

**УТВЕРЖДЕН**

**Генеральным директором АО «ДК РЕГИОН»**

**Приказ № ДК-58ИН от «01» декабря 2023 года**



А.А. Зайцева

**РЕГЛАМЕНТ**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ДЕПОЗИТАРИЯ ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ**  
**Акционерного общества**  
**«Депозитарная компания «РЕГИОН»»**

**Москва**

**2023**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.</b>	<b>4</b>
1.1 Введение.	4
1.2 Термины и определения.	5
1.3 Общий порядок работы СпецДепозитария.	7
1.4 Порядок заключения договоров с Эмитентом, Управляющим, Предшествующим кредитором.	11
1.5 Внесение в Реестр сведений об Эмитенте (Управляющем, Предшествующем кредиторе).	12
1.6 Внесение в Реестр сведений о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (информации об ипотечных сертификатах участия).	13
1.7 Критерии (требования к Эмитенту/Управляющему) и процедуры контроля.	14
<b>2 ВКЛЮЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВ ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ</b>	<b>14</b>
2.1 Общие положения о включении имущества в состав ипотечного покрытия.	14
2.2 Включение в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой и/или залогом прав требования участника долевого строительства по обязательству из кредитного договора или договора займа, в том числе удостоверенного закладной.	15
2.3 Включение в состав ипотечного покрытия недвижимого имущества.	19
2.4 Включение в состав ипотечного покрытия денежных средств.	20
2.5 Включение в состав ипотечного покрытия ценных бумаг: ипотечных сертификатов участия, государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.	21
2.6 Контроль при включении имущества в состав ипотечного покрытия.	22
<b>3 ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ.</b>	<b>26</b>
3.1 Структура Реестра. Сведения, содержащиеся в Реестре.	26
3.2 Виды, порядок и сроки внесения записей в Реестр.	28
3.3 Внесение в Реестр записи о размере ипотечного покрытия.	29
3.4 Регистрационный журнал СпецДепозитария.	29
3.5 Предоставление информации из Реестра.	30
3.6 Изменение сведений, содержащихся в Реестре.	33
3.7 Прекращение ведения Реестра.	39
3.8 Контроль в процессе ведения Реестра. Ежедневный контроль.	39
3.9 Контроль при ведении Реестра за отдельными видами операций с имуществом, составляющим ипотечное покрытие.	41
<b>4 ИСКЛЮЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ИЗ СОСТАВА ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ.</b>	<b>48</b>
4.1 Общие положения об исключении имущества.	48
4.2 Исключение требования по обеспеченному ипотекой обязательству из состава ипотечного покрытия.	49
4.3 Исключение денежных средств из состава ипотечного покрытия.	51
4.4 Исключение иного имущества из состава ипотечного покрытия.	52
4.5 Условия выдачи согласия на распоряжение имуществом.	52
4.6 Порядок выдачи согласия на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие.	53

4.7	Учетный журнал СпецДепозитария – регистрация выдачи согласия на распоряжение имуществом.....	53
4.8	Контроль при исключении имущества из состава ипотечного покрытия. ....	54
<b>5</b>	<b>ПОРЯДОК ОТЗЫВА РАСПОРЯЖЕНИЙ .....</b>	<b>54</b>
5.1	Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) вправе подать распоряжение на отмену ранее поданного распоряжения (далее – Распоряжение на отмену), если по нему не было получено от СпецДепозитария уведомление об исполнении либо об отказе в исполнении (Форма № 30 РoН Приложения № 1). ....	54
5.2	СпецДепозитарий исполняет Распоряжение на отмену только в случае, если до момента его получения поданное ранее распоряжение не было исполнено. ....	54
5.3	Распоряжение на отмену должно быть подписано в том же порядке, в котором было подписано отменяемое распоряжение. Если в соответствии с настоящим Регламентом отменяемое распоряжение должно было содержать подпись Предшествующего кредитора, то Распоряжение на отмену также должно содержать подпись Предшествующего кредитора. ....	54
5.4	В результате обработки Распоряжения на отмену СпецДепозитарий выполняет следующие действия:.....	54
5.5	СпецДепозитарий в течение срока, установленного для уведомления об исполнении отменяемого распоряжения, уведомляет Эмитента (Управляющего) об исполнении Распоряжения на отмену либо об отказе в исполнении с указанием причины отказа (Форма № 21 У Приложения № 2 Регламента)..	54
<b>6</b>	<b>ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ.....</b>	<b>54</b>
6.1	СпецДепозитарий осуществляет внутренний контроль в целях обеспечения:.....	54
6.2	Исходя из указанных выше целей основные задачи системы внутреннего контроля состоят в том, чтобы обеспечить контроль за:.....	55
6.3	Конечной целью внутреннего контроля является минимизация рисков, возникающих при осуществлении деятельности, направленной на предоставление клиентам услуг специализированного депозитария. ....	55
6.4	Система внутреннего контроля СпецДепозитария построена в соответствии законодательством Российской Федерации, нормативными актами в сфере финансовых рынков и Правилами организации и осуществления внутреннего контроля в специализированном депозитарии.....	55
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПОРЯДКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ И ГРУПП ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОНТРОЛЯ ЗА РАСПОРЯЖЕНИЕМ ИМУЩЕСТВОМ, СОСТАВЛЯЮЩИМ ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ.....</b>	<b>56</b>
7.1	Отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг. ....	56
7.2	Отдел обслуживания секьюритизации и экспертной проверки. ....	56
7.3	Хранилище. ....	56
7.4	Депозитарий. ....	57
<b>8</b>	<b>ВЫЯВЛЕНИЕ НАРУШЕНИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ СПЕЦДЕПОЗИТАРИЕМ. ....</b>	<b>58</b>
8.1	Уведомление о выявлении нарушения. ....	58
8.2	Уведомление об устранении нарушения.....	59
8.3	Уведомление о факте неустранения нарушения.....	59
8.4	Ведение журнала выявленных нарушений. ....	59
8.5	Уведомление об обнаружении имущества, не учитываемого при определении размера ипотечного покрытия. ....	60

## 1 Общие положения.

### 1.1 Введение.

1.1.1 Настоящий Регламент специализированного депозитария ипотечного покрытия разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и нормативными актами Банка России и определяет перечень операций, выполняемых Акционерным обществом «Депозитарная компания «РЕГИОН» (далее – СпецДепозитарий), связанных с предоставлением услуг по осуществлению учета и хранения имущества, составляющего ипотечное покрытие, контролем за распоряжением указанным имуществом, а также порядок ведения реестра ипотечного покрытия.

1.1.2 Деятельность специализированного депозитария ипотечного покрытия осуществляется АО «ДК РЕГИОН» на основании лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности № 045-09028-000100 от 04.04.2006 г. и лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов № 22-000-0-00088 от 13.05.2009 г. в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Регламентом.

1.1.3 Депозитарный учет ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется на основании Регламента депозитарного обслуживания Акционерного общества «Депозитарная компания «РЕГИОН».

1.1.4 СпецДепозитарий оказывает услуги эмитентам облигаций с ипотечным покрытием или управляющим ипотечным покрытием на основании заключенных с ними Договоров на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия.

1.1.5 В случае если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, СпецДепозитарий до момента перехода таких требований к Эмитенту осуществляет учет и хранение этого имущества, а также контроль за его распоряжением на основании договора с лицом, которое является кредитором по указанным требованиям и совершило сделку об их уступке Эмитенту.

1.1.6 Настоящий Регламент, включая приложения к нему, является договором присоединения (в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации) и может быть принят лицами, указанными в пп. 1.1.4, 1.1.5 Регламента, только в целом, путем заключения договора на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия со СпецДепозитарием.

1.1.7 Приложения № 1, № 2 и № 3 к настоящему Регламенту являются его неотъемлемой частью:

– Приложение № 1 «Формы применяемых специализированным депозитарием документов первичного учета».

– Приложение № 2 «Формы отчетов специализированного депозитария ипотечного покрытия».

– Приложение № 3 «Документы, предоставляемые Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) для заключения Договора».

1.1.8 **Настоящий Регламент, включая Приложения к нему, может быть изменен СпецДепозитарием в одностороннем порядке.** Регламент вступает в силу после утверждения его генеральным директором или иным уполномоченным лицом

СпецДепозитария. СпецДепозитарий обязан уведомить Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) об утверждении новой редакции Регламента. В случае если изменения Регламента связаны с изменением порядка и сроков вступления в силу Регламента, СпецДепозитарий обязан уведомить Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) не позднее двух рабочих дней с момента утверждения изменений в Регламент.

1.1.9 Новая редакция Регламента вступает в силу через 10 дней с момента уведомления СпецДепозитарием Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора). Моментом уведомления Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) считается дата размещения СпецДепозитарием новой редакции регламента на официальном сайте СпецДепозитария.

1.1.10 В случае несогласия с изменениями, внесенными в Регламент, Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) вправе направить СпецДепозитарии письменное уведомление о расторжении Договора. При этом расторжение Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные Договором для его одностороннего расторжения. До момента расторжения договора Стороны руководствуются новой редакцией Регламента - с момента ее вступления в силу.

1.1.11 СпецДепозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по учету прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, и (или) хранению документарных ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, другой депозитарий, если это предусмотрено решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием (правилами доверительного управления ипотечным покрытием). В этом случае СпецДепозитарий отвечает за действия определенного им депозитария как за свои собственные.

1.1.12 СпецДепозитарий не несет ответственности за действия (бездействие) другого депозитария в случае, если привлечение депозитария производилось по прямому письменному указанию Управляющего.

## 1.2 Термины и определения.

**Анкета** – анкета Эмитента, Управляющего или Предшествующего кредитора, содержащая сведения, предусмотренные настоящим Регламентом и действующим законодательством Российской Федерации, когда данный термин используется в отношении каждой из таких анкет.

**Ведение Реестра** – сбор, фиксация, обработка, хранение и предоставление данных, составляющих Реестр.

**Договор** – договор оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия, заключенный между СпецДепозитарием и Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором).

**Жилищная облигация с ипотечным покрытием** - облигация с ипотечным покрытием, в состав которого входят только права требования, обеспеченные залогом жилых помещений.

**Закладная** – именная документарная ценная бумага (далее – документарная закладная) или бездокументарная ценная бумага, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – электронная закладная), удостоверяющая следующие права ее владельца:

- 1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- 2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

**Запись** - запись в Реестре ипотечного покрытия о включении, исключении и об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие.

**Ипотечные ценные бумаги** – облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия.

**Ипотечный агент** - специализированная коммерческая организация, которая соответствует требованиям, определенным законодательством Российской Федерации, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>, и (или) закладных, и которой в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием;

**Ипотечный сертификат участия** - именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

**Облигация с ипотечным покрытием** – облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается полностью или в части залогом ипотечного покрытия.

**Предшествующий кредитор** - лицо, которое является кредитором по требованиям по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, и которое совершило сделку об их уступке Эмитенту.

**Распоряжение** - документ, содержащий указания СпецДепозитарию и служащий основанием для внесения записи в реестр ипотечного покрытия.

**Регламент** – настоящий Регламент специализированного депозитария ипотечного покрытия Акционерного общества «Депозитарная компания «РЕГИОН».

**Реестр** – реестр ипотечного покрытия.

**Сервисный агент** – юридическое лицо, назначенное эмитентом облигаций с ипотечным покрытием в качестве лица, оказывающего услуги по обслуживанию закладных, принадлежащих эмитенту.

**СпецДепозитарий** – Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН».

**Уполномоченный представитель Эмитента (Управляющего)** – лицо, которому Эмитент (Управляющий) выдал доверенность, уполномочив представлять его интересы

---

<sup>1</sup> Далее по тексту регламента для обязательств, обеспеченных как ипотекой, так и залогом прав по договорам участия в долевом строительстве используется общий термин «обеспеченные ипотекой обязательства».

при осуществлении либо всех прав по Договору от имени Эмитента (Управляющего), либо части прав, поименованных в доверенности.

**Управляющий** – управляющий ипотечным покрытием.

**Эмитент** – эмитент облигаций с ипотечным покрытием.

**ЭП** – электронная подпись.

### **1.3 Общий порядок работы СпецДепозитария.**

#### **1.3.1 Режим работы СпецДепозитария.**

Рабочими днями СпецДепозитария считаются рабочие дни в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с 9-30 до 18-00 по московскому времени.

#### **1.3.2 Передача документов в СпецДепозитарий.**

1.3.2.1 Документы в СпецДепозитарий могут быть переданы Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) следующими способами:

- непосредственная передача в бумажной форме Уполномоченным представителем Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора),
- отправка документов в бумажной форме по почте (заказным письмом, письмом с уведомлением, курьерской почтой и т.п.),
- средствами электронной связи, если у Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) со СпецДепозитарием заключено соглашение об использовании электронного документооборота и/или электронной подписи.

1.3.2.2 В случае передачи документов в СпецДепозитарий в бумажной форме, Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) обязан предоставлять в СпецДепозитарий распоряжения, анкеты, требования, запросы по форме, установленной в Приложении №1 к Регламенту.

1.3.2.3 В случае передачи документов в СпецДепозитарий в электронной форме, распоряжения, требования, запросы Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) должны соответствовать формам, определяемым сторонами в договоре об использовании электронного документооборота с учетом требований ст. 1.4.1.4 Регламента.

1.3.2.4 Документы (в бумажном виде), указанные в п. 1.3.2.2 Регламента, за исключением Анкеты, передаются Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) в СпецДепозитарий в 2-х экземплярах.

1.3.2.5 В случаях, если Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) представляет СпецДепозитарию копии документов, то верность копий указанных документов должна быть подтверждена печатью Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) и подписью лица, уполномоченного на это Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором), либо удостоверена нотариально, если иное прямо не предусмотрено настоящим Регламентом.

1.3.2.6 Если в соответствии с настоящим Регламентом документ должен содержать подпись Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора), в том числе если верность копии должна быть заверена подписью Эмитента (Управляющего,

Предшествующего кредитора), то в случае предоставления документов (копий документов) посредством электронной связи, такие документы (копии документов) должны быть заверены ЭП Эмитента (Управляющего, Предшествующего Кредитора).

1.3.2.7 В случае отправки распоряжений средствами электронной связи, Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) должен руководствоваться условиями договора об электронном документообороте, заключаемого со СпецДепозитарием. В случае нарушения условий данного договора Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) несет риски, связанные с неполучением, несвоевременным получением СпецДепозитарием соответствующих документов, отправленных с новых электронных адресов.

1.3.2.8 Документы, предоставляемые Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) и иными лицами, СпецДепозитарий вправе принимать и хранить на бумажных носителях, а также в любой иной форме, в случае, если предоставление этих документов Эмитенту (Управляющему) в иной форме предусмотрено Федеральными законами, актами органов власти, компетентных в их предоставлении или соглашениями, заключенными Эмитентом (Управляющим) с третьими лицами, предоставляющими такие документы.

### **1.3.3 Порядок приема документов к исполнению.**

1.3.3.1 В случае приема распоряжения (требования, запроса) к исполнению, ответственный сотрудник СпецДепозитария ставит свою подпись, дату и время приема распоряжения (требования, запроса) и возвращает 2-й экземпляр соответствующего документа Уполномоченному представителю Эмитента (Управляющего). При передаче документов, прилагаемых к распоряжению о внесении в Реестр записи, составляется акт приема-передачи, подписываемый сторонами, 2-й экземпляр которого также возвращается Уполномоченному представителю Эмитента (Управляющего). Правила настоящего пункта не применяются, если распоряжения (требования, запросы) и/или документы (копии документов) переданы в СпецДепозитарий посредством электронного документооборота с ЭП.

### **1.3.4 Отказ в приеме документов к исполнению.**

1.3.4.1 СпецДепозитарий не принимает документы (в том числе распоряжения) к исполнению в следующих случаях:

- представитель Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) не имеет документа, удостоверяющего личность, и/или полномочий на передачу распоряжений (иных документов) и/или подписания актов приема передачи.
- Распоряжение (требование, запрос) подписано лицом с превышением полномочий, или не имеющим в соответствии с настоящим Регламентом или действующим законодательством полномочий на совершение данной операции;
- при явном несоответствии подписи лица, подписавшего документ от имени Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) или оттиска печати Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) с образцами, предоставленными ранее СпецДепозитария;
- документы оформлены с помарками, исправлениями или содержат информацию, не совпадающую с данными, имеющимися у СпецДепозитария;
- в иных случаях, прямо предусмотренных настоящим Регламентом.

**1.3.5 Правила регистрации, обработки и хранения входящей документации. Журнал учета входящих документов.**



1.3.5.1 Все документы, получаемые СпецДепозитарием, регистрируются в Журнале учета входящих документов. СпецДепозитарий регистрирует все документы, поступившие к нему до 18.00 московского времени, в день их поступления. Документы, поступившие после 18.00 московского времени СпецДепозитарий вправе зарегистрировать на следующий рабочий день.

1.3.5.2 Ведение Журнала учета входящих документов осуществляется с использованием электронной базы данных с возможностью формирования документов на бумажных носителях. Ведение Журнала учета входящих документов осуществляется отдельно по каждому ипотечному покрытию.

1.3.5.3 Запись в Журнале учета входящих документов содержит следующие сведения:

- наименование документа и его порядковый номер, присваиваемый ему последовательно по времени регистрации (входящий номер),
- дату и время регистрации документа в журнале учета входящих документов,
- номер (исходящий номер) и дату отправления документа (при наличии),
- фамилию, имя, отчество (наименование) лица, направившего или вручившего документ,
- исходящий номер ответа на полученный документ (при наличии) и дату его направления, дату внесения записи в Реестр или дату уведомления об отказе во внесении записи на основании полученного документа и вид такой записи, дату предоставления информации из Реестра.

