

Под редакцией  
А.А. ЦЫГАНОВА, А.Д. ЯЗЫКОВА



# ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ

«МАКСС Групп»  
Москва  
2012

**ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА  
РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ  
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
В РОССИИ**

**Анализ деятельности ОАО «АРИЖК»  
в 2009–2011 гг.**

**Монография**

Под редакцией доктора экономических наук,  
профессора А.А. Цыганова, А.Д. Языкова

**«МАКСС-Групп»  
Москва  
2012**

УДК 336.77  
ББК 65.262.2  
Т33

Рецензенты:

С.Г. Журавин, д.э.н., проф., МГТУ им. Г.И. Носова,  
М.В. Романова, д.э.н., проф., МФПУ «Синергия»

Авторы:

Цыганов А.А., д.э.н., проф.; Языков А.Д.; Буянова Е.Б.;  
Головин О.Л., к.э.н.; Гришин П.А., к.э.н.; Грызенкова Ю.В.,  
к.э.н., доцент; Прошин В.М., к.ю.н.; Семенюк А.Г.;  
Чепенко Е.В.; Чепенко Т.Б.; Ямпольский Д.А., к.э.н.

**Т33 Теория и практика реструктуризации ипотечных кредитов в России. Анализ деятельности ОАО «АРИЖК» в 2009–2011 гг. / Под ред. А.А. Цыганова, А.Д. Языкова. — М.: «МАКСС Групп». 2012. 344 с.**

ISBN 978-5-000000-00-0

В монографии рассмотрены применявшиеся в России в 2009–2011 гг. способы, механизмы и условия оказания помощи ипотечным заемщикам, попавшим в сложную жизненную ситуацию. Подробно изложены стандарты и принципы работы по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, разработанные в ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов».

УДК 336.77  
ББК 65.262.2

ISBN 978-5-000000-00-0

© Цыганов А.А., Языков А.Д.,  
Буянова Е.Б., Головин О.Л.,  
Гришин П.А., Грызенкова Ю.В.,  
Прошин В.М., Семенюк А.Г.,  
Чепенко Е.В., Чепенко Т.Б.,  
Ямпольский Д.А., 2012  
© «МАКСС Групп», 2012

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Приветственное слово</b> .....	7
<b>Некоторые аспекты рынка ипотечного жилищного кредитования в 2008–2010 гг.</b> .....	11
<b>Теоретические основы реструктуризации</b> .....	21
Государственная поддержка реструктуризации в Российской Федерации .....	21
Некоторые вопросы организации собственных программ реструктуризации кредитными организациями. Базель II.....	25
<b>Факторы, составляющие успешную реструктуризацию обязательств заемщика по ипотечным (жилищным) кредитам</b> .....	30
Аналитика для реструктуризации .....	30
Схемы реструктуризации. ....	32
Условия успешной реструктуризации.....	35
Если реструктуризация неуспешна. ....	39
Профилактика.....	40
<b>Обобщение опыта реструктуризации. Отношения участников рынка</b> .....	44
<b>Деятельность ОАО «АРИЖК»</b> .....	51
Общие сведения об ОАО «АРИЖК» .....	51
Положение ОАО «АРИЖК» в отрасли .....	52
Приоритетные направления деятельности ОАО «АРИЖК» в 2010–2011 гг. ....	57

<b>Отчет о результатах развития по приоритетным направлениям деятельности ОАО «АРИЖК» в 2009–2010 гг.</b> .....	59
Формирование нормативной базы программы помощи заемщикам ИЖК .....	59
Формирование Агентской сети для реализации программы.....	60
Мероприятия по информированию граждан о поддержке АРИЖК ипотечных заемщиков .....	63
Технологии и инструменты повышения эффективности деятельности .....	65
Восстановление заемщиками платежеспособности и уровень просроченной задолженности .....	65
<b>Итоги финансово-хозяйственной деятельности ОАО «АРИЖК»</b> .....	68
Показатели по операционной деятельности .....	68
Финансовые показатели.....	71
Статистика обращений за помощью.....	72
<b>Перспективы развития ОАО «АРИЖК»</b> .....	75
<b>Методология деятельности ОАО «АРИЖК» при реализации государственной программы помощи заемщикам, оказавшимся во временной сложной жизненной ситуации.</b> .....	79
Основные понятия и термины, используемые при реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов).....	79
<b>Основы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов)</b> .....	101
Программа оказания помощи заемщикам ипотечных жилищных кредитов (займов) в РФ .....	101

