



---

# Проект «Ипотечный накопитель» ЗАО «Ипотечная компания «Мой дом»»

URL: [www.moidomipoteka.ru](http://www.moidomipoteka.ru)  
тел.: (495) 540 54 10  
факс: (495) 540 54 09  
E-mail: [secretary@moidomipoteka.ru](mailto:secretary@moidomipoteka.ru)



**МОЙ ДОМ**  
Ипотечный брокер

## *Введение*

---

В настоящее время вторичный рынок ипотечного кредитования недостаточно развит, а количество его профессиональных участников ограничено, поэтому создание Ипотечного накопителя как частной, межрегиональной и небанковской рефинансирующей организации с целью осуществления непрерывного выкупа и перепродажи закладных, оформленных по различным отраслевым ипотечным стандартам, и их сопровождения (администрирования) обеспечит ликвидность требований по обеспеченным ипотекой обязательствам, позволит оперативно формировать качественное ипотечное покрытие для секьюритизации и ускорит унификацию ипотечного рынка.

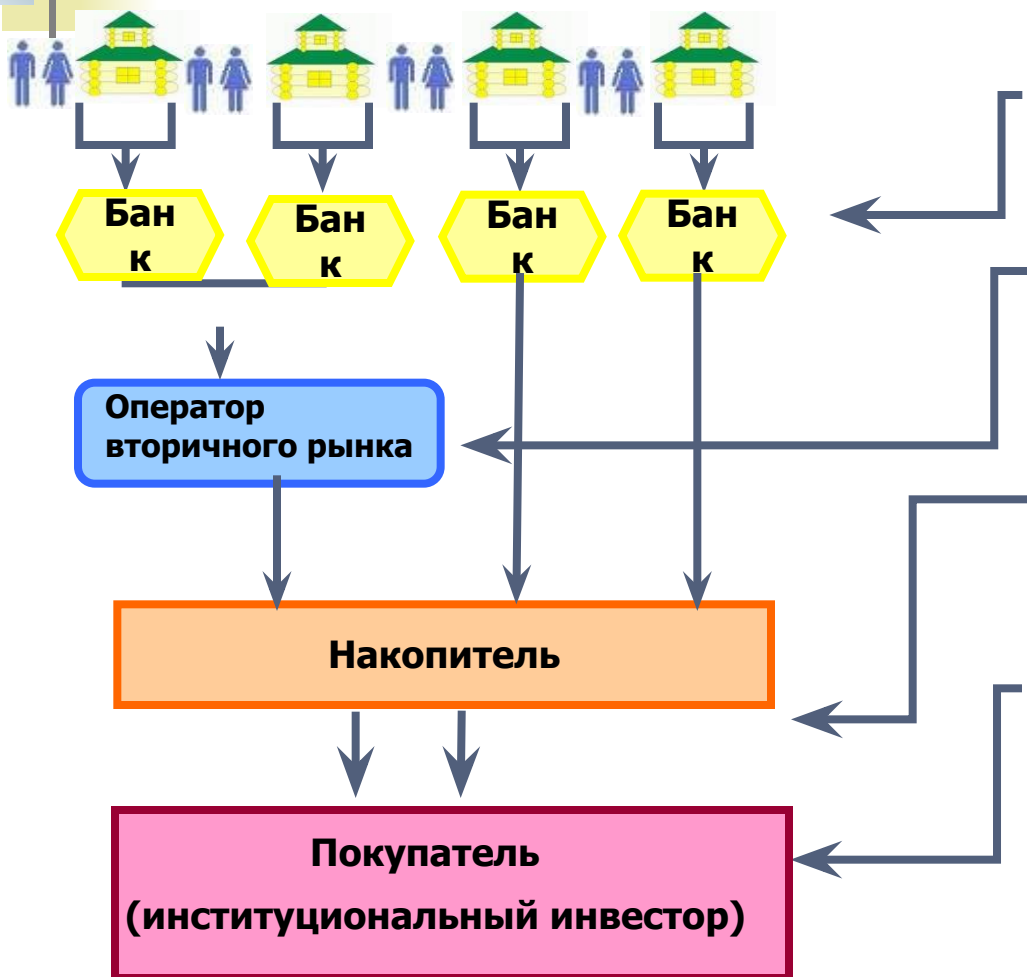
Создание подобных организаций (частных ипотечных накопителей) приведет к увеличению количества банков, для которых ипотечное кредитование является приоритетным, к росту конкуренции между ними, к появлению новых нешаблонных кредитных продуктов, к росту качества ипотечных услуг и упрощению процедуры получения ипотечных кредитов.

## ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ НАКОПИТЕЛЯ

---

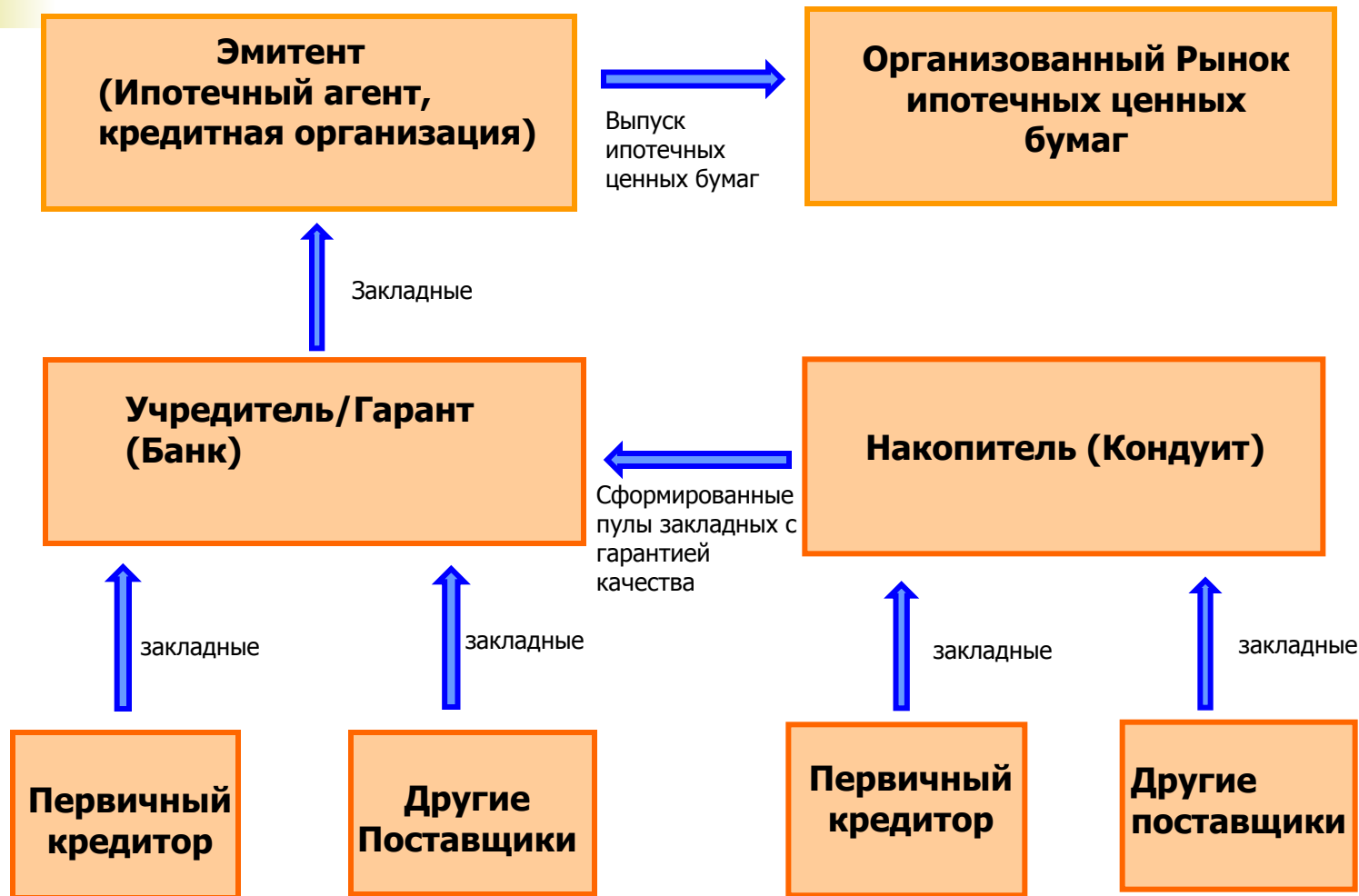
- Оказывает услуги по сопровождению (администрированию) закладных для их приобретателей (мастер-сервисинг);
- Формирует под заказ стандартные пулы закладных и организует сделки купли-продажи;
- Осуществляет контроль качества сформированных пулов закладных, в том числе ипотечного покрытия для последующей секьюритизации;
- Совершает спекулятивные сделки купли-продажи закладных;
- Выполняет функцию маркет-мейкера вторичного рынка ипотечного кредитования, обеспечивая ликвидность требований по ипотеке.

## Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов



- Банк или иной первичный кредитор выдает ипотечный кредит (займ) в соответствии с требованиями одного из отраслевых ипотечных стандартов и оформляет стандартную закладную.
- Банк продает закладную мелкооптовому посреднику или **НАКОПИТЕЛЮ**.
- **НАКОПИТЕЛЬ** формирует стандартные пулы закладных (ипотечное покрытие), дифференцированные по различным процентным ставкам, срокам кредитования, регионам выдачи и т.д.
- **НАКОПИТЕЛЬ** продает сформированные стандартные пулы закладных ряду покупателей (заказчиков). Средства от перепродажи являются источником финансирования для покупки новых закладных.
- Покупатели формируют ипотечные портфели и/или покрытие для выпуска ипотечных ценных бумаг.

## СХЕМА СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ



## Участие Накопителя в процессе секьюритизации

---

**Секьюритизация** – это выпуск ценных бумаг ипотечными агентами, кредитными организациями, ИЗПИФами (в лице УК), исполнение обязательств по которым обеспечивается полностью или в части залогом ипотечного покрытия.

Накопитель по заказу Кредиторов (потенциальных эмитентов):

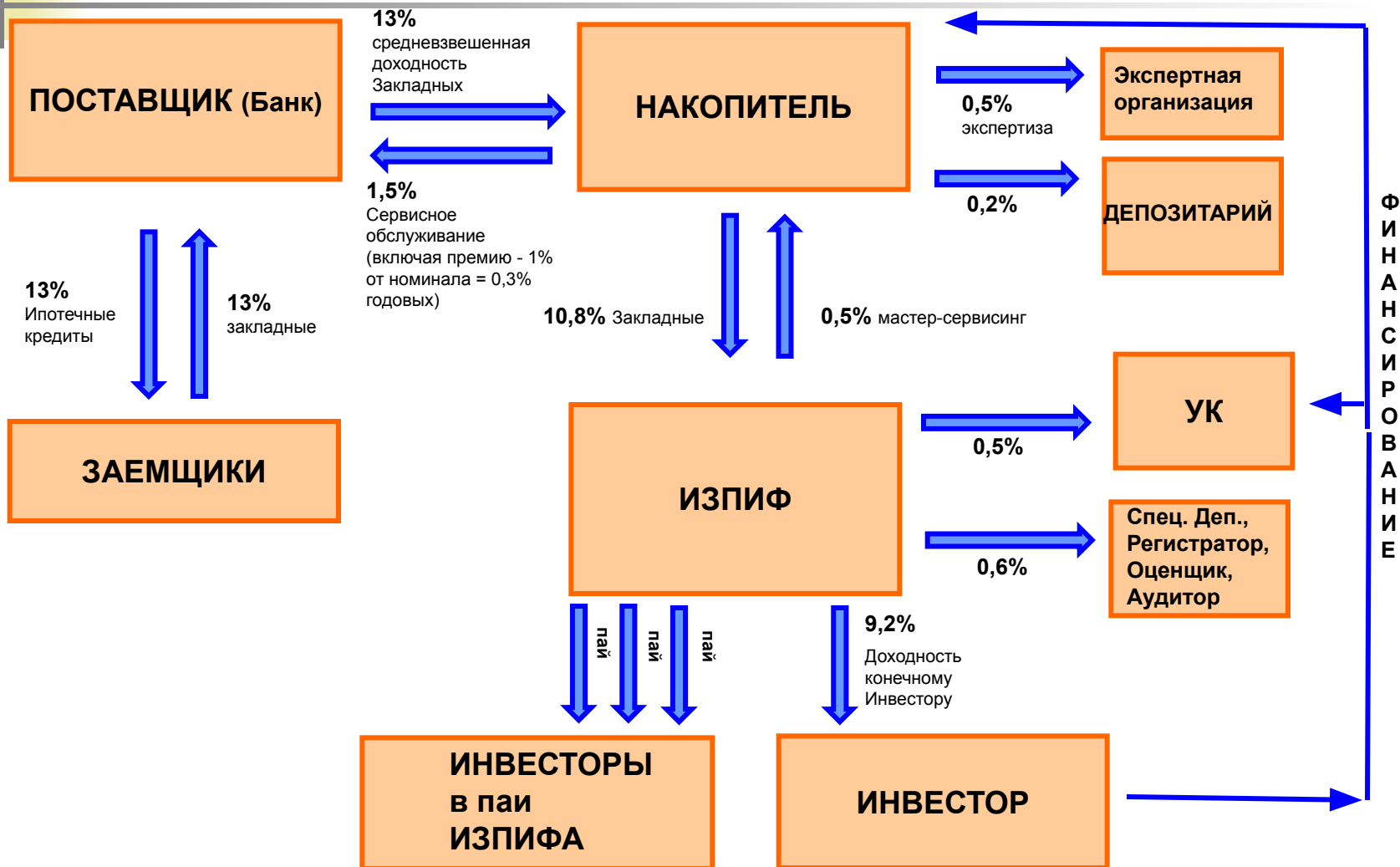
Осуществляет поиск потенциальных продавцов закладных;

- Организует сделки купли-продажи стандартных закладных на согласованных условиях, представляет интересы Кредиторов;
- Осуществляет экспертизу приобретенных закладных, приводит их в соответствие с действующим законодательством РФ, требованиями отраслевых ипотечных стандартов (Кредиторов);
