



Обслуживание закладных

Схема движения закладных и договорные отношения



1 Договор купли-продажи закладных

Оригинатор продает пул закладных Ипотечному агенту.

2 Договор сервисного обслуживания

Оригинатор после продажи пула закладных продолжает осуществлять обслуживание закладных. В рамках договора сервисного обслуживания Сервисный агент направляет Ипотечному агенту отчет сервисного агента, содержащий информацию о дефолтных закладных. Ипотечный агент осуществляет проверку дефолтных закладных на соответствие критериям «неприемлемости» и передает информацию Сервисному агенту для организации выкупа закладных с баланса Ипотечного агента.

3 Договор купли-продажи неприемлемых закладных

Оригинатор выкупает неприемлемые дефолтные закладные с баланса Ипотечного агента.

4 Договор купли-продажи дефолтных закладных

ДОМ.РФ выкупает дефолтные закладные с баланса Ипотечного агента.

5 Договор купли-продажи неприемлемых закладных

В случае признания дефолтных закладных, приобретенных ДОМ.РФ по Договору купли-продажи дефолтных закладных, неприемлемыми, Оригинатор выкупает неприемлемые дефолтные закладные с баланса ДОМ.РФ.

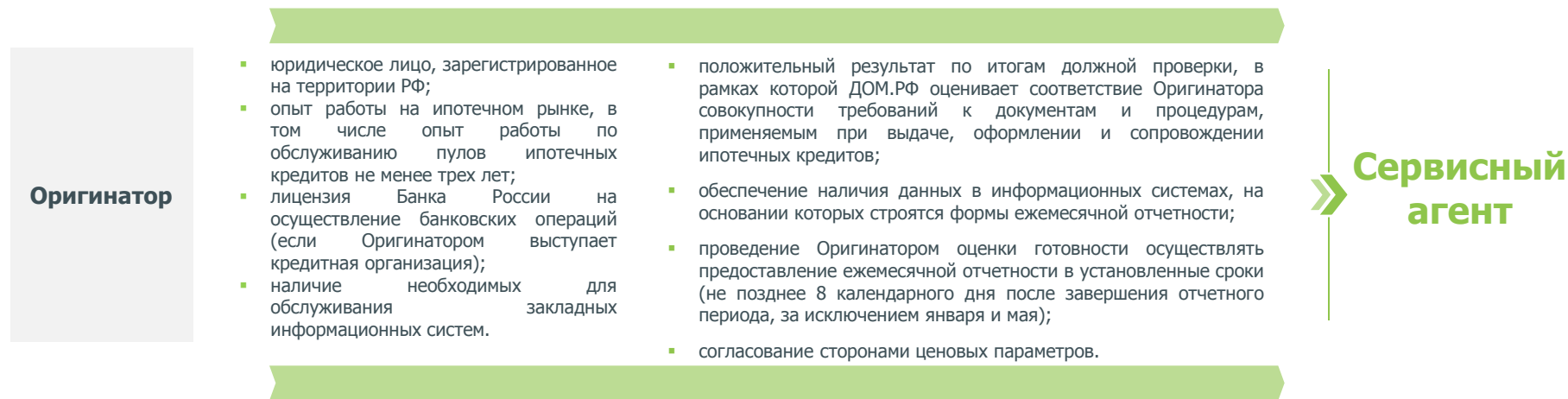
6 Договор специального сервиса (обслуживание дефолтных закладных)

Выкупленные на баланс ДОМ.РФ дефолтные закладные обслуживаются в рамках договора специального сервиса (обслуживание дефолтных закладных) с Оригинатором или иной организацией.

7 Договор резервного сервисного обслуживания

ДОМ.РФ выполняет функции резервного сервисного агента по ипотечным кредитам, обеспечивая непрерывность поступлений по закладным в случае невозможности Оригинатора осуществлять сервисное обслуживание.

