИФ. Изменения в ПДУ ПИФ	20
Б. Блок вопросов по Ипотечному покрытию ИСУ	22
Условия включения ипотечных требований в состав ИП ИСУ	22
Документы, подтверждающие соответствие ипотечных требований условиям включения в состав ИП.....	23
Создание ИП и выпуск ИСУ	29
Дополнительные ИСУ	37
В. Блок дополнительных вопросов, заданных в ходе проведения семинара	41
Нормотворческая деятельность Банка России	41
ПДУ ПИФ. Изменения в ПДУ ПИФ	41
Общее собрание владельцев инвестиционных паев	43
Управление ЗПИФ	44
Учет и отчетность в УК и ПИФ	44
Признание квалифицированными инвесторами.....	47
Прекращение ЗПИФ.....	47



Основные используемые сокращения:

УК – Управляющая компания

ПИФ, ЗПИФ – Паевой инвестиционный фонд, закрытый паевой инвестиционный фонд

ИП – Ипотечное покрытие

ИСУ – Ипотечные сертификаты участия

ДУ – Доверительное управление, доверительный управляющий

ПДУ – Правила доверительного управления

СЧА – Стоимость чистых активов

ОСП – Общее собрание владельцев инвестиционных паев

ОСВИСУ – Общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия

ООО – Общество с ограниченной ответственностью

ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Закон 156-ФЗ об ИФ – Федеральный закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»

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

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

Типовые правила ДУ ИП ИСУ – Типовые правила доверительного управления ипотечным покрытием, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.10.2004 г. № 562

Приказ ФСФР России № 05-21/пз-н – Положение о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию, утвержденное Приказом ФСФР России от 15.06.2005 г. № 05-21/пз-н

Приказ ФСФР России № 08-12/пз-н – Положение о порядке признания лиц квалифицированными инвесторами, утвержденное Приказом ФСФР России от 18.03.2008 г. № 08-12/пз-н



А. Блок вопросов о ЗПИФ и деятельности управляющих компаний

Требования к управляющей компании

1. ВВОДНАЯ:

В связи с изданием Приказа ФСФР от 20.11.2012 года № 12-98/пз-н «Об утверждении административного регламента предоставления Федеральной службой по финансовым рынкам государственной услуги по лицензированию деятельности инвестиционных фондов, деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, деятельности специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также деятельности по пенсионному обеспечению и пенсионному страхованию», утратил силу Приказ ФСФР от 10.02.2009 года № 09-4/пз-н.

В утратившем силу административном регламенте (утв. Приказом ФСФР от 10.02.2009 года № 09-4/пз-н) была установлена обязанность лицензиата уведомлять ФСФР России об изменении сведений, включенных в реестр лицензий, с приложением документов, подтверждающих изменения (или их копий), в течение 3 рабочих дней с даты получения или составления таких документов.

В новом административном регламенте (утв. Приказом ФСФР от 20.11.2012 г. № 12-98/пз-н) такая обязанность отсутствует.

ВОПРОСЫ:

(а) Необходимо ли лицензиату уведомлять Банк России об изменении сведений об адресе, наименовании и иных сведений и в какие сроки?

(б) В случае смены адреса лицензиата установлен ли действующим законодательством срок с даты регистрации внесения соответствующего изменения в учредительные документы лицензиата на представление в Банк России заявления о переоформлении лицензии, учитывая, что действующим административным регламентом такой срок не установлен?



ОТВЕТ:

Приказ ФСФР России № 09-4/пз-н действительно отменен, а Приказом ФСФР России № 12-98/пз-н указанная в вопросе обязанность не установлена. Таким образом, на сегодняшний день образовался нормативный пробел по данному вопросу. Вместе с тем следует ожидать, что соответствующее регулирование в обозримом будущем будет установлено, и необходимые изменения в законодательство будут внесены.

При этом даже в настоящее время рекомендуется осуществлять уведомление Банка России об указанных изменениях в целях поддержания возможности должной коммуникации государственного регулятора с регулируемыми организациями. Безусловно, в отсутствие уведомления не будет наложено мер ответственности, вместе с тем практика направления предписаний Банком России в настоящее время строится на том принципе, что лицо считается получившим такое предписание даже в том случае, если почтовая организация возвращает конверт с пометкой о том, что организация выбыла или истек срок хранения. Например, в случае, если у Банка России не будет соответствующей действительности контактной информации об организации, возможно составление протокола об административном правонарушении и его заочное рассмотрение, поскольку протокол будет направлен на неактуальный адрес. Кроме того, одно из распространенных оснований для аннулирования лицензий некредитных финансовых организаций – неисполнение предписаний Банка России, зачастую сопровождающееся фактами неполучения таких предписаний регулируемыми организациями и возвратами корреспонденции в адрес Банка России.

Управление ЗПИФ

2. **ВОПРОС:**
Вправе управляющая компания кредитного ЗПИФ приобрести в состав имущества фонда данной категории закладные?

ОТВЕТ:

В связи с тем, что Положением о составе и структуре активов АИФ и ПИФ, утвержденным Приказом ФСФР России № 10-79/пз-н, закладные предусмотрены в качестве допустимого актива для инвестиционного фонда категории ипотечный фонд, но не предусмотрены для кредитного фонда, то управляющая компания кредитного ЗПИФ не вправе приобретать в состав фонда данной категории закладные. За исключением случая, когда закладная была предметом залога, обеспечивающего права требования, которые составляют активы фонда, и приобретена в результате обращения взыскания на закладную как на предмет залога.

3. **ВОПРОС:**
Вправе управляющая компания ипотечного ЗПИФ принять закладные в оплату инвестиционных паев при формировании фонда данной категории?



ОТВЕТ:

Поскольку нормативным актом ФСФР России (Приказ № 08-56/пз-н) в перечне имущества, которое может передаваться в оплату инвестиционных паев как при формировании, так и при выдаче дополнительных инвестиционных паев, предусмотрены ценные бумаги (а закладная является ценной бумагой), то закладные можно передавать в оплату инвестиционных паев при условии, если это предусмотрено правилами доверительного управления и инвестиционной декларацией соответствующего фонда.

4.

ВВОДНАЯ:

В состав имущества ЗПИФ для квалифицированных инвесторов привлечены кредитные средства. Срок выплаты процентов по кредиту – ежеквартально. За невыплату процентов в срок предусмотрено начисление увеличенных процентов, а также штрафные санкции.

ВОПРОСЫ:

(а) Может ли УК оплатить проценты по кредиту за свой счет, в случае если к моменту оплаты на счете ПИФ нет достаточных для этого средств?

(б) Можно ли в учете ПИФ списать начисленные и оплаченные за счет средств УК проценты на основании предоставленных УК документов, подтверждающих эту оплату (копии платежек и выписка с расчетного счета УК)?

(в) Аналогичный вопрос возникает в случае, если ПИФ является арендатором и к моменту оплаты аренды не обладает достаточными для этого средствами на счете ПИФ: может ли УК за свой счет оплатить арендную плату и в учете ПИФ списать эту задолженность?

(г) Каким образом следует (и следует ли?) реагировать спецдепозитарию на подобные операции, если для конкретного ПИФа они проводятся на регулярной основе – УК оплачивает проценты и аренду за свой счет по причине отсутствия денежных средств в ПИФе?

ОТВЕТ:

При оплате за счет собственных средств управляющей компании задолженностей, подлежащих оплате за счет имущества фонда, следует принимать во внимание предусмотренное законодательством правило о том, что обязательства, которые возникли при осуществлении доверительного управления паевым инвестиционным фондом, оплачиваются за счет имущества такого фонда; их погашение за счет управляющего возможно в случае недостаточности имущества фонда.

В этой связи вообще возникают сомнения о гражданско-правовой возможности исполнять такие обязательства за счет управляющей компании и факте прекращения таких обязательств такой оплатой. Кроме того, следует полагать неверной практику, когда управляющая компания смешивает свою собственную деятельность с деятельностью по доверительному управлению.

В этой связи специализированному депозитарию можно рекомендовать реагировать на подобные операции, как на нарушения нормы п. 2 ст. 16 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».



5.

ВВОДНАЯ:

В составе активов ЗПИФ находится земельный участок, на котором расположен зарегистрированный объект незавершенного строительства, право собственности на который принадлежит третьему лицу. Должна ли управляющая компания ЗПИФ при продаже данного участка предлагать владельцу объекта незавершенного строительства выкупить данный участок по преимущественному праву, предусмотренному пунктом 3 статьи 35 Земельного кодекса РФ, согласно которого, собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Объект незавершенного строительства не поименован.

При этом есть Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда (ВАС) Российской Федерации № 82/09 11 мая 2010 года, в соответствии с которым осуществляется расширительное толкование в отношении объектов незавершенного строительства при перечислении объектов недвижимости в Земельном кодексе РФ следующим образом.

Так, согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ «при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».

При этом, согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ «в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом».

Президиум ВАС применил системное толкование совокупности указанных норм в отношении продажи объектов незавершенного строительства, указав в Постановлении, что соответствующие правила Земельного и Гражданского кодексов РФ применяются при продаже как объектов недвижимого имущества, строительство которых было завершено, так и объектов незавершенного строительства.

ВОПРОС:

Просим разъяснить, насколько подобное расширительное толкование применимо при продаже из ЗПИФ земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства?



ОТВЕТ:

Данный вопрос (о соотношении норм земельного и гражданского кодексов и законодательства об инвестиционных фондах) скорее относится к компетенции Росреестра или Минэкономразвития, поскольку предполагает трактовку норм Земельного кодекса и Гражданского кодекса.

Вместе с тем, следует отметить, что управляющая компания паевого фонда (нередко в случаях, когда правилами фонда предусмотрено наличие инвестиционного комитета), может столкнуться с определенными сложностями, когда в силу какого-либо закона или практической необходимости она должна что-то сделать, а положения правил (или отказное решение инвестиционного комитета) не позволяет это осуществить. Для управляющей компании важной частью деятельности является соблюдение не только требований законодательства различных отраслей и интересов инвесторов, но и формализованных положений правил доверительного управления управляемых фондов.

6. ВВОДНАЯ:

В составе имущества Рентного ЗПИФ находится право аренды земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости входящие в состав имущества Фонда. Земельный участок относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Управляющая компания фонда намерена приобрести в состав имущества фонда земельный участок, государственная собственность на который не разграничена. Но в соответствии с п. 2 ст. 13 Закона Московской области от 07.06.1996 года № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» регистрация перехода права собственности на земельный участок, находящийся в собственности Московской области, государственная собственность на который не разграничена, допускается только после полной его оплаты. В то же время пунктом 4.2 Постановления ФКЦБ России от 10.02.2004 г. № 04-3/пс установлено, что «специализированный депозитарий не вправе давать управляющей компании акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда согласие на списание денежных средств в оплату недвижимого имущества и (или) прав на недвижимое имущество до представления специализированному депозитарию документов, подтверждающих государственную регистрацию прав акционерного инвестиционного фонда или управляющей компании паевого инвестиционного фонда на недвижимое имущество».