Организация работы агентов в рамках реализации программы оказания помощи заемщикам .....	115
<i>Требования к участникам программы (агентам)</i> .....	115
<i>Соглашение о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов</i> .....	117
<i>Агентский договор</i> .....	121
Договор об оказании услуг .....	134
Обязанности и права АРИЖК по обеспечению исполнения агентом по сопровождению условий договора об оказании услуг .....	141
Трехуровневая система поддержки заемщиков ипотечных кредитов .....	157
Первый уровень поддержки заемщиков .....	157
Особенности реализации вариантов реструктуризации .....	162
Требования при реструктуризации .....	184
Процедура предоставления помощи заемщикам в соответствии с применяемым вариантом реструктуризации .....	199
<i>Смешанный договор</i> .....	199
<i>Договор стабилизационного займа</i> .....	204
<i>Договор стабилизационного кредита</i> .....	208
<i>Договоры обеспечения</i> .....	208
<i>Страхование</i> .....	209
Второй уровень поддержки заемщиков .....	218
<i>Требования к заемщикам, залогодателям</i> .....	220
<i>Порядок принятия решения о выкупе закладных</i> .....	229
<i>Подготовка документов к сделке</i> .....	229
<i>Определения соответствия ипотечного кредита (займа) требованиям Стандарта РИЖК</i> .....	235
Способы реструктуризации выкупленных кредитов ....	237

Третий уровень поддержки заемщиков .....	242
<i>Общие положения</i> .....	242
<i>Требования</i> .....	243
<i>Приобретение жилого помещения ОАО «АРИЖК»</i> .....	252
Работа с проблемной задолженностью, возникшей после реструктуризации ипотечных кредитов.....	258
<i>Цели работы сотрудников сбора проблемной     задолженности. Общие принципы работы     с проблемной задолженностью</i> .....	258
<i>Порядок сопровождения проблемных кредитов</i> .....	260
<b>Взаимоотношения с органами, осуществляющими государственную регистрацию в процессе реструктуризации</b> .....	269
Основы государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....	269
<b>Обращение взыскания на предмет залога</b> .....	301
Основания обращения взыскания на предмет ипотеки.....	301
Судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки.....	308
Порядок взаимодействия ОАО «АРИЖК» с кредитором (займодавцем) по ипотечному кредиту (займу) при обращении взыскания на предмет ипотеки.....	313
Реализация предмета ипотеки.....	320
Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализация.....	325
Государственная регистрация перехода прав на предмет ипотеки после его реализации.....	328

## ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО

В настоящее время экономика России стремится к выходу из кризиса, наметился рост на рынке ипотечного кредитования. Настало время извлечь уроки из практики противодействия кризисным явлениям. Цель данной книги — познакомить читателей с практикой работы ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК) в 2009–2010 гг.

Деятельность АРИЖК была направлена на решение нескольких задач, главными среди которых являлись:

- Недопущение социальной напряженности на территории Российской Федерации в связи с появлением значительного числа ипотечных заемщиков, попавших из-за нестабильной экономической среды в сложную жизненную ситуацию и неспособных обслуживать свои кредитные обязательства в срок и в полном объеме.
- Поддержка функционирования и развития ипотечного рынка.
- Техническая и консультационная поддержка участников рынка ипотечного жилищного кредитования в части разработки и внедрения новых кредитных продуктов в сфере реструктуризации кредитной задолженности.

Разработанные механизмы реструктуризации ипотечных кредитов являются сложными финансовыми инструментами, которые после их внедрения в практику работы АРИЖК стали использовать многие российские коммерческие банки, запустившие собственные программы реструк-

туризации. В этой связи, книга будет полезна не только специалистам, но и заемщикам при рассмотрении разработанных АРИЖК вариантов реструктуризации.

В книге изложена основанная на государственной политике в области поддержки реструктуризации ипотечных кредитов в Российской Федерации методология деятельности ОАО «АРИЖК» при реализации государственной программы помощи заемщикам, оказавшимся во временной сложной жизненной ситуации, ставшая основой для формирования программы оказания помощи заемщикам ипотечных жилищных кредитов (займов) в Российской Федерации. Подробно изложена трехуровневая система поддержки заемщиков ипотечных кредитов.

В своей деятельности ОАО «АРИЖК» опирается на региональных агентов по реструктуризации, которые работают с ипотечными заемщиками в регионах. В монографии изложены принципы организации работы агентов в рамках реализации программы оказания помощи заемщикам, а также требования к участникам программы (агентам), приводятся необходимые документы и пояснения к ним.

Принципиально важным представляется корректное поведение сторон кредитного договора при обращении взыскания на предмет ипотеки. В этой связи авторы книги уделили особое внимание подробному рассмотрению порядка взаимодействия ОАО «АРИЖК» с кредитором (займодавцем) по ипотечному кредиту (займу) при обращении взыскания на предмет ипотеки.

Кризисные явления 2008 г. привели к четкому осознанию важности использования всех доступных инструментов по минимизации негативных последствий. Авторы монографии постарались максимально подробно и детально рассмотреть основные технологии реструктуризации ипотечных кредитов, их преимущества, недостатки и последствия

экономического и правового характера для каждой из сторон договоров ипотечного кредитования. Также авторский коллектив при написании книги учел тенденции изменения законодательства и состояния российской экономики в 2008–2011 гг.

Мы рассчитываем, что книга принесет пользу читателям, среди которых видим представителей банков, страховщиков, представителей компаний инфраструктуры ипотечного и финансового рынков и, конечно, самих заемщиков ипотечных кредитов.

Успехов Вам в решении практических вопросов ипотечного кредитования и реструктуризации ипотечных кредитов при помощи нашей книги!