1.3.5.4 После получения документов, являющихся основанием для совершения записи, ответственный сотрудник СпецДепозитария осуществляет проверку полученных документов на соответствие требованиям действующего законодательства и настоящего Регламента.

1.3.5.5 В случае положительного результата проверки полученных документов СпецДепозитарий совершает записи в Реестре о включении, исключении и изменении сведений об имуществе, предусмотренные настоящим Регламентом.

1.3.5.6 Одновременно с совершением записи в Реестре ответственный сотрудник СпецДепозитария формирует уведомление о совершении записи и вносит в Журнал учета входящих документов данные об этом.

1.3.5.7 В случае отрицательного результата проверки полученных документов СпецДепозитарий отказывает в совершении записи по принятым документам в соответствии с настоящим Регламентом и выдает мотивированный отказ.

1.3.5.8 В случае мотивированного отказа в совершении записи в Реестре, соответствующие данные вносятся в Журнал учета входящих документов.

1.3.5.9 Первичные документы, поступившие в СпецДепозитарий в бумажной форме и являющиеся основанием для внесения записей в Реестр, хранятся в бумажной форме. Первичные документы, поступившие в СпецДепозитарий в электронном виде и являющиеся основанием для внесения записей в Реестр, хранятся в электронном виде, если иное не предусмотрено нормативно-правовыми актами.

1.3.5.10 СпецДепозитарий хранит документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования и права на иное имущество, учитывающееся в реестре

ипотечного покрытия. Для хранения таких документов используется служебное помещение СпецДепозитария с ограниченным доступом в него сотрудников компании.

1.3.5.11 Ценные бумаги в документарной форме, составляющие ипотечное покрытие, хранятся в специально оборудованном хранилище, позволяющем обеспечить их сохранность, за исключением государственных ценных бумаг, для которых нормативными правовыми актами Российской Федерации предусмотрен иной порядок хранения.

1.3.5.12 СпецДепозитарий ведет учет и хранит поступившие к нему документы (за исключением ценных бумаг), являющиеся основанием для совершения записей не менее 3 (Трех) лет с момента их поступления. По истечении этого срока все документы передаются в архив СпецДепозитария, в котором хранятся в течение 5 (Пяти) лет со дня их передачи в архив, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов власти или настоящим Регламентом.

### **1.3.6 Хранение документов.**

1.3.6.1 Эмитент (Управляющий) обязан передавать СпецДепозитарию, а СпецДепозитарий обязан принимать и хранить:

- копии зарегистрированных решений о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием;
- копии зарегистрированных проспектов облигаций с ипотечным покрытием;
- копии зарегистрированных изменений и (или) дополнений в решения о выпуске (дополнительном выпуске) и (или) проспекты облигаций с ипотечным покрытием;
- копии зарегистрированных отчетов об итогах выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с ипотечным покрытием;
- копии зарегистрированных правил доверительного управления ипотечным покрытием и изменений и дополнений в них;
- копии протоколов общих собраний владельцев ипотечных сертификатов участия;
- копии первичных документов в отношении имущества, составляющего ипотечное покрытие, в том числе:
  - документов, подтверждающих государственную регистрацию залога недвижимого имущества или прав требования участника долевого строительства, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие ипотечных сертификатов участия;
  - документов, подтверждающих государственную регистрацию залога недвижимого имущества или прав требования участника долевого строительства, составляющего ипотечное покрытие, обеспечивающее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием;
- копии документов, подтверждающих выдачу ипотечных сертификатов участия;
- документы, на основании которых совершаются записи в Реестре.

СпецДепозитарий также хранит:

- копии справок о размере ипотечного покрытия;
- копии предписаний Банка России об устранении Эмитентом (Управляющим) нарушений;

- копии документов, предоставляемых Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) при подаче Анкеты в СпецДепозитарий в соответствии с настоящим Регламентом;
- иные документы, связанные с осуществлением учета и хранения имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также контроля за распоряжением указанным имуществом.

#### **1.4 Порядок заключения договоров с Эмитентом, Управляющим, Предшествующим кредитором.**

##### **1.4.1 Общие вопросы заключения Договора специализированного депозитария ипотечного покрытия.**

1.4.1.1 Договоры, заключаемые между СпецДепозитарием и Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором), регламентируют порядок оказания СпецДепозитарием услуг по ведению реестра ипотечного покрытия Эмитенту (Управляющему, Предшествующему кредитору) в соответствии с настоящим Регламентом и действующим законодательством.

1.4.1.2 В случае, если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, СпецДепозитарием могут быть заключены как отдельные договоры по оказанию вышеуказанных услуг с Эмитентом и с Предшествующим кредитором, так и трехсторонний договор с Эмитентом и Предшествующим кредитором. В случае, если требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, передаются двумя и более Предшествующими кредиторами, также могут быть заключены как отдельные Договоры, так и многосторонний договор с Эмитентом, и Предшествующими кредиторами.

1.4.1.3 Стороны (СпецДепозитарий и Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор)) вправе заключить соглашение об использовании электронного документооборота и электронной подписи при исполнении обязательств по Договору оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия. Соглашение должно быть заключено с учетом требований п. 1.4.1.4 настоящего Регламента. Таким соглашением должен быть определен электронный формат передачи данных.

1.4.1.4 В соглашении СпецДепозитария с Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) о применении электронного документооборота должны быть определены формы документов первичного учета и отчетов СпецДепозитария. При этом объем информации, содержащейся в электронных документах первичного учета и отчетах, должен быть не менее установленного в Приложениях № 1, № 2 к настоящему Регламенту. Соглашением об использовании электронного документооборота не может быть установлена возможность передачи в СпецДепозитарий Анкеты в электронной форме.

1.4.1.5 Типовые формы Договоров, разработанные СпецДепозитарием в соответствии с действующим законодательством, свободно предоставляются для ознакомления всем заинтересованным лицам. В целях настоящего Регламента под заинтересованными лицами понимаются лица, которые желают ознакомиться с документами СпецДепозитария для дальнейшего заключения Договоров (потенциальные

клиенты), а также Эмитенты (Управляющие, Предшествующие кредиторы), с которыми заключены Договоры.

#### **1.4.2 Документы, предоставляемые Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) для заключения Договора.**

Для заключения Договора, Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) в СпецДепозитарий предоставляются документы в соответствии с приложением № 3 к Регламенту.

#### **1.4.3 Основания, порядок и последствия отказа в приеме Анкеты.**

1.4.3.1 СпецДепозитарий вправе отказать в принятии Анкеты Эмитента при наличии следующих оснований:

- отсутствие документов, которые в соответствии с настоящим Регламентом должны прилагаться к Анкете;
- несоответствие документов, приложенных к Анкете, требованиям законов или иных нормативных правовых актов.

1.4.3.2 В случае отказа в принятии Анкеты СпецДепозитарий уведомляет Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) об отказе в принятии Анкеты (Приложение № 2 Форма № 17 УОА) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты ее получения. При отсутствии такого отказа в течение указанного срока Анкета считается принятой СпецДепозитарием.

1.4.3.3 Уведомление об отказе в принятии Анкеты направляется Эмитенту (Управляющему, Предшествующему кредитору) по электронной почте, а затем заказным письмом по почте или вручается под роспись уполномоченному лицу Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора).

1.4.3.4 Отказ в приеме Анкеты, представляемой при заключении Договора, на основании которого осуществляется ведение реестра ипотечного покрытия, является основанием для отказа в заключении Договора.

#### **1.5 Внесение в Реестр сведений об Эмитенте (Управляющем, Предшествующем кредиторе).**

1.5.1 СпецДепозитарий вносит в Реестр одновременно с принятием Анкеты, исходя из содержащейся в ней информации, следующие сведения об Эмитенте (Управляющем, Предшествующем кредиторе):

- полное и сокращенное фирменные наименования Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) в соответствии с его уставом,
- основной государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора), наименование органа, осуществившего государственную регистрацию Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора),
- идентификационный номер налогоплательщика Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора),
- дата выдачи и номер лицензии на осуществление банковских операций Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора), являющегося кредитной организацией,
- дата предоставления и номер лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и

негосударственными пенсионными фондами Управляющего, не являющегося кредитной организацией.

1.5.2 В случае изменения сведений, содержащихся в Анкете, а также в случае:

- избрания (назначения) нового физического лица, имеющего право действовать от имени Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) без доверенности,
- передачи полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) новой управляющей организации,
- передачи ведения бухгалтерского учета Эмитента (бухгалтерского учета операций, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием) новой специализированной организации,

Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) обязан предоставить СпецДепозитарию новую Анкету с измененными сведениями, а также документы (копии документов), на основании которых изменяются сведения, содержащиеся в Анкете согласно Приложению № 3 к настоящему Регламенту. Содержащиеся в настоящем разделе Регламента требования и условия распространяются на Предшествующего кредитора до момента, пока он является Стороной по Договору об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия.

1.5.3 СпецДепозитарий вносит изменения в содержащиеся в Реестре сведения об Эмитенте (Управляющем, Предшествующем кредиторе) одновременно с принятием новой Анкеты исходя из содержащихся в ней сведений.

1.5.4 При изменении сведений, содержащихся в Анкете, СпецДепозитарий хранит все предоставленные ранее Анкеты, содержащие изменившиеся сведения.

1.5.5 В случае если Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) не предоставлена (несвоевременно предоставлена) информация об изменении данных Анкеты либо предоставлена неполная и/или недостоверная информация об изменении указанных данных, СпецДепозитарий не несет ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

## **1.6 Внесение в Реестр сведений о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (информации об ипотечных сертификатах участия).**

1.6.1 В отношении выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с ипотечным покрытием СпецДепозитарий вносит информацию о полном фирменном наименовании Эмитента, дате регистрации, регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с ипотечным покрытием на основании предоставленного распоряжения Эмитента (Приложение № 1 Форма № 6 РВЦБ), к которому прилагается копия зарегистрированного решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием.

1.6.2 В отношении ипотечных сертификатов участия СпецДепозитарий вносит в Реестр сведения о полном фирменном наименовании Управляющего, дате и номере регистрации в Банке России правил доверительного управления ипотечным покрытием и индивидуальном обозначении ипотечных сертификатов участия на основании соответствующего распоряжения (Приложение № 1 Форма № 6 РВЦБ) Управляющего, к которому прилагается копия зарегистрированных правил доверительного управления ипотечным покрытием.

1.6.3 Данные о ценных бумагах вносятся одновременно с принятием документов, являющихся основанием для внесения соответствующей записи.

## **1.7 Критерии (требования к Эмитенту/Управляющему) и процедуры контроля.**

1.7.1 Порядок проведения контроля СпецДепозитария за соблюдением Эмитентом (Управляющим) требований законодательства Российской Федерации и условий эмиссии, установленных зарегистрированным решением о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (зарегистрированных правил доверительного управления ипотечным покрытием) определен пунктами 2.6, 3.8, 3.9, 4.8 настоящего Регламента.

## **2 Включение имущества в состав ипотечного покрытия**

### **2.1 Общие положения о включении имущества в состав ипотечного покрытия.**

2.1.1 Запись о включении имущества в состав ипотечного покрытия вносится в Реестр на основании соответствующего распоряжения Эмитента (Управляющего).

2.1.2 В случае если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования (в том числе удостоверенные закладной) по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, запись о включении имущества в состав ипотечного покрытия вносится в Реестр на основании соответствующего распоряжения Эмитента и Предшествующего кредитора.

2.1.3 Включение имущества в состав ипотечного покрытия осуществляется путем внесения в Реестр соответствующей записи.

2.1.4 Распоряжение о внесении в реестр записи о включении имущества в состав ипотечного покрытия должно быть подписано лицом, образец подписи которого содержится в Анкете, или представителем Эмитента (Управляющего), действующим на основании доверенности, подписанной этим лицом, а в случае, если стороной по Договору является и Предшествующий кредитор, - также лицом, образец подписи которого содержится в Анкете Предшествующего кредитора, или представителем Предшествующего кредитора, действующим на основании доверенности, подписанной этим лицом. В случае если распоряжение подписывается представителем Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора), действующим на основании доверенности, копия такой доверенности должна прилагаться к распоряжению. При этом оригинал доверенности должен быть представлен сотруднику СпецДепозитария для установления верности копии доверенности.

2.1.5 В случае использования электронного документооборота распоряжение должно быть подписано электронной подписью.

2.1.6 В случае если имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой (продажей) иного имущества, составлявшего это ипотечное покрытие, распоряжение о внесении в Реестр записи о включении имущества в состав ипотечного покрытия в связи с заменой (продажей) иного имущества, составляющего или составлявшего это ипотечное покрытие, и иные необходимые для внесения такой записи документы должны быть представлены СпецДепозитарию не позднее 1 месяца с даты исключения из состава ипотечного покрытия замененного (проданного) имущества. Указанное требование не применяется в случае, когда распоряжение о внесении записи о включении имущества в состав ипотечного покрытия представляется до получения

уведомления СпецДепозитария о внесении в Реестр записи об исключении замененного (проданного) имущества из состава ипотечного покрытия.

2.1.7 СпецДепозитарий принимает в день от одного Эмитента (Управляющего) не более 100 (ста) комплектов документов, подтверждающих обеспеченные ипотекой требования, указанные в распоряжении Эмитента (Управляющего) о внесении записи о включении соответствующих требований. Прием документов в количестве, большем, чем указано в настоящем пункте, может осуществляться по усмотрению СпецДепозитария.

2.1.8 При включении имущества в состав ипотечного покрытия СпецДепозитарий осуществляет контроль в соответствии с п. 2.6 настоящего Регламента путем проверки документов, предоставляемых Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) в порядке, предусмотренном Регламентом.

2.1.9 СпецДепозитарий не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения документов, на основании которых в Реестр вносится запись о включении имущества в состав ипотечного покрытия, вносит такую запись или уведомляет Эмитента (Управляющего) об отказе в ее внесении с указанием оснований отказа.

2.1.10 Основаниями для отказа во внесении записи о включении имущества в состав ипотечного покрытия являются:

- непредставление документов, предусмотренных настоящим Регламентом;
- несоответствие представленных документов требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации и Регламента;
- нарушение требований Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах", иных нормативных правовых актов Российской Федерации или решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (правил доверительного управления ипотечным покрытием);
- несоответствие имущества, включаемого в состав ипотечного покрытия в связи с заменой (продажей) иного имущества, составлявшего это ипотечное покрытие, имуществу, указанному в распоряжении о внесении в Реестр записи об исключении имущества из состава ипотечного покрытия в связи с его заменой (продажей).

## **2.2 Включение в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, в том числе удостоверенного закладной.**

2.2.1 Запись о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой и/или залогом прав требования участника долевого строительства по обязательству из кредитного договора или договора займа, за исключением требования, удостоверенного **закладной**, вносится на основании распоряжения по Форме № 7 РВТИзЗ Приложения № 1 к Регламенту, а в случае, если указанное имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой иного имущества, составляющего это ипотечное покрытие – на основании распоряжения по Форме № 25 РВТИзЗз Приложения № 1 к Регламенту).

2.2.2 **К распоряжению** о внесении в Реестр записи **о включении в состав ипотечного покрытия требования** по обеспеченному ипотекой и/или залогом прав требования участника долевого строительства по обязательству из кредитного договора или договора займа, **за исключением требования, удостоверенного закладной**, прилагаются следующие документы:

- копия кредитного договора или договора займа, на основании которого возникло обязательство,
- копия договора об ипотеке, обеспечивающей исполнение обязательства, возникшего на основании кредитного договора или договора займа (не представляется в

случаях, когда соглашение об ипотеке включено в кредитный договор или договор займа либо когда ипотека возникла на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств),

В случае включения в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному **последующей ипотекой** обязательству, **дополнительно предоставляются:**

- копия договора о последующей ипотеке, содержащего отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества;
- копия документа, содержащего сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества (предшествующих ипотеках), в том числе о предмете ипотеки, его оценке, существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
- документ, содержащий сведения о размере основной суммы долга по предшествующей ипотеке (в случае, если без такого документа невозможно установить, не превышает ли сумма основного долга по последующей ипотеке и основного долга по предшествующей ипотеке размера, установленного законодательством).
- копия документа, выражающего содержание сделки, по которой были переданы (будут переданы до даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием) права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству и права залогодержателя, – в случае, если имела место передача (уступка) таких прав,
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, составленной на дату, с которой прошло не более 2 месяцев, и которая содержит сведения об объекте недвижимого имущества, являющемся предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательства, в том числе сведения о зарегистрированных правах на указанное имущество, а также об ограничениях (обременениях) прав,
- копия (выписка из) отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости недвижимого имущества или иной документ, подтверждающий определение рыночной стоимости недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, независимым оценщиком, и содержащего сведения о рыночной стоимости (денежной оценке) указанного имущества по состоянию не ранее, чем за 6 месяцев до даты заключения кредитного договора или договора займа,
- копия договора страхования недвижимого имущества или иной документ, подтверждающий факт страхования недвижимого имущества на которое установлена ипотека, на условиях, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В случае включения в состав ипотечного покрытия **требования по обеспеченному залогом прав участника долевого строительства** предоставляются следующие документы:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залога прав по нему;
- копия кредитного договора или договора займа, на основании которых возникло обеспеченное залогом прав требования участника долевого строительства обязательство;
- копия договора участия в долевом строительстве (а также соглашения (договора) об уступке прав требований по нему, если права по этому договору были приобретены залогодателем в результате уступки) и залога прав по нему;



- копия документа, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, и документа, подтверждающего государственную регистрацию перехода права залогодержателя в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", в случае, если имел место такой переход (уступка);
- копия (выписка из) отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости (денежной оценки) прав требования участника долевого строительства, являющегося предметом залога.