- Участвует в формировании ипотечного покрытия в соответствии с требованиями Кредитора;
- Организует и контролирует процесс сопровождения приобретенных закладных (обеспечивает администрирование), привлекает к сотрудничеству Агентов по сопровождению и Агентов по взысканию.

## СХЕМА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ЗАКЛАДНЫХ



## СХЕМА распределения доходности





## Корпоративный стандарт как одно из основных преимуществ Накопителя

**Корпоративный стандарт** означает стандарт процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) Накопителя, содержащий требования, предъявляемые к параметрам выкупаемых ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными, участникам ипотечной сделки, процедуре ее совершения и документообороту, разрабатываемый и утверждаемый Накопителем на базе распространенных отраслевых ипотечных стандартов (Общезаконодательные стандарты, Правила ООО «АТТА ипотека» и другие).

**Корпоративный стандарт** разрабатывается с целью:

- дальнейшего развития и либерализации существующих отраслевых ипотечных стандартов.

### **Преимущества Корпоративного Стандарта:**

- Использование наиболее распространенных ипотечных отраслевых стандартов и их доработка и улучшение (тюнинг);
- Ориентированность на потребности Первичных кредиторов и, соответственно, заемщиков;
- Готовность оперативно дополнять и изменять линейку рефинансируемых кредитных продуктов;
- Большая свобода и скорость при принятии решения о выкупе закладных;
- Рефинансирование определенных нестандартных закладных (индивидуально).

