

# ЛИНИЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА ПРАВА

Секьюритизация – прямой путь к доступным ресурсам

## Идея секьюритизации

Способы рефинансирования:

- линейные
  - продажа актива
  - факторинг
- структурные
  - обеспеченные облигации
  - секьюритизация

**ЦЕЛЬ ВЛАДЕЛЬЦА АКТИВОВ –  
ПРИВЛЕЧЬ СРЕДСТВА ДЕШЕВЛЕ**

**ЦЕЛЬ ИНВЕСТОРА – МИНИМИЗИРОВАТЬ РИСКИ**

### **ВЫВОД:**

Любое усложнение способа фондирования оправдано при удешевлении стоимости привлечения.

В случае рефинансирования цель – оставить за собой как можно большую часть процентной ставки рефинансируемых активов.

## Структурирование

Поиск приемлемой структуры является центральным вопросом секьюритизации.

Три базовых способа секьюритизации в России:

- балансовая секьюритизация
- секьюритизация через уступку активов SPV
- секьюритизация через передачу активов в доверительное управление

С учетом огромного количества вариаций каждый такой способ в каждой конкретной сделке воплощается в индивидуальную структуру.

## Ценные бумаги

В международной практике секьюритизации используется два основных типа ценных бумаг:

- долевые бумаги
- долговые бумаги

В России представлены оба типа бумаг.

В Российском законодательстве предусмотрены специальные виды ценных бумаг для секьюритизации ипотечных кредитов/займов.

Кроме того, для облигаций предусмотрена возможность выпусков нескольких траншей.

В России для целей секьюритизации пригодны:

- акции
- облигации
- паи инвестиционных фондов
- ипотечные сертификаты участия

## Проблемы РЗ, препятствующие секьюритизации

- true sale
- ограничения в отношении залога
- отсутствие счетов эскроу
- отсутствие законодательства о деятельности рейтинговых агентств

## Практика «Линии права» в области секьюритизации:

- Законотворчество
- Стандартизация
- Рефинансирование и секьюритизация

*Юридическое сопровождение на рынке ипотечного кредитования и секьюритизации активов - одно из активно развивающихся направлений «Линии права». Квалификация и опыт наших юристов позволяют решать задачи самого высокого уровня сложности*

## Законотворчество: федеральное законодательство

«Линия права» активно участвовала в разработке федерального законодательства:

- Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»
- поправки в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»
- поправки в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- поправки в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- поправки в Налоговый кодекс РФ
- проект ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования секьюритизации финансовых активов)

## Законотворчество: подзаконные акты

«Линия права» активно участвовала в разработке подзаконных актов:

- Стандарты эмиссии облигаций и их проспектов эмиссии (Постановление ФКЦБ России от 19 октября 2001 года №27)
- Стандарты эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг (Постановление ФКЦБ России от 18 июня 2003 г. №03-30/пс)
- Положение о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг (Постановление ФКЦБ России от 2 июля 2003 г. №03-32/пс)
- Приказ «Об утверждении положения о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и правил ведения реестра ипотечного покрытия»
- Приказ «Об утверждении положения о порядке определения размера ипотечного покрытия»

## Стандартизация

«Линия права» участвовала в качестве консультанта в разработке:

- Стандартов выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
- Модельной закладной и модельного кредитного договора в рамках реализации проекта Международной Финансовой Корпорации «Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России»

## Рефинансирование и секьюритизация

«Линия права» осуществляет полное сопровождение сделок по:

- рефинансированию путем выпуска корпоративных облигаций, обеспеченных залогом практически любых активов
- эмиссии облигаций с ипотечным покрытием
- секьюритизации российских активов в России и за рубежом

## Проекты

### **2002 – 2004**

ОАО «АИЖК» – пять выпусков облигаций ОАО «АИЖК», обеспеченных государственной гарантией

### **2004 – 2005**

ОАО «АИЖК» – консультирование по вопросам выпуска ипотечных ценных бумаг

### **2005**

ЗАО «Банк Жилищного Финансирования» – первая балансовая секьюритизация активов кредитной организации–резидента в соответствии с российским правом посредством выпуска облигаций, обеспеченных залогом прав требования по кредитным договорам

### **2005**

Крупный международный банк – консультирование на этапе принятия решения о начале деятельности по ипотечному кредитованию

### **2006**

Крупный российский банк – консультирование по вопросам выпуска ипотечных облигаций

### **2006**

Известный российский девелопер – выпуск облигаций, обеспеченных залогом права аренды земельного участка

119071 Россия Москва

Ленинский проспект 15а

Gorky Park Tower

т. +7 495 589 2300  
ф. +7 495 589 2400

Дмитрий Глазунов  
управляющий партнер

[dmitriy.glazounov@lp.ru](mailto:dmitriy.glazounov@lp.ru)

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