2.2.3 Передача документов, указанных в п. 2.2.2 Регламента оформляется актом приема-передачи (Приложение № 1 Форма № 8 АРВТИЗ3).

2.2.4 Запись о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству из кредитного договора или договора займа, удостоверенного закладной, вносится на основании распоряжения по Форме № 9 РВТИЗ Приложения №1 к Регламенту, а в случае, если указанное имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой иного имущества, составляющего это ипотечное покрытие – распоряжения по Форме № 26 РВТИЗ3 Приложения № 1 к Регламенту.

2.2.5 **К распоряжению о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой и/или по залогом прав требования участника долевого строительства по обязательству из кредитного договора или договора займа, удостоверенного закладной), прилагаются следующие документы:**

- закладная;
- копия (выписка из) отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости недвижимого имущества или иной документ, подтверждающий определение рыночной стоимости недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, независимым оценщиком, и содержащего сведения о рыночной стоимости (денежной оценке) указанного имущества по состоянию не ранее, чем за 6 месяцев до даты заключения кредитного договора или договора займа, если такие сведения не указаны в закладной,
- копия договора страхования недвижимого имущества или иной документ, подтверждающий факт страхования недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, на условиях, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»,
- копия документа, выражающего содержание сделки, по которой права по закладной будут переданы Эмитенту до даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, - в случае, если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием права по закладной, составляющей ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту.

2.2.6 Передача документов, указанных в п. 2.2.5 Регламента оформляется актом приема-передачи (Приложение № 1 Форма № 10 АРВТИЗ).

2.2.7 **К распоряжению Управляющего о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия новых требований по обеспеченным ипотекой обязательствам, в том числе удостоверенных закладными, в связи с выдачей дополнительных ипотечных сертификатов участия** прилагается также копия (выписка из) протокола общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия, на котором было принято соответствующее решение.

2.2.8 На документарной закладной, прилагаемой к распоряжению Эмитента о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенного закладной, должна быть произведена отметка, подтверждающая, что владельцем, а в случае, если имела место уступка прав по закладной, - новым владельцем закладной является Эмитент.

2.2.9 В случае если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием права по закладной еще не перешли к Эмитенту, на документарной закладной, прилагаемой к распоряжению Эмитента и Предшествующего кредитора о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенного закладной, должна быть произведена отметка, подтверждающая, что владельцем, а в случае, если имела место передача прав по закладной, - новым владельцем закладной является Предшествующий кредитор. При этом отметка, подтверждающая, что новым владельцем закладной является Эмитент, должна быть сделана на закладной не позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске).

2.2.10 На документарной закладной, прилагаемой к распоряжению Управляющего о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенного закладной, должна быть произведена отметка, подтверждающая, что владельцем, а в случае, если имела место уступка прав по закладной, - новым владельцем закладной является Управляющий, если включение требования осуществляется после регистрации Правил доверительного управления, или лицо, вносящее требование в состав ипотечного покрытия, если включение требования осуществляется до регистрации Правил доверительного управления.

2.2.11 В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, требования, предусмотренные пп. 2.2.8 - 2.2.10 Регламента о необходимости наличия отметки на закладной не применяются.

2.2.12 На договоре об ипотеке (кредитном договоре или договоре займа - в случае если соглашение об ипотеке включено в такой договор), копия которого прилагается к распоряжению Эмитента о внесении в Реестр записи о включении требования в состав ипотечного покрытия, должна быть совершена регистрационная надпись, удостоверяющая государственную регистрацию ипотеки, залогодержателем по которой является Эмитент, а в случае, если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, - на указанном договоре, копия которого прилагается к распоряжению Эмитента и Предшествующего кредитора, должна быть совершена регистрационная надпись, удостоверяющая государственную регистрацию ипотеки, залогодержателем по которой является Предшествующий кредитор.

2.2.13 В случае если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству и права залогодержателя по ипотеке были переданы Эмитенту в результате совершения сделки, требующей государственной регистрации, на документе, выражающем содержание такой сделки, копия которого прилагается к распоряжению Эмитента о внесении в Реестр записи о включении требования в состав ипотечного покрытия, должна быть совершена регистрационная надпись, удостоверяющая государственную регистрацию указанной сделки.

2.2.14 В выписке из Единого государственного реестра недвижимости, копия которой прилагается к распоряжению Эмитента о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, должно быть указано, что залогодержателем по этой ипотеке является Эмитент, а в

случае, если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, - в указанной выписке, копия которой прилагается к распоряжению Эмитента и Предшествующего кредитора, должно быть указано, что залогодержателем по этой ипотеке является Предшествующий кредитор.

2.2.15 При этом в случаях, когда на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, копия договора об ипотеке с регистрационной надписью, удостоверяющей государственную регистрацию ипотеки, залогодержателем по которой является Эмитент, и копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в которой указано, что залогодержателем по этой ипотеке является Эмитент, должны быть представлены не позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске).

2.2.16 На договоре об ипотеке (кредитном договоре или договоре займа - в случае, если соглашение об ипотеке включено в такой договор), который (копия которого) прилагается к распоряжению Управляющего о внесении в Реестр записи о включении требования в состав ипотечного покрытия, должна быть совершена регистрационная надпись, удостоверяющая государственную регистрацию ипотеки, залогодержателем по которой является Управляющий, если включение требования осуществляется после регистрации Правил доверительного управления, или лицо, вносящее требование в состав ипотечного покрытия, если включение имущества осуществляется до регистрации Правил доверительного управления.

2.2.17 В случае если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству и права залогодержателя по ипотеке были переданы Управляющему, действующему в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим ипотечное покрытие, в результате совершения сделки, требующей государственной регистрации, на документе, выражающем содержание такой сделки, который (копия которого) прилагается к распоряжению Управляющего о внесении в Реестр записи о включении требования в состав ипотечного покрытия, должна быть совершена регистрационная надпись, удостоверяющая государственную регистрацию указанной сделки.

2.2.18 В выписке из Единого государственного реестра недвижимости, которая прилагается к распоряжению Управляющего о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, должно быть указано, что залогодержателем по этой ипотеке является Управляющий, если включение требования осуществляется после регистрации правил доверительного управления, или лицо, вносящее требование в состав ипотечного покрытия, если включение требования осуществляется до регистрации правил доверительного управления.

### 2.3 Включение в состав ипотечного покрытия недвижимого имущества.

2.3.1 Запись о включении в состав ипотечного покрытия недвижимого имущества вносится на основании распоряжения по Форме № 11 РВНИ Приложения № 1 к Регламенту, а в случае, если указанное имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой иного имущества, составляющего это ипотечное покрытие – распоряжения по Форме № 27 РВНИз Приложения № 1 к Регламенту.

2.3.2 **К распоряжению о внесении в Реестр записи о включении** в состав ипотечного покрытия, **недвижимого имущества** прилагаются следующие документы:

- копия выписки о содержании правоустанавливающих документов, выданной органом, осуществившим государственную регистрацию права собственности Эмитента (Управляющего) на недвижимое имущество, включаемое в состав ипотечного покрытия,
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения об объекте недвижимого имущества, включаемого в состав ипотечного покрытия, с даты составления которой прошло не более 2 месяцев,
- копия (выписка из) отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости недвижимого имущества или иной документ, подтверждающий определение рыночной стоимости недвижимого имущества, включаемого в состав ипотечного покрытия, независимым оценщиком и содержащего сведения о рыночной стоимости (денежной оценке) указанного имущества по состоянию не ранее, чем за 6 месяцев до даты приобретения (оставления за собой) указанного имущества Эмитентом (Управляющим), или справка Эмитента о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества независимым оценщиком не определялась или определена ранее, чем за 6 месяцев до даты приобретения (оставления за собой) указанного имущества Эмитентом.

2.3.3 Передача документов, указанных в п. 2.3.2 Регламента оформляется актом приема-передачи (Приложение № 1 Форма № 12 АРВНИ).

2.3.4 В выписке о содержании правоустанавливающих документов, которая (копия которой) прилагается к распоряжению Эмитента о включении недвижимого имущества в состав ипотечного покрытия, должны содержаться сведения, подтверждающие, что недвижимое имущество приобретено Эмитентом по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах». В случае если в выписке о содержании правоустанавливающих документов не содержится указанных сведений, СпецДепозитарий вправе запросить у Эмитента копии иных документов, подтверждающих, что недвижимое имущество приобретено Эмитентом по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

2.3.5 В выписке из Единого государственного реестра недвижимости, которая прилагается к распоряжению Эмитента о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия недвижимого имущества, должно быть указано, что собственником этого имущества является Эмитент.

## 2.4 Включение в состав ипотечного покрытия денежных средств.

2.4.1 Запись о включении в состав ипотечного покрытия денежных средств вносится на основании распоряжения по Форме № 13 РВДС Приложения № 1 к Регламенту, а в случае, если указанное имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой (продажей) иного имущества, составляющего это ипотечное покрытие – на основании распоряжения по Форме № 28 РВДСз Приложения № 1 к Регламенту.

2.4.2 **К распоряжению о внесении в Реестр записи о включении** в состав ипотечного покрытия **денежных средств**), прилагается копия выписки из банковского счета Эмитента в кредитной организации (из банковского счета, на котором учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие, находящееся в доверительном управлении Управляющего ипотечным покрытием), а в случае если Эмитентом является кредитная организация, – из корреспондентского счета этой кредитной организации в другой кредитной организации или в Центральном банке Российской Федерации.

2.4.3 **К распоряжению Управляющего о внесении записи о включении** в состав ипотечного покрытия **денежных средств** прилагаются **также** копии документов, подтверждающих, что денежные средства, включаемые в состав ипотечного покрытия, получены в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют

ипотечное покрытие, обращением взыскания по таким требованиям и исполнением обязательств по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие, или в связи с продажей имущества (в том числе требований по обеспеченному ипотекой обязательству).

2.4.4 Выписка из банковского счета (счетов) Эмитента в кредитной организации, а если Эмитентом является кредитная организация, – из ее корреспондентского счета (счетов) в другой кредитной организации или в Центральном банке Российской Федерации, копия которой прилагается к распоряжению Эмитента о внесении в Реестр записи о включении денежных средств в состав ипотечного покрытия, должна быть составлена на дату, не более чем на один рабочий день предшествующую дате представления указанного распоряжения СпецДепозитарию, и подтверждать наличие остатка денежных средств на соответствующем счете (счетах) в размере не менее суммы, предусмотренной указанным распоряжением Эмитента.

2.4.5 Выписка из банковского счета (счетов) Управляющего, копия которой прилагается к распоряжению Управляющего о внесении в Реестр записи о включении денежных средств в состав ипотечного покрытия, должна подтверждать зачисление на указанный счет суммы денежных средств, включаемых в состав ипотечного покрытия.

## **2.5 Включение в состав ипотечного покрытия ценных бумаг: ипотечных сертификатов участия, государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.**

2.5.1 Запись о включении в состав ипотечного покрытия **ипотечных сертификатов участия** вносится на основании распоряжения по Форме № 14 РВИСУ Приложения № 1 к Регламенту, а в случае если ипотечные сертификаты участия включаются в связи с заменой иного имущества – на основании распоряжения по Форме № 29 РВИСУз Приложения №1 к Регламенту.

2.5.2 Запись о включении в состав ипотечного покрытия **государственных ценных бумаг Российской Федерации и государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации** вносится на основании распоряжения по Форме № 15 РВГЦБ Приложения № 1 к Регламенту, а в случае если государственные ценные бумаги включаются в связи с заменой иного имущества – на основании распоряжения по форме № 23 РВГЦБ3 Приложения №1 к Регламенту.

2.5.3 Запись о включении в состав ипотечного покрытия ипотечных сертификатов участия, государственных ценных бумаг Российской Федерации и государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации вносится при условии их зачисления на счет депо, на котором осуществляется учет прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие.

2.5.4 В случае если в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации учет прав на государственные ценные бумаги Российской Федерации и (или) государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации не осуществляется СпецДепозитарием, к распоряжению о внесении в Реестр записи о включении указанных ценных бумаг в состав ипотечного покрытия прилагается копия отчета об операциях по счету депо Эмитента (Управляющего), на котором осуществляется учет прав на указанные ценные бумаги.

2.5.5 Отчет об операциях по счету депо, прилагаемый к распоряжению Эмитента (Управляющего) о внесении в Реестр записи о включении в состав ипотечного покрытия государственных ценных бумаг Российской Федерации или государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации в случае, предусмотренном п. 2.5.4 настоящего Регламента, должен содержать указание на зачисление ценных бумаг, включаемых в состав ипотечного покрытия, на соответствующий счет депо.

## 2.6 Контроль при включении имущества в состав ипотечного покрытия.

2.6.1 При включении имущества в состав ипотечного покрытия СпецДепозитарий осуществляет контроль за соблюдением Эмитентом (Управляющим) требований к имуществу, составляющему ипотечное покрытие, условиям включения имущества в состав ипотечного покрытия, установленных:

- Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»;
- Федеральным законом «О рынке ценных бумаг»;
- нормативными актами Банка России и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- решением о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (правилами доверительного управления ипотечным покрытием).

2.6.2 СпецДепозитарий на основе представленных Эмитентом (Управляющим) документов для включения имущества в состав ипотечного покрытия, а также, если имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой другого имущества, - документов для исключения замененного имущества:

2.6.2.1 проверяет соответствие имущества, включаемого в состав ипотечного покрытия, требованиям, указанным в п. 2.6.1 Регламента, а также, если имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой другого имущества, - соответствие вида имущества, на которое осуществлена замена, и срока включения имущества в состав ипотечного покрытия;

2.6.2.2 в случае включения в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, **не удостоверенного закладной**, - проверяет принадлежность указанного требования Эмитенту и наличие государственной регистрации ипотеки, залогодержателем по которой является Эмитент, а в случае, если на момент включения указанное требование принадлежит Предшествующему кредитору, - проверяет принадлежность указанного требования последнему, наличие государственной регистрации ипотеки, залогодержателем по которой является Предшествующий кредитор, и соблюдение требования о переходе указанного требования к Эмитенту не позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске) (наличие государственной регистрации сделки по передаче прав кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству и прав залогодержателя по ипотеке управляющему, действующему в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим ипотечное покрытие, и государственной регистрации ипотеки, залогодержателем по которой является управляющий, если включение осуществляется после регистрации правил доверительного управления, или лицо, вносящее требование в состав ипотечного покрытия, если включение осуществляется до регистрации правил доверительного управления);

2.6.2.3 в случае включения в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, **удостоверенного закладной**, - проверяет наличие на закладной отметки (а в случае, если осуществляется депозитарный учет закладной – наличие в выписке со счета депо Эмитента (Управляющего) информации), подтверждающей, что ее владельцем (новым владельцем) является Эмитент, а в случае если на момент включения закладная принадлежит Предшествующему кредитору, - проверяет наличие на закладной отметки (информации в выписке со счета депо Предшествующего кредитора), подтверждающей, что ее владельцем является Предшествующий кредитор, и соблюдение требования о переходе права собственности на закладную к Эмитенту не позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным

покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске) (Управляющий, если включение осуществляется после регистрации правил доверительного управления, или лицо, вносящее требование в состав ипотечного покрытия, если включение осуществляется до регистрации правил доверительного управления);

2.6.2.4 в случае включения в состав ипотечного покрытия **государственных ценных бумаг или ипотечных сертификатов участия** - проверяет зачисление указанных ценных бумаг на счет депо Эмитента (Управляющего), на котором осуществляется учет прав на бездокументарные ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие;

2.6.2.5 в случае включения в состав ипотечного покрытия **недвижимого имущества** - проверяет наличие оснований для его включения;

2.6.2.6 в случае включения в состав ипотечного покрытия, обеспечивающего исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, **денежных средств** (в том числе в иностранной валюте) - проверяет наличие на банковском счете (счетах) Эмитента в кредитной организации, а если Эмитентом является кредитная организация, - на ее корреспондентском счете (счетах) в Центральном банке Российской Федерации или другой кредитной организации, остатка денежных средств в размере не ниже суммы включенных в состав ипотечного покрытия денежных средств и денежных средств, подлежащих включению в соответствии с предоставленными документами;

2.6.2.7 в случае включения в состав ипотечного покрытия, находящегося в доверительном управлении Управляющего, **денежных средств** - проверяет наличие факта зачисления на банковский счет (счета) Управляющего, на котором учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие, суммы денежных средств, включаемых в состав ипотечного покрытия.

2.6.3 В случае соблюдения Эмитентом (Управляющим) требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием), а если имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой иного имущества - требований к включаемому имуществу, установленных документами, на основании которых осуществляется такая замена, **СпецДепозитарий включает имущество в состав ипотечного покрытия.**

2.6.4 СпецДепозитарий при включении имущества в состав ипотечного покрытия контролирует соблюдение следующих требований к составу ипотечного покрытия:

2.6.4.1 Ипотечное покрытие ипотечных сертификатов участия могут составлять:

– обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенных закладными;

– ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие;

– денежные средства, полученные в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, обращением взыскания по таким требованиям и исполнением обязательств по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие,

– недвижимое имущество в результате его приобретения (оставления за собой) в связи с обращением на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

Ипотечное покрытие облигаций могут составлять:

- обеспеченные ипотекой обязательства, в том числе удостоверенные закладными;
- ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие;
- денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте;
- государственные ценные бумаги Российской Федерации;
- недвижимое имущество в случаях его приобретения (оставления за собой) Эмитентом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если такое приобретение не противоречит требованиям, установленным действующим законодательством, и в течение не более чем 2 (двух) лет с момента такого приобретения.