# МАСТЕР-СЕРВИСИНГ (администрирование закладных)



## Накопитель – Администратор по сопровождению закладных («Мастер-агент»)

**Мастер-агент (основной сервисер)** — организация, осуществляющая обслуживание ипотечных кредитов и занимающаяся надзором за обслуживающими первичными сервисерами (Агентами по сопровождению).

Основной задачей **Мастер-агента** является определение (совместно с Кредитором) единых правил и требований, предъявляемых к порядку обслуживания и погашения ипотечных кредитов (займов), исполнению должниками и контрагентами, принятых на себя обязательств.

**Мастер-агент** – исполняет все функции сопровождения, за исключением тех, которые переданы им на аутсорсинг Агентам по сопровождению.

**Мастер-агент** - обеспечивает административный сервис для эмитентов в интересах инвесторов в Ипотечные Ценные Бумаги.

Основные функции:

- отслеживание денежных переводов Агентов по сопровождению;
- наблюдение за подготовкой и предоставлением Агентами по сопровождению ежемесячных отчетов о сборах и обслуживании;
- наблюдение за сбором средств, действиями, направленными на обращение взыскания на заложенное имущество, и другими действиями Агентами по сопровождению (Агентами по взысканию) с недвижимым имуществом;
- подготовка сводных отчетов по обслуживанию;
- распределение средств между доверительными собственниками (трасти) или непосредственно инвесторами;
- при необходимости использование права заменить Агента по сопровождению.

## Конкурентные преимущества Накопителя как мастер-агента

---

- Принцип консолидации ответственности (один мастер-агент отвечает за весь процесс администрирования закладных, принадлежащих одному Кредитору);
- Предоставление Кредитору необходимых финансовых гарантий исполнения своих обязательств по мастер-сервисингу;
- Организация процесса сопровождения закладных профессиональной ипотечной организацией (профильный вид деятельности);
- Использование собственной региональной сети Агентов по сопровождению и взысканию;
- Возможность качественного обслуживания большого количества ипотечных кредитов.

## «Упаковка» - организация процесса выдачи ипотечного кредита и обеспечение рефинансирования



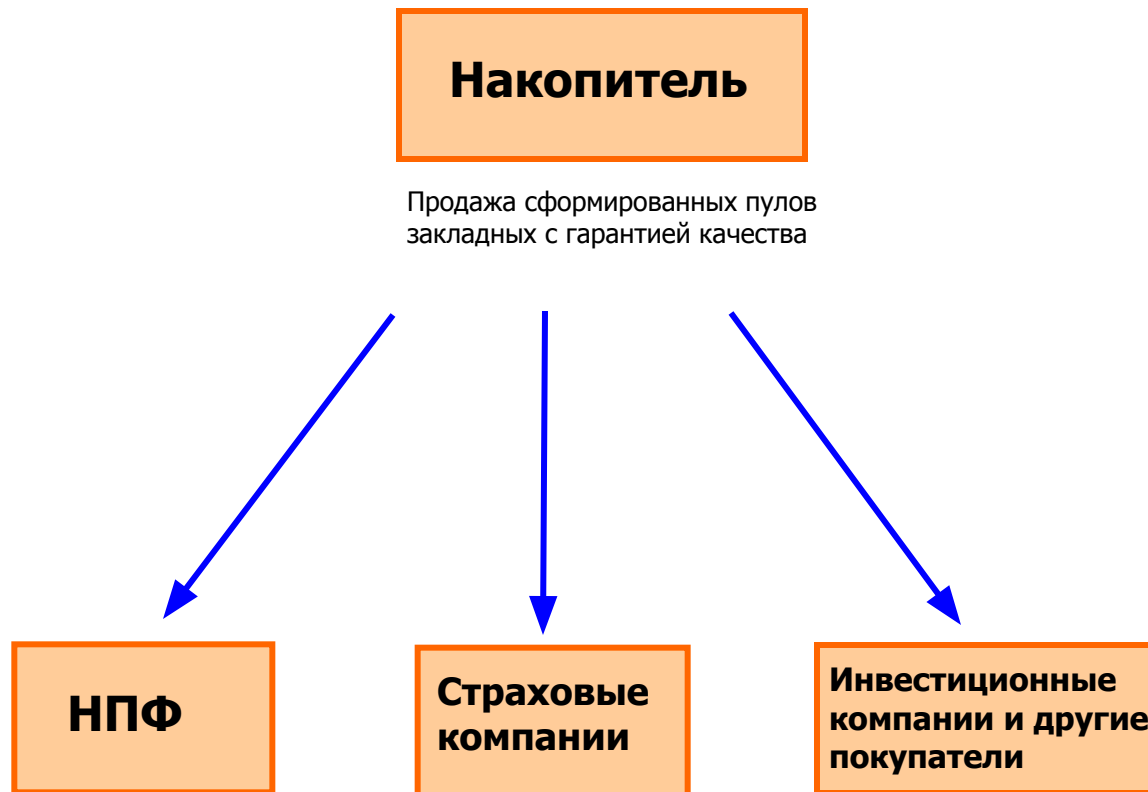
## Преимущества предлагаемой услуги для Банка

