

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета директоров СРО НФА
от «29» апреля 2022 года, протокол № 08/22-СД

ВНУТРЕННИЙ СТАНДАРТ
**«Особенности учета льготного периода в реестре
ипотечного покрытия»**
Саморегулируемой организации
«Национальная финансовая ассоциация»

Новая редакция

Москва, 2022 год

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 Саморегулируемой организации «Национальная финансовая ассоциация» (далее – СРО НФА) 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 СРО НФА, 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) и 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).

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. Об установлении льготного периода специализированный депозитарий вносит сведения в РИП 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.

Об изменении процентной ставки в соответствии со статьей 7.2 Закона 106-ФЗ специализированный депозитарий вносит сведения в РИП в течение 3 рабочих дней с

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

момента получения соответствующего распоряжения эмитента/управляющего с приложением документов, указанных в пункте 3.8 Внутреннего стандарта.

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

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

2.4. До истечения срока, установленного пунктом 2.1 Внутреннего стандарта, если специализированным депозитарием не получены пояснения/исправленные документы в соответствии с абз. 2 пункта 3.5 Внутреннего стандарта, он направляет мотивированное уведомление об отказе внесения в РИП сведений об установлении льготного периода.

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) Требование заемщика об установлении льготного периода, в том числе требование, составленное со слов заемщика при направлении им требования с использованием средств подвижной радиотелефонной связи в соответствии с Законом 106-ФЗ² (далее – Требование заемщика);
- 2) Уведомление 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, 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.

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

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

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.

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:

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

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.

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

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 и ч. 32 статьи 6/ч. 15 статьи 7 Закона 106-ФЗ⁷.

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 данной 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. О досрочном прекращении льготного периода эмитент (управляющий) направляет соответствующее распоряжение 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.

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

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

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.

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.