ВОПРОСЫ:

(а) Может ли управляющая компания фонда приобрести указанный земельный участок с соблюдением условий п. 2 ст. 13 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области», осуществив оплату до государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок?

(б) Что в этом случае может предпринять УК, не нарушив требований к деятельности по управлению инвестиционных фондов, учитывая, что нормы, запрещающие предоплату приобретаемой недвижимости стесняют Управляющую компанию при инвестировании в недвижимость, в частности в случае намерения приобрести недвижимость, находящуюся в государственной собственности?

ОТВЕТ:

Рассматриваемое положение Постановления ФКЦБ России от 10.02.2004 г. № 04-3/пс (о невозможности выдачи согласия специализированного депозитария на оплату недвижимого имущества при его приобретении до регистрации права собственности) является давней проблемой. В разрабатываемом Банком России новом положении о деятельности специализированных депозитариев ПИФ она должна быть решена путем исключения данного ограничения.

Но в настоящее время данная норма действует и является прямой, поэтому на текущий момент приобрести недвижимое имущество, которое по закону (или иному нормативному акту) требует предварительной оплаты (до государственной регистрации права) не представляется возможным.

7. **ВВОДНАЯ:**

В составе ЗПИФ недвижимости, паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, находится 51 % долей ООО. Управляющая компания фонда принимает решение выйти из ООО путем отчуждения доли обществу. В счет оплаты его доли ООО передает в состав фонда объект недвижимости.

ВОПРОС:

Не нарушает ли данная операция ограничений деятельности УК, установленных пп. 9) п. 1 ст. 40 Закона 156-ФЗ об ИФ, согласно которому УК не вправе совершать сделки по приобретению имущества, принадлежащего дочерним и зависимым обществам управляющей компании, либо по отчуждению имущества указанным лицам?

ОТВЕТ:

Текущая практика разъяснений по данному вопросу содержит позицию, что отчуждение долей составляющих имущество фонда обществу с ограниченной ответственностью, из которого осуществляется выход, будет нарушать соответствующие положения пункта 1 статьи 40 Федерального закона «Об инвестиционных фондах».



8. ВОПРОСЫ:

- (а) На каком праве может быть земля, на которой будут построены объекты, финансируемые за счет ЗПИФ категории недвижимости?
- (б) Должна ли земля быть передана в фонд как собственность или на правах аренды, либо возможны иные варианты?

ОТВЕТ:

Положение о составе и структуре активов АИФ и ПИФ, утвержденное Приказом ФСФР России № 10-79/пз-н, в качестве разрешенных активов допускает возможность включения в состав ЗПИФ земли на праве собственности и на праве аренды (в предыдущих редакциях положения могли быть также иные имущественные права на недвижимое имущество).

Вместе с тем, разъяснительная практика ФСФР России (Службы Банка России по финансовым рынкам) содержала также позиции о возможности оплаты, в частности, сервитутов, при этом оплата сервитутов должна производиться в счет расходов, связанных с управлением фондом, и сам сервитут не включается в состав активов фонда.

9. ВОПРОСЫ:

- (а) Может ли управляющая компания ПИФ сама выступать застройщиком, имея в своем штате службу застройщика-заказчика, чтобы не было нарушения Закона 156-ФЗ об ИФ?
- (б) Если «да», то должна ли УК ПИФ, имеющая в своем штате службу заказчика-застройщика, быть членом саморегулируемой организации строителей или получать иные специальные разрешения, чтобы соответствовать градостроительному законодательству?
- (в) Если управляющая компания ПИФ не может сама выступать застройщиком, то вправе ли она передать по договору функции заказчика специализированной строительной организации, которая обеспечит реализацию всего строительного процесса, в рамках ПИФ?
- (г) Если «да», то какую правовую форму правомерным будет использовать для такого договора?
- (д) Могут ли затраты по таким договорам быть оплачены УК за счет имущества ПИФ?



ОТВЕТ:

Банк России опубликовал информационное письмо о том, что управляющая компания не может являться застройщиком в рамках отношений, регулируемых Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Вместе с тем, Положение о составе и структуре активов АИФ и ПИФ, утвержденное Приказом ФСФР России № 10-79/пз-н, позволяет включать в состав активов фонда имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется строительство и создание объектов недвижимого имущества на земельных участках, которые (или права аренды которых) составляют фонд.

Соответственно, если речь идет о деятельности застройщика, в отношениях регулируемых Федеральным законом от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», то может (с соблюдением ограничений на совмещение деятельности управляющей компании с иными видами деятельности).

По поводу возможности членства управляющей компании в СРО строителей разъяснительная практика отсутствует, при этом следует предположить, что такое членство скорее невозможно, как раз ввиду запрета на совмещение деятельности управляющей компании с иными видами деятельности.

По поводу передачи функции застройщика иному лицу, возможно предположить допустимость передачи этих функций управляющей компанией технического заказчику (схожие запросы находятся сейчас на рассмотрении в Банке России). При этом (для того чтобы оплатить его услуги) форма соответствующего договора должна быть близка договору поручения (с учетом того определения технического заказчика, которое дано в Градостроительном кодексе), содержание которого должно свидетельствовать о том, что технический заказчик заключает договоры на строительство соответствующих объектов недвижимости от имени управляющей компании. Затраты по таким договорам (оплата услуг технического заказчика-застройщика), вероятнее всего можно будет осуществлять за счет расходов, предусмотренных пунктом 1 перечня расходов, утвержденного Приказом ФСФР России № 08-7/пз-н.

Учет и отчетность в УК и ПИФ

10.

ВВОДНАЯ:

УК Д.У. ЗПИФ выступает в роли участника по договору долевого участия в строительстве. После завершения строительства объекта недвижимого имущества площадь объекта увеличилась.

ВОПРОС:

Как учитывается сумма доплаты от участника (УК Д.У. ПИФ) застройщику: увеличивает первоначальную стоимость имущественных прав по договору или относится на расходы фонда?



ОТВЕТ:

Для данной, вероятно типичной, ситуации следует полагать возможным поступление «дополнительных метров» (возникающих после завершения строительства объекта и его фактических обмеров) в состав фонда. При этом оплата таких «дополнительных метров» может производиться на основании дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве.

После заключения дополнительного соглашения, наиболее верным также будет произвести переоценку стоимости имущественных прав по договору участия в долевом строительстве для целей определения стоимости чистых активов фонда.

11. ВВОДНАЯ:

УК Д.У. ПИФ является арендодателем. Договором аренды недвижимого имущества предусмотрена ежемесячная предоплата (авансовый платеж) за аренду недвижимости не позднее 10 числа месяца (день Т). При этом фактическое начисление дебиторской задолженности за аренду данной недвижимости происходит по акту выполненных услуг по окончании месяца (день К). Арендная плата не оплачена.

Согласно пункту 24 Приказа ФСФР России № 05-21/пз-н: «В случае, если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами акционерного инвестиционного фонда или активами паевого инвестиционного фонда, не погашена по истечении 6 месяцев с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, сумма этой задолженности уменьшается для целей определения стоимости чистых активов на 30 процентов на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых».

ВОПРОС:

По истечении какого срока следует производить в приведенном примере дисконтирование:

- по истечении 6 месяцев со дня Т? (дополнительно подчеркиваем, что в день Т не происходит начисление дебиторской задолженности);
- или по истечении 6 месяцев с даты фактического начисления дебиторской задолженности по арендной плате (день К)?

ОТВЕТ:

Описанную в вопросе учетную схему изначально следует трактовать как не совсем верную. Если по договору предусмотрена предоплата, при этом такая предоплата не совершена, то в учете фонда должна отражаться дебиторская задолженность, так как это обязательство по предоплате, следующее из договора.

Вопрос о дисконтировании в этом случае должен разрешаться исходя из срока предоплаты следующим образом: если предоплата должна быть совершена до 10 числа месяца, но она до этого срока не оплачена, то с этого числа и начинается шестимесячный срок, по истечении которого будет осуществляться дисконтирование.



12. ВВОДНАЯ:

Оценочная стоимость денежных требований по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа признается равной текущей совокупной стоимости оставшихся платежей по таким требованиям, дисконтированной по схеме сложного процента на дату определения стоимости активов с использованием ставки, предусмотренной Правилами расчета СЧА, по формуле указанной в пункте 17 Положения, утвержденного Приказом ФСФР России № 05-21/пз-н.

ВОПРОС:

В случае, если в соответствии с условиями кредитного договора дата выплаты очередного платежа по кредитному договору выпадает на дату определения стоимости чистых активов и заемщик не перечисляет в установленный срок денежные средства, то в какой строке Справки о стоимости чистых активов следует отражать задолженность по таким платежам: в строке 250 – «иное имущество» или в строке 264 – «прочая дебиторская задолженность»?

ОТВЕТ:

При учете денежных требований по обязательствам из кредитных договоров и договоров займа, следует исходить из следующего. Будущие платежи учитываются и оцениваются как денежные требования (по соответствующей формуле, предусмотренной п. 17 Положения, утвержденного Приказом ФСФР России № 05-12/пз-н). При этом, как только наступает срок исполнения обязательства (т.е. платеж перестает быть будущим), соответствующая сумма переходит в учете в состав дебиторской задолженности, которая отражается в учете и отчетности соответствующим образом (то есть по строке «дебиторская задолженность»).

13. ВВОДНАЯ:

Согласно пункту 6 статьи 52 Налогового кодекса РФ налог должен исчисляться в полных рублях. Если при расчете налога получилось значение с копейками, то сумму менее 50 копеек следует отбросить, а 50 копеек и более – округлить до целого рубля. Таким образом, при уплате налога на добавленную стоимость (НДС) в бюджет на балансе ПИФ образуется дебиторская или кредиторская задолженность на сумму копеек от округления.

ВОПРОС:

Имеет ли право управляющая компания списать копейки, образовавшиеся в момент определения суммы налога подлежащей уплате в бюджет на прочие доходы или прочие расходы?



ОТВЕТ:

В учете, который предусмотрен законодательством об инвестиционных фондах, дебиторская или кредиторская задолженность, указанная в вопросе, не образуется, и потому не подлежит списанию ни на расходы, ни на доходы.

По вопросу применения пункта 6 статьи 52 Налогового кодекса РФ следует учитывать, что согласно этой норме «сумма налога ИСЧИСЛЯЕТСЯ в полных рублях», то есть начисление и непосредственно выплата налога должна производиться с округлением (в частности можно воспользоваться разъяснениями соответствующих писем Минфина России, в том числе письма от 17 февраля 2014 г. № 03-07-09/6395). Поэтому, у управляющей компании уже при начислении налога не должно формироваться указанного в вопросе остатка, поскольку само начисление содержит элемент округления и суммы налога к уплате, учитываются «в полных рублях».