2.6.5 Одно и то же имущество, в том числе требования по одним и тем же обязательствам, может входить в состав только одного ипотечного покрытия.

2.6.6 Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

– основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, или кадастровой стоимости (в случае замены предмета ипотеки (залога) в случаях, установленных федеральным законом, в том числе при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства);

– договор об ипотеке, обеспечивающей соответствие требованиям, не должен предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;

– недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству на момент включения требований по обеспеченному ипотекой обязательству в ипотечное покрытие. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

СпецДепозитарий на основании документов, подтверждающих факт страхования недвижимого имущества, предоставляемых Эмитентом (Управляющим) при включении имущества, устанавливает факт наличия или отсутствия нарушения нормативных актов.

- предметом договора займа должны являться только денежные средства;
- на момент размещения или выдачи ипотечных ценных бумаг ипотечное покрытие не могут составлять обеспеченные ипотекой и заложенные в обеспечение иных обязательств требования;



– в состав ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, за исключением жилищных облигаций с ипотечным покрытием, могут входить требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено;

– требования, обеспеченные последующей ипотекой, могут составлять ипотечное покрытие только при условии, что основная сумма долга по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, и основная сумма долга по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, в совокупности не превышают установленный законом размер (на момент утверждения настоящей редакции Регламента – 70 % (семьдесят процентов) определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки).

Требования по обеспеченным залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

– договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

договор залога прав требования участника долевого строительства и (или) закладная, удостоверяющая требования по кредитному договору или договору займа, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, содержат условие о том, что в случае перечисления на залоговый счет участника долевого строительства денежных средств в соответствии с пунктом 3 статьи 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодатель не вправе давать банку распоряжения, в результате исполнения которых сумма денежных средств, поступивших на его залоговый счет, станет ниже суммы, эквивалентной размеру обеспеченного залогом прав требования участника долевого строительства обязательства, за исключением исполнения обязательств перед залогодержателем;

– основная сумма долга по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, по каждому договору, из которого возникло такое обязательство, не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога;

– предметом договора займа, обязательства по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, должны являться только денежные средства;

– доля требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, на момент включения в ипотечное покрытие не должна превышать шестьдесят процентов размера ипотечного покрытия. Требования, обеспеченные ипотекой после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на недвижимое имущество в соответствии с договором участия в долевом строительстве, права по которому были переданы в залог, в составе ипотечного покрытия должны соответствовать условиям Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Указанное недвижимое имущество должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству не позднее шести месяцев с даты государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

2.6.7 Наряду с требованиями, предъявляемыми к составу ипотечного покрытия, СпецДепозитарий контролирует соблюдение следующих требований к ипотечному покрытию:

– на момент представления документов для регистрации выпуска Облигаций размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований о возврате основной суммы долга, составляющих ипотечное покрытие таких облигаций, должен быть не менее их общей номинальной стоимости;

– доля требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не должна превышать десять процентов размера ипотечного покрытия;

– размер ипотечного покрытия облигаций, эмитентом которых является кредитная организация, на любую дату до их погашения может превосходить размер обязательств по этим облигациям не более чем на 20 процентов. При осуществлении контроля за соблюдением данного требования СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в реестре и решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, определяет по состоянию на дату погашения таких облигаций фактическое значение этого соотношения и проверяет соблюдение указанных требований.

**2.6.8 В случае соблюдения Эмитентом (Управляющим) требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (правил доверительного управления ипотечным покрытием), а если имущество включается в состав ипотечного покрытия в связи с заменой (продажей) иного имущества - требований к включаемому имуществу, установленных документами, на основании которых осуществляется такая замена (продажа), СпецДепозитарий включает имущество в состав ипотечного покрытия.**

### **3 Ведение реестра ипотечного покрытия.**

#### **3.1 Структура Реестра. Сведения, содержащиеся в Реестре.**

3.1.1 В Реестре содержатся следующие сведения об имуществе, составляющем ипотечное покрытие:

1) о требовании по обеспеченному ипотекой и/или залогом прав требования участника долевого строительства обязательству из кредитного договора или договора займа, **в том числе** требовании, **удостоверенном закладной**:

– существо обязательства (обязательство из кредитного договора или из договора займа), основная сумма долга и процентная ставка или правила ее определения в соответствии с условиями кредитного договора или договора займа, а также дата заключения указанного договора,

– дата и номер государственной регистрации ипотеки или залога прав по договору участия в долевом строительстве и наименование органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки (залога),

– дата выдачи закладной и наименование органа, выдавшего закладную, – в случае, если требование удостоверено закладной,

– сведения о недвижимом имуществе, на которое установлена ипотека, предусмотренные абзацами 2-6 подпункта 4 настоящего пункта, либо о правах требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога, предусмотренные подпунктом б настоящего пункта, а также рыночная стоимость указанного имущества, определенная независимым оценщиком, и дата, по состоянию на которую такая рыночная стоимость определена. При замене предмета ипотеки в случаях, установленных федеральным законом, в Реестре содержатся сведения о кадастровой стоимости недвижимости,

- дата приобретения требования Эмитентом (дата передачи требования в доверительное управление Управляющему). При этом дата приобретения требования Эмитентом не может быть позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске),
- срок уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроки (периодичность) соответствующих платежей и размер каждого из них либо условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга),
- сведения о просрочках исполнения обязательств, включая дату возникновения и количество дней каждой просрочки,
- степень исполнения обязательства (процентное отношение погашенной основной суммы долга к основной сумме долга и суммы выплаченных процентов к размеру начисленных процентов в соответствии с условиями кредитного договора или договора займа),
- сумма (размер) неисполненного требования, в том числе основная сумма долга и размер процентов, которые должны быть уплачены,
- в случае, если в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» требование не должно учитываться при определении размера ипотечного покрытия, – указание на это обстоятельство.

2) об ипотечных сертификатах участия:

- полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, номер и дата выдачи (предоставления) Управляющему, выдавшему ипотечные сертификаты участия, лицензии на осуществление банковских операций и/или лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами),
- дату и номер регистрации Банком России правил доверительного управления ипотечным покрытием и индивидуальное обозначение ипотечных сертификатов участия,
- количество ипотечных сертификатов участия и стоимость (денежная оценка) каждого ипотечного сертификата участия,
- сведения о том, допущены ли ипотечные сертификаты участия к торгам у организатора торговли на рынке ценных бумаг,
- в случае если ипотечные сертификаты участия допущены к торгам у организатора торговли на рынке ценных бумаг, – наименование такого организатора торговли и указание на котировальный список, в который включены указанные ценные бумаги, или указание на то, что они допущены к торгам без прохождения процедуры листинга.

3) о государственных ценных бумагах:

- указание на то, являются ли ценные бумаги государственными ценными бумагами Российской Федерации или государственными ценными бумагами субъекта Российской Федерации,
- наименование субъекта Российской Федерации, от имени которого выпущены ценные бумаги (указывается для государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации),
- вид и номинальная стоимость каждой ценной бумаги,
- дата регистрации и регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг,
- дата (даты) погашения ценных бумаг,
- количество ценных бумаг и стоимость (денежная оценка) каждой ценной бумаги,

- полное фирменное наименование, место нахождения, номер и дата выдачи лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг депозитария, осуществляющего учет прав на ценные бумаги, – в случае, если учет прав на ценные бумаги в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации не осуществляется СпецДепозитарием,

- сведения о том, допущены ли ценные бумаги к торгам у организатора торговли на рынке ценных бумаг,

- в случае если ценные бумаги допущены к торгам у организатора торговли на рынке ценных бумаг, – наименование такого организатора торговли и указание на котировальный список, в который включены указанные ценные бумаги, или указание на то, что они допущены к торгам без прохождения процедуры листинга.

#### 4) о недвижимом имуществе:

- вид недвижимого имущества – земельный участок, здание, сооружение, помещение или прочие составляющие здания (сооружения), предприятие, жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, дача, садовый дом, гараж, другие строения потребительского назначения, иное недвижимое имущество,

- в случае если строительство объекта недвижимого имущества не завершено, – указание на это обстоятельство,

- место нахождения недвижимого имущества с точностью до поселения, в границах которого оно расположено,

- наименование недвижимого имущества (если имеется),

- назначение и площадь объекта недвижимого имущества,

- рыночная стоимость (денежная оценка) объекта недвижимого имущества, определенная независимым оценщиком, и дата, по состоянию на которую такая рыночная стоимость определена, а в случае если объект недвижимого имущества учитывается в Реестре по цене его приобретения – цена приобретения,

- дата и номер государственной регистрации права собственности Эмитента на объект недвижимого имущества и наименование органа, осуществившего государственную регистрацию указанного права,

- кадастровый номер объекта недвижимости (при наличии).

#### 5) о денежных средствах:

- вид валюты,

- сумма денежных средств,

- полное фирменное наименование и место нахождения кредитной организации (кредитных организаций), на счете (счетах) в которой (которых) учитываются денежные средства.

3.1.2 Ведение Реестра осуществляется в электронной форме с возможностью формирования бумажных документов.

### 3.2 Виды, порядок и сроки внесения записей в Реестр.

3.2.1 СпецДепозитарий вносит в Реестр сведения об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.2.4 Регламента, одновременно с включением имущества в состав ипотечного покрытия, исходя из информации, содержащейся в распоряжении Эмитента (Управляющего) о внесении в Реестр записи о включении имущества в состав ипотечного покрытия, а в случае включения до даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием в состав соответствующего ипотечного покрытия имущества, которое на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) не

перешло в собственность Эмитента, - в соответствующем распоряжении Эмитента и Предшествующего кредитора.

3.2.2 Запись о включении имущества в состав ипотечного покрытия вносится на основании документов, предусмотренных пунктами 2.2 - 2.5 настоящего Регламента.

3.2.3 Запись о включении имущества вносится СпецДепозитарием в течение трех рабочих дней со дня получения документов, предусмотренных пунктами 2.2 - 2.5 настоящего Регламента. Получение документов осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные пунктом. 1.3.3 Регламента.

3.2.4 В случае если по требованию Эмитента (Управляющего) требование, составляющее ипотечное покрытие, оформляется закладной, сведения о такой закладной вносятся в Реестр не позднее 3 рабочих дней с даты ее получения СпецДепозитарием.

3.2.5 СпецДепозитарий вносит изменения в содержащиеся в Реестре сведения об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, одновременно с внесением соответствующей записи в Реестр.

3.2.6 СпецДепозитарий исключает содержащиеся в Реестре сведения об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, одновременно с внесением в Реестр записи об исключении указанного имущества из состава ипотечного покрытия.

3.2.7 Запись об исключении имущества вносится СпецДепозитарием в течение трех рабочих дней со дня получения документов, указанных в п. 4.2 - 4.4 настоящего Регламента.

3.2.8 В случае внесения записи об исключении из состава ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству, СпецДепозитарий в указанный срок обязан передать Эмитенту (Управляющему, Предшествующему кредитору) документы, которыми было подтверждено такое требование. В свою очередь Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) обязан в трехдневный срок забрать вышеуказанные документы.

3.2.9 Запись об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, вносится СпецДепозитарием в течение 3 рабочих дней со дня получения документов, указанных в п. 3.7 настоящего Регламента.

3.2.10 **Запись об изменении сведений о сумме (размере) неисполненных требований, составляющих ипотечное покрытие, и стоимости (денежной оценки) иного имущества (за исключением недвижимого имущества), составляющего ипотечное покрытие вносится СпецДепозитарием на основании служебного поручения.**

### 3.3 **Внесение в Реестр записи о размере ипотечного покрытия.**

3.3.1 **Запись о размере и об изменении размера ипотечного покрытия** ежедневно вносится СпецДепозитарием на основании служебного поручения.

3.3.2 Указанная запись вносится исходя из результатов определения СпецДепозитарием размера ипотечного покрытия в порядке, установленном Банком России.

### 3.4 **Регистрационный журнал СпецДепозитария.**

3.4.1 СпецДепозитарий регистрирует внесение каждой записи в Реестр, а также каждый отказ во внесении записи в журнале регистрации внесения записей (далее - Регистрационный журнал) одновременно с ее совершением.

3.4.2 Ведение Регистрационного журнала осуществляется отдельно по каждому ипотечному покрытию.

### 3.4.3 Регистрационный журнал содержит:

- полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента (Управляющего),
- дату регистрации и регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с ипотечным покрытием (дату и номер регистрации Банком России правил доверительного управления ипотечным покрытием и индивидуальное обозначение ипотечных сертификатов участия),
- порядковый номер записи, присваиваемый ей последовательно по времени регистрации, дату и время внесения записи,
- дату уведомления об отказе во внесении записи и основание отказа,
- вид записи (запись о включении имущества в состав ипотечного покрытия, запись об исключении имущества из состава ипотечного покрытия, запись об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, информационная запись),
- указание на имущество, включаемое в состав ипотечного покрытия или исключаемое из состава ипотечного покрытия, – в случае внесения соответствующей записи, а в случае внесения записи об изменении сведений, содержащихся в Реестре, – указание на эти сведения,
- номера и даты регистрации документов, на основании которых вносится запись или отказывается во внесении записи, соответствующие номерам и датам регистрации документов в журнале учета входящих документов.

3.4.4 Регистрационный журнал ведется с использованием электронной базы данных. При этом обеспечена возможность формирования указанного журнала на бумажных носителях.

## 3.5 Предоставление информации из Реестра.

### 3.5.1 Формы предоставления СпецДепозитарием информации из Реестра.

3.5.1.1 СпецДепозитарий предоставляет информацию из Реестра путем выдачи следующих документов:

- Уведомление о внесении записи в Реестр.
- Уведомление об отказе во внесении записи в Реестр.
- Копия Реестра ипотечного покрытия.
- Выписка из Реестра ипотечного покрытия.
- Справка о размере ипотечного покрытия.

3.5.1.2 В случае, если между Сторонами заключен договор об использовании электронного документооборота, СпецДепозитарий предоставляет информацию из Реестра в электронном виде.

3.5.1.3 СпецДепозитарий предоставляет информацию из Реестра в бумажном виде по письменному запросу Эмитента (Управляющего, Предшествующего кредитора) (Форма № 22 ЗР Приложения № 1 к настоящему Регламенту).

3.5.1.4 В случаях, предусмотренных Договором, предоставление информации в бумажном виде осуществляется за отдельную плату.

3.5.1.5 Если в СпецДепозитарий не поступило требования Эмитента (Управляющего) о предоставлении информации в бумажном виде, СпецДепозитарий не

формирует бумажную версию для хранения, а хранит указанную информацию только в электронном виде.

3.5.1.6 В случае предоставления информации Эмитенту (Управляющему, Предшественному кредитору) в бумажном виде, СпецДепозитарий обязан предоставлять документы по форме, установленной в Приложении № 2.

3.5.1.7 В случае предоставления информации Эмитенту (Управляющему, Предшественному кредитору) в электронном виде, формы исходящих документов СпецДепозитария определяются Договором сторон об использовании документооборота с учетом требований п. 1.4.1.4 настоящего Регламента.

### **3.5.2 Уведомление о внесении записи в Реестр (об отказе во внесении записи в Реестр).**

3.5.2.1 СпецДепозитарий предоставляет Эмитенту (Управляющему) Уведомление о внесении записи в Реестр в электронном виде, а в случае, предусмотренном п.3.5.1.3 Регламента - в бумажной форме (Формы № 5 УВИ, № 6 УИИ, № 7 УИЗС, № 8-13 Приложения № 2 настоящего Регламента).

3.5.2.2 СпецДепозитарий в течение 1 дня после внесения записи в Реестр (запись о включении имущества в состав ипотечного покрытия, запись об исключении имущества из состава ипотечного покрытия, запись об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие) уведомляет Эмитента (Управляющего и Предшественного кредитора по его требованию) о внесении записи.

3.5.2.3 Уведомление об отказе во внесении записи в Реестр предоставляется СпецДепозитарием по , Форме № 4 УО Приложения № 2 Регламента.

3.5.2.4 Уведомления направляются средствами электронной связи с ЭП или средствами связи, указанными в Анкете не позднее рабочего дня, следующего за днем проведения операции в Реестре.

3.5.2.5 В случае, если по требованию Эмитента (Управляющего) уведомления передаются в бумажном виде заказным письмом по почте или вручается под роспись Уполномоченному представителю Эмитента (Управляющего), Эмитент (Управляющий) обязан проставить отметку о получении уведомления на копиях и вернуть их в СпецДепозитарий. Положения настоящего пункта не применяются в случае, если соответствующее уведомление было ранее направлено СпецДепозитарием Эмитенту (Управляющему) в электронном виде с ЭП.

3.5.2.6 Дополнительная информация, а также отчеты, отличающиеся от стандартных по форме или содержанию, предоставляются на основании соответствующих письменных запросов, порядок исполнения которых, а так же стоимость согласовывается Сторонами отдельно.

### **3.5.3 Предоставление копии реестра ипотечного покрытия.**

3.5.3.1 СпецДепозитарий предоставляет Эмитенту (Управляющему и Предшественному кредитору по требованию) копию Реестра (Приложение № 2 Форма № 18 РИП), составленного на последний рабочий день каждого месяца, в течение 3 (трех) рабочих дней после его окончания.