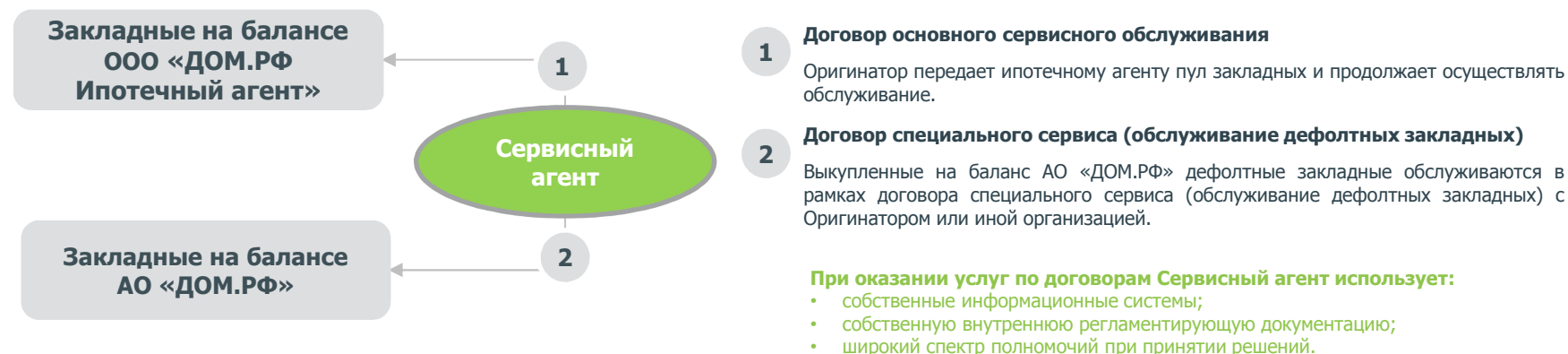
Переход Оригинатора в статус Сервисного агента



Должная проверка Оригинатора

- проверка правоспособности Оригинатора;
- проверка процедур выдачи, рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов;
- проверка информационных систем и процедур защиты информации;
- анализ типовых кредитных договоров и иных документов кредитного дела;
- анализ основных контрагентов Оригинатора, задействованных в сделке секьюритизации, в частности первичных кредиторов и субсервисеров (при необходимости);
- анализ полноты данных в информационных системах Оригинатора (в рамках внедрения Стандарта обмена данными).

Схема организации сервисного обслуживания



Перечень услуг по сопровождению закладных

Сбор и перечисление поступлений по закладным	<ul style="list-style-type: none">▪ контроль всех поступлений в отношении закладных, включая поступления по договорам страхования;▪ организация мероприятий по возврату ошибочно зачисленных денежных средств, работа с переплатами;▪ взаимодействие с заёмщиками и страховыми компаниями по вопросам актуализации реквизитов счетов, на которые должны перечисляться денежные средства, причитающиеся Ипотечному агенту / ДОМ.РФ.
Сопровождение и обслуживание закладных	<ul style="list-style-type: none">▪ коммуникация с заемщиками по всем вопросам касающимся исполнения обязательств, предусмотренных кредитными договорами, включая направление уведомлений, писем и пр.;▪ проведение мероприятий по урегулированию просроченной задолженности;▪ контроль наличия страхования, предусмотренного условиями кредитных договоров, а также контроль за надлежащим исполнением заемщиками обязательств по договорам страхования;▪ осуществление всех необходимых мер для устранения нарушений заемщиками условий закладных неисполнение или ненадлежащее исполнение которых влечет за собой возникновение права требовать досрочного исполнения обязательств.
Осуществление хранения кредитных досье	<ul style="list-style-type: none">▪ ведение учета и хранение информации в отношении закладных и заемщиков в формате, утвержденном внутренними актами Сервисного агента, предусматривается в том числе с даты, следующей за датой подписания договора;▪ взаимодействие с третьими лицами, при необходимости, в целях организации хранения документов кредитного досье.
Учет информации и подготовка отчетности по закладным	<ul style="list-style-type: none">▪ подготовка и предоставление отчетов сервисного агента в соответствии с согласованным графиком и правилами учета Ипотечного агента / ДОМ.РФ, в том числе методикой определения продолжительности просроченной задолженности;▪ предоставление по запросам Ипотечного агента / ДОМ.РФ дополнительной информации по закладным.
Сопровождение сделок купли – продажи закладных	<ul style="list-style-type: none">▪ организация продажи дефолтных закладных и неприемлемых закладных;▪ организация сделок в рамках уступки прав по кредитным договорам от имени Ипотечного агента.
Взаимодействие со специализированным депозитарием	<ul style="list-style-type: none">▪ представление интересов Ипотечного агента перед специализированным депозитарием в соответствии с нормативными документами специализированного депозитария;▪ Подготовка и направление поручений на депозитарные операции по закладным, находящимся на депозитарном учете.
Представление интересов владельца закладных¹	<ul style="list-style-type: none">▪ представление интересов Ипотечного агента / ДОМ.РФ в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также страховых организаций, с которыми были заключены договоры;▪ принятие решений по заявлениям заемщиков и, в случае необходимости, заключать от имени Ипотечного агента / ДОМ.РФ соглашения с заемщиками в отношении изменения условий закладных и кредитных договоров;▪ представление интересов Ипотечного агента / ДОМ.РФ в судах, арбитражных судах или третейских судах по вопросам и спорам, связанным с закладными, в которых владелец закладных является стороной, третьим лицом или заинтересованным лицом.
Сопровождение договора портфельного страхования	<ul style="list-style-type: none">▪ формирование и отправка в страховую компанию реестров страхования (по незастрахованным заемщиками объектам) по обслуживаемому ипотечному портфелю;▪ контроль объектов страхования, по которым страхование обеспечено заемщиками, с целью дальнейшего исключения таких объектов из реестра портфельного страхования;▪ обеспечение пролонгации договоров страхования предметов ипотеки, ранее включенных в договор портфельного страхования и по которым истек период страхования;▪ взаимодействие со страховыми компаниями по всем иным вопросам.