14.

ВВОДНАЯ:

ПДУ ПИФ зарегистрированы в 2014 г. и идет формирование фонда, но активы и денежные средства для формирования пока не передавались, заявки на приобретение паев не поступали.

ВОПРОС:

Если на конец года стоимость активов по-прежнему будет равна 0 и активы не поступят в фонд, нужно ли проводить аудит фонда за 2014 г. и сдавать до 1 апреля аудиторское заключение за 2014 г.?

ОТВЕТ:

Разъяснительная практика Банка России по данному вопросу исходит из того, что пока фонд не сформирован необходимость в аудиторском заключении отсутствует.

Вместе с тем следует принимать во внимание, что ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ФОНДА необходимость составления аудиторского заключения присутствует вплоть до утверждения Банком России отчета о прекращении фонда. То есть, если решение о прекращении фонда принято в декабре, то в следующем году потребуются аудиторское заключение. Это необходимо учитывать, в том числе планируя расходы в период прекращения фонда, принимая также во внимание, что при распределении денежных средств в третью очередь предусмотрена оплата услуг аудитора. То есть, в любом случае, в процессе прекращения управляющая компания может с аудитором взаимодействовать, и оплачивать ряд его услуг в третью очередь.

15.

ВОПРОС:

Можно ли в период официального отпуска генерального директора управляющей компании подписывать электронную отчетность его электронно-цифровой подписью (ЭЦП), поскольку иной ЭЦП в УК нет?



ОТВЕТ:

По данному вопросу следует полагать допустимость такой ситуации, если это оформлено надлежащим образом (например, приказами или иными документами).

Для государственного регулятора ключевой момент заключается в том, чтобы представленные в Банк России документы были надлежащим образом оформлены и заверены, в том числе, подписаны ответственным лицом. В случае, возникновения каких-то вопросов, в том числе к ответственному лицу, Банк России может направить соответствующий запрос. В этом случае внутренними документами управляющая компания может подтвердить факт подписания документов тем или иным лицом.

16. ВВОДНАЯ:

Программа-анкета подготовки электронных документов, содержащая XML-схемы версии 2.16.3 и предназначенная для формирования документов, представляемых в Банк России в электронном виде с электронной подписью, введенная в действие Банком России с 01.07.2014 г. содержит форму «Информация, связанная с одобрением инвестиционным комитетом сделок за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и (или) действий, связанных с осуществлением прав участника хозяйственного общества, акции или доли которого составляют этот фонд».

ВОПРОС:

Какие документы в рамках деятельности инвестиционного комитета должны направляться с помощью данного отчета?

ОТВЕТ:

При ответе на данный вопрос, следует исходить из следующего общего принципа, предусмотренного положением о раскрытии информации (Приказ ФСФР России № 05-23/пз-н), что Банк России должен быть уведомлен о предоставлении владельцам инвестиционных паев или иным лицам документов, которые относятся к деятельности управляющей компании по доверительному управлению фондами. Те документы, которые управляющая компания предоставляет членам инвестиционного комитета в рамках его созыва, проведения и так далее, должны предоставляться в Банк России (в том числе, материалы, напрямую предусмотренные правилами доверительного управления, и иные документы, которые управляющая компания планирует предоставить дополнительно).



При этом следует учитывать, что программа «Анкета» содержит лишь форму своего рода сопроводительного письма (уведомления) к копии распространяемой, предоставляемой и раскрываемой информации. Соответственно, уже в виде раскрываемой / предоставляемой информации следует указывать ту информацию, связанную с деятельностью инвестиционного комитета, которая предоставляется в Банк России и планируется к раскрытию / предоставлению инвесторам или иным лицам. С практической точки зрения, раскрываемая информация может быть приложена к сообщению в виде вложения, открывающегося программой Acrobat Reader, или стандартными средствами офиса (Word, Excel). Это может быть как скан документа, например, в формате PDF, так и документ Word без подписи руководителя непосредственно в копии раскрываемой информации, поскольку руководитель заверяет направляемый в Банк России пакет в целом.

Следует также учитывать, что в рамках группы документов, обозначенной в программе «Анкета» термином «Информация, связанная с одобрением инвестиционным комитетом сделок», в Банк России направляется как информация, раскрываемая / предоставляемая до проведения инвестиционного комитета, так и та, которая раскрывается / предоставляется во время его проведения или после (если конечно она раскрывается или предоставляется в рамках процедуры проведения заседаний инвестиционного комитета, согласно правилам доверительного управления конкретного фонда, или де-факто, например, если членам инвестиционного комитета предоставляется итоговый протокол).

17.

ВОПРОСЫ:

(а) В соответствии с Проектом положения «О Планах счетов бухгалтерского учета в некредитных финансовых организациях и порядке его применения» должны ли будут (в случае принятия проекта) управляющие компании учитывать активы и обязательства ПИФ по планам счетов указанного выше проекта? Или для этих целей будет подготовлен иной нормативно правовой акт?

(б) Проект разработан исключительно для использования при учете в УК или они будут в дальнейшем использоваться и для учета активов и обязательств ПИФ?

ОТВЕТ:

В отношении Плана счетов для некредитных финансовых организаций и его распространения на инвестиционные фонды в настоящее время Банк России разрабатывает соответствующий проект, который в том числе будет действовать в отношении паевых инвестиционных фондов. Проект, ранее размещенный на сайте Банка России, существенно перерабатывается, в частности, планируется максимально учесть специфику активов, которые могут входить в состав инвестиционных фондов.

18.

ВОПРОСЫ:

(а) Будет ли разработан Отраслевой стандарт по бухгалтерскому учету для управляющих компаний ПИФ?

(б) Будет ли указанный стандарт включать учет ПИФ?



ОТВЕТ:

Вопрос разработки Отраслевых стандартов бухгалтерского учета для управляющих компаний и ПИФ в настоящий момент не является актуальным.

Ожидаются Отраслевые стандарты для страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов в силу их специфики и некоторой схожести, определяемой характером обязательств.

Что касается инвестиционных фондов, здесь существенной специфики, требующей издания отдельного нормативного акта, пока не отмечается. Вместе с тем, будет положение, в котором планируется отразить специфику именно объектов инвестирования, которые могут входить в состав имущества ПИФ.

19.

ВОПРОС:

Верно ли мы понимаем, что в отношении ПИФ предполагается введение бухгалтерского учета (в свете проектов нормативно-правовых актов, опубликованных Банком России в отношении некредитных финансовых организаций)?

ОТВЕТ НЕ СФОРМУЛИРОВАН, НО ПО СУЩЕСТВУ ПРИВЕДЕН В ОТВЕТАХ НА ВОПРОСЫ 17 и 18

20.

ВОПРОС:

(а) Когда планируется ввести в действие новое Положение «О порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию»?

(б) Каково будет содержание указанного документа?

ОТВЕТ:

Банк России ведет работу над новым порядком определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов. Текущая концепция проекта предполагает определение стоимости активов и величины обязательств по 13-му Международному стандарту финансовой отчетности.

Планируется, что этот нормативный акт будет касаться также порядка определения стоимости имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев, и, возможно, изменится сам порядок определения среднегодовой стоимости чистых активов. Также вероятны корректировки расходов и вознаграждений, во избежание ситуации, когда, определяя среднегодовую стоимость чистых активов один раз в год, управляющие компании начисляют дебиторскую задолженность по превышению размера расходов или вознаграждений.

По срокам ожидается, что сам нормативный акт будет принят в 2015 году, при этом вступать в силу он, возможно, будет по частям. Вступление акта в силу относительно быстро может произойти в той части положений, которые не будут требовать перенастройки программного обеспечения участников рынка и существенных трудозатрат. Вступление акта в силу полностью может быть привязано к определённой отчетной дате (чтобы избежать влияния на начисленные резервы и иные контрольные показатели). Наиболее вероятная дата – 1 января 2016 года.



21.

ВОПРОС:

При принятии Проекта указания Банка России «О порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию» каким образом будет приниматься к учету недвижимое имущество: с момента акта приема-передачи или останется принцип учета с момента государственной регистрации права собственности?

ОТВЕТ:

Текущая концепция, реализуемая в проекте нового порядка определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов, предполагает, что все активы будут приниматься к учету с даты заключения сделки. Для недвижимости дату заключения сделки не планируется определять государственной регистрацией права, возможно это будет либо дата заключения собственно договора, либо дата приема-передачи.

Раскрытие информации в ПИФ

22.

ВОПРОС:

Обязана ли управляющая компания ПИФ в случае составления списка владельцев инвестиционных паев для целей формирования инвестиционного комитета, проведения заседания инвестиционного комитета и др. (за исключением случаев составления списка лиц, имеющих право на получение дохода по инвестиционным паям ЗПИФ; списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев ЗПИФ; списка лиц, имеющих право на получение денежной компенсации при прекращении ПИФ) направлять владельцам инвестиционных паев сообщения о дате составления списка владельцев инвестиционных паев?

ОТВЕТ:

Сообщение о дате составления списка владельцев инвестиционных паев формируется в отношении только так называемых «официальных списков» (то есть тех, которые указаны в положении о порядке ведения реестра владельцев инвестиционных паев – Приказ ФСФР России № 08-17/пз-н), а именно трех: список для проведения общего собрания; список для выплаты доходов по инвестиционным паям; и список для выплаты денежной компенсации при прекращении фонда. При формировании этих списков необходимо осуществлять раскрытие и предоставление соответствующей информации о дате составления списка.

Если управляющая компания, пользуясь своим правом на доступ к реестру, составляет какие-то иные списки (например, для проведения заседаний инвестиционного комитета или для других целей), то следует полагать, что данные списки предоставляются по инициативе управляющей компании, прямо не предусмотрены законодательством, и для таких списков не требуется их раскрывать или предоставлять владельцам инвестиционных паев.



Признание квалифицированными инвесторами

23.

ВОПРОСЫ:

(а) По истечении какого периода времени с момента последнего признания лица квалифицированным инвестором управляющая компания, выступая в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда обязана осуществлять представление в ЦБ РФ сведений о квалифицированных инвесторах в соответствии с Приказом ФСФР России № 08-12/пз-н?

(б) Может ли управляющая компания паевого инвестиционного фонда прекратить предоставление сведений о квалифицированных инвесторах в случаях если:

1-ый вариант: у управляющей компании отсутствуют действующие договоры доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов?

2-ой вариант: регламент признания лиц квалифицированными инвесторами по приказу управляющей компании признан утратившим силу?