3.5.3.2 По требованию Эмитента (Управляющего), оформленному в соответствии с Формой № 22 ЗР Приложения № 1, СпецДепозитарий предоставляет ему

копию Реестра, составленного на дату, указанную в этом требовании, в течение 3 рабочих дней с даты его получения.

3.5.3.3 В целях исполнения Эмитентом обязанности по раскрытию информации по факту регистрации выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с ипотечным покрытием, СпецДепозитарий, по требованию Эмитента, оформленному в соответствии с Formой № 22 ЗР Приложения № 1, предоставляет копию Реестра на дату регистрации выпуска, указанную в требовании, в течение 1 рабочего дня с даты получения соответствующего требования Эмитента.

3.5.3.4 Копия Реестра предоставляется Эмитенту (Управляющему) в электронной форме, заверенная ЭП. В случае, если в соответствии с п. 3.5.1.3 Регламента Эмитент (Управляющий) требует представить указанную копию на бумажном носителе, - также на бумажном носителе. В случае, если копия Реестра предоставляется на бумажном носителе, верность копии Реестра подтверждается печатью СпецДепозитария и подписью его уполномоченного лица.

### **3.5.4 Предоставление выписок из Реестра и справок о размере ипотечного покрытия.**

3.5.4.1 СпецДепозитарий без дополнительного распоряжения предоставляет Эмитенту (Управляющему) подписанную уполномоченным лицом СпецДепозитария справку о размере ипотечного покрытия по состоянию на последний рабочий день каждого месяца в течение 3 рабочих дней после его окончания.

3.5.4.2 СпецДепозитарий выдает Эмитенту (Управляющему) выписки из Реестра и справки о размере ипотечного покрытия в течение 3 рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Эмитента (Управляющего), оформленного в соответствии с формой 22 ЗР Приложения № 1 к настоящему Регламенту. В случаях и в порядке, предусмотренных договором с Управляющим, такая справка также может выдаваться без подачи данного требования.

3.5.4.3 Выписки из Реестра и справки о размере ипотечного покрытия выдаются на дату, указанную в соответствующем распоряжении.

3.5.4.4 Выписка из Реестра предоставляется в электронном виде с ЭП, а в случае, предусмотренном п.3.5.1.3 Регламента выдается на бумажном носителе (Приложение № 2 Форма № 14 ВР, а также приложение к ней Формы № 8-13, в зависимости от объема, указанного в требовании о выдаче выписки), заверенная печатью СпецДепозитария и подписью уполномоченного лица.

3.5.4.5 Справка о размере ипотечного покрытия предоставляется в электронном виде с ЭП, а в случае, предусмотренном п. 3.5.1.3 Регламента - на бумажном носителе (Приложение № 2 Форма № 15 СРИПО, № 16 СРИПСУ), заверенная печатью СпецДепозитария и подписью уполномоченного лица.

### **3.5.5 Предоставление информации государственным органам**

В случаях, установленных законом, информация из Реестра предоставляется уполномоченным государственным органам по их требованию. Порядок предоставления указанной информации регулируется нормативными правовыми актами Российской Федерации.



### **3.6 Изменение сведений, содержащихся в Реестре.**

3.6.1 Изменение сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, осуществляется путем внесения в Реестр соответствующей записи.

3.6.2 Распоряжение о внесении в Реестр записи об изменении содержащихся в Реестре сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие (далее в целях настоящего раздела – Распоряжение), должно быть, за исключением случая, предусмотренного п. 3.6.3 Регламента, подписано лицом, образец подписи которого содержится в Анкете, или Уполномоченным представителем Эмитента (Управляющего), действующим на основании доверенности, подписанной этим лицом. В случае если Распоряжение подписывается представителем Эмитента (Управляющего), действующим на основании доверенности, копия такой доверенности должна прилагаться к распоряжению. При этом оригинал доверенности должен быть представлен сотруднику СпецДепозитария для установления верности копии доверенности.

3.6.3 В случае использования электронного документооборота Распоряжение должно быть подписано электронной подписью.

3.6.4 Эмитент (Управляющий) представляет СпецДепозитарию Распоряжение не позднее рабочего дня, следующего за днем возникновения соответствующих изменений, а распоряжение о внесении в Реестр записи об изменении содержащихся в Реестре сведений о степени исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, - ежемесячно не позднее последнего рабочего дня следующего месяца.

3.6.5 Запись об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, вносится в Реестр на основании соответствующего распоряжения Эмитента (Управляющего) (Формы № 19 РИЗС, № 19 РИЗССТ, Форма № 19 РИЗСПР, № 21 РиОСЗ Приложения № 1 Регламента), за исключением случаев, предусмотренных п. 3.6.13 Регламента.

3.6.6 Эмитент (Управляющий) обязан уведомлять СпецДепозитарий о продлении действия ранее предоставленных СпецДепозитарию (либо заключении новых) договоров (полисов) страхования недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, заключенных залогодателем со страховой компанией с указанием срока окончания договора (полиса) страхования. Данные сведения предоставляются в виде распоряжения Эмитента (Управляющего) (по Форме № 19 РИЗССТ Приложения № 1 Регламента). В случае заключения нового договора страхования недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, к распоряжению прилагается копия договора.

3.6.7 В случае прекращения действия ранее предоставленного СпецДепозитарию договора (полиса) страхования недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, заключенного залогодателем со страховой компанией, Эмитент (Управляющий) обязан предоставить распоряжение по Форме № 19 РИЗССТ Приложения № 1 Регламента).

3.6.8 Эмитент (Управляющий) предоставляет распоряжение о внесении в Реестр записи об изменении содержащихся в Реестре сведений о просрочках исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие по Форме № 19 РИЗСПР Приложения № 1 Регламента. При этом предоставления дополнительных документов не требуется.

В случае последовательного «закрытия» каждой погашенной (прекращенной) просрочки указываются дата начала и дата окончания просрочки. Указание только даты окончания просрочки означает, что все просрочки, возникшие ранее указанной в распоряжении, прекращены (погашены).

3.6.9 Внесение в Реестр записи об изменении сведений о степени исполнения обеспеченных ипотекой обязательств вносится в Реестр на основании распоряжения Эмитента (Управляющего), оформленного по форме № 21 РиОСЗ Приложения № 1.

3.6.10 Эмитент (Управляющий) уведомляет СпецДепозитарий об изменении сведений, содержащихся в Реестре об имуществе, составляющем ипотечное покрытие (за исключением сведений, указанных в пунктах 3.6.6, 3.6.8, 3.6.9 Регламента) путем подачи распоряжения по форме № 19 РИЗС Приложения № 1 Регламента. При этом если распоряжение по форме № 19 РИЗС Приложения № 1 Регламента подано в одном из следующих случаев:

- утрата предмета ипотеки вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки), в том числе при обращении взыскания на предмет ипотеки, продаже его с торгов в ходе банкротства залогодателя, а также при оставлении предмета ипотеки за собой в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

- вступление в законную силу решения суда о признании обязательства недействительным или прекращении его по иным основаниям;

к распоряжению должно быть приложено соответствующее решение суда либо должна быть указана ссылка на решение суда в форме электронного документа, размещенного на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3.6.11 В случае введения в отношении должника любой из процедур банкротства, Эмитент обязан направить в СпецДепозитарий распоряжение по форме № 19 РИЗБ Приложения № 1 Регламента. К распоряжению должен быть приложен соответствующий судебный акт:

- определение арбитражного суда о введении в отношении юридического лица процедуры наблюдения, либо определение арбитражного суда о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации долгов гражданина (далее – Определение);

- решение арбитражного суда о признании юридического лица банкротом, либо решение арбитражного суда о признании гражданина банкротом (далее – Решение).

Распоряжение по форме № 19 РИЗБ должно быть подано в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты, когда Эмитент узнал или должен был узнать о введении соответствующей процедуры. Если не доказано иное, предполагается, что Эмитент должен был узнать о введении процедуры банкротства не позднее одного месяца со дня объявления резолютивной части Определения/Решения, которым введена данная процедура.

К числу изменений, сведения о которых вносятся СпецДепозитарием в Реестр на основании Распоряжения, относятся:

- прекращение начисления процентов по денежному требованию;
- изменение ежемесячного платежа (платеж становится равен «0»);
- изменение срока исполнения обязательства (срок исполнения по требованию считается наступившим).

При получении СпецДепозитарием распоряжения, к которому приложено Определение, в Реестр вносятся следующие изменения:

- прекращение начисления процентов по денежному требованию;

- изменение ежемесячного платежа (платеж становится равен «0»);

При получении СпецДепозитарием распоряжения, к которому приложено Решение, если ранее в отношении должника выносилось Определение, в реестр вносится следующая запись:

- изменение срока исполнения обязательства (срок исполнения по требованию считается наступившим).

При получении СпецДепозитарием распоряжения, к которому приложено Решение в случае, если Определения ранее не выносилось, в Реестр вносятся следующие записи:

- прекращение начисления процентов по денежному требованию;
- изменение ежемесячного платежа (платеж становится равен «0»);
- изменение срока исполнения обязательства (срок исполнения по требованию считается наступившим).

Изменения в Реестр вносятся в дату исполнения распоряжения по форме № 19 РИЗБ, к которому приложено Определение/Решение.

С даты исполнения распоряжения по форме № 19 РИЗБ, к которому приложено Решение, требование перестает учитываться в расчете размера ипотечного покрытия и может быть заменено.

В случае если несостоятельными (банкротами) признаны только один или часть из созаемщиков, ни один из которых не является при этом залогодателем, но обязательство продолжает исполняться иными созаемщиками в полном объеме и в срок, установленный договором, соответствующее требование продолжает учитываться в расчете размера ипотечного покрытия.

В этом случае Распоряжение по форме № 19 РИЗБ должно быть представлено в СпецДепозитарий в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты, когда Эмитент узнал или должен был узнать о прекращении исполнения обязательства иными созаемщиками.

Если при банкротстве любого из созаемщиков обязательства перестают исполняться, требование не учитывается при определении размера ипотечного покрытия и может быть заменено.

Если кто-либо из признанных банкротом созаемщиков является одновременно залогодателем, с даты принятия судом решения о признании его банкротом требование не учитывается при определении размера ипотечного покрытия и может быть заменено.

3.6.12 СпецДепозитарий должен в течение 3 рабочих дней со дня получения документов, на основании которых в реестр вносится запись об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, внести эту запись или уведомить об отказе в ее внесении с указанием основания отказа.

3.6.13 Запись об изменении сведений о сумме (размере) неисполненных требований, составляющих ипотечное покрытие, и стоимости (денежной оценки) иного имущества (за исключением недвижимого имущества), составляющего ипотечное покрытие, а также сведений о размере ипотечного покрытия вносится СпецДепозитарием без распоряжения Эмитента (Управляющего).

3.6.14 Внесение в Реестр записи об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, связанном с полным погашением требования, входящего в его состав, осуществляется путем направления распоряжения Эмитента в соответствии с пунктом 4.2 Регламента. Соответствующее распоряжение должно быть направлено СпецДепозитариям в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полного погашения требования.

3.6.15 Основаниями для отказа во внесении в Реестр записи об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, являются:

- непредставление документов, предусмотренных Регламентом;
- несоответствие представленных документов требованиям законодательства Российской Федерации, а также настоящего Регламента;
- нарушение требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации или решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (правил доверительного управления ипотечным покрытием).

3.6.16. Внесение в Реестр записи об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, связанном с установлением заемщику льготного периода, предусмотренного статьей 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон 353-ФЗ) или статьями 6, 7, 7.2 и 7.3 Федерального закона "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), или статьей 1 Федерального закона «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) осуществляется путем направления распоряжения Эмитента в соответствии с пунктом 3.6.5 Регламента. В распоряжении по форме № 19 РИЗС Приложения № 1 указывается дата начала и дата окончания льготного периода, дата направления требования заемщика об установлении льготного периода (далее в целях настоящего пункта – Требование) и/или дата направления уведомления об изменении условий кредитного договора в связи с установлением Льготного периода (далее – Уведомление кредитора).

Одновременно с Распоряжением Эмитент (Управляющий) представляет СпецДепозитарию копии следующих документов:

- Требование (в виде отдельного документа или в форме реестра полученных требований, в зависимости от методики сервисного агента), в том числе требование, составленное со слов заемщика при направлении им требования с использованием средств подвижной радиотелефонной связи в соответствии с Законом 106-ФЗ<sup>2</sup>;
- Уведомление кредитора (если направлялось)<sup>3</sup>.

Распоряжение должно быть направлено в СпецДепозитарий не позднее одного рабочего дня с даты составления Уведомления кредитора либо его получения Эмитентом (Управляющим) в случае, если Уведомление кредитора подписывается от имени владельца закладной Сервисным агентом.

Если Уведомление кредитора не направлялось, и льготный период был установлен по истечении срока, установленного ч. 13 ст. 6.1-1 Закона 353-ФЗ или ч. 12 ст. 6/ч. 7 ст. 7 Закона 106-ФЗ или п.12 ст.1 Закона 377-ФЗ, распоряжение должно быть направлено в СпецДепозитарий не позднее дня, следующего за истечением этого срока, либо за днем

---

<sup>2</sup> При этом документ, составленный со слов заемщика, должен позволять проведение проверки Распоряжения на предмет соответствия Закону 106-ФЗ.

<sup>3</sup> Уведомление также может представляться как в виде отдельного документа, так и в виде реестра направленных уведомлений, в зависимости от методики сервисного агента.

получения Эмитентом (Управляющим) соответствующей информации от сервисного агента.

Распоряжение является основанием для приостановления исчисления просрочки исполнения обязательства, открытой до его начала, а также возобновления ее исчисления по окончании Льготного периода, если иное распоряжение не было получено от Эмитента (Управляющего) непосредственно после окончания льготного периода.

В срок не позднее одного рабочего дня с момента окончания льготного периода в СпецДепозитарий направляются сведения об изменении срока возврата кредита (займа).

При необходимости в СпецДепозитарий направляются сведения об изменении размера платежа и иные сведения, связанные с изменением графика в соответствующих формах распоряжений, установленных регламентом СпецДепозитария.

Для внесения в Реестр записи об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие, а именно сведений о значении переменной процентной ставки в соответствии со статьей 7.2 Закона 106-ФЗ Эмитент (Управляющий) представляет копию одного из следующих документов<sup>4</sup>:

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

Распоряжение 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.

Если требование, входящее в Реестр, удостоверено закладной, Эмитент (Управляющий) обязан внести изменения в такую закладную в соответствии с ч. 24 ст. 6.1-1 Закона 353-ФЗ и ч. 32 ст. 6/ч. 15 ст. 7 Закона 106-ФЗ, ч. 20 ст. 1 Закона 377-ФЗ. Для этого он должен в разумный срок обратиться в СпецДепозитарий для выдачи соответствующей закладной.

В целях настоящего Регламента 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) о внесении в Реестр записи об изменении сведений об имуществе, составляющем ипотечное покрытие;

Оригинал закладной после внесения изменений направляется в СпецДепозитарий не позднее одного рабочего дня с даты получения Закладной Эмитентом (Управляющим, Предшествующим кредитором) от органа регистрации прав.

---

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

Сведения о льготном периоде указываются в Реестре в поле «иные сведения».

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

В качестве документа, отражающего изменение условий договора, принимается измененный график платежей, либо иной документ, отражающий такие изменения.

При возвращении закладной после внесения в нее изменений, связанных с установлением льготного периода, СпецДепозитарий проверяет, что содержащиеся в Реестре сведения соответствуют положениям измененной Закладной. В случае несоответствия сведений, содержащихся в Реестре, положениям Закладной СпецДепозитарий выявляет причины такого расхождения и принимает меры, направленные на их устранение (указывает на ошибки, допущенные в закладной, либо просит направить Распоряжение)

В случае предоставления заемщикам льготного периода на основании программ реструктуризации банков-оригинаторов, в качестве подтверждающих документов к Распоряжению прикладываются документы, оформляющие соответствующее изменение кредитного договора (договора займа). Если требование, в отношении которого установлен такой льготный период, удостоверено закладной, Эмитент обязан организовать изъятие такой закладной с хранения для внесения изменений в порядке и в сроки, указанные в настоящем пункте.

Если Распоряжение о внесении в Реестр сведений об установлении льготного периода (в т.ч. по собственным программам банка-оригинатора) не подавалось СпецДепозитарию, но при этом в СпецДепозитарий поступает закладная с изменениями, предусматривающими такой льготный период, СпецДепозитарий проверяет своевременность внесения в Реестр сведений о льготном периоде и, в случае несоблюдения срока, указанного в п. 3.6.4<sup>5</sup> настоящего Регламента, направляет в Банк России уведомления о выявлении нарушения.

3.6.17. Особенности учета в Реестре требований, удостоверенных электронными закладными.

В день получения от органа регистрации прав уведомления о погашении регистрационной записи об ипотеке, обеспечивающей требование, входящее в состав ипотечного покрытия, СпецДепозитарий исключает такое требование из расчета размера ипотечного покрытия и уведомляет Эмитента/Управляющего об этом Эмитента/Управляющего.