---

### Преимущества услуги «Упаковка» для Банка:

- Возможность развивать собственную ипотечную программу, не имея при этом соответствующего опыта, клиентской базы, многочисленного обученного персонала, офисов розничных продаж и региональной сети;
- Формирование качественного (ликвидного) ипотечного портфеля Банка силами профессионалов;
- Участие Первичного кредитора в ипотечной сделке с минимальными издержками и рисками – вся работа фактически выполняется его партнерами;
- Надежная гарантия выкупа выданных им стандартных ипотечных кредитов, упакованных ипотечным брокером-партнером Накопителя.

# Накопитель – маркет-мейкер вторичного рынка ипотечного кредитования



**Маркет-мейкер** – профессиональный участник рынка ипотечного кредитования, который всегда готов, как покупать, так и продавать пулы закладных, поддерживая участников ипотечного рынка и обеспечивая ликвидность требований по ипотечным кредитам (займам).

## Основные конкурентные преимущества Накопителя

---

- **Знание рынка ипотечного жилищного кредитования и его основных участников;**
- **Готовность выкупать не только закладные, оформленные по распространенным отраслевым ипотечным стандартам, но также и нестандартные закладные;**
- **Экспертная поддержка и обеспечение гарантии качества закладных;**
- **Использование собственного Корпоративного стандарта – улучшение и сближение основных отраслевых ипотечных стандартов;**
- **Принцип консолидации ответственности и финансовые гарантии при Мастер-сервисинге;**
- **Нешаблонный подход и оперативность;**
- **Клиентоориентированность;**
- **Универсальность и профессионализм.**



## **Краткая справка о ЗАО «Мой Дом»**

**ЗАО «Ипотечная компания «Мой дом» является универсальным ипотечным брокером и консультантом. Статус аккредитованного эксперта и андеррайтера Унифицированной системы рефинансирования, предоставленный ОАО «АИЖК», позволяет Компании оказывать различные услуги, как частным клиентам, так и профессиональным участникам ипотечного рынка.**

**Основными направлениями деятельности являются:**

- оказание экспертных и организационных услуг;**
- корпоративное экспертное консультирование по вопросам жилищного финансирования;**
- ипотечное сопровождение (представительство интересов) граждан-заемщиков при совершении ипотечной сделки;**
- информационное обеспечение и осуществление пропаганды ипотечного кредитования;**



## Контакты

---

- Генеральный директор
- А. В. Турченков
- (495) 540-54-10
  
- [turchenkov@moidomipoteka.ru](mailto:turchenkov@moidomipoteka.ru)
- [www.moidomipoteka.ru](http://www.moidomipoteka.ru)
- [www.ipobroker.ru](http://www.ipobroker.ru)