ОТВЕТ:

Если в реестре лиц, признанных управляющей компанией квалифицированными инвесторами, присутствуют признанные квалифицированными инвесторами лица, то пока эти лица находятся в данном реестре, управляющая компания обязана отправлять в Банк России указанные в вопросе сведения, и не имеет значения какой период времени прошел с момента последнего признания.

Исходя из этого, следует также следующий вывод: если в реестре отсутствуют лица, признанные квалифицированными инвесторами, то управляющая компания не обязана направлять информацию (то есть «нулевые показатели») в Банк России.

24.

ВВОДНАЯ:

В управляющую компанию поступила заявка на приобретение инвестиционных паев, ограниченных в обороте (предназначенных для квалифицированных инвесторов) от имени несовершеннолетнего лица в возрасте от 14 до 18 лет.

ВОПРОС:

Вправе ли управляющая компания признать квалифицированным инвестором несовершеннолетнее лицо, учитывая, что теоретически данное лицо может соответствовать требованиям вышеуказанного Приказа ФСФР России № 08-12/пз-н, т.к. в соответствии с п. 1 ст. 26 Гражданского кодекса РФ может совершать сделки с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами с письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей)?

25.

ВВОДНАЯ:

В управляющую компанию поступила заявка на приобретение инвестиционных паев, предназначенных для квалифицированных инвесторов от родителя, усыновителя или опекуна физического лица в возрасте до 14 лет (малолетнее лицо).

ВОПРОС:

Вправе ли управляющая компания признать квалифицированным инвестором малолетнее лицо, но по сделкам с ценными бумагами и/или иными финансовыми инструментами, совершенным, например родителем (совокупности сделок обоих родителей) или иным законным представителем, в интересах подопечного малолетнего лица?



ОТВЕТ НА ВОПРОСЫ 24 и 25:

Вопрос является спорным и однозначная позиция относительно возможности признания малолетних и несовершеннолетних лиц квалифицированными инвесторами отсутствует.

Здесь можно отметить следующее. Правовая природа самого института квалифицированных инвесторов предполагает, что квалифицированный инвестор может самостоятельно оценить риски инвестирования при приобретении того или иного финансового инструмента. Приобретение имущества в пользу несовершеннолетнего лица не сопровождается оценкой последним инвестиционных рисков, соответственно, даже критерии владения определенными ценными бумагами и совершения сделок с ними, не будут однозначно свидетельствовать о соответствии такого лица смыслу «квалифицированного инвестирования» (поскольку сделки он совершает не сам, а за него кто-то совершает).

Данный вопрос сейчас передан на рассмотрение профильному подразделению Банка России для выработки соответствующей позиции и ее обоснования.

ПДУ ПИФ. Изменения в ПДУ ПИФ

26. **ВВОДНАЯ:**

В ПДУ ЗПИФ недвижимости (паи для квалинвесторов) прописаны случаи, когда утверждение изменений и дополнений требуют созыва ОСП. Возникла необходимость внесения изменений в ПДУ в части изменения срока выплаты дохода владельцам паев от доверительного управления Фондом. В перечне вопросов, выносимых на утверждение ОСП, вопрос изменения срока выплаты дохода в ПДУ данного фонда не указан. Вместе с тем, в Приказе ФСФР России № 08-5/пз-н от 07.02.2008 г. «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда» (пп. 3 п. 1.4.) указано, что ОСП принимает решения по вопросу утверждения изменений и дополнений, вносимых в правила фонда, связанных с «3) с изменением порядка определения размера дохода от доверительного управления фондом, доля которого распределяется между владельцами инвестиционных паев, а также с изменением доли указанного дохода (порядка ее определения) и срока его выплаты».

ВОПРОС:

Каким образом УК должна действовать при внесении изменений и дополнений в ПДУ фонда в части изменения срока выплаты дохода владельцам паев? Необходимо ли созывать ОСП, руководствуясь положениями указанного приказа ФСФР России, или же действовать согласно актуальному тексту ПДУ данного фонда?



ОТВЕТ:

В связи с тем, что положения о компетенции общего собрания владельцев инвестиционных паев, содержащиеся в правилах доверительного управления закрытым фондом – это сведения, предусмотренные исключительно законодательством (то есть управляющая компания при подготовке и утверждении текста правил не вправе формулировать компетенцию собрания по собственному усмотрению), следует исходить из того, что при отличии положений о компетенции в правилах доверительного управления от тех положений, что указаны в действующем законодательстве, следует руководствоваться положениями законодательства.

Соответственно, если какой-то вопрос компетенции не указан в правилах, но предусмотрен Приказом ФСФР России № 08-5/пз-н или Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», следует полагать, что для внесения соответствующих изменений в правила (подлежащих утверждению собранием по норме законодательства) нужно провести собрание, и в комплекте для регистрации таких изменений должен быть представлен соответствующий протокол.



Б. Блок вопросов по Ипотечному покрытию ИСУ

Условия включения ипотечных требований в состав ИП ИСУ

27. ВВОДНАЯ:

Недвижимое имущество (предмет ипотеки) должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в течение всего срока действия обязательства.

ВОПРОСЫ:

(а) Каков точный перечень страхуемых рисков? Входит ли в страхование от «риска утраты» также и «страхование титула»?

(б) Имеется ввиду, что страховка должна быть сразу оплачена (предоплачена полностью) на весь период? Или просто в течение срока действия требования должна быть страховка?

(в) Как и кем отслеживается исполнение обязательств по страхованию?

ОТВЕТ:

В Федеральном законе «Об ипотеке» страхованию заложенного имущества посвящены отдельные специальные положения, которые необходимо учитывать. Кроме того, при определении перечня страхуемых рисков можно руководствоваться практикой, в том числе, практикой выпусков ипотечных облигаций, где тоже требуется страхование, а также соответствующими правилами страхования конкретных страховых компаний (содержащими перечни рисков для страхования недвижимости от рисков утраты и повреждения).

28. ВОПРОС:

Могут ли составлять ипотечное покрытие требования, обеспеченные залогом прав по договорам долевого участия в строительстве, заключенным по Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»?

ОТВЕТ:

Требования, обеспеченные залогом прав по договорам участия в долевом строительстве, не могут составлять ипотечное покрытие. Положения Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» требуют залога конкретного недвижимого имущества, а не имущественных прав по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве.



29. **ВОПРОС:**

Может ли у требования, включаемого в состав ИП ИСУ, быть дополнительное обеспечение, помимо залога недвижимости (ипотеки), например, залог машины, поручительство?

ОТВЕТ:

Практика по данному вопросу недостаточно проработана. Дополнительное обеспечение требований, составляющих ипотечное покрытие, поручительством в силу положений гражданского законодательства, следует признать возможным, а, например, залогом иного имущества (например, автомобилей), представляется сомнительным.

Документы, подтверждающие соответствие
ипотечных требований условиям включения в состав ИП

30. **ВВОДНАЯ:**

Согласно п. 6 ст. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ:

«6. Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

- выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- договором об ипотеке, на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или его нотариально удостоверенной копией;
- кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обеспеченное ипотекой обязательство, либо нотариально удостоверенной копией договора;



- документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству, и на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если имела место передача (уступка) таких прав, или его нотариально удостоверенной копией.

В случае, если имели место составление и выдача закладной, для подтверждения входящего в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству достаточно наличия закладной.»

ВОПРОСЫ:

- (а) Правильно ли понимать, что все перечисленные документы должны быть в оригиналах у управляющего ипотечным покрытием?
- (б) При этом в специализированный депозитарий в этом случае передаются копии данных документов?
- (в) Вправе ли управляющий ИП хранить такие документы у сервисного агента ипотечного покрытия?

ОТВЕТ:

В положениях пункта 6 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» указан перечень документов, который позволяет идентифицировать и подтвердить обязательства, которые составляют ипотечное покрытие.

Нормами действующего законодательства, в частности Типовыми правилами доверительного управления ипотечным покрытием, прямо определено, что оригиналы документов должны хранить специализированные депозитарии. То есть соответствующие документы управляющие компании не вправе хранить у сервисного агента ипотечного покрытия, и в этой же связи, оригиналы этих документов не могут быть у самих управляющих компаний (за исключением случаев, когда это экземпляры документов и такие же оригинальные экземпляры хранятся в специализированном депозитарии).



31.

ВВОДНАЯ:

Согласно п. 6 ст. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ требование, входящее в состав ИП, должно быть подтверждено:

- выпиской из ЕГРП;
- договором об ипотеке (с регистрационной записью) или его нотариальной копией;
- кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обязательство, либо его нотариальной копией;
- документом, который выражает содержание сделки, по которой переданы права кредитора и залогодержателя с регистрационной записью

Если была выдана закладна, для подтверждения входящего в ИП требования достаточно ее наличия.

ВОПРОС:

Может ли быть передано в ипотечное покрытие требование по обеспеченному ипотекой обязательству, если ипотека возникла в силу закона на основании условий договора займа, т.е. когда ипотечный договор и закладная не оформлялись, но обременение в виде ипотеки на основании договора займа в ЕГРП оформлено надлежащим образом (или указанный перечень в Законе 152-ФЗ об ИЦБ является императивным)? Если мы верно понимаем, то исходя из пп. 2) п. 4.3 Правил ведения реестра ипотечного покрытия (утв. Приказом ФСФР России от 01.11.2005 г. № 05-60/пз-н) – «да», это возможно?

ОТВЕТ:

Вопрос в принципе является дискуссионным. Анализ вопроса предполагает, скорее, положительный ответ на него – «да, это возможно». Это косвенно подтверждается положениями Приказа ФСФР России № 05-60/пз-н, содержащими перечень документов, являющихся основанием для внесения записи о включении денежных требований по обязательствам в состав ипотечного покрытия, и предусматривающими, что копия договора об ипотеке не предоставляется специализированному депозитарию в случае, если соответствующее соглашение об ипотеке включено в договор займа или кредитный договор, или в случаях, когда ипотека возникла в силу закона. Следует полагать это регулирование достаточным, чтобы дать положительный ответ на данный вопрос.



32. ВВОДНАЯ:

Для подтверждения требования по обеспеченному ипотекой обязательству, если имело место составление закладной, достаточно закладной (согласно п. 6 ст. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ).

ВОПРОСЫ:

(а) В каком точно случае достаточно наличия закладной? Имеется в виду, что при наличии закладной документы, указанные в абз. 2 – 5 п. 6 ст. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ в принципе не используются и не нужны управляющему ипотечным покрытием?

(б) Как в этом случае подтверждать требования, обозначенные в п. 2 ст. 3 ФЗ об ИЦБ? Достаточно ли управляющему в этом случае для их подтверждения получить от банка-оригинатора копии таких договоров (кредитный договор, договор об ипотеке, договор страхования и иные) либо банк все же должен передать оригиналы указанных документов?