¹ Сервисный агент представляет интересы владельца закладных на основании выданной доверенности и в рамках полномочий, определенных договором оказания услуг.

Перечень услуг, оказание которых предусмотрено только договором специального сервиса

Сопровождение судебных разбирательств, исполнительных производств и дел о банкротстве заемщиков

- совершать необходимые процессуальные действия и представлять интересы владельца Закладных во всех судебных разбирательствах, предусмотренных условиями Договора специального сервиса;
- обеспечивать своевременное представление в суд необходимых процессуальных документов, ответов на запросы суда, получение надлежащим образом заверенных копий судебных актов, получение исполнительных листов и их направление в подразделения судебных приставов;
- обеспечивать мониторинг единого федерального реестра сведений о банкротстве на предмет выявления сведений о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов, о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина;
- осуществлять подготовку документов и своевременную сдачу их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество по месту нахождения предмета ипотеки после принятия предмета ипотеки на баланс ДОМ.РФ.

Сопровождение объектов недвижимости принятых на баланс ДОМ.РФ

- проводить осмотр объекта недвижимости и мониторинг его состояния;
- осуществлять ремонтно-восстановительные работы в объекте недвижимости при необходимости;
- обеспечивать проведения мероприятий, необходимых для совершения платежей, обязанность по оплате которых возложена на собственника объекта недвижимости, в том числе оплачивать коммунальные услуги на ежеквартальной основе, предоставлять первичные документы по оплате;
- проводить работы по страхованию объектов недвижимости, взаимодействовать со страховыми организациями;
- проводить работы по оценке объектов недвижимости, взаимодействовать с оценщиками;
- представлять интересы собственника объекта недвижимости в судах по претензиям и искам (о взыскании задолженности по оплате коммунальных платежей, о взыскании ущерба связанного с повреждением объекта недвижимости), а также по иным вопросам, связанным с владением объектом недвижимости;
- проводить работы по инвентаризации объектов недвижимости;
- осуществлять администрирование договорных отношений и взаимодействие с организациями, оказывающими услуги по работе с объектами недвижимости;
- осуществление мероприятий по выселению незаконно проживающих лиц в досудебном и судебном порядке.

