

НОВОЕ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ИНТЕРЕСОВ КРЕДИТОРОВ И РЕАЛИЗАЦИИ ИХ ПРАВ В РАМКАХ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Комитет по оценке и кредитным рискам
Ассоциации региональных банков России

27 июня 2011
Москва

Содержание

Раздел		
1	Введение	3
2	Соглашение кредиторов	7
3	Новые виды залогов	9
4	Заключение	13

Раздел 1

ВВЕДЕНИЕ

Введение : Цель презентации

- Общий обзор некоторых новых инструментов, направленных на защиту интересов кредиторов в рамках проектного финансирования
- Анализ соответствия новых инструментов интересам кредиторов в рамках проектного финансирования
- Выявление «проблемных зон»

И как следствие - выработка рекомендаций по внесению изменений и дополнений в законопроект с целью (i) большей гармонизации с действующим законодательством, (ii) максимальной защиты интересов кредиторов, (iii) практического применения предлагаемых нововведений

Введение : Законодательство

Рассматриваемый законопроект предполагает внесение комплекса изменений в ряд нормативно-правовых актов:

- Гражданский Кодекс РФ (I и II часть)
- ФЗ «Об акционерных обществах» и ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»
- ФЗ «О залоге»
- ФЗ «О банках и банковской деятельности»
- ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- ФЗ «Об исполнительном производстве»
- ФЗ «О рынке ценных бумаг»
- ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»

Введение : Инструменты

Рассматриваемый законопроект предполагает введение ряда новых для российского законодательства инструментов в области проектного финансирования:

- Специальные хозяйственные общества (СХО)
- Соглашения кредиторов (субординирование кредиторов)
- Управляющий залогом
- «Новый» механизм уступки прав и обязанностей по договору
- Новые виды обеспечений:
 - залог прав по договору банковского вклада/счета
 - залог будущего объекта недвижимости
 - залог будущих прав

Раздел 2

СОГЛАШЕНИЕ КРЕДИТОРОВ

Соглашение кредиторов : Описание и правовая характеристика

Соглашения, заключаемые кредиторами с целью определения условий и порядка осуществления своих прав в отношении должника и в отношениях между собой:

- очередность удовлетворения требований (субординирование)
- порядок принятия решений его участниками
- очередность удовлетворения требований
- определение представителя(-ей) кредиторов
- ответственность за нарушение положений соглашения кредиторов

Раздел 3

НОВЫЕ ВИДЫ ЗАЛОГОВ

Новые виды залогов : Залог прав по договору банковского вклада/счета

(1/2)

Основными отличительными особенностями залога прав по договору банковского вклада/счета являются:

- Залог прав должен быть предусмотрен договором банковского вклада/счета
- Открытие специальных залоговых и номинальных банковских счетов
- Аккумуляция средств, не принадлежащих владельцу номинального банковского счета
- Установление приоритета удовлетворения требований за счет денежных средств
- Установление твердого размера денежной суммы
- Ограничение возможности распоряжения владельцем номинального банковского счета средствами, зачисленными на счет

Новые виды залогов : Залог прав по договору банковского вклада/счета

(2/2)

Основными отличительными особенностями залога прав по договору банковского вклада/счета являются:

- Информирование владельца денежных средств об остатках на счете, операциях по счету, предъявленных требованиях, запретах и ограничениях, пр.
- Ведение учетных записей
- Удовлетворение требований залогодержателя преимущественно перед другими кредиторами
- Безакцептное списание денежных средств по требованию залогодержателя
- Запрет одностороннего изменения условий/расторжения договора номинального банковского счета
- На денежные средства не обращается взыскание в рамках исполнительного производства

Новые виды залогов : Залог будущего объекта недвижимости

Основными отличительными особенностями залога будущего объекта недвижимости являются:

- Объект капитального строительства, строительство которого не завершено/не начато
- Залогодатель – собственник/арендатор земельного участка, на котором предполагается возведение объекта капитального строительства, получивший в установленном порядке разрешение на строительство
- Один будущий объект недвижимости – один залог
- Договор об ипотеке будущего объекта недвижимости подлежит государственной регистрации
- Автоматический залог земельного участка/права аренды с даты государственной регистрации залога будущего объекта недвижимости
- С даты государственной регистрации права собственности на объект незавершенного/капитального строительства такой объект считается в залоге у залогодержателя

Раздел 4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключение

- Внедрение новых инструментов проектного финансирования требует
 - Более детальной проработки в рамках законопроекта и подзаконных нормативно правовых актов с целью выработки единообразной практики применения соответствующих инструментов и снижения рисков, связанных с недостаточным регулированием
 - Внесения изменений в соответствующие банковские правила
- Необходимо определить влияние использования новых инструментов проектного финансирования на стоимость привлекаемого заемного финансирования
- Новые виды залогов должны быть классифицированы в банковском законодательстве для целей формирования и расчета резервов, определения качества соответствующих обеспечений
- Необходимо определить уровень ликвидности новых видов залогов
- Необходимо определить изменение качества новых объектов залога по мере реализации инвестиционного проекта

Контактная информация

Роман Волынский

Департамент юридического консультирования
Филиал в г. Санкт-Петербурге

(812) 337-22-37

(921) 961-15-42

r.volynsky@neoconsult.ru

www.neoconsult.ru

Благодарю за внимание!