Если погашение регистрационной записи об ипотеке не связано с прекращением требования (например, в случае замены или утрата предмета ипотеки) не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты получения СпецДепозитарием такого уведомления Эмитентом/Управляющим должно быть представлено распоряжение о внесении в Реестр записи об изменении содержащихся в нем сведений об имуществе по форме № 19 РИЗС Приложения № 1 с приложением документов, подтверждающих произошедшие изменения. Если при этом требование, входящее в ипотечное покрытие, становится необеспеченным, вместе с распоряжением должна быть представлена копия кредитного договора (договора займа) на основании которого возникло данное требование.

---

<sup>5</sup> Данный срок исчисляется от даты вступления в силу документа, изменяющего условия Требования (например, дополнительное соглашение к кредитному договору, дополнительное соглашение к закладной и т.д.).

Если погашение регистрационной записи об ипотеке связано с прекращением требования, обеспеченного данной ипотекой, Эмитент/Управляющий обязан не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения СпецДепозитарием такого уведомления, представить распоряжение о внесении в Реестр записи об исключении требования из состава ипотечного покрытия по форме № 17 РИТОИО Приложения № 1 с документом, подтверждающим прекращение требования.

Неполучение СпецДепозитарием данных распоряжений в указанные сроки является основанием для направления в Банк России уведомлений о выявлении следующих нарушений требований закона в части а) несвоевременного представления распоряжения об изменении сведений об имуществе; б) отсутствии обеспечения по требованию, входящему в состав ипотечного покрытия.

### **3.7 Прекращение ведения Реестра.**

#### **3.7.1 Ведение реестра ипотечного покрытия прекращается в случаях:**

- отказа Эмитента/Управляющего от выпуска облигаций с ипотечным покрытием/выдачи ИСУ до подачи на регистрацию документов для регистрации выпуска/правил доверительного управления;
- отзыва Эмитентом документов, направленных для регистрации выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с этим ипотечным покрытием, до их государственной регистрации;
- отзыва Управляющим правил доверительного управления этим ипотечным покрытием до их регистрации;
- принятия (вступления в силу) решения о признании выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с этим ипотечным покрытием несостоявшимся или недействительным;
- принятия решения об отказе в регистрации правил доверительного управления ипотечным покрытием;
- погашения всех облигаций с этим ипотечным покрытием (ипотечных сертификатов участия).

3.7.2 Ведение реестра ипотечного покрытия прекращается на основании распоряжения Эмитента (Управляющего) по форме 31РПГШ, к которому приложены документы, подтверждающие наступление одного из обстоятельств, предусмотренных пунктом 3.7.1 Регламента.

### **3.8 Контроль в процессе ведения Реестра. Ежедневный контроль.**

#### **3.8.1 Направления контроля в процессе ведения Реестра.**

СпецДепозитарий каждый рабочий день осуществляет контроль за:

- соблюдением Эмитентом требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», Федерального закона «О рынке ценных бумаг», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и условий эмиссии, установленных зарегистрированным решением о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием;
- соблюдением Управляющим требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и зарегистрированных правил доверительного управления ипотечным покрытием;

– в случае если на дату принятия решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, еще не перешли к Эмитенту, - также за соблюдением Предшествующим кредитором условий сделки об уступке указанных требований Эмитенту и за распоряжением Предшествующим кредитором соответствующим имуществом.

– контроль за соответствием состава, структуры и размера ипотечного покрытия требованиям, установленным Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, условиям эмиссии, Правилам доверительного управления;

– соответствием требований по обеспеченным ипотекой обязательствам требованиям Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»;

– соблюдением Управляющим ипотечным покрытием порядка и сроков выплаты денежных средств за счет платежей, полученных по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие, платежей, полученных при исполнении обязательств по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие, а также обращением взыскания по требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия.

### **3.8.2 Действия СпецДепозитария по контролю в процессе ведения Реестра.**

3.8.2.1 СпецДепозитарий осуществляет каждый рабочий день контроль за соблюдением Эмитентом (Управляющим) требований Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах", иных нормативных правовых актов Российской Федерации и решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (правил доверительного управления ипотечным покрытием) к структуре ипотечного покрытия.

3.8.2.2 СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре, определяет структуру ипотечного покрытия и проверяет ее соответствие указанным требованиям.

3.8.2.3 Структура ипотечного покрытия определяется исходя из размера ипотечного покрытия и стоимости имущества, составляющего ипотечное покрытие.

3.8.2.4 СпецДепозитарий осуществляет каждый рабочий день контроль за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» к соотношению размера ипотечного покрытия (размера (суммы) обеспеченных ипотекой требований) и размера обязательств по облигациям с ипотечным покрытием (непогашенной номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием), в том числе контроль за тем, обеспечивает ли размер ипотечного покрытия надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.

3.8.2.5 СпецДепозитарий на основании сведений, содержащихся в Реестре о страховании недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, устанавливает факт наличия или отсутствия нарушения нормативных актов, а также учитывает полученную информацию при определении размера ипотечного покрытия.

3.8.2.6 При осуществлении контроля за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» к ипотечному покрытию, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным



покрытием, СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре, определяет фактическое соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) непогашенной номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием и проверяет соблюдение требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» к указанному соотношению.

3.8.2.7 При осуществлении контроля за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» к минимальному соотношению размера (суммы) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, и непогашенной номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре и решении о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием, определяет фактическое значение этого соотношения и проверяет соблюдение указанных требований.

3.8.2.8 При осуществлении контроля за соблюдением Эмитентом, являющимся кредитной организацией, требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» к максимальному соотношению размера ипотечного покрытия и размера обязательств по облигациям с ипотечным покрытием СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре и решении о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием, определяет по состоянию на дату погашения таких облигаций фактическое значение этого соотношения и проверяет соблюдение указанных требований.

3.8.2.9 При осуществлении контроля за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" до даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием СпецДепозитарий учитывает также требования Предшествующего кредитора по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, в том числе удостоверенные закладными, которые должны перейти к Эмитенту не позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске).

3.8.2.10 СпецДепозитарий каждый рабочий день определяет размер ипотечного покрытия.

3.8.2.11 СпецДепозитарий ежедневно контролирует возможность учета требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, при определении размера ипотечного покрытия. В случае обнаружения требований, которые в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», не могут учитываться при определении размера ипотечного покрытия, СпецДепозитарий уведомляет об этом факте Эмитента (Управляющего) в порядке, установленном п. 8.5 настоящего Регламента.

**3.9 Контроль при ведении Реестра за отдельными видами операций с имуществом, составляющем ипотечное покрытие.**

**3.9.1 Порядок контроля за выдачей ипотечных сертификатов участия.**

3.9.1.1 СпецДепозитарий осуществляет при выдаче ипотечных сертификатов участия, в том числе при выдаче дополнительных ипотечных сертификатов участия в связи с дополнением состава ипотечного покрытия новыми требованиями, в том числе удостоверенными закладными, контроль за соблюдением Управляющим требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и правил доверительного управления ипотечным покрытием к выдаче ипотечных сертификатов участия. В частности СпецДепозитарий контролирует,

осуществляется ли выдача ипотечных сертификатов участия с соблюдением следующих условий:

- выдача ипотечных сертификатов участия осуществляется после регистрации Правил доверительного управления ипотечным покрытием,
- требование лица, подавшего заявку на приобретение ипотечного сертификата участия, включено в состав ипотечного покрытия,
- осуществлена государственная регистрация залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, переданные в состав ипотечного покрытия,
- совершена передаточная надпись на закладных, удостоверяющих переданные в состав ипотечного покрытия требования. В случае осуществления депозитарного учета закладных – совершена приходная запись по счету депо Управляющего.

СпецДепозитарий на основе представленных Управляющим документов, подтверждающих выдачу ипотечных сертификатов участия, определяет общее количество выданных ипотечных сертификатов участия и осуществляет его сверку с количеством ипотечных сертификатов участия, предусмотренным в правилах доверительного управления ипотечным покрытием.

3.9.1.2 СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре, и представленных Управляющим документов для включения новых требований, в том числе удостоверенных закладными, в состав ипотечного покрытия и документов, подтверждающих выдачу дополнительных ипотечных сертификатов участия, определяет:

- оценочную стоимость одного ипотечного сертификата участия по состоянию на день государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, включаемые в состав ипотечного покрытия, в Едином государственном реестре недвижимости, и осуществляет сверку полученных результатов с результатами определения оценочной стоимости одного ипотечного сертификата участия, полученными Управляющим;
- общее количество выданных дополнительных ипотечных сертификатов участия и осуществляет его сверку с количеством ипотечных сертификатов участия, предусмотренным в правилах доверительного управления ипотечным покрытием.

### **3.9.2 Порядок контроля за перечислением платежей владельцам ипотечных сертификатов участия.**

3.9.2.1 СпецДепозитарий осуществляет при перечислении владельцам ипотечных сертификатов участия платежей по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие, и (или) выплат по ипотечным сертификатам участия, составляющим ипотечное покрытие, контроль за соблюдением Управляющим требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и правил доверительного управления ипотечным покрытием к порядку и срокам перечисления указанных платежей и (или) выплат.

3.9.2.2 СпецДепозитарий на основе представленных Управляющим документов, подтверждающих перечисление указанных платежей и (или) выплат владельцам ипотечных сертификатов участия, осуществляет сверку суммы, подлежащей перечислению владельцам ипотечных сертификатов участия, с перечисленной им суммой, а также сверку срока перечисления, предусмотренного правилами доверительного управления ипотечным покрытием, с фактическим сроком перечисления.

3.9.2.3 Контроль за списанием денежных средств с Банковского счета (счетов) за счет платежей, полученных по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие осуществляется в соответствии с п. 4.6 Регламента.

### **3.9.3 Порядок контроля при погашении ипотечных сертификатов участия по истечении срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием.**

3.9.3.1 Погашение ипотечных сертификатов участия осуществляется после истечения срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием и исполнения обязанности по выплате владельцам ипотечных сертификатов участия денежных средств за счет платежей, полученных по обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие.

3.9.3.2 Контроль за погашением ипотечных сертификатов участия осуществляется по следующим позициям:

- контроль за соответствием порядка и сроков уступки (продажи) Управляющим требованиям, по которым не исполнены обязательства, и (или) ипотечных сертификатов участия, оставшихся в составе ипотечного покрытия, по истечении срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием положениям, определенным правилами доверительного управления ипотечным покрытием;

- контроль осуществляется на основании полученных выписок с Банковского счета (счетов) ипотечного покрытия и документов, подтверждающих факт уступки (продажи) требований, по которым не исполнены обязательства, и (или) ипотечных сертификатов участия, оставшихся в составе ипотечного покрытия, по истечении срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием;

- контроль за соответствием порядка и срока выплаты денежных средств при погашении ипотечных сертификатов участия владельцам ипотечных сертификатов участия положениям, определенным правилами доверительного управления ипотечным покрытием;

- контроль осуществляется на основании полученных документов, подтверждающих факт списания денежных средств с Банковского счета (счетов) и списка владельцев ипотечных сертификатов участия, составленного Регистратором на дату окончания срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием.

3.9.3.3 В случае если по истечении срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием в составе ипотечного покрытия остались требования, по которым не исполнены обязательства, и (или) ипотечные сертификаты участия, СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре, определяет количество таких требований (ипотечных сертификатов участия) и дает согласие на их уступку (продажу).

3.9.3.4 В этом случае СпецДепозитарий на основе представленных Управляющим документов, подтверждающих уступку (продажу) оставшихся требований (ипотечных сертификатов участия), и документов, подтверждающих выплату владельцам ипотечных сертификатов участия денежных средств, полученных от уступки (продажи) оставшихся требований (ипотечных сертификатов участия):

- проверяет соблюдение установленного правилами доверительного управления ипотечным покрытием срока уступки (продажи) оставшихся требований (ипотечных сертификатов участия);

- определяет сумму денежных средств, полученных от уступки (продажи) оставшихся требований (ипотечных сертификатов участия), подлежащую выплате владельцам ипотечных сертификатов участия, дает согласие на ее выплату и осуществляет ее сверку с выплаченной суммой указанных денежных средств;

- проверяет соблюдение установленных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и правилами доверительного управления ипотечным покрытием порядка и срока выплаты владельцам ипотечных сертификатов участия денежных средств, полученных от уступки (продажи) оставшихся требований (ипотечных сертификатов участия).

3.9.3.5 Согласие СпецДепозитария на уступку (продажу) требований (ипотечных сертификатов участия), оставшихся в составе ипотечного покрытия на дату истечения срока действия договора доверительного управления ипотечным покрытием, а также на выплату денежных средств, полученных от их уступки (продажи), дается в соответствии с п. 4.6 Регламента.

**3.9.4 Порядок контроля за соблюдением установленных размеров, порядка и сроков начисления и выплаты вознаграждения Управляющему ипотечным покрытием, СпецДепозитарию, Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных ценных бумаг, а также других расходов, связанных с возмещением расходов Эмитента (расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием).**

3.9.4.1 СпецДепозитарий осуществляет при выплате за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, вознаграждения Управляющему, СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных ценных бумаг, контроль за соблюдением Эмитентом (Управляющим) требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием) к выплате такого вознаграждения.

3.9.4.2 СпецДепозитарий на основе представленных Эмитентом (Управляющим) документов, подтверждающих сумму вознаграждения, причитающегося Управляющему, СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных ценных бумаг, за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие проверяет:

- соответствие суммы вознаграждения, причитающегося Управляющему, Правилам доверительного управления ипотечным покрытием;

- соответствие суммы вознаграждения, причитающегося СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев именных облигаций с ипотечным покрытием, за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, решению о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием;

- соответствие общей суммы вознаграждения, причитающегося Управляющему, СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, Правилам доверительного управления ипотечным покрытием;

- соответствие срока выплаты вознаграждения Управляющему, СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, Правилам доверительного управления ипотечным покрытием;

– соответствие срока выплаты вознаграждения СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев именных облигаций с ипотечным покрытием, решению о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием.

3.9.4.3 В случае соответствия суммы и срока выплаты за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, вознаграждения Управляющему, СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия, Правилам доверительного управления ипотечным покрытием СпецДепозитарий дает Управляющему согласие на его выплату в порядке, предусмотренном п. 4.6 Регламента.

3.9.4.4 В случае соответствия суммы и срока выплаты за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, вознаграждения СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев именных облигаций с ипотечным покрытием, решению о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием СпецДепозитарий дает Эмитенту согласие на его выплату в порядке, предусмотренном п. 4.6 Регламента.

3.9.4.5 СпецДепозитарий на основе представленных Эмитентом (Управляющим) предусмотренных настоящим Регламентом документов для внесения в Реестр изменений, связанных с выплатой за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, вознаграждения Управляющему, СпецДепозитарию и Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных ценных бумаг, проверяет соответствие суммы выплаченного вознаграждения решению о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правилам доверительного управления ипотечным покрытием) и сумме вознаграждения, на выплату которого ранее СпецДепозитарием было дано согласие. В случае соответствия указанных сумм, СпецДепозитарий исключает соответствующие денежные средства из состава ипотечного покрытия.

3.9.4.6 СпецДепозитарий осуществляет при возмещении расходов Эмитента (расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием) за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, контроль за соблюдением Эмитентом (Управляющим) требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием) к такому возмещению.

3.9.4.7 СпецДепозитарий на основе представленных Эмитентом (Управляющим) документов, подтверждающих размер расходов Эмитента (расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием), подлежащих возмещению за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, проверяет соответствие указанного размера требованиям решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием) и, в случае соответствия, - дает согласие на их возмещение в порядке, предусмотренном пунктом 4.6 Регламента.

3.9.4.8 СпецДепозитарий на основе представленных Эмитентом (Управляющим) предусмотренных настоящим Регламентом документов для внесения в Реестр изменений, связанных с возмещением за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, расходов Эмитента (расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием), проверяет соответствие размера возмещенных расходов решению о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правилам доверительного

управления ипотечным покрытием) и размеру расходов, на возмещение которых ранее СпецДепозитарием было дано согласие. В случае соответствия указанных сумм, СпецДепозитарий исключает соответствующие денежные средства из состава ипотечного покрытия.

3.9.4.9 Расходы, не предусмотренные решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием (Правилами доверительного управления ипотечным покрытием) или превышающие максимальный размер расходов, возмещаемых за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также вознаграждения в части, превышающей максимальный общий размер вознаграждений, выплачиваются за счет собственных средств Управляющего (Эмитента).

### **3.9.5 Порядок контроля за операциями с ценными бумагами, составляющими ипотечное покрытие и осуществляемыми через организатора торговли на рынке ценных бумаг.**

3.9.5.1 СпецДепозитарий дает согласие на совершение сделки (сделок) с ценными бумагами на торгах организатора торговли на рынке ценных бумаг, путем подписания документа с указанием вида сделок и наименования организатора торговли на рынке ценных бумаг, на торгах которого совершается сделка (сделки).

3.9.5.2 Контроль за операциями с ценными бумагами, составляющими ипотечное покрытие, и осуществляемыми через организатора торговли на рынке ценных бумаг, осуществляется СпецДепозитарием следующим образом:

- осуществляется проверка соответствия данных об остатках денежных средств, указанных в отчетах брокера, данным СпецДепозитария;
- осуществляется проверка соответствия данных об остатках ценных бумаг, указанных в отчетах брокера и отчетах вышестоящего депозитария, данным депозитарного учета;
- осуществляется проверка правильности удержания расходов, указанных в отчетах брокера в соответствии с договором между Эмитентом (Управляющим) и брокером.

3.9.5.3 Перечисление денежных средств с банковского счета ипотечного покрытия брокеру в целях приобретения ценных бумаг через организатора торговли на рынке ценных бумаг контролируется СпецДепозитарием в соответствии с п. 4.6 Регламента.

### **3.9.6 Порядок контроля за операциями с ценными бумагами, составляющими ипотечное покрытие, и осуществляемыми не через организатора торговли на рынке ценных бумаг.**

3.9.6.1 СпецДепозитарий дает согласие на совершение сделки с ценными бумагами, составляющими ипотечное покрытие, осуществляемой не через организатора торговли на рынке ценных бумаг, в порядке, установленном пунктом 4.6. При этом СпецДепозитарий осуществляет предварительный контроль за соответствием состава и структуры ипотечного покрытия требованиям действующего законодательства, нормативным правовым актам Российской Федерации в результате исполнения операции с ценными бумагами.

3.9.6.2 По факту исполнения операций с ценными бумагами, составляющими ипотечное покрытие, осуществляемыми не через организатора торговли, СпецДепозитарий:

– осуществляет сверку данных отчетов брокера, данных договоров, подтверждающих факт заключения сделки с ценными бумагами, с данными депозитарных отчетов, получаемых по факту исполнения операции;

– на основании договоров, подтверждающих факт заключения сделки с ценными бумагами, выписок с Банковского счета, отчетов брокера, осуществляет контроль за правильностью удержания расходов, указанных в отчетах брокера в соответствии с договором между Эмитентом (Управляющим) и брокером.

### **3.9.7 Порядок контроля за операциями с объектами недвижимости, составляющими ипотечное покрытие облигаций.**

3.9.7.1 Недвижимое имущество и права требования по договору участия в долевом строительстве могут составлять ипотечное покрытие облигаций только в результате их приобретения (оставления за собой) эмитентом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при обращении на них взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой или залогом прав требования участника долевого строительства обязательства, если такое приобретение не противоречит требованиям, установленным федеральными законами, и в течение не более чем двух лет с момента такого приобретения.

3.9.7.2 Контроль за операциями с недвижимым имуществом, составляющим ипотечное покрытие, осуществляется СпецДепозитарием на основании предоставленных Эмитентом документов, подтверждающих переход права собственности на объекты недвижимости, и актов оценки.

3.9.7.3 Согласие СпецДепозитария на распоряжение недвижимым имуществом, составляющим ипотечное покрытие, дается в порядке, предусмотренном пунктом 4.6 Регламента.

### **3.9.8 Порядок контроля за информированием Эмитентом владельцев облигаций с ипотечным покрытием о праве требовать досрочного погашения.**

3.9.8.1 СпецДепозитарий, в случае возникновения у владельцев облигаций с ипотечным покрытием права требовать их досрочного погашения, осуществляет контроль за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» по информированию владельцев облигаций с ипотечным покрытием о наличии у них такого права, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения облигаций с ипотечным покрытием.

3.9.8.2 Эмитент, не позднее 12:00 часов 10 (Десятого) дня с момента наступления события или совершения действия, повлекших за собой возникновение у владельцев облигаций с ипотечным покрытием права требовать досрочного погашения облигаций, обязан предоставить СпецДепозитарию доказательства, подтверждающие осуществление надлежащего информирования владельцев Облигаций.

3.9.8.3 При отсутствии (непредставлении Эмитентом СпецДепозитарию) доказательств, подтверждающих осуществление надлежащего информирования Эмитентом владельцев облигаций с ипотечным покрытием о наличии у них права требовать досрочного погашения принадлежащих им облигаций, СпецДепозитарий самостоятельно, за счет Эмитента, осуществляет информирование не позднее чем через 10 (Десять) дней со дня получения документального подтверждения наступления события или совершения действия, повлекших за собой возникновение у владельцев облигаций с ипотечным покрытием указанного права.

### **3.9.9 Порядок контроля за передачей имущества, составляющего ипотечное покрытие, в доверительное управление государственной управляющей компании.**

3.9.9.1 СпецДепозитарий в случае возникновения основания для передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие, в доверительное управление государственной управляющей компании, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об инвестировании средств пенсионных накоплений (далее - государственная управляющая компания), осуществляет контроль за соблюдением Управляющим требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и правил доверительного управления ипотечным покрытием к такой передаче.

3.9.9.2 СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре, а также представленных Управляющим документов, подтверждающих возникновение основания для передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие, в доверительное управление государственной управляющей компании, осуществляет сверку имущества, составляющего ипотечное покрытие, по состоянию на дату возникновения указанного основания и дает согласие на списание денежных средств, составляющих ипотечное покрытие, и их перечисление на банковский счет (счета) государственной управляющей компании, открытый для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением ипотечным покрытием. Указанное согласие дается в порядке, предусмотренном пунктом 4.6 Регламента.

3.9.9.3 СпецДепозитарий на основе сведений, содержащихся в Реестре, а также представленных государственной управляющей компанией документов, подтверждающих передачу ей в доверительное управление имущества, составляющего ипотечное покрытие, осуществляет сверку переданного имущества с имуществом, подлежащим передаче, и, в случае соответствия, – подписывает акт приема-передачи имущества, составляющего ипотечное покрытие.

## **4 Исключение имущества из состава ипотечного покрытия.**

### **4.1 Общие положения об исключении имущества.**

4.1.1 Исключение имущества из состава ипотечного покрытия осуществляется путем внесения в Реестр соответствующей записи.

4.1.2 Если иное не предусмотрено пунктом 4.1.5 Регламента, запись об исключении имущества из состава ипотечного покрытия вносится в Реестр на основании соответствующего распоряжения Эмитента (Управляющего), а в случае, если требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие, в том числе удостоверенные закладными, еще не перешли от Предшествующего кредитора к Эмитенту, - на основании соответствующего распоряжения Эмитента и Предшествующего кредитора.

4.1.3 Распоряжение о внесении в Реестр записи об исключении имущества из состава ипотечного покрытия должно быть, за исключением случая, предусмотренного в п.4.1.4, подписано лицом, образец подписи которого содержится в Анкете, или Уполномоченным представителем Эмитента (Управляющего), действующим на основании доверенности, подписанной этим лицом. В случае если распоряжение подписывается представителем Эмитента (Управляющего), действующим на основании доверенности, копия такой доверенности должна прилагаться к



распоряжению. При этом оригинал доверенности должен быть представлен сотруднику СпецДепозитария для установления верности копии доверенности.

4.1.4 В случае использования электронного документооборота распоряжение должно быть подписано электронной подписью.

4.1.5 **Запись об исключении** имущества из состава ипотечного покрытия **вносится в Реестр без соответствующего распоряжения Эмитента**, если на дату начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием в случаях, предусмотренных пунктами 2.2.8 - 2.2.15 настоящего Регламента, не представлены копия договора об ипотеке с регистрационной надписью, удостоверяющей государственную регистрацию ипотеки, залогодержателем по которой является Эмитент, и копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в которой указано, что залогодержателем по этой ипотеке является Эмитент, либо на закладной не сделана отметка, подтверждающая, что новым владельцем закладной является Эмитент (либо не совершена приходная запись по счету депо Эмитента в отношении соответствующего требования, удостоверенного закладной).

4.1.6 Исключение имущества в связи с его заменой (продажей), а в случае, предусмотренном п. 3.9.3.5 – в связи с уступкой (продажей), исключение денежных средств в связи с приобретением имущества в состав ипотечного покрытия, а также исключение имущества в случаях, предусмотренных пп. 3.9.4.3, 3.9.4.4, 3.9.4.7, 3.9.5.3 Регламента допускается только при условии предварительного получения согласия СпецДепозитария на распоряжение соответствующим имуществом. Выдача согласия СпецДепозитарием осуществляется в порядке, предусмотренном п. 4.6 Регламента.

4.1.7 Основаниями для отказа во внесении записи об исключении имущества из состава ипотечного покрытия являются:

- непредставление документов, предусмотренных нормативно-правовыми актами и/или настоящим Регламентом;
- несоответствие представленных документов требованиям законодательства Российской Федерации, а также настоящего Регламента;
- нарушение требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации или решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием).

4.2 **Исключение требования по обеспеченному ипотекой обязательству из состава ипотечного покрытия.**

4.2.1 Запись об исключении требования по обеспеченному ипотекой обязательству из состава ипотечного покрытия (в связи с его заменой или продажей, а также в связи с прекращением соответствующего обязательства) осуществляется на основании распоряжения Эмитента (Управляющего) (Приложение №1 Форма 17 РИТОИО).

4.2.2 Исключение требования по обеспеченному ипотекой обязательству в связи с прекращением соответствующего обязательства допускается, в том числе, до момента представления в регистрирующий орган уведомления об итогах выпуска Облигаций.

4.2.3 **К распоряжению Эмитента (Управляющего) о внесении в Реестр записи об исключении требования** по обеспеченному ипотекой обязательству из состава ипотечного покрытия в связи с его заменой или продажей, а также в связи с прекращением соответствующего обязательства прилагаются копии следующих документов:

- документа, подтверждающего утрату предмета ипотеки, в том числе решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки), - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с утратой предмета ипотеки;
- решения суда о признании обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, недействительным или прекращении его по иным основаниям, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с признанием судом обязательства недействительным или принятием судом решения о его прекращении по иным основаниям;
- решения суда о признании должника по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с признанием должника по обязательству несостоятельным (банкротом);
- нотариально удостоверенного соглашения с залогодателем об удовлетворении требований залогодержателя за счет недвижимого имущества, на которое установлена ипотека, без обращения в суд, в соответствии с которым реализовано заложенное недвижимое имущество, и документа, подтверждающего распределение нотариусом, удостоверившим указанное соглашение, суммы денежных средств, вырученной от реализации заложенного недвижимого имущества, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с обращением взыскания на недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, во внесудебном порядке и его реализацией на публичных торгах или аукционе;
- решения суда об обращении взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, а также постановления судебного пристава-исполнителя о распределении денежных средств, поступивших от реализации заложенного недвижимого имущества, на которое было обращено взыскание, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с обращением взыскания на недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, в судебном порядке и его реализацией на публичных торгах или аукционе;
- документа, которым определяются начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, утвержденного Эмитентом (Управляющим) в качестве конкурсного кредитора, либо судом при наличии спора, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с продажей предмета залога в ходе банкротства залогодателя;
- протокола о результатах публичных торгов или аукциона, на которых (котором) недвижимое имущество было реализовано при обращении на него взыскания, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с обращением взыскания на недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, и его реализацией на публичных торгах или аукционе;
- предложения судебного пристава-исполнителя об оставлении имущества за собой, уведомления об оставлении имущества за собой, а также постановления судебного пристава-исполнителя о передаче нереализованного имущества взыскателю – в случае, если недвижимое имущество, на которое установлена ипотека, не было реализовано на повторных торгах и Эмитентом (Управляющим) принято решение об оставлении его за собой;
- документа, подтверждающего нарушение сроков внесения платежей по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, более чем на три

месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с нарушением сроков внесения платежей по соответствующему обязательству.

- договора или иного документа, подтверждающего продажу (возмездное отчуждение) соответствующего имущества в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»;
- документа, подтверждающего прекращение соответствующего обязательства его исполнением, - в случае, если исключение требования осуществляется в связи с прекращением соответствующего обязательства его исполнением;
- иных документов по требованию СпецДепозитария, подтверждающих обстоятельства, допускающие исключение имущества из состава ипотечного покрытия и условия такого исключения.

4.2.4 В качестве документа, подтверждающего нарушение сроков внесения платежей по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, более чем на три месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев предоставляется подписанная Эмитентом (Управляющим) справка, график платежей или иной документ, которыми подтверждаются нарушение сроков внесения платежей по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, более чем на три месяца или более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

4.2.5 Передача документов при подаче распоряжения об исключении требования по обеспеченному ипотекой обязательству из состава ипотечного покрытия оформляется Актом по форме № 18 АРИТОИО Приложения №1.

4.2.6 Документы, удостоверяющие требование, исключенное из состава ипотечного покрытия, подлежат передаче Эмитенту (Управляющему) в течение трех рабочих дней с момента получения Эмитентом (Управляющим) уведомления о проведении распоряжения на исключение.

### 4.3 **Исключение денежных средств из состава ипотечного покрытия.**

4.3.1 Исключение денежных средств в связи с исполнением обязательств по ипотечным ценным бумагам, приобретением обеспеченных ипотекой требований или иного имущества осуществляется на основании распоряжения Эмитента (Управляющего), оформленного по Форме № 16 РИ Приложения № 1, если иное не установлено настоящим Регламентом.

4.3.2 Исключение денежных средств в связи с приобретением обеспеченных ипотекой требований (с обязательным включением таких требований в состав ипотечного покрытия) допускается до момента представления в регистрирующий орган уведомления об итогах выпуска Облигаций.

4.3.3 **К распоряжению** (Приложение № 1 Форма № 16 РИ) Эмитента (Управляющего) о внесении в Реестр записи **об исключении денежных средств**, составляющих ипотечное покрытие, в связи с их выплатой владельцам ипотечных сертификатов участия (владельцам облигаций с ипотечным покрытием), использованием на выплату вознаграждения Управляющему, СпецДепозитарию, Регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев ипотечных ценных бумаг, а также в связи с осуществлением за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, расходов, связанных с доверительным управлением ипотечным покрытием (расходов Эмитента), **прилагается копия выписки из банковского счета**, на котором (на которых) учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие, подтверждающей списание денежных средств, а также иные документы, подтверждающие соблюдение требований к исключению денежных средств из состава ипотечного покрытия, установленных Федеральным законом «Об ипотечных ценных

бумагах». Передача документов оформляется Актом по форме № 20 АРИзСДС Приложения № 1.

#### **4.4 Исключение иного имущества из состава ипотечного покрытия.**

4.4.1 Запись об исключении имущества (за исключением требования по обеспеченному ипотекой обязательству) из состава ипотечного покрытия в связи с его заменой (в том числе путем продажи), осуществляется на основании распоряжения Эмитента (Управляющего), оформленного по Форме № 16 РИ Приложения № 1.

4.4.2 **К распоряжению Эмитента (Управляющего) о внесении в Реестр записи об исключении имущества, за исключением денежных средств**, из состава ипотечного покрытия в связи с его заменой или продажей, прилагаются копии договора или иного документа, подтверждающего продажу (возмездное отчуждение) соответствующего имущества в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах".

4.4.3 Передача документов при подаче распоряжения об исключении имущества (за исключением денежных средств) из состава ипотечного покрытия оформляется Актом по форме № 18 АРИТОИО Приложения № 1.

#### **4.5 Условия выдачи согласия на распоряжение имуществом.**

4.5.1 В рамках процедуры контроля за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие, СпецДепозитарий обязан давать Эмитенту (Управляющему) согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также исполнять распоряжения указанных лиц по передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случае если такие распоряжение и (или) передача не противоречат действующему законодательству, иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

4.5.2 СпецДепозитарий не вправе давать Эмитенту (Управляющему) согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также исполнять поручения указанных лиц по передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случае если такие распоряжение и (или) передача противоречат требованиям законодательства, иным нормативным правовым актам Российской Федерации либо зарегистрированному решению о выпуске облигаций или правилам доверительного управления ипотечным покрытием.

4.5.3 В случае неисполнения обязанности, предусмотренной п. 4.5.2 Регламента, СпецДепозитарий несет солидарную ответственность вместе с Эмитентом (Управляющим) перед владельцами соответствующих ипотечных ценных бумаг.

4.5.4 СпецДепозитарий проверяет действия Эмитента (Управляющего) в процессе распоряжения имуществом, составляющим ипотечное покрытие, с целью выявления нарушений требований действующего законодательства, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, решения о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, правил доверительного управления ипотечным покрытием.

4.5.5 Эмитент (Управляющий) не вправе распоряжаться имуществом, составляющим ипотечное покрытие, без согласия СпецДепозитария.

4.5.6 Управляющий не вправе:

- приобретать за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие, любое другое имущество;
- безвозмездно отчуждать имущество, составляющее ипотечное покрытие;
- предоставлять займы за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;

- использовать имущество, составляющее ипотечное покрытие, для обеспечения исполнения собственных обязательств или обязательств третьих лиц;
- получать на условиях договоров займа и кредитных договоров денежные средства, подлежащие возврату за счет имущества, составляющего ипотечное покрытие;
- приобретать имущество, составляющее ипотечное покрытие, за исключением случаев получения вознаграждения в соответствии с правилами доверительного управления ипотечным покрытием;
- отчуждать собственное имущество в состав имущества, составляющего ипотечное покрытие.

#### **4.6 Порядок выдачи согласия на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие**

4.6.1 После получения от Эмитента (Управляющего) запроса на получение согласия на распоряжение имуществом, в том числе денежными средствами, составляющим ипотечное покрытие (Форма № 24 ЗВС Приложение № 1), СпецДепозитарий проверяет возможность выдачи данного согласия на предмет контроля соответствия требованиям действующего законодательства и условий эмиссии, установленных зарегистрированным решением о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием или зарегистрированным правилам доверительного управления ипотечным покрытием и настоящим Регламентом.

4.6.2 При соблюдении требований, указанных в п. 4.6.1 Регламента, СпецДепозитарий в течение 3 рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Эмитента (Управляющего) выдает согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а в случае несоответствия указанным требованиям - уведомляет об отказе в выдаче согласия (форма № 20 УПриложения № 2 Регламента), если иной способ выдачи СпецДепозитарием согласия на распоряжение отдельными видами имущества не предусмотрен настоящим Регламентом.

#### **4.7 Учетный журнал СпецДепозитария – регистрация выдачи согласия на распоряжение имуществом.**

4.7.1 СпецДепозитарий регистрирует каждый факт выдачи согласия на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, в Учетном журнале.

4.7.2 Регистрация осуществляется последовательно по времени выдачи согласия на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие.

4.7.3 Ведение Учетного журнала осуществляется отдельно по каждому ипотечному покрытию.

4.7.4 Запись в Учетном журнале о выдаче согласия на совершение сделки с имуществом, составляющим ипотечное покрытие, содержит:

- дату и время выдачи согласия,
- указание на предмет сделки, стороны сделки, срок исполнения обязанностей сторон по сделке и иные существенные условия сделки.

4.7.5 Запись в Учетном журнале о выдаче согласия на списание и перечисление денежных средств, составляющих ипотечное покрытие, содержит следующие сведения:

- дату и время выдачи согласия,
- сумму перечисляемых денежных средств,
- полное фирменное наименование кредитной организации и номер банковского счета, с которого осуществляется списание денежных средств,

- полное фирменное наименование кредитной организации и номер банковского счета, на который осуществляется зачисление денежных средств,
- основание перечисления денежных средств.

4.7.6 Ведение Учетного журнала осуществляется с использованием электронной базы данных с возможностью формирования документов на бумажных носителях.

#### **4.8 Контроль при исключении имущества из состава ипотечного покрытия.**

4.8.1 СпецДепозитарий осуществляет при исключении имущества из состава ипотечного покрытия облигаций (ипотечных сертификатов участия) контроль за соблюдением Эмитентом (Управляющим) требований Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и решения о выпуске (дополнительном выпуске) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием) к такому исключению.

4.8.2 СпецДепозитарий на основе документов, представленных Эмитентом (Управляющим) для исключения имущества из состава ипотечного покрытия, проверяет соблюдение указанных требований, в том числе наличие предусмотренных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» оснований для замены (продажи) требования, составляющего ипотечное покрытие, и в случае их соблюдения – исключает имущество из состава ипотечного покрытия.

### **5 Порядок отзыва распоряжений**

5.1 Эмитент (Управляющий, Предшествующий кредитор) вправе подать распоряжение на отмену ранее поданного распоряжения (далее – Распоряжение на отмену), если по нему не было получено от СпецДепозитария уведомление об исполнении либо об отказе в исполнении (Форма № 30 РoН Приложения № 1).

5.2 СпецДепозитарий исполняет Распоряжение на отмену только в случае, если до момента его получения поданное ранее распоряжение не было исполнено.

5.3 Распоряжение на отмену должно быть подписано в том же порядке, в котором было подписано отменяемое распоряжение. Если в соответствии с настоящим Регламентом отменяемое распоряжение должно было содержать подпись Предшествующего кредитора, то Распоряжение на отмену также должно содержать подпись Предшествующего кредитора.

5.4 В результате обработки Распоряжения на отмену СпецДепозитарий выполняет следующие действия:

- проверяет полномочия лица, подавшего Распоряжение на отмену;
- принимает решение о возможности исполнения Распоряжения на отмену;
- исполняет или отказывает в исполнении Распоряжения на отмену.

5.5 СпецДепозитарий в течение срока, установленного для уведомления об исполнении отменяемого распоряжения, уведомляет Эмитента (Управляющего) об исполнении Распоряжения на отмену либо об отказе в исполнении с указанием причины отказа (Форма № 21 У Приложения № 2 Регламента).

### **6 Внутренний контроль**

6.1 СпецДепозитарий осуществляет внутренний контроль в целях обеспечения:

а) соответствия правил и процедур деятельности СпецДепозитария, иной его документации требованиям действующих нормативных правовых актов;

б) эффективности и надежности операций, которые СпецДепозитарий призван осуществлять для должного исполнения своих функций;

в) соблюдения сотрудниками СпецДепозитария при выполнении ими своих служебных обязанностей требований нормативных правовых актов, внутренних документов СпецДепозитария, требований саморегулируемой организации, членом которой является СпецДепозитарий, а также норм профессиональной этики.

6.2 Исходя из указанных выше целей основные задачи системы внутреннего контроля состоят в том, чтобы обеспечить контроль за:

- выполнением СпецДепозитарием требований действующих нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров;

- определением во внутренних документах и соблюдением установленных процедур и полномочий при исполнении конкретных операций (операционных процедур и должностных обязанностей персонала);

- своевременной идентификацией и оценкой рисков деятельности СпецДепозитария, а также выработкой предложений по их минимизации (управлению);

- своевременным обнаружением нарушений и ошибок, связанных с осуществлением деятельности СпецДепозитария, включая контроль за сохранностью имущества, составляющего ипотечные покрытия и находящегося у СпецДепозитария, наличием системы защиты учетных записей, документации, сохранностью имущества от несанкционированного доступа, достоверным отражением операций с имуществом клиентов в системе учета СпецДепозитария;

- принятием своевременных и эффективных решений, направленных на устранение выявленных недостатков и нарушений в деятельности СпецДепозитария, включая контроль за процессом разрешения возникающих конфликтов интересов;

- надлежащим состоянием отчетности, позволяющей получать достоверную информацию о деятельности СпецДепозитария и связанных с нею рисках.

6.3 Конечной целью внутреннего контроля является минимизация рисков, возникающих при осуществлении деятельности, направленной на предоставление клиентам услуг специализированного депозитария.

6.4 Система внутреннего контроля СпецДепозитария построена в соответствии законодательством Российской Федерации, нормативными актами в сфере финансовых рынков и Правилами организации и осуществления внутреннего контроля в специализированном депозитарии АО «ДК РЕГИОН» (далее – Правила внутреннего контроля).

6.5 Порядок осуществления СпецДепозитарием действий по выявлению конфликта интересов и управлению конфликтом интересов специализированного депозитария, в том числе путем предотвращения возникновения конфликта интересов и (или) предоставления информации о конфликте интересов, установлены во внутреннем документе СпецДепозитария Политика управления конфликтом интересов специализированного депозитария АО «ДК РЕГИОН» (далее - Политика управления конфликтом интересов). Политика управления конфликтом интересов определяет функции органов управления, контролера, ответственных лиц СпецДепозитария по выявлению конфликта интересов и управлению конфликтом интересов, сведения об обстоятельствах возникновения конфликта интересов, порядок выявления конфликта интересов с учетом характера и масштаба совершаемых операций, порядок ведения

реестра ответственных лиц СпецДепозитария, реестра лиц, связанных со СпецДепозитарием, реестра выявленных конфликтов интересов, порядок предотвращения возникновения конфликта интересов, включающий перечень мер, принимаемых СпецДепозитарием для предотвращения возникновения конфликта интересов, порядок предоставления информации о конфликте интересов, а также иные положения, регламентирующие действия СпецДепозитария в целях выявления конфликтов интересов и управления ими. Политика управления конфликтом интересов является неотъемлемой частью Правил внутреннего контроля.

При осуществлении процедур по выявлению конфликта интересов и управлению конфликтом интересов СпецДепозитарий руководствуется перечнем обстоятельств возникновения конфликта интересов специализированного депозитария, Приложением № 1 к Политике управления конфликтом интересов.

## **7 Описание порядка взаимодействия структурных подразделений и групп при осуществлении контроля за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие.**

### **7.1 Отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг.**

Функции специализированного депозитария ипотечного покрытия по ведению Реестра ипотечного покрытия, предусмотренные законодательством об ипотечных бумагах, выполняет отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг.

В ходе рабочего процесса при осуществлении своих функций отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг взаимодействует со следующими структурными подразделениями и группами:

- Отдел обслуживания секьюритизации и экспертной проверки,
- Хранилище,
- Депозитарий.

### **7.2 Отдел обслуживания секьюритизации и экспертной проверки.**

При включении в состав ипотечного покрытия требований по обеспеченному ипотекой обязательству из кредитного договора или договора займа передаваемые подтверждающие документы принимаются отделом обслуживания секьюритизации и экспертной проверки, который осуществляет проверку комплектности документов, а также проверяет документы на соответствие требованиям Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и настоящего Регламента. По результатам проверки сотрудник отдела секьюритизации и экспертной проверки проставляет отметку в системе учета СпецДепозитария о возможности либо невозможности включения обеспеченных ипотекой требований в состав ипотечного покрытия. На основании указанных отметок в системе учета, отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг включает имущество в реестр ипотечного покрытия, либо формирует отказ с указанием выявленных недостатков.

### **7.3 Хранилище.**

Хранилище не является отдельным структурным подразделением СпецДепозитария, его текущая деятельность осуществляется отдельными сотрудниками СпецДепозитария.

Хранение документов, подлежащих хранению, в том числе закладных, осуществляется СпецДепозитарием по адресу расположения СпецДепозитария (Хранилище-1),



Проверку документов, удостоверяющих требование, входящее в состав ипотечного покрытия, осуществляют сотрудники отдела секьюритизации и экспертной проверки СпецДепозитария. После проверки все документы сдаются на хранение в специализированные хранилища СпецДепозитария.

Передача документов, подлежащих хранению, в том числе закладных, в Хранилище-1 осуществляется сотрудником отдела секьюритизации и экспертной проверки на основании приходного ордера, подписанного им и Заведующим Хранилищем. Выдача документов, подлежащих хранению, в том числе закладных, из Хранилища-1 оформляется расходным ордером, подписанным сотрудником отдела секьюритизации и экспертной проверки СпецДепозитария, и Заведующим Хранилищем.

Передача документов, подлежащих хранению, в том числе закладных, в Хранилище-2, а также их выдача осуществляются на основании приходного/расходного ордера, подписанного специалистом по работе с закладными и Заведующим Хранилищем.

#### **7.4 Депозитарий.**

7.4.1 При включении ценных бумаг в состав ипотечного покрытия, права на ценные бумаги должны (а права на закладные могут) учитываться на счете депо Эмитента в Депозитарии, если иной порядок учета прав на ценные бумаги не предусмотрен в соответствии с законодательством Российской Федерации. При депозитарном учете закладных отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг направляет в Депозитарий поручения (формы определены Приложением № 2 к Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН»), закладные и подтверждение места хранения о приходе ценных бумаг на хранение Форма № 10 *АРВТИЗ* Приложения № 1. При зачислении ценных бумаг на счет депо, сотрудник Депозитария уведомляет отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг, направляя ему отчет о зачислении ценных бумаг (форма определена Приложением № 2 к Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН»). Сотрудник отдела СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг после получения данного отчета совершает запись в Реестре ипотечного покрытия.

Если закладные уже учитываются на счете депо при включении ценных бумаг в состав ипотечного покрытия, СпецДепозитарий направляет в Депозитарий запрос на предоставление выписки об остатках по счету депо. СпецДепозитарий проводит включение закладных и направляет в Депозитарий отчет о включении в состав ипотечного покрытия.

7.4.2 При переходе прав на закладную от Предшествующего кредитора к Эмитенту, в случае если осуществляется депозитарный учет закладной, сотрудник отдела СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг делает отметку в реестре ипотечного покрытия об уступке прав на закладную только после получения отчета о проведенной операции (форма определена Приложением № 2 к Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН») от сотрудника Депозитария о переходе прав на закладную.

7.4.3 После начала размещения выпуска ценных бумаг отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг направляет в Депозитарий письмо-уведомление о начале размещения ипотечных ценных бумаг (форма определена Приложением № 2 к «Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН») для обременения Закладных на счете депо Эмитента ипотечных ценных бумаг в пользу неограниченного круга лиц. По завершении операции Эмитенту и отделу СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг передается отчет о совершенной операции (форма определена Приложением № 2 к Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН»).

7.4.4 В случае прекращения обременения Закладных на счете депо эмитента ипотечных ценных бумаг отдел СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг направляет в Депозитарий поручение (форма определена Приложением № 2 к Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН»)

7.4.5 Для исполнения операции по списанию ценных бумаг (в том числе закладных), находящихся на депозитарном учете, со счета депо Эмитента сотрудник СпецДепозитария по обслуживанию ипотечных ценных бумаг (при условии наличия согласия на распоряжение имуществом – в случае замены имущества) направляет в Депозитарий Поручение (форма определена Приложением № 2 к «Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН»») на снятие обременения. После получения от Депозитария отчета о снятии обременения проводит исключение ценных бумаг из Реестра ипотечного покрытия. В случае одновременного снятия закладной с временного депозитарного учета в СпецДепозитарий также направляется отчет о списании закладных (форма определена Приложением № 2 к «Регламенту депозитарного обслуживания АО «ДК РЕГИОН»)

## **8 Выявление нарушений в процессе осуществления контроля СпецДепозитарием.**

СпецДепозитарий в процессе своей деятельности осуществляет контроль, предусмотренный настоящим Регламентом. В случае выявления нарушений, СпецДепозитарий руководствуется положениями настоящей главы, а также требованиями нормативных актов Банка России, устанавливающих порядок и сроки совершения действий в случае выявления нарушений.

Обязанность по уведомлению Банка России о выявлении нарушений возникает у СпецДепозитария с момента регистрации выпуска (дополнительного выпуска) облигаций с ипотечным покрытием (Правил доверительного управления ипотечным покрытием).

### **8.1 Уведомление о выявлении нарушения.**

8.1.1 СпецДепозитарий уведомляет Банк России и Эмитента (Управляющего) о выявлении нарушения при осуществлении контроля в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и Положением о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и правил ведения реестра ипотечного покрытия, утвержденных Приказом ФСФР России от 01.11.2005 № 05-60/пз-н, не позднее чем через 3 дня со дня выявления соответствующего нарушения, а в случае, если нарушено требование о сроке перехода прав по обеспеченному ипотекой обязательству, в том числе удостоверенному закладной, от Предшествующего кредитора к Эмитенту, - не позднее даты начала срока размещения облигаций с ипотечным покрытием, установленного решением об их выпуске (дополнительном выпуске).

8.1.2 Уведомление о выявлении нарушения (Форма № 1 УВН Приложения № 2 к настоящему Регламенту) оформляется в электронной форме и направляется в Банк России посредством Личного кабинета СпецДепозитария в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

8.1.3 В случае недоступности Личного кабинета СпецДепозитария, уведомление о выявлении нарушения может быть передано в Банк России в установленный срок на бумажном носителе (по почте заказным письмом).

8.1.4 Уведомление о выявлении нарушения передается Эмитенту (Управляющему) в установленный срок посредством системы электронного документооборота или направляется по почте заказным письмом.

## **8.2 Уведомление об устранении нарушения.**

8.2.1 СпецДепозитарий уведомляет Банк России и Эмитента (Управляющего) об устранении нарушения, выявленного при осуществлении контроля в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», не позднее чем через 3 рабочих дня со дня устранения указанного нарушения.

8.2.2 Уведомление об устранении нарушения (Форма № 2 УУВН Приложения № 2 к настоящему Регламенту) оформляется в электронной форме и направляется в Банк России посредством Личного кабинета СпецДепозитария в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

8.2.3 В случае недоступности Личного кабинета СпецДепозитария уведомление об устранении нарушения может быть передано в Банк России в установленный срок на бумажном носителе (по почте заказным письмом).

8.2.4 Уведомление об устранении нарушения передается Эмитенту (Управляющему) в установленный срок посредством системы электронного документооборота или направляется по почте заказным письмом.

## **8.3 Уведомление о факте неустранения нарушения.**

8.3.1 В случае, если нарушение не устранено Эмитентом (Управляющим) в течение срока, установленного Банком России, СпецДепозитарий не позднее следующего дня после окончания указанного срока уведомляет об этом Банк России.

8.3.2 Уведомление о факте неустранения (Форма № 3 УФНВН Приложения № 2 к настоящему Регламенту) оформляется в электронной форме и направляется в Банк России посредством Личного кабинета СпецДепозитария в порядке, установленном нормативными актами Банка России.

8.3.3 В случае недоступности Личного кабинета СпецДепозитария уведомление о факте неустранения нарушения может быть передано в Банк России в установленный срок на бумажном носителе (по почте заказным письмом).

8.3.4 Уведомление о факте неустранения нарушения передается Эмитенту (Управляющему) в установленный срок посредством системы электронного документооборота или направляется по почте заказным письмом.

## **8.4 Ведение журнала выявленных нарушений.**

8.4.1 СпецДепозитарий ведет отдельно по каждому ипотечному покрытию Журнал выявленных нарушений при осуществлении контроля в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и настоящим Регламентом. Ведение журнала выявленных нарушений осуществляется с использованием электронной базы данных с возможностью формирования документов на бумажных носителях.

8.4.2 Запись о выявленном нарушении, вносимая в журнал выявленных нарушений, содержит следующие сведения:

- дату выявления нарушения,
- дату совершения нарушения, если она не совпадает с датой выявления нарушения и СпецДепозитарий может ее установить на основании имеющихся у него документов,
- содержание выявленного нарушения,
- дату и номер уведомления о выявлении нарушения,
- дату и номер уведомления о факте неустранения нарушения в установленный срок,
- дату устранения нарушения,

- описание мер, принятых для устранения нарушения,
- дату и номер уведомления об устранении нарушения.

#### **8.5 Уведомление об обнаружении имущества, не учитываемого при определении размера ипотечного покрытия.**

8.5.1 В случае обнаружения СпецДепозитарием имущества в составе ипотечного покрытия, которое перестает удовлетворять требованиям действующего законодательства и настоящего Регламента (не учитывается при определении размера ипотечного покрытия), СпецДепозитарий уведомляет Эмитента (Управляющего) путем направления уведомления, составленного по Форме № 19У Приложения № 2 к настоящему Регламенту, способом, определенным в Анкете.