Реализация объектов недвижимости принятых на баланс ДОМ.РФ

- направлять реестр объектов недвижимости ДОМ.РФ для установления продажной стоимости в соответствии с алгоритмом утвержденным коллегиальным органом ДОМ.РФ;
- проводить работы по экспонированию и рекламе объектов недвижимости, принятых на баланс;
- вести переговоры с покупателями, организовывать и проводить просмотры объектов недвижимости;
- осуществлять сопровождение сделок купли-продажи объектов недвижимости, принятых на баланс ДОМ.РФ, контролировать проведение регистрационных действий;
- осуществлять раскрытие информации по сделкам купли-продажи, по которым цена продажи равна или составляет более 3 000 000 рублей путем направления на электронный адрес уполномоченного сотрудника ДОМ.РФ ;
- предоставлять информацию и первичные документы, необходимые для отражения в бухгалтерском учете ДОМ.РФ реализации объектов недвижимости с баланса (договоры купли-продажи недвижимого имущества, акты приема-передачи недвижимого имущества, выписки, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав);
- осуществлять мероприятия по администрированию договоров купли-продажи на условиях отсрочки/рассрочки платежа при осуществлении реализации объектов недвижимости оптовым покупателям.

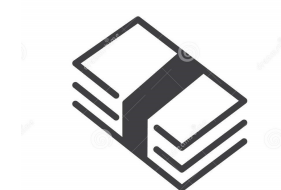
Вознаграждение Оригинатора



**Доход
Оригинатора**



**Премия при выкупе
пула закладных**



**Вознаграждение за услуги
по обслуживанию
закладных**

Алгоритм расчета вознаграждения по договору основного сервисного обслуживания

Размер вознаграждения по договору основного сервисного обслуживания определяется **как процент** (коэффициент для расчета вознаграждения) **от объема остатка основного долга** по закладным, включенным в ипотечное покрытие на дату начала отчетного периода.

Дополнительно коэффициент, применяемый для расчета вознаграждения, может включать в себя надбавку, равную страховой премии в расчете от всего пула. В этом случае, при определении фактического размера вознаграждения Сервисного агента сумма страховой премии оплаченной по реестрам страхования в отчетном периоде в рамках портфельного страхования вычитается из общего размера вознаграждения.

Алгоритм расчета вознаграждения по договору специального сервисного обслуживания

Размер вознаграждения по договору специального сервиса (обслуживание дефолтных закладных) за услуги:

- Сопровождение закладных – процент от объема фактически поступивших по графику платежей, либо процент от объема взысканной просроченной задолженности;
- Сопровождение и реализация объектов недвижимости – процент от объема фактически поступивших денежных средств от реализации объектов недвижимости с баланса ДОМ.РФ.

Для каждого «сегмента» просрочки установлены ключевые показатели эффективности с целью мотивации сервисного агента на удержание заемщика в графике платежей. Предусмотрено повышение вознаграждения за платежи по закладным без просрочки относительно закладных, находящихся на ранних стадиях взыскания.

Для закладных со сроком просроченной задолженности более 90 дней алгоритм определения размера вознаграждения предусматривает влияние продолжительности судебного и исполнительного производств (целевое значение срока урегулирования – не более 540 дней с даты дефолта).

Параметры расчета вознаграждения за услуги по сопровождению дефолтных закладных¹

Просрочка погашена		Продолжение взыскания	
Расчет вознаграждения без просрочки		Расчет вознаграждения по сегменту 90	
Сумма всех поступающих по графику платежей заемщиков	X 3%	Сумма всех поступлений денежных средств по закладным	X 9%
Досудебное урегулирование Расчет вознаграждения по сегментам «1-30», «31-60», «61-90»		КРІ: <ul style="list-style-type: none"> • объем взыскания • срок взыскания не более 540 дней с момента дефолта 	
Сумма следующих поступлений:	1,5%	Расчет вознаграждения при реализации недвижимости с баланса	
• просроченный ОД	X 2,5%	Стоимость реализации предмета ипотеки	X 3%
• просроченные %			
• пени	4%		
КРІ: объем взыскания		КРІ: срок реализации	

¹ Приведенные размеры тарифов являются ориентировочными и соответствуют выполнению целевых значений КРІ.

² Либо применяется часть суммы учета исполнения обязательств заемщика при принятии заложенного имущества в счет погашения проблемного долга.