С глубоким уважением,  
руководители авторского коллектива  
**Александр Цыганов**  
**Андрей Языков**

## **Авторский коллектив**

**Буянова Е.Б.** — заместитель генерального директора ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»

**Головин О.Л.** — к.э.н., директор Центра инновационной экономики РГТЭУ.

**Гришин П.А.** — к.э.н., начальник отдела маркетинга ООО «СК СОГАЗ-ЖИЗНЬ».

**Грызенькова Ю.В.** — к.э.н., доцент, заместитель директора Института управления и предпринимательства в социальной сфере ГУУ.

**Прошин В.М.** — к.ю.н., декан Юридического факультета Международного славянского института.

**Семенюк А.Г.** — заместитель генерального директора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

**Чепенко Е.В.** — заместитель генерального директора ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов».

**Чепенко Т.Б.** — заместитель начальника Управления по работе с партнерами ОАО «СК «АИЖК».

**Цыганов А.А.** — д.э.н., профессор, заведующий кафедрой управления страховым делом и социальным страхованием ГУУ, соруководитель авторского коллектива.

**Языков А.Д.** — генеральный директор ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», соруководитель авторского коллектива.

**Ямпольский Д.А.** — к.э.н., заместитель главного редактора журнала «Организация продаж страховых продуктов».

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2008–2010 гг.**

Рынок ипотечного жилищного кредитования в 2010 г. активно восстанавливался. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных в 2010 г., составил 379,4 млрд руб., что превысило показатели 2009 г. почти в 2,5 раза.

Важным показателем после кризисного восстановления рынка ипотечного жилищного кредитования является показатель размера средневзвешенной процентной ставки. В 2010 г. наметилась динамика по снижению процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам. Так, по итогам года средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам, выданным в рублях, составила 13,1% (в 2009 г. — 14,3%). Самое значительное снижение ставок было отмечено в четвертом квартале 2010 г., что явилось результатом политики крупнейших участников рынка по последовательному снижению ставок, начавшемуся еще летом. По итогам четвертого квартала 2010 г. средневзвешенные ставки по ипотечным жилищным кредитам достигли докризисного уровня и составили 12,5%.

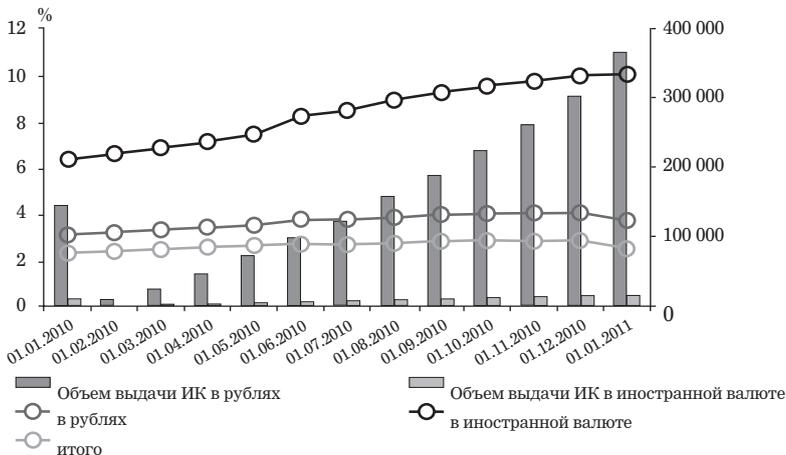
Объем ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте в 2010 г. продолжил снижаться и по итогам года составил 4% от объема выданных кредитов. Объясняется это тем, что в период проявления кризисных явлений изменения курса валюты привели к тому, что, с одной стороны, банки, учитывая валютный риск, ужесточили требования к заемщикам при выдаче ипотечных кредитов, а заемщики, опасаясь проблем с обслуживанием кредита, сделали выбор в пользу ипотечного кредита в российских рублях.

На фоне восстановления ипотечного рынка и улучшения экономической ситуации в стране улучшилась ситуация с просроченной задолженностью по ипотечным жилищным кредитам.

По данным ЦБ РФ, на 01.01.2011 просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам равнялась 41 632 млн руб., что составляет 3,69% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из них просроченная задолженность в рублях составила 23 564 млн руб. (2,48% от общей задолженности по рублевым ипотечным жилищным кредитам), в иностранной валюте — 18 068 млн руб. (10,04% от общей задолженности по валютным ипотечным жилищным кредитам).

В декабре 2010 г., впервые с мая 2009 г., произошло снижение уровня просроченной задолженности. В абсолютном выражении просроченная задолженность по ипотечным жилищным кредитам сократилась с 44 891 млн руб. до 41 632 млн руб. Данное сокращение просроченной задолженности в декабре обусловлено как сезонным ростом выдачи ипотечных жилищных кредитов, так и погашением просроченной задолженности за счет бонусных выплат.

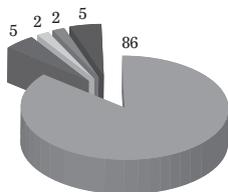
Необходимо отметить, что на общий уровень просроченной задолженности значительное влияние оказывают кредиты, выданные в иностранной валюте. Это обусловлено тем, что доля вновь выданных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте незначительна и по состоянию на 01.01.2011 составила лишь 15,9% от общего объема ипотечных жилищных кредитов (рис. 1). При этом доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте в общем объеме просроченной задолженности составляет 43,4%. Таким образом, можно сделать вывод, что основная масса кредитов, по которым имеется просроченная задолженность, выдана до кризиса.



**Рис. 1.** Динамика уровня просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам

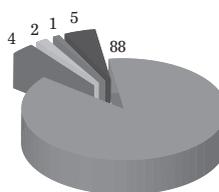
Общее улучшение ситуации с просроченной задолженностью на рынке подтверждается динамикой уровня просроченной задолженности в разрезе сроков просрочки (рис. 2).

**Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.02.2010, %**



- без просроченной задолженности
- от 1 до 30 дней
- от 31 до 90 дней
- от 901 до 180 дней
- свыше 180 дней

**Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.01.2011, %**

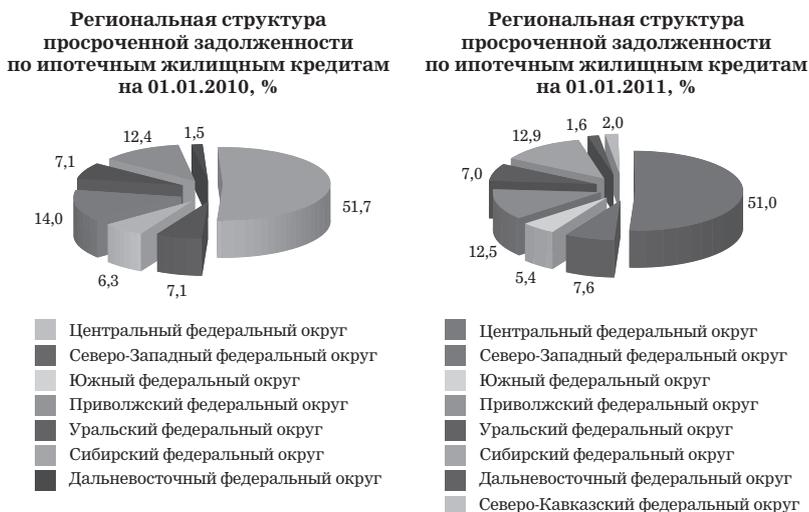


- без просроченной задолженности
- от 1 до 30 дней
- от 31 до 90 дней
- от 901 до 180 дней
- свыше 180 дней

**Рис. 2.** Динамика уровня просроченной задолженности

По итогам 2010 г. доля ипотечных жилищных кредитов без просроченной задолженности составила 88%. В 2010 г. заемщики стали более тщательно исполнять обязательства по кредитному договору: доля технических просрочек сократилась на 1% по сравнению с 2009 г.

Региональная структура просроченной задолженности представлена на рис. 3.



**Рис. 3. Региональная структура просроченной задолженности**

Данное региональное распределение просроченной задолженности обусловлено следующими факторами:

- Наибольший объем выдачи ипотечных жилищных кредитов приходится на Центральный федеральный округ, и, соответственно, наибольший процент просроченной задолженности наблюдается в данном округе. Кроме того, на Москву и Московскую область приходится как наибольший объем ипотечных жилищных

кредитов, выданных в иностранной валюте, просроченная задолженность по которым достаточно высока, так и наибольший объем «инвестиционных» ипотечных жилищных кредитов.

- Кризисные явления наиболее ощутимы были в Приволжском федеральном округе — по итогам 2009 г. ПФО был на втором месте по уровню просроченной задолженности. По мере улучшения экономической ситуации в стране и активизации работы по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, по итогам 2010 г., уровень просроченной задолженности в данном округе снизился на 2% и составил 12% против 14% в 2009 г.

Региональная структура обращений заемщиков в ОАО «АРИЖК» за реструктуризацией ипотечных кредитов отображает региональную структуру ситуации с просроченными платежами (рис. 4). Так, максимальное количество обращений поступило из Сибирского (26%) и Приволжского (23%) федеральных округов, эти же округа занимают третье и второе место по уровню просроченной задолженности, выросшей по объективным причинам.



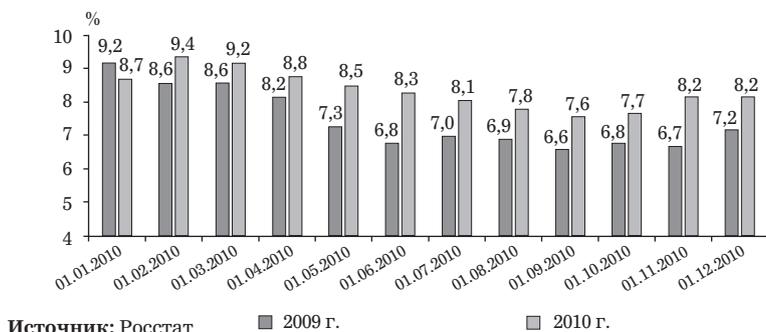
**Рис. 4.** Региональная структура обращений заемщиков в 2010 г.

Анализируя ситуацию с просроченной задолженностью, можно сделать вывод, что при условии улучшения общей экономической ситуации в стране, роста рынка ипотечного кредитования, погашения оставшихся валютных кредитов, а также списания безнадежных ссуд с балансов доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам будет и дальше снижаться.

Средний размер ипотечного кредита, выданного в 2010 г., увеличился на 7,7% и составил 1,26 млн руб.

Увеличение размера кредита отражает не только рост цен на жилье, но и рост располагаемых денежных доходов населения. Значительное влияние на рынок ипотечного кредитования и положение заемщиков на нем оказывают изменения, характеризующие ситуацию на рынке труда. От уровня занятости, заработной платы и других параметров зависит степень и стабильность платежеспособности участников рынка ипотечного кредитования.

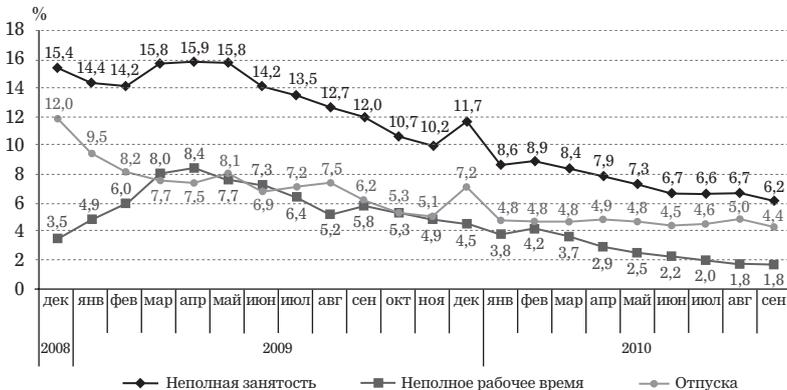
По данным Росстата, уровень безработицы в 2010 г. снизился до 7,2% по сравнению с показателями кризисного 2009 г. (8,4%), но, однако, не достиг уровня докризисного 2008 г. (6,4%) (рис. 5).



**Рис. 5.** Динамика уровня безработицы в 2009–2010 гг.

Использование механизмов «скрытой безработицы», наиболее распространенных в период кризиса, снижается на протяжении всего периода восстановления после кризиса (рис. 6). Данные федерального статистического наблюдения о неполной занятости и движении работников говорят о том, что к осени доля работников с неполной занятостью, в ее расширенном понимании, сократилась до 6,2%. Численность работников, занятых неполное рабочее время, снизилась до 1,8 с 8,4% в апреле 2009 г., когда данный показатель был максимальным за период кризиса.

При наметившихся тенденциях улучшения на рынке труда и занятости, в 2010 г. наблюдался рост реальных доходов населения. По данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2010 г., по сравнению с соответствующим периодом 2009 г., увеличились на 4,1%. Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата на одного работника в 2010 г. равнялась 21 193 руб., что составило 111,8% по отно-



Источник: Росстат

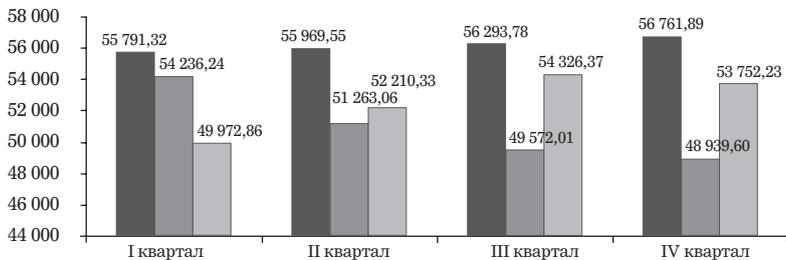
Рис. 6. Динамика скрытой безработицы

шению к аналогичному периоду 2009 г. Денежные расходы населения составили 10 763 рублей (в расчете на одного члена домохозяйства). Таким образом, наметилась тенденция превышения денежных доходов населения над расходами.

Начиная с первого квартала 2010 г., при улучшениях на рынке труда и занятости, а также при улучшении ситуации с реальными доходами населения, наметилась тенденция по оживлению на рынке жилья и жилищного строительства. Рынок жилья и жилищного строительства неразрывно связан с ипотечным кредитованием. В соответствии с проектом Долгосрочной стратегии массового жилищного строительства для всех категорий граждан, разработанным Министерством регионального развития РФ, в долгосрочной перспективе объемы жилищного строительства должны будут существенно возрасти: до 150 млн кв. м к 2020 г. Однако фактические показатели ввода объектов жилой недвижимости, по данным Росстата, говорят о снижении темпов строительства. По итогам 2010 г. объем жилищного строительства составил 58,1 млн кв. м, против 59,8 млн кв. м в 2009 г. Вместе с тем, необходимо отметить, что в третьем-четвертом квартале 2010 г. отмечается рост жилищного строительства по сравнению с первым-вторым кварталом 2010 г.

Важным контрольным индикатором для программы реструктуризации ипотечных кредитов (займов) являются цены на жилье. Резкое падение цен на квартиры может привести к витку социальной напряженности, так как в результате заёмщик не в состоянии отказаться от имеющейся ипотеки без существенных финансовых потерь, продав жилье (до просрочки, во время просрочки или по решению суда).

Средние цены на типовые квартиры в 2010 г. выросли и превысили показатели 2008 г. (рис. 7).



Источник: Росстат

■ 2010 г. ■ 2009 г. ■ 2008 г.

**Рис. 7.** Динамика средних цен на вторичном рынке жилья за 1 кв. м общей площади, типовые квартиры

Вторичный рынок недвижимости оказался устойчивым к кризисным явлениям. Начиная с первого квартала 2010 г., наметилась тенденция к росту цен на типовое жилье на вторичном рынке жилья. По состоянию на 01.01.2011 цена на типовое жилье на вторичном рынке была зафиксирована на уровне 56,7 тыс. руб. за 1 кв. м. В 2011 г. эксперты прогнозируют дальнейший незначительный рост цен на рынке жилья, связанный с минимальным объемом ввода вновь построенного жилья.

Таким образом, необходимо сделать вывод, что, несмотря на то что в 2010 г. обозначились тенденции восстановления экономики, а именно:

- постепенное восстановление всех отраслей промышленности;
- сокращение уровня безработицы и сокращение доли скрытой безработицы;
- сохранение номинального уровня доходов населения на докризисном уровне, благодаря масштабным социальным выплатам и иным предпринятым государством мерам поддержки социально незащищенных слоев населения;

- стабилизация курса рубля к основным валютам (евро, доллар);
- стабилизация и рост цен на жилую недвижимость.

Еще достаточно большая часть граждан балансирует на грани своих финансовых возможностей.

Так, сохраняются следующие тенденции, которые могут оказать негативное влияние на ипотечный рынок:

- часть заемщиков, попавших в тяжелую кризисную ситуацию, воспользовавшись в 2009–2010 гг. поддержкой социальных сетей (помощь родственников, друзей), в недалеком будущем могут исчерпать данный ресурс;
- доходы населения демонстрируют тенденцию роста, при этом ускоренный рост доходов приходится на наиболее обеспеченную часть населения;
- остается значительная часть домохозяйств, доходы которых будут восстанавливаться более медленными темпами;
- сокращение уровня реальных доходов остановлено, наметилась тенденция к превышению доходов над расходами, но восстановление их на докризисный уровень осуществляется очень медленными темпами.

Реализация дополнительных мер поддержки ипотечных заемщиков и предложение инновационных механизмов, содействующих повышению уровня доходов и снижению уровня расходов по ипотечному обязательству до полного восстановления гражданами своих доходов, и распространение аналогичных программ среди иных участников рынка (в первую очередь — кредиторов) является необходимым условием для следования выбранному пути по дальнейшему выходу из кризиса, обеспечению стабильности социального климата, сохранению и продолжению развития института ипотеки.

### Государственная поддержка реструктуризации в Российской Федерации

В конце 2008 г. большинство промышленных предприятий РФ столкнулось с серьезным снижением спроса на их продукцию. Стремясь сохранить свою конкурентоспособность, большинство из них постаралось реализовать широкий набор антикризисных мер, многие из которых задевали доходы работников.

В свою очередь, кредитные организации, зафиксировавшие ухудшение качества обслуживания кредитов, оказались не готовы к такому сценарию. А на фоне снижения цен на недвижимость начали массовое обращение взыскания на заложенное имущество, соревнуясь в скорости реализации залогов, что усугубляло падение цен на рынке недвижимости, а значит, и размер убытков кредиторов.

Понимая опасность массового обращения взысканий в ипотечном кредитовании и роста напряженности в экономике и банковском секторе, связанного с ростом проблемных долгов, массовым невозвратом кредитов, увеличением риска ликвидности, Правительство Российской Федерации совместно с Банком России предприняло срочные и эффективные антикризисные меры, в числе которых следует выделить:

*Для предприятий и заемщиков:*

- ♦ **Разрешение включать в состав затрат предприятий компенсацию** работникам по уплате процен-

тов по ипотечным кредитам/займам (Федеральный закон от 22.07.2008 № 158-ФЗ «О внесении изменений в главы 21, 23, 24, 25 и 26 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах»);

- ♦ Поддержка крупных предприятий с целью сохранения рабочих мест.

*Для заемщиков в части финансовой поддержки:*

- ♦ **Создание ОАО «АРИЖК»** — во исполнение поручения Председателя Правительства Российской Федерации от 05.12.2008 № ВП-П13-7188 ОАО «АИЖК» разработало меры прямой поддержки граждан, оказавшихся во временной сложной жизненной ситуации;
- ♦ **Разрешение досрочного использования средств материнского семейного капитала** на приобретение жилья или погашение ипотечного кредита (Федеральный закон от 25.12.2008 № 288 ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»).

*Для заемщиков в части защиты права на жилье:*

- ♦ **Исключение внесудебного порядка обращения взыскания** на имущество физических лиц (Федеральный закон от 30.12.2008 № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество»). Данное изменение существенно ухудшило права кредиторов, однако позволило предотвратить в период кризиса злоупотребление кредиторами своим правом;
- ♦ Учет проблемы отсутствия альтернативного жилья судами при принятии решения о взыскании заложенного имущества.

*Для кредитных организаций:*

- ♦ **Смягчение условий обязательного резервирования** для реструктурированных ипотечных ссуд до 6 млн руб. (Указание ЦБР от 04.12.2009 № 2355-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 26 марта 2004 года № 254-П “О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности”»);
- ♦ Предоставление значительного объема краткосрочной ликвидности банковскому сектору.

В кризисной ситуации для дальнейшего функционирования системы жилищного кредитования (как механизма снижения вероятности дефолта заемщика) необходимо было создать:

- условия, позволяющие гражданам, испытывающим по объективным причинам временные финансовые трудности, получить возможность реструктуризации ипотечных кредитов, то есть возможность получить режим обслуживания обязательства, учитывающий их текущую (снизившуюся) платежеспособность;
- механизм дифференциации заемщиков по степени объективной необходимости поддержки — для эффективного оказания помощи за счет государства именно тем заемщикам, которые действительно в этом нуждаются, в первую очередь тем, кто в результате обращения взыскания на предмет залога теряет единственное для проживания жилье и остается «без крыши над головой».

Понимая временный характер кризисных явлений, с декабря 2008 г. Правительство Российской Федерации приступило к реализации антикризисных мер, важной составляющей которых являлись меры **прямой поддержки**

**граждан**, в числе которых наиболее важная роль отводилась прямой поддержке заемщиков ипотечных жилищных кредитов, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Внедряемые методы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов позволили существенно снизить вероятность дефолта заемщиков по своим заемным обязательствам. Реализацией данной программы занималось специализированное Агентство — ОАО «АРИЖК» (дочерняя компания ОАО «АИЖК»).

Уже в начале 2009 г. ОАО «АРИЖК» публично и массово запустило программу реструктуризации проблемной ипотечной задолженности. Для этого Агентством был разработан публичный Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков (далее — Стандарт реструктуризации), включающий полный пакет всех документов, необходимых для реструктуризации ипотечных ссуд, и содержащий требования, предъявляемые Агентством к ипотечным ссудам, заемщикам и предметам залога, основными из которых являлись:

- единственность у заемщика жилья для проживания;
- отсутствие активов и доходов, за счет которых может быть исполнено ипотечное обязательство в течение 12 месяцев;
- «неэлитность» жилого помещения — предмета залога.

Следует отметить, что реструктуризация в стабильных экономических условиях могла бы осуществляться банками самостоятельно в каждом отдельном случае просрочки или невыплат по ипотечным кредитам.

Однако рынок РФ еще не сталкивался со столь значительным масштабом проблем и оказался не готов ни организационно, ни технологически к решению подобных задач.

К числу наиболее вероятных причин дефолта заемщика во внекризисный период следует отнести:

1. Внеплановую смену работы (полная временная потеря доходов). Исследование АРИЖК показывает, что менее 15% заемщиков имеет семейные накопления (подушку безопасности) в размере полугодовых доходов, позволяющие пережить внеплановую смену работы.

2. Рождение ребенка (снижение доходов домохозяйства и рост его расходов). Следует отметить, что при рождении второго и последующего детей государство выплачивает значительную субсидию (материнский семейный капитал), однако действие программы ограничено 01.01.2007 — 31.12.2016.

3. Развод супругов (снижение доходов на неопределенный период).

Очевидно, что большинство из названных причин потери платежеспособности заемщиков носит временный характер, и предусмотреть их на этапе андеррайтинга без значительного сужения емкости рынка невозможно. В качестве отрицательного примера можно привести практику одного крупного зарубежного банка, функционирующего на территории РФ, который не включает в расчет доходов домохозяйства женщин до 35 лет, считая их повышенной зоной риска.

### **Некоторые вопросы организации собственных программ реструктуризации кредитными организациями. Базель II**

Однако чтобы преодолевать временные финансовые сложности заемщиков, инфраструктура кредитора должна располагать:

1. Готовностью продуктового ряда, так как каждая схема реструктуризации есть отдельный банковский продукт.

2. Готовностью автоматизированной банковской системы к учету (в том числе сложных графиков).

3. Достаточным капиталом, так как в этом случае кредитор вынужден будет провести увеличение обязательных резервов.

В условиях резкого ухудшения ситуации в 2008–2009 гг., в экономике в целом и в финансовой сфере в частности, потребовалось непосредственное вмешательство государства для проведения широкомасштабных мероприятий по стабилизации рынка ипотечного кредитования.

В соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору (Базель II) кредиторы обязаны оценивать свои ожидаемые убытки и формировать соответствующие резервы в зависимости от вероятности дефолта заемщика и размера ожидаемых потерь:

$$EL = PD \times LGD,$$

где  $EL$  — ожидаемый убыток кредитора;

$PD$  — вероятность дефолта заемщика;

$LGD$  — размер потерь при обращении взыскания.

Таким образом, методологической основой разрабатываемых механизмов может служить управление вероятностью дефолта заемщика и размером потерь при дефолте.

К числу инструментов, обеспечивающих минимизацию вероятности дефолта заемщика, можно отнести:

1. Андеррайтинг, т.е. оценку возможности заемщика вернуть кредит, исходя из его доходов. С учетом долгосрочности ипотечного обязательства, большая часть инструментов андеррайтинга относится к оценке возможности исполнять заемщиком свое обязательство «сейчас», предполагая, что его платежеспособность в будущем «не ухудшится».

2. Обеспечение непрерывности платежей.

### 3. Надлежащий уровень сопровождения.

К числу инструментов, обеспечивающих минимизацию потерь кредитора при дефолте заемщика, относятся:

1. Размер первоначального взноса по ипотечному кредиту.
2. Снижение издержек в процессе обращения взыскания на заложенное имущество.

Важно отметить, что ипотечный кредит представляет собой долгосрочное финансовое обязательство, а значит, предположить устойчивость установок, заложенных на этапе андеррайтинга, затруднительно. В таком случае необходимы инструменты, которые позволили бы сохранить надлежащий уровень надежности ипотечного кредита в течение всего его жизненного цикла. К таким инструментам, безусловно, относится страхование и реструктуризация.

Анализ аналогичных мер поддержки заемщиков в других странах показал наличие фундаментально иных отношений заемщиков и кредиторов: сформированное взаимное доверие участников рынка позволяет решить большую часть возникающих проблем без вмешательства государства (и привлекать государственную поддержку в узких проблемных зонах).

В частности, в законодательстве большинства европейских стран (Бельгия, Германия, Испания, Франция, Ирландия, Великобритания и пр.) закреплено право заемщика на реструктуризацию, что в значительной степени повышает социальную ответственность кредитора и способствует развитию ипотечного кредитования (через снятие рисков доверия и формирование прозрачных правил). В практике стран, где указанное право не закреплено законодательно, существуют традиции делового оборота, закрепленные или через публичные соглашения бизнеса, или через косвенные инструменты (например, правила ипотечного страхо-

вания). Активно применяются механизмы медиации и омбудсменства.

Разносторонне направленные особенности российского рынка ипотечного кредитования, такие как отсутствие сформированных традиций делового оборота; транслирование практики потребительского кредитования на сектор крупных долгосрочных обязательств заемщиков; недостаточная финансовая грамотность самих заемщиков; недостаточная капитализация банковского сектора; отсутствие готовых схем реструктуризации; неготовность автоматизированных банковских систем к учету сложных графиков реструктуризации; высокая социальная ответственность государства, сформировали на рынке крайне негативную ситуацию:

#### **Для кредиторов:**

- Длительность процедуры взыскания.
- Сложность процедуры взыскания.
- Низкая эффективность формализованных процедур (реализация через публичные торги).
- Необходимость формирования и поддержания специальной инфраструктуры.
- Значительность потерь при проведении процедуры взыскания.
- Отсутствие перспектив взыскания сверх реализованного имущества (необеспеченный долг).
- Отсутствие прозрачных процедур в исполнительном производстве, в том числе низкая защищенность кредитора при исполнительном производстве, в части контроля над ходом ведения и сроками осуществления исполнительного производства.

#### **Для заемщиков:**

- Бесконечность долга заемщика.
- Отсутствие альтернативного (арендного) рынка жилья.
- Диктат кредитора (реструктуризация под грабительский процент).
- Возможность (риск) обращения взыскания при наличии незначительной просрочки.

В результате на рынке ипотечного кредитования складываются две негативные тенденции: со стороны кредиторов — рост убыточности данного направления деятельности (а значит, снижение инвестиционной привлекательности, с последующим ростом ставок), а со стороны заемщиков — нарастание страхов, психологически препятствующих вступлению в ипотеку.

## **ФАКТОРЫ, СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕШНУЮ РЕСТРУКТУРИЗАЦИЮ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКА ПО ИПОТЕЧНЫМ (ЖИЛИЩНЫМ) КРЕДИТАМ**

### **Аналитика для реструктуризации**

Агентством проведена большая работа по выявлению факторов, влияющих на успешную реструктуризацию ипотечного кредита.

Однако до выбора схемы реструктуризации необходимо провести тщательный анализ:

1. Причин, приведших к дефолту заемщика:

а. Анализ доходов:

- i. Снижение (стабильность) постоянных доходов: важно учесть доходы (их стабильность) всей семьи.
- ii. Потеря работы и востребованность квалификации заемщиков.
- iii. Использование нестабильных источников доходов (например, премий) в качестве основного средства для регулярных платежей.

б. Анализ расходов:

- i. Рост расходов по обслуживанию собственного кредита (переменная ставка, валюта кредита и т.п.).
- ii. Закредитованность по иным обязательствам.
- iii. Рост косвенных, но обязательных расходов семