

Утвержден
Решением Совета директоров
НАУФОР от 5 декабря 2023 года

Внутренний стандарт НАУФОР

«Особенности учета льготного периода в реестре ипотечного покрытия»

Раздел 1. Общие положения.

1.1. Настоящий Внутренний стандарт «Особенности учета льготного периода в реестре ипотечного покрытия» (Далее – Внутренний стандарт) устанавливает требования к организациям – членам Национальной ассоциации участников фондового рынка (далее – НАУФОР) осуществляющим деятельность специализированного депозитария ипотечного покрытия (далее – специализированный депозитарий).

1.2. Внутренний стандарт подлежит изменению при изменении требований законодательства и нормативных актов Банка России, Базовых стандартов, регулирующих сферу действия настоящего Внутреннего стандарта.

1.3. До момента внесения соответствующих изменений настоящий Внутренний стандарт действует в части, не противоречащей действующему на дату применения настоящего Внутреннего стандарта законодательству, нормативным актам Банка России и Базовым стандартам.

1.4. Настоящий Внутренний стандарт является обязательным для применения всеми членами НАУФОР, осуществляющими деятельность специализированного депозитария, и распространяется на внесение специализированным депозитарием сведений в реестр ипотечного покрытия (далее также – РИП) об установлении льготного периода, который предусмотрен статьей 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон 353-ФЗ), статьями 6 и 7 Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее – Закон 106-ФЗ) и статьей 1 Федерального закона от 07.10.2022 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон 377-ФЗ).

1.5 В целях настоящего Внутреннего стандарта используется следующее определение сервисного агента:

Сервисный агент – юридическое лицо, назначенное эмитентом облигаций с ипотечным покрытием (далее - эмитент) в качестве лица, оказывающего услуги по обслуживанию залладных, принадлежащих эмитенту¹.

1.6. Настоящий Внутренний стандарт вступает в силу с даты утверждения.

Раздел 2. Сроки внесения в РИП сведений об установлении льготного периода.

2.1. Специализированный депозитарий вносит сведения в РИП:

- 1) Об установлении льготного периода - в течение 3 рабочих дней с момента получения соответствующего распоряжения эмитента / управляющего ипотечным покрытием (далее - управляющий) с приложением документов, указанных в пункте 3.2 Внутреннего стандарта.
- 2) Об изменении процентной ставки в соответствии со статьей 7.2 Закона 106-ФЗ - в течение 3 рабочих дней с момента получения соответствующего распоряжения эмитента/управляющего с приложением документов, указанных в пункте 3.8 Внутреннего стандарта.

2.2. , Специализированный депозитарий проводит проверку сведений, содержащихся в распоряжении и предоставленных документах, в течение срока, предусмотренного пунктом 2.1 Внутреннего стандарта.

2.3. Эмитент (управляющий) могут предоставить пояснения/исправленные документы в течение срока, установленного пунктом 2.1 Внутреннего стандарта.

2.4. В случае выявления расхождения сведений, содержащихся в распоряжении и предоставленных документах, а также отсутствии исправленных документов и (или) пояснений, запрошенных специализированным депозитарием в соответствии с абзацем вторым пункта 3.5 и абзацем пятым пункта 3.8 Внутреннего стандарта, специализированный депозитарий в срок, установленный пунктом 2.1 Внутреннего стандарта, направляет мотивированное уведомление об отказе во внесении в РИП сведений об установлении льготного периода/ об отказе во внесении в РИП сведений об изменении процентной ставки.

Раздел 3. Документы, предоставляемые специализированному депозитарию

3.1. Распоряжение о внесении в РИП сведений об установлении льготного периода (далее - Распоряжение) составляется в виде подписанного уполномоченным лицом эмитента (управляющего) бумажного или электронного документа, составленного с учетом требований регламента специализированного депозитария.

3.2. Одновременно с Распоряжением эмитент (управляющий) представляет специализированному депозитарию копии следующих документов:

¹ Специализированному депозитарию предоставляются документы, подтверждающие полномочия сервисного агента: договор и доверенность (либо только доверенность).

- 1) Требование заемщика об установлении льготного периода в соответствии с Законом 106-ФЗ/Законом 377-ФЗ или иной документ, подтверждающий получение эмитентом (управляющим) от заемщика требования об установлении льготного периода (далее – Требование заемщика²);
- 2) Уведомление об установлении льготного периода от имени владельца закладной (эмитента (управляющего))³ (далее – Уведомление) (если направлялось).

3.3. Распоряжение должно быть направлено в специализированный депозитарий не позднее одного рабочего дня с даты составления Уведомления либо его получения эмитентом (управляющим) в случае, если Уведомление подписывается от имени владельца закладной сервисным агентом.

3.4. Если Уведомление не направлялось, и льготный период был установлен по истечении срока, установленного ч. 13 статьи 6.1-1 Закона 353-ФЗ, или ч. 12 статьи 6/ч. 7 статьи 7 Закона 106-ФЗ, или ч. 12 статьи 1 Закона 377-ФЗ, Распоряжение должно быть направлено в специализированный депозитарий не позднее дня, следующего за истечением этого срока, либо за днем получения эмитентом (управляющим) соответствующей информации от сервисного агента.

3.5. Для внесения в РИП сведений о льготном периоде специализированный депозитарий проверяет сведения, указанные в Распоряжении эмитента (управляющего), на предмет их соответствия Требованию заемщика и нормам Закона 353-ФЗ/Закона 106-ФЗ/Закона 377-ФЗ.

При выявлении расхождения сведений, содержащихся в Распоряжении, с информацией, содержащейся в приложенных к нему документах, специализированный депозитарий вправе запросить пояснения о причинах такого расхождения.

3.6. Учитывая в РИП сведения о льготном периоде, специализированный депозитарий контролирует соблюдение требования абз. 4 ч. 2 статьи 3 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закона 152-ФЗ). При этом эмитент (управляющий), либо действующий от его имени сервисный агент предоставляет необходимые для этого актуальные сведения о договоре страхования.

3.7. Распоряжение о внесении в РИП сведений о значении переменной процентной ставки в соответствии со статьей 7.2 Закона 106-ФЗ (далее – Распоряжение об изменении переменной ставки) составляется в виде подписанного уполномоченным лицом эмитента (управляющего) бумажного или электронного документа, составленного с учетом требований регламента специализированного депозитария.

3.8. Одновременно с Распоряжением об изменении процентной ставки эмитент (управляющий) представляет специализированному депозитарию копию одного из следующих документов⁴:

² Данный документ может быть составлен как в виде отдельного требования, так и в виде реестра полученных требований. При этом документ, составленный со слов заемщика, должен позволять проведение проверки Распоряжения на предмет соответствия Закону 106-ФЗ/Закону 377-ФЗ.

³ Данный документ может быть предоставлен как в виде отдельного документа, так и в виде реестра полученных уведомлений.

- 1) Уведомление заемщика об изменении процентной ставки;
- 2) Уточненный график платежей;
- 3) Иной документ, подтверждающий изменение процентной ставки.

При выявлении расхождения сведений, содержащихся в Распоряжении об изменении процентной ставки, с информацией, содержащейся в приложенном к нему документе, специализированный депозитарий вправе запросить пояснения о причинах такого расхождения.

3.9. Распоряжение об изменении процентной ставки должно быть направлено в специализированный депозитарий не позднее одного рабочего дня с даты отправки заемщику уведомления об изменении процентной ставки/графика платежей/иного документа, подтверждающего изменение процентной ставки либо получения эмитентом (управляющим) соответствующего документа от сервисного агента.

3.10. Нарушение эмитентом (управляющим) срока, установленного пунктами 3.3, 3.4, 3.9 Внутреннего стандарта, влечет направление специализированным депозитарием в Банк России уведомления о выявлении нарушения⁵ требования пункта 6.2 Правил ведения реестра ипотечного покрытия, утвержденных приказом ФСФР России от 01.11.2005 № 05-60/пз-н⁶.

Раздел 4. Внесение в РИП сведений об установлении льготного периода

4.1. Если установление льготного периода влечет за собой изменение срока, в течение которого обязательство считалось просроченным, специализированный депозитарий должен изменить в РИП сведения о просрочках по данному требованию. Если в результате такого изменения срок неисполнения обязательства становится менее 6 месяцев, специализированный депозитарий учитывает данное требование при определении размера ипотечного покрытия начиная с даты исполнения распоряжения эмитента (управляющего) в соответствии с пунктом 2.1 Внутреннего стандарта.

4.2. Если требование, входящее в РИП, удостоверено закладной, специализированный депозитарий должен проконтролировать исполнение в разумный срок эмитентом (управляющим) обязанности, предусмотренной ч. 24 статьи 6.1-1 Закона 353-ФЗ, ч. 32 статьи 6/ч. 15 статьи 7 Закона 106-ФЗ⁷ и ч. 20 статьи 1 Закона 377-ФЗ.

⁴ Документ может быть предоставлен как в виде отдельного документа, так и в виде реестра полученных документов.

⁵ В соответствии с ч. 3 ст. 35 Федерального закона от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» специализированный депозитарий обязан уведомить Банк России о выявленных им в ходе контроля нарушениях не позднее чем через три дня со дня выявления указанных нарушений.

⁶ В соответствии с абз. 2 п. 6.2 Правил эмитент (управляющий) представляет специализированному депозитарию распоряжение о внесении в РИП записи об изменении содержащихся в реестре сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, не позднее рабочего дня, следующего за днем возникновения соответствующих изменений.

⁷ Если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, кредитор обязан обеспечить внесение изменений в закладную.

В целях Внутреннего стандарта разумным признается срок для изъятия документарной закладной для внесения соответствующих изменений или подачи заявления в орган регистрации прав о внесении изменений в электронную закладную, не превышающий одного месяца с даты исполнения распоряжения эмитента (управляющего) в соответствии с пунктом 2.1 Внутреннего стандарта.

При несоблюдении эмитентом (управляющим) данного срока, специализированный депозитарий направляет в Банк России уведомление о нарушении нормы закона.

4.3. При возвращении закладной после внесения в нее изменений, связанных с установлением льготного периода, специализированный депозитарий обязан убедиться в том, что содержащиеся в РИП сведения соответствуют положениям измененной закладной. В случае несоответствия сведений, содержащихся в РИП, положениям закладной специализированный депозитарий выявляет причины такого расхождения и принимает меры, направленные на их устранение (указывает на ошибки, допущенные в закладной, либо просит направить распоряжение).

Раздел 5. Внесение в РИП сведений об окончании (прекращении) льготного периода и о признании его неподтвержденным

5.1. Эмитент (управляющий) направляет соответствующее распоряжение о досрочном прекращении льготного периода с приложением документов, отражающих изменение условий договора, требование из которого входит в состав ипотечного покрытия. Документы, отражающие изменения условий договора, требование из которого входит в состав ипотечного покрытия, могут не прилагаться к распоряжению, если необходимая информация есть в системе учета специализированного депозитария.

В случае планового окончания льготного периода какое-либо дополнительное распоряжение в адрес специализированного депозитария не направляется.

В случае окончания льготного периода, для которого изначально не была установлена дата его окончания⁸, эмитент (управляющий) направляет соответствующее распоряжение с приложением:

- 1) документов, отражающих изменение условий договора, требование из которого входит в состав ипотечного покрытия. Документы, отражающие изменения условий договора, требование из которого входит в состав ипотечного покрытия, могут не прилагаться к распоряжению, если необходимая информация есть в системе учета специализированного депозитария.
- 2) копии документа/сведений, подтверждающего/подтверждающих окончание льготного периода.

5.2. В качестве документа, отражающего изменение условий договора, принимается измененный график платежей. Регламентом специализированного депозитария может быть определен иной документ, отражающий изменение условий договора.

⁸ В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона 377-ФЗ.

5.3. Исполнение специализированным депозитарием распоряжения о внесении в РИП сведений о прекращении льготного периода осуществляется в порядке, аналогичном указанному в разделе 2 Внутреннего стандарта.

5.4. Несмотря на окончание льготного периода, в том числе, когда заемщик вернулся к надлежащему исполнению обязанностей по возврату кредита/займа, в отношении которого был установлен такой льготный период, данное требование, составляющее ипотечное покрытие облигаций, может быть исключено из состава ипотечного покрытия, путем замены, по основанию, установленному абз. 4 ч. 1 статьи 14 Закона 152-ФЗ.

5.5. В отношении требований, по которым льготный период признан неустановленным, со дня получения соответствующего уведомления заемщиком не применяется основание для замены, установленное абз. 4 ч. 1 статьи 14 Закона 152-ФЗ.