ОТВЕТ:

При ответе на данный вопрос, следует принимать во внимание как норму пункта 6 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» (согласно которой, если имело место составление и выдача закладной, то достаточно такой закладной), так и правила оформления закладной, предусмотренные Федеральным законом «Об ипотеке», согласно которым закладная выдается и удостоверяется государственным органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, и содержит в себе все необходимые сведения (в том числе сведения касательно размера долга и описания заложенного имущества там указаны). Также, к закладной могут быть оформлены приложения, которые тоже удостоверяются уполномоченным органом в виде дополнительных листов, если не хватает каких-то сведений (то есть они могут быть запрошены).

Кроме того, в рамках доверительного управления ипотечным покрытием могут возникнуть ситуации, когда будет необходимо иметь в наличии иные документы, например, договор страхования. И здесь, необходимо разделять (а) обязательность наличия документов для целей подтверждения и идентификации самого денежного требования и его обеспечения, а также подтверждения соответствия требования условиям его включения в состав ипотечного покрытия и (б) необходимость наличия документов для совершения определенных юридически значимых действий в рамках доверительного управления ипотечным покрытием.

33. ВВОДНАЯ:

В случае, если закладная не оформлялась, требование по обеспеченному ипотекой обязательству должно быть подтверждено, в том числе, выпиской из ЕГРП (абз. 2 п. 6 ст. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ).

ВОПРОСЫ:

(а) На какую дату потребуются выписка: на дату выдачи кредита или на дату формирования пула или на дату передачи пула в состав ипотечного покрытия? И каков «срок жизни» такой выписки?

(б) Нужно ли оригинатору (например, банку) вообще предоставлять свежие выписки по всем обязательствам на дату уступки, или достаточно выписки на дату выдачи кредита?



ОТВЕТ:

При ответе на данный вопрос следует руководствоваться положениями Приказа ФСФР России № 05-60/пз-н, которые определяют правила ведения реестра ипотечного покрытия, и предусматривают, что одним из документов, необходимых для совершения записи о включении в реестр ипотечного покрытия денежного требования, обеспеченного ипотекой, является копия выписки из ЕГРП в отношении предмета залога. При этом предусмотрено, что такая выписка должна быть составлена на дату не ранее двух месяцев до даты подачи документов для включения. Дальнейшее подтверждение новыми выписками (после включения требований в реестр), представляется не обязательным.

34. **ВВОДНАЯ:**

Согласно абз. 2 п. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ «основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки».

ВОПРОСЫ:

- (а) Каким документом подтверждается данное требование: достаточно ли копии сопроводительного письма к отчету оценщика, либо нужен отчет оценщика?
- (б) Учитывается ли при подтверждении данного требования кадастровая стоимость объекта?
- (в) На какую дату подтверждается данное требование: на дату уступки в состав ипотечного покрытия, либо на дату последней проведенной оценки? Можно ли использовать оценку, проведенную при выдаче кредита/займа? А если при этом с даты последней оценки прошло более 6 месяцев?
- (г) Существуют ли иные ограничения при определении соответствия данному требованию?
- (д) Требуется ли переоценка предмета ипотеки в период управления ИП ИСУ (т.е. после завершения его формирования)?
- (е) За чей счет совершается оценка/переоценка? Может ли она быть оплачена (или возмещены соответствующие расходы) за счет средств ИП ИСУ?

ОТВЕТ:

При ответе на данный вопрос также следует руководствоваться положениями Приказа ФСФР России № 05-60/пз-н, которые определяют правила ведения реестра ипотечного покрытия, и предусматривают, что одним из документов, необходимых для совершения записи о включении в реестр ипотечного покрытия денежного требования, обеспеченного ипотекой, является копия отчета независимого оценщика или выписка из отчета независимого оценщика на дату не раньше шести месяцев до даты заключения кредитного договора или договора займа.

Дальнейшая переоценка не представляется необходимой. Если для каких-либо целей она проводится, то управляющая компания вправе ее сделать за свой счет, а не за счет средств, составляющих ипотечное покрытие.



35.

ВВОДНАЯ:

Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям (п. 2 ст. 3 Закона 152-ФЗ об ИЦБ):

- основной долг по обязательству не должен превышать 80 % определенной независимым оценщиком оценки предмета ипотеки;
- договором запрещена замена / отчуждение залогодателем предмета ипотеки без согласия залогодержателя;
- предмет ипотеки застрахован от риска утраты или повреждения в пользу кредитора в течение всего срока обязательства и страховая сумма - не менее основного долга
- предмет займа - только денежные средства.

ВОПРОС:

Каков перечень документов передаваемых по кредиту в целях подтверждения указанных условий?

ОТВЕТ:

Помимо перечня документов, подтверждающих права по ипотечному обязательству, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», необходимо, в том числе и специализированному депозитарию, документы, которые предусмотрены как необходимые для ведения реестра ипотечного покрытия. В этом смысле необходимо руководствоваться положениями и перечнями, предусмотренными Приказом ФСФР России № 05-60/пз-н, и сопровождать передачу требований в состав ипотечного покрытия передачей специализированному депозитарию документов, указанных в приказе.



Создание ИП и выпуск ИСУ

ПДУ и общие вопросы создания ИП ИСУ

36. ВОПРОС:

Страхование ответственности для управляющего, спецдепозитария и регистратора обязательно или нет? Либо указывается в ПДУ только при наличии такого договора страхования?

ОТВЕТ:

Следует полагать, что в силу положений Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» такое страхование необязательно и является опциональным (то есть включается по желанию соответствующих лиц). В Типовых правилах доверительного управления ипотечным покрытием также предусмотрено, что сведения о таких договорах страхования могут указываться при наличии таких договоров.

37. ВВОДНАЯ:

Согласно п. 29 Типовых ПДУ ИП ИСУ «...если ипотечное покрытие сформировано за счет требований нескольких лиц, указывается количество ипотечных сертификатов участия, приобретаемых каждым из этих лиц».

ВОПРОСЫ:

(а) Как быть с указанием в ПДУ доли каждого из учредителей ИСУ, если их несколько, с учетом того, что ПДУ должны быть зарегистрированы до подачи заявок учредителей, а до подачи заявок объективно невозможно установить в конечном итоге будет учредителем ипотечного покрытия?

(б) Как определяется количество выпускаемых ИСУ, в частности, в случаях когда:

- кто-то из учредителей не подал заявку на приобретение ИСУ?
- подал заявку, но не передал в состав ипотечного покрытия свои требования?
- подал заявку о передаче требований на меньшую сумму, нежели предполагает приобретаемое им количество ИСУ?



ОТВЕТ:

Типовые правила доверительного управления ипотечным покрытием предписывают в случае формирования ипотечного покрытия несколькими лицами, указывать количество ипотечных сертификатов участия, приобретаемых каждым из этих лиц.

Данный способ формирования может быть реализован на практике и гарантировать интересы разных инвесторов, только если каждый из потенциальных приобретателей ипотечных сертификатов участия на этапе формирования вносит по одному заранее определённое требование, ссылка на которое может быть указана непосредственно в правилах доверительного управления конкретным ипотечным покрытием. В противном случае, возникает риск несбалансированности имущественных интересов разных инвесторов, поскольку выдача ипотечных сертификатов участия осуществляется в течение пяти рабочих дней с момента передачи первого требования или совершения передаточной надписи на закладной. То есть как только совершена первая передаточная надпись (или зарегистрировано право), то максимальное количество прав и закладных, которые можно принять в состав ипотечного покрытия, ограничено теми, которые можно передать за пять рабочих дней (только то, что инвесторы в течение этих пяти рабочих дней передадут в ипотечное покрытие в соответствии с поданными ими заявками, может быть включено в состав ипотечного покрытия).

В этом ключе вторым важным обстоятельством, является то, что при формировании ипотечного покрытия отсутствует сумма, на которую выдается ипотечный сертификат. Поэтому, независимо от объема внесенных требований инвестор получает то количество сертификатов участия, которое предусмотрено для выдачи ему правилами (и соответственно это влияет на стоимость одного сертификата.)

Таким образом, если, например, из двух originаторов, один в оплату ипотечных сертификатов участия передает только часть требований из запланированных к передаче, а другой передаст все, то интересы последнего будут ущемлены (поскольку количество сертификатов они получают запланированное к выдаче).

Опыт регистрации правил доверительного управления показывает, что включение в число учредителей ипотечного покрытия нескольких originаторов не практикуется. Кроме того существует возможность выдачи дополнительных ипотечных сертификатов участия для привлечения дополнительных originаторов и приобретения ими сертификатов по их по справедливой стоимости.

38. ВОПРОС:

Как регламентирован срок формирования ИП ИСУ? В частности:

- устанавливается ли срок, в течение которого управляющий ИП должен выдать ИСУ после регистрации ПДУ ИП ИСУ?
- если «да», то как определяется этот срок?
- каким максимально допустимым может быть «срок жизни» зарегистрированных ПДУ ИП ИСУ без выдачи ИСУ?



ОТВЕТ:

В отличие от паевых инвестиционных фондов, законодательство не предусматривает сроков формирования ипотечного покрытия. Соответственно, по существу можно формировать ипотечное покрытие вплоть до окончания срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием.

Однако, следует принимать во внимание следующее. Во-первых, при возникновении необходимости отказа от лицензии управляющей компании наличие зарегистрированных правил доверительного управления ипотечным покрытием, но несформированного покрытия, может вызвать сложности в процедуре добровольного отказа от лицензии. Во-вторых, с учетом особенностей закона, касающихся необходимости утверждения любых изменений и дополнений в правила доверительного управления ипотечным покрытием общим собранием, до формирования ипотечного покрытия будет затруднительно внести изменения в правила доверительного управления ипотечным покрытием (например, поменять специализированный депозитарий или регистратора, или даже срок действия договора доверительного управления в целях его сокращения для целей «избавления от несформированного ипотечного покрытия»).

Поэтому, перед регистрацией правил доверительного управления, рекомендуется принять меры для обеспечения последующего формирования ипотечного покрытия.

39. **ВОПРОСЫ:**

(а) Можно ли указывать размер вознаграждения управляющего ИП (абз. 1 п. 50 Типовых ПДУ ИП ИСУ) в % от размера ипотечного покрытия (с сохранением предельного размера фактически выплачиваемого вознаграждения в % от поступлений)?

(б) Если «да», то можно ли в следующих периодах «добирать» вознаграждение, начисленное в % от размера ипотечного покрытия, за счет последующих поступлений (с соблюдением предельного размера вознаграждений, установленного в % от поступлений)?

ОТВЕТ:

Типовые правила доверительного управления ипотечным покрытием предусматривают необходимость указания размера вознаграждения управляющего ипотечным покрытием, при этом не указано к чему такое вознаграждение должно или может быть привязано (от суммы переданных требований, от процентов, от размера ипотечного покрытия или процентов от поступлений). Типовые правила устанавливают только норму о предельном общем размере соответствующего вознаграждения, которое не может превышать 5% от суммы исполненных обязательств за определенный период времени.



В этой связи, следует полагать, что верхняя граница вознаграждения должна быть указана в пределах, установленных Типовыми правилами, при этом само вознаграждение может быть определено любым способом, если его размер можно определить физически, в том числе, вероятно, можно указать определенный процент от размера ипотечного покрытия.

Относительно возможности выплачивать вознаграждения, начисленные, но невыплаченные в связи с установленным в правилах общим лимитом, в последующих периодах следует полагать, что это будет неправомерно. Представляется, что период, за который определяется вознаграждение, должен совпадать с периодом, за который оно выплачивается. Соответственно, порядок определения вознаграждения в правилах, должен относиться к тому же периоду времени, для которого устанавливается общий лимит, чтобы соответствующую границу можно было сравнивать с фактически выплачиваемым вознаграждением.

Передача имущества в ИП ИСУ

40. ВВОДНАЯ:

При формировании ипотечного покрытия в его состав могут быть внесены: закладные, права по договорам кредита/займа, обеспеченные ипотекой.

ВОПРОС:

Могут ли в состав ипотечного покрытия при его формировании (или выдаче дополнительных ИСУ) вноситься денежные средства?

ОТВЕТ:

Передавать в состав ипотечного покрытия можно только денежные требования из договоров займа или кредита, в том числе удостоверенные закладными. Передавать в состав ипотечного покрытия денежные средства нельзя.

В этой связи, важно рассчитывать и оценивать передаваемые в покрытие требования, в том числе на предмет возможности оплаты необходимых расходов, а также вознаграждений, в частности специализированному депозитарию, регистратору. Требования, по которым платежи ожидаются отдаленно от даты их внесения, рекомендуется соотносить с предстоящей оплатой расходов и вознаграждений.

41. ВОПРОСЫ:

(а) Как следует осуществлять уведомление заемщиков ипотечных кредитов о смене кредитора? Кто его осуществляет?

(б) Обязательно ли такое уведомление (например, если сервисным агентом остается банк-оригинатор)?



ОТВЕТ:

Особенности уступки ипотечных требований установлены статьей 47 Федерального закона «Об ипотеке», при этом пункт 4 данной статьи содержит отсылку к положениям Гражданского кодекса, которые применяются при передаче прав кредитора путем их уступки. Порядок уведомления заемщика, то есть должника, предусмотрен Гражданским кодексом, в частности нормами статей 382 и 385, в силу которых должник о переходе прав уведомляет либо старый, либо новый кредитор (по соответствующей договоренности).

При этом следует принимать во внимание следующее: если должник не будет уведомлен надлежащим образом, он вправе не исполнять обязательства в адрес нового кредитора и может исполнить его в адрес старого, первоначального кредитора. Риск и бремя последствий отсутствия уведомления ложится на управляющего ипотечным покрытием.

42.

ВОПРОСЫ:

(а) Необходимо ли физическое перемещение закладных при их передаче в ипотечное покрытие?

(б) Могут ли они находиться в депозитарии банка-оригинатора?

ОТВЕТ:

В отношении хранения закладных действуют прямые нормы Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» (пункт 3 статьи 33), определяющие, что закладные (как ценные бумаги) должны храниться в специализированном депозитарии, о чем должна быть сделана соответствующая запись на закладной. Для облегчения оборота закладных законодательство допускает предоставление в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, для совершений соответствующих регистрационных действий выписки по счету депо.

Следует учесть, что согласно законодательству об ипотечных ценных бумагах на закладной при ее передаче в ипотечное покрытие должна быть совершена передаточная надпись, и закладная «физически» должна поступить в специализированный депозитарий. При этом в последующем возможен будет ее депозитарный учет. Закладная может храниться как документарная ценная бумага, и впоследствии может быть возвращена в банк-оригинатор (на депозитарный учет), при этом специализированный депозитарий станет номинальным держателем, которому будет открыт счет номинального держателя в первоначальном депозитарии (например, депозитарии originатора).

Относительно возможности хранения закладных специализированным депозитарием без учета их по счету депо (так называемое «физическое хранение») вопрос следует адресовать в Банк России для его анализа профильным подразделением, регулирующим депозитарные отношения. В любом случае можно заметить, что в период, когда принимались нормативные акты, касающиеся деятельности специализированного депозитария ипотечного покрытия, законодательство об ипотеке еще не предусматривало возможности депозитарного учета закладных, поэтому текущая нормативная база по ипотечному покрытию не регулирует эти вопросы. Впрочем, учет закладных по счету депо видится целесообразным, если они будут переданы в вышестоящий депозитарий, а специализированный депозитарий будет являться их номинальным держателем.



43. ВВОДНАЯ:

Передача закладной происходит путем совершения на ней передаточной надписи.

ВОПРОСЫ:

(а) Как происходит «процедурно» передача закладной?

(б) Если закладная к моменту передачи в ипотечное покрытие уже «обезналичена» в депозитарии, можно ли осуществить ее передачу путем совершения записи по соответствующему счету депо (без совершения передаточной надписи на самой закладной)?

ОТВЕТ:

При ответе на данный вопрос следует отметить, что действующая редакция Федерального закона «Об ипотеке» предусматривает возможность депозитарного учета закладных и перехода прав на них по счетам депо, однако Типовые правила доверительного управления ипотечным покрытием, а также Приказ ФСФР России № 13-65/пз-н, регламентирующий процедуру выдачи ипотечных сертификатов участия, требуют совершения передаточной надписи на закладной, в случае, если в покрытие передается требование, удостоверенное закладной. Без совершения передаточной надписи на закладной просто не представляется возможным выдать сертификаты.

Данная процедура при наличии так называемого «временного депозитарного учета» закладной реализуется снятием закладных с депозитарного учета, проставления на них передаточных надписей в ходе передачи закладных в ипотечное покрытие, и, при необходимости, возобновления депозитарного учета уже через специализированный депозитарий ипотечного покрытия.

Если для закладных был изначально предусмотрен «обязательный депозитарный учет» (который не позволяет его снять без соответствующего переоформления закладной и договоренности с должником) предположительно могут возникнуть сложности. Вопрос о приравнивании передаточной записи по счету депо к передаточной надписи на самой закладной является неоднозначным (формально это разные процедуры, хотя по смыслу означают одно и то же).

Таким образом, и вопрос о возможности передачи в состав ипотечного покрытия закладных с обязательным депозитарным учетом остается открытым, он может быть проанализирован профильным подразделением Банка России по соответствующему запросу. На текущий момент законодательство об ипотечном покрытии ипотечных сертификатов участия требует совершения передаточной надписи на закладной, и если такая запись может быть совершена на «обезналиченной» закладной, то возможно допустима и ее передача в ипотечное покрытие.

44. ВОПРОС:

Какими документами оформляется передача ипотечного требования в состав ипотечного покрытия, нужен ли в частности (помимо заявки на приобретение ИСУ) отдельный договор / соглашение об уступке права требования?



ОТВЕТ:

Вопрос по существу урегулирован положениями статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», согласно которым среди документов, подтверждающих требование в составе ипотечного покрытия, присутствует документ, который выражает содержание сделки, являющейся основанием для передачи права кредитора и залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству (если требование удостоверено закладной, то достаточно передаточной надписи на ней). Соответственно, если требование закладной не удостоверено, то оформляется соответствующий договор уступки права на соответствующее требование.

45. **ВВОДНАЯ:**

В приложении к Типовым правилам ДУ ИП ИСУ указано, что в Заявке на приобретение ИСУ должно быть «Указание о выдаче ипотечных сертификатов участия на сумму требований, включенных в состав ипотечного покрытия, при условии государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего эти требования, в ЕГРП».

ВОПРОС:

Означает ли это, что даже при передаче в ИП закладных требуется перерегистрация залога в ЕГРП? Или в соответствии Законом 102-ФЗ об Ипотечке (п. 2 ст. 48) и п. 39 Типовых правил ДУ ИП ИСУ, для выдачи ИСУ (при их «оплате» закладными) все же достаточно совершить на закладных передаточную надпись?

ОТВЕТ:

Перерегистрация прав залогодержателя, удостоверенных закладными, в ЕГРП не обязательна при формировании ипотечного покрытия, а при выдаче дополнительных сертификатов участия она потребуется, поскольку оценочная стоимость одного сертификата участия для целей их выдачи (исходя из которой будет установлено количество выдаваемых сертификатов), определяется именно на день перерегистрации соответствующего залога.

Безусловно, это один из поводов для совершенствования законодательства об ипотечных ценных бумагах, в частности об ипотечных сертификатах участия.



46. **ВОПРОС:**

С какого момента у управляющего, действующего в качестве Д.У. ипотечным покрытием, возникает право на поступления по ипотечным требованиям / закладным?
В частности:

- правильно ли понимать что, платежи (в т.ч. проценты, аннуитеты), перечисленные должниками после включения требований в ИП, но до выдачи ИСУ, поступают в состав ИП?
- как в этом случае правильно определить сумму, на которую выдаются ИСУ?
- что является датой перехода прав по ипотечным договорам для целей отражения в учете управляющего ИП: дата уступки, или дата регистрации перехода прав в ЕГРП, или дата выдачи ИСУ, или другая дата (какая)?

ОТВЕТ:

Вопрос является достаточно дискуссионным. Представляется, что при формировании ипотечного покрытия, поскольку на этой стадии сертификаты не имеют стоимости (ни номинальной, ни расчетной) и количество выдаваемых сертификатов не зависит от количества и стоимости имущества, которое передается в состав ипотечного покрытия, поступающие процентные платежи должны включаться в состав покрытия.

Однако, при выдаче дополнительных ипотечных сертификатов участия, возникает затруднение, определяемое тем, что количество выдаваемых сертификатов будет зависеть от стоимости переданных в состав ипотечного покрытия требований, и, вероятно, поступившие проценты не должны увеличивать стоимость сертификата (или уменьшать их количество к выдаче) для того, кто внес требования, по которым поступили проценты. То есть при выдаче дополнительных сертификатов возможен риск несправедливой оценки требований и иные расчетные трудности.

Выдача ИСУ

47. **ВОПРОСЫ:**

- (а) Каков срок выдачи ИСУ с момента включения имущества в состав ИП? Правильно ли понимать, что он определяется правилами ведения Реестра владельцев ИСУ регистратора, указанного в ПДУ ИСУ (т.е. управляющий ИП должен выдать ИСУ в течение 4-5 рабочих дней с момента первой регистрации перевода ипотечных требований на управляющего, действующего в качестве Д.У. ипотечным покрытием)?
- (б) Каким образом на практике можно обеспечить передачу в состав покрытия ипотечного пула, состоящего из 500 ипотечных обязательств, обеспеченных разными объектами (даже расположенных в одном субъекте РФ) разом? Подаваться разом на регистрацию в одной ФРС?



ОТВЕТ:

Ответ на данный вопрос в части самой процедуры передачи требований рассмотрен при ответах на Вопросы 37, 38, 43. При внесении в ипотечное покрытие большого количества ипотечных обязательств специфика передачи требований определяет необходимость существенной предварительной работы, в том числе с уполномоченным органом, регистрирующим переход прав по ипотеке, важная составляющая которой – объяснение необходимости осуществить массовую перерегистрацию ипотеки в течение четырех-пяти дней, возможно путем подготовки большого пакета документов с последующей единоразовой регистрацией.

Данная проблема отсутствует при передаче в ипотечное покрытие закладных (но только при его формировании). При выдаче дополнительных сертификатов необходимость перерегистрации ипотеки пока сохраняется.

48. **ВОПРОС:**

Что происходит, когда ИСУ размещены - нужно ли регистрировать изменения в ПДУ, связанные с выдачей ИСУ?

ОТВЕТ:

После выдачи ипотечных сертификатов участия не требуется регистрировать изменения в правила доверительного управления ипотечным покрытием, связанные с их выдачей.

49. **ВОПРОС:**

Что происходит, если после регистрации ПДУ ИП ИСУ все ИСУ, предусмотренные ПДУ как выдаваемые, не размещены? Возможна ли вообще такая ситуация?

ОТВЕТ:

При формировании ипотечного покрытия исключена ситуация, когда остаются неразмещенные ипотечные сертификаты участия. Все количество сертификатов выдается независимо от стоимости и количества требований, переданных в покрытие.

Иная ситуация при выдаче дополнительных сертификатов, где потенциально возможно возникновение неразмещенного остатка. Подробнее об этом – в ответе на вопрос о процедуре выдачи дополнительных ипотечных сертификатов участия.



50.

ВОПРОСЫ:

(а) Каковы особенности процедуры выдачи дополнительных ИСУ? В частности:

- что конкретно утверждает собрание, принимающее решение о дополнении ИП новыми требованиями?
- должны ли требования, передаваемые в рамках выдачи дополнительных ИСУ, определены (как-то обособлены) к моменту проведения собрания?
- как определить количество ИСУ к выдаче? Определяет ли это количество общее собрание?
- изменения в ПДУ ИП ИСУ после проведения собрания регистрируются до или после выдачи дополнительных ИСУ? Или возможно следует проводить два собрания (1 – о дополнении ИП новыми требованиями, 2 – о регистрации изменений, связанных с выдачей дополнительных ИСУ)?
- в ходе регистрации изменений после выдачи дополнительных ИСУ следует ли формулировку «количество выдаваемых» ИСУ заменить на «выданных»?

(б) Можно ли считать верной следующую последовательность действий при выдаче дополнительных ИСУ:

- 1 принятие общим собранием владельцев ИСУ решения о дополнении ипотечного покрытия новыми требованиями (в котором указывается общий размер требований, подлежащих передаче без детализации списка требований);
- 2 передача в ИП новых кредитов/займов/закладных;
- 3 определение количества дополнительно выдаваемых ИСУ исходя их стоимости 1-го ИСУ;
- 4 открытие у регистратора счета «дополнительно выдаваемые ИСУ» (исходя из получившегося количества);
- 5 выдача дополнительных ИСУ на сумму переданных требований (зачисление ИСУ на личные счета лиц, передавших требования);
- 6 регистрация изменений в ПДУ в пункте о количестве выдаваемых ИСУ.



ОТВЕТ:

Процедура выдачи дополнительных ипотечных сертификатов участия представляется следующим образом.

Созывается и проводится общее собрание, на которое выносятся следующие вопросы повестки дня для принятия соответствующих решений: (1) вопрос о дополнении ипотечного покрытия новыми требованиями; (2) вопрос об утверждении изменений в правила доверительного управления ипотечным покрытием в части увеличения количества выдаваемых ипотечных сертификатов участия.

Соответственно, если при формировании ипотечного покрытия было выдано 1000 сертификатов, но в дальнейшем возникла необходимость выдать дополнительно еще 200 сертификатов, то в правилах доверительного управления ипотечным покрытием путем их изменения указывается величина 1200, и, соответственно, 200 дополнительных сертификатов должны быть зачислены на счет управляющего ипотечным покрытием «дополнительные ипотечные сертификаты участия» в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия (и в пределах этих 200 и будет осуществляться выдача).

Выдача ипотечных сертификатов участия может происходить итерационно, по мере поступления в состав ипотечного покрытия новых прав требования, с определением каждый раз новой цены выдачи сертификатов на соответствующие даты перерегистрации ипотеки. В случае выдачи меньшего количества сертификатов нежели запланировано, возможно вынесение на общее собрание владельцев ипотечных сертификатов участия вопроса о корректировке в правилах доверительного управления количества выдаваемых сертификатов в соответствии с данными реестра.

Либо можно еще раз увеличить количество выдаваемых сертификатов и выдавать их большее количество (с учетом не выданного количества). Если рассмотреть на приведенном ранее примере, то, если планировали выдать 200, но выдали 150, и увеличили количество выдаваемых до 300 (то есть еще на 100), то в итоге можно будет выдать 150.

Такие процедуры, как подача заявок, в том числе сроки приема заявок не регламентированы, впрочем, следует полагать, что заявка на приобретение сертификатов может приниматься только в случае, если есть достаточное количество сертификатов, предполагаемых к выдаче. При этом срок выдачи сертификатов установлен, соответственно, сроки выдачи будут течь с момента перерегистрации залога или совершения передаточной надписи.

При выдаче дополнительных ипотечных сертификатов участия, существует вероятность возникновения дробных сертификатов, количество которых может определяться с точностью до пятого знака после запятой.



51. ВВОДНАЯ:

При выдаче дополнительных ИСУ дата, на которую определяется количество выдаваемых дополнительных ИСУ и стоимость 1-го ИСУ, – это дата перерегистрации ипотеки в ЕГРП (п. 42 Типовых правил ДУ ИП ИСУ).

ВОПРОСЫ:

(а) Как быть если в оплату дополнительных ИСУ передаются закладные (перерегистрация прав по которым в ЕГРП не обязательна ...а даже если ее делать, то срок перерегистрации может «вылезти» за 5 дней, отведенных в ПДУ на выдачу ИСУ после совершения передаточных надписей на закладных)?

(б) Можно ли указать в ПДУ специальную дату для закладных? Если «нельзя», то можно ли применяя «аналогию» закона и законодательство об ипотеке (положения о закладных) считать этой датой дату совершения передаточных надписей на закладных?

(в) Как быть если вместе с закладными одновременно передаются требования, не удостоверенные закладными?

ОТВЕТ:

Учитывая наличие нормы о необходимости определять стоимость дополнительного ипотечного сертификата участия на дату перерегистрации ипотеки, необходимо вести работу с органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, чтобы, с одной стороны, не нарушить сроки выдачи сертификатов, а, с другой стороны, определить стоимость одного сертификата в надлежащую дату.

По мере совершенствования Типовых правил доверительного управления ипотечным покрытием будут совершенствоваться и эти вопросы, скорее всего в ключе разрешения вопросов о депозитарном учете закладных и соответствующих способах их передачи в состав ипотечного покрытия.



В. Блок дополнительных вопросов, заданных в ходе проведения семинара

Нормотворческая деятельность Банка России

I. ВОПРОС:

Каковы планы по изданию нормативных актов существуют у Банка России на ближайшее время, помимо тех, что анонсированы в порядке ответов на иные вопросы?

ОТВЕТ:

Из проектов нормативных актов, помимо указанных ранее, которые находятся в высокой степени готовности, следует упомянуть нормативный акт, регулирующий перечень расходов, связанных с доверительным управлением ПИФ (то есть проект Указания Банка России, подготавливаемого взамен существующего Приказа ФСФР России № 08-7/пз-н).

Основной новацией этого акта, помимо расширения уже существующего перечня расходов, будет также появление так называемых «иных расходов, связанных с доверительным управлением», которые прямо не должны быть перечислены в правилах доверительного управления ПИФ (или в договоре ДУ с АИФ). Но при этом размер таких «иных расходов» должен быть ограничен. Предполагается, что ограничения составят следующие показатели: если фонд не для квалифицированных инвесторов – это 0,1% от среднегодовой стоимости чистых активов, и если фонд для квалифицированных инвесторов – то 5% СЧА. В случае, если указание выйдет в данном варианте, то для того, чтобы воспользоваться строкой «иные расходы», необходимо будет внести изменения в правила доверительного управления ПИФ, при этом для закрытых ПИФ потребуется утверждение этих изменений общим собранием владельцев инвестиционных паев.

Также в настоящее время ведется работа над указанием о составе и структуре активов инвестиционных фондов (взамен Приказа ФСФР России №10-79/пз-н).

Кроме того, следует упомянуть планы Московской биржи по изменению правил листинга, в частности, по классификация ипотечных сертификатов участия и определению критериев «должного качества» ипотечного покрытия, необходимого для включения сертификатов в котировальные списки, и как следствие, определение возможности инвестирования в них средств пенсионных начислений, военной ипотеки и иных институциональных капиталов. Так что хочется верить, что в следующем году эта работа будет завершена. Вероятно, следует ожидать наличие переходного периода для приведения уже выпущенных ипотечных сертификатов участия «в соответствие» новым требованиям.

ПДУ ПИФ. Изменения в ПДУ ПИФ



II. ВОПРОС:

Возможно ли внесение изменений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом до окончания его формирования? В частности можно ли уменьшить размер суммы фонда, добавить возможность формирования недвижимостью, и увеличить сроки формирования фонда?

ОТВЕТ:

Текущими нормами, регулирующими регистрацию правил доверительного управления и изменений в них, такая процедура не описана. Однако прямого запрета на внесение изменений в правила фонда на стадии его формирования тоже нет. В этой связи, потенциально может быть рассмотрен вопрос о внесении таких изменений, однако, здесь должны быть учтены как сам характер изменений, так и собственно стадия, этап формирования фонда. В частности, следует принимать во внимание, следующее.

Во-первых, если фонд не предназначен для квалифицированных инвесторов, то действует норма, установленная пунктом 3.2 положения, утвержденного Приказом ФСФР № 05-23/пз-н, что «В случае если изменения и дополнения в правила зарегистрированы до даты завершения (окончания) формирования паевого инвестиционного фонда, сообщение о регистрации указанных изменений и дополнений публикуется не ранее опубликования сообщения о завершении (окончании) формирования паевого инвестиционного фонда». С одной стороны, это свидетельствует о возможности регистрации изменений на стадии формирования, с другой стороны, означает, что на стадии формирования управляющая компания не может изменить «правила игры» для инвесторов, то есть некорректным будет увеличивать или уменьшать сумму, по достижении которой фонд является сформированным, менять перечень имущества, подлежащего передаче в оплату инвестиционных паев, поскольку потенциально могут появиться лица, которые подали заявки или подадут их во время регистрации изменений, передадут имущество в оплату инвестиционных паев.

Во-вторых, если фонд для квалифицированных инвесторов, то положение о раскрытии информации на них не распространяется, и существует позиция, что потенциально такая возможность есть, до тех пор, пока не началось формирование фонда, поскольку здесь присутствуют те же проблемы, связанные с изменением «правил игры» (а начало формирования фонда может быть отсрочено до полугода от даты регистрации правил).

Впрочем с учетом нормативных сроков регистрации изменений (не принимая во внимание потерю и рост государственных пошлин за регистрацию) более верным решением было бы зарегистрировать новые правила доверительного управления.

III. ВОПРОС:

Все ли изменения, касающиеся инвестиционной декларации паевого инвестиционного фонда, утверждаются собранием владельцев инвестиционных паев? Возможно ли без проведения собрания изменить положения инвестиционной декларации об инвестиционной политике фонда для целей их приведения в соответствие Типовым правилам, а именно «изъять» из формулировки инвестиционной политики положения о сдаче недвижимости в субаренду?



ОТВЕТ:

Изменения в инвестиционную декларацию ПИФ вносятся без проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев в случае, если это фонд открытого или интервального типа, а если фонд закрытый, то только в случае, если происходит приведение правил в соответствие законодательству, устанавливающему более высокие требования к составу и/или структуре активов фонда.

Изменение инвестиционной декларации в части инвестиционной политики, приведенное в вопросе, в принципе не требовалось. Однако, если было принято решение изменить положения об инвестиционной политике и они не устанавливают повышенных требований к составу и структуре активов фонда в силу требований законодательства, то проведение общего собрания для утверждения соответствующих изменений необходимо.

IV. **ВВОДНАЯ:**

Указанием Банка России от 05.03.2014 г. № 3208-У "О перечне изменений и дополнений, вносимых управляющей компанией в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом" установлен перечень изменений, которые вступают в силу по истечении определенного срока с даты их раскрытия.

ВОПРОС:

Требуется ли вносить соответствующие изменения в правила доверительного управления ЗПИФ?

ОТВЕТ:

В пункте 166 Типовых правил доверительного управления ЗПИФ в перечне изменений, вступающих в силу по истечении определенного срока с даты их раскрытия, есть пункт «иные изменения, предусмотренные нормативными правовыми актами». Под ними подразумеваются в том числе те, которые закреплены в Указании Банка России № 3208-У.

Общее собрание владельцев инвестиционных паев

V. **ВВОДНАЯ:**

Владелец инвестиционных паев направляет управляющей компании требование о созыве собрания владельцев инвестиционных паев с повесткой дня о внесении изменений в правила доверительного управления, связанные с введением положений об инвестиционном комитете. Одновременно с требованием пайщик прилагает проект изменений в правила. Однако, проект очевидным образом не соответствует действующему законодательству и Типовым правилам доверительного управления ЗПИФ.

ВОПРОС:

Вправе ли управляющая компания отказать такому пайщику в созыве общего собрания?



ОТВЕТ:

Оснований для отказа в проведении общего собрания владельцев инвестиционных паев при соответствии законодательству вопроса, заявленного в повестку собрания, нет. Относительно содержания предлагаемых владельцем инвестиционных паев изменений, необходима предварительная работа с пайщиком и разъяснение ему соответствующих положений законодательства об инвестиционных фондах, а также последствий подачи на регистрацию документов, не соответствующих этому законодательству.

Управление ЗПИФ

VI. ВВОДНАЯ:

В соответствии с реформой гражданского законодательства акционерные общества теперь подразделяются на публичные и иные (не публичные) акционерные общества. В устав акционерного общества внесены соответствующие изменения и исключены положения о типе общества (открытое или закрытое), осталось только указание на публичность.

ВОПРОС:

Вправе ли управляющая компания, в отсутствие соответствующих изменений в инвестиционную декларацию (выделения в ней публичных и непубличных обществ, взамен закрытых и открытых), приобретать акции акционерных обществ, не содержащих указания на их тип, а содержащих только указание на публичность? Вносить ли изменения в правила доверительного управления на этот счет?

ОТВЕТ:

Однозначной правовой позиции по данному вопросу в Банке России пока не сформулировано. Вместе с тем, возможно предположить, что если в правилах доверительного управления фондом нет запрета на приобретение непубличных обществ, то можно приобретать акции непубличных АО (бывших ЗАО), то есть если управляющая компания фонда вправе по инвестиционной декларации приобретать акции ЗАО, то она вправе приобретать акции непубличных акционерных обществ с соблюдением соответствующих ограничений на структуру активов фонда.

Если же в правилах есть указание, что все приобретаемые ценные бумаги (акции) должны быть торгуемые, то очевидно, в фонд нельзя приобрести не торгуемую бумагу непубличного акционерного общества.

Учет и отчетность в УК и ПИФ



VII. ВОПРОСЫ:

(а) Расчет собственных средств, представляемый в Банк России, должен быть подписан электронной цифровой подписью лица, ответственного за ведение бухгалтерского учета, или только цифровой подписью руководителя?

(б) Должна ли управляющая компания представлять Расчет собственных средств в Банк России через систему электронного документооборота, ввиду того что управляющие компании не являются профессиональными участниками рынка ценных бумаг, при этом программа «Анкета» содержит два способа направления информации: специальная табличная форма и направление в группе «Раскрытие информации»?

ОТВЕТ:

Расчет собственных средств, как документ, подписывается в соответствии с нормативно утвержденной формой, соответствующими лицами. А при предоставлении данного документа в Банк России через систему электронного документооборота (программу «Анкета»), он представляется с сопроводительным письмом, которое подписывается цифровой подписью уполномоченного лица, как правило, руководителя.

До раскрытия Расчета собственных средств на сайте управляющей компании, она должна направить копию расчета в Банк России с использованием средств программы «Анкета». В настоящее время (в отличие от профессиональных участников рынка ценных бумаг, для которых специально установлена такая обязанность), управляющие компании нормативно отправляют Расчет собственных средств в рамках процедуры предварительного уведомления Банка России о раскрываемой информации, но также через систему электронного документооборота.

Но при этом следует учитывать, что для Департамента сбора и обработки отчетности Банка России важно получать информацию в электронной табличной форме для целей анализа информации, поэтому возможно направление Расчета через эту специальную форму, указывая при этом в сопроводительном письме, сведения необходимые для предварительного уведомления о предстоящем раскрытии информации, в том числе период ее раскрытия.

В ближайших планах Банка России ввести для управляющих компаний правила, аналогичные регулирующим предоставление информации профессиональными участниками рынка ценных бумаг.

VIII. ВВОДНАЯ:

В программе «Анкета» отсутствует ряд документов (в том числе в виде форм), предоставление которых в Банк России предусмотрено законодательством, в частности нет отчета о прекращении фонда, правил доверительного управления и изменений в них.

ВОПРОС:

- (а) Такие документы оформляются и представляются в бумажном виде?
- (б) Планируется ли введение таких форм, документов?



ОТВЕТ:

Основной массив предоставляемых Банку России документов, относительно паевых инвестиционных фондов, включен в программу «Анкета». Вместе с тем в настоящее время регулятор находится в процессе активного развития «бесбумажных технологий», в частности, электронного предоставления отчетности и иных документов участниками финансовых рынков. В ближайших планах дополнение программы «Анкета» недостающими формами это:

- во-первых, формы, касающиеся уведомления о прекращении фонда, отчета о прекращении;
- а, во-вторых, документы, связанные с ипотечными сертификатами участия (документы как спецдепозитария, так и управляющей компании), то есть: отчетность; уведомление о нарушениях; документы, связанные с решениями общих собраний, такие как сообщение о созыве, протоколы и так далее; документы, связанные с раскрытием информации, поскольку по закону об ипотечных ценных бумагах о предстоящем раскрытии также необходимо уведомлять Банк России.

Также в тестовом режиме рассматривается возможность получения ответов поднадзорных лиц на предписания Банка России в электронном виде. Сами предписания будут направляться по стандартной процедуре (почтовая связь, службы доставки и т.д.), но при этом планируется, что ответ на предписание можно будет представить через программу «Анкета» (загружать через личный кабинет). В будущем также возможно направление исходящих документов Банка России в электронном виде (в частности, путем выгрузки в личный кабинет участника).

IX. ВОПРОСЫ:

(а) Куда надо сдавать отчетность управляющей компании по МФСО?

(б) В каком виде необходимо представление данной отчетности (в бумажном или электронном)?

ОТВЕТ:

Банк России является ответственным органом за сбор отчетности по МФСО от соответствующих участников. Но в программе «Анкета» пока нет форм соответствующих Международным стандартам финансовой отчетности. Поэтому пока единственный способ сдачи такой отчетности – в бумажном виде.

X. ВОПРОС:

Если в компании есть дочернее предприятие, нужно сдавать консолидировано или в отдельности данную отчетность?

ОТВЕТ:

Вопросы формирования отчетности по МСФО находятся в компетенции Министерства финансов. Банк России ответственен только за сбор отчетности по МСФО. Управляющим компаниям рекомендуется данные вопросы также прорабатывать с собственными или специализированными аудиторами.



Признание квалифицированными инвесторами

XI. ВОПРОС:

Возможно ли в настоящее время при признании лиц квалифицированными инвесторами пользоваться только одним критерием, как это предусмотрено текущей редакцией Федерального закона «Об инвестиционных фондах», несмотря на отсутствие соответствующих изменений в Приказе ФСФР России № 08-12/пз-н?

ОТВЕТ:

Да, возможно использование только одного критерия, но при условии, что это не будет противоречить Регламенту самой управляющей компании о признании лиц квалифицированными инвесторами, что обусловлено тем правилом, что регламент может устанавливать более высокие требования для признания. То есть регламент самой управляющей компании должен предусматривать такую возможность.

В настоящее время ведется работа по принятию нормативного акта Банка России взамен Приказа ФСФР России № 08-12/пз-н, при этом планируется существенно изменить требования и количественные показатели для признания лиц квалифицированными инвесторами. С соответствующим проектом можно ознакомиться на сайте Банка России.

Прекращение ЗПИФ

XII. ВОПРОС:

Возможно ли в рамках прекращения паевого инвестиционного фонда списание дебиторской задолженности, «де-факто» невозможной ко взысканию?

ОТВЕТ:

Законодательством в рамках прекращения паевых инвестиционных фондов предусмотрена только реализация имущества, составляющего фонд. Соответственно имущество должно быть продано. списание задолженности может быть расценено как неправомерное действие.

Ваш вопрос остался
без ответа?

Напишите его нам на email
welcome@nkk-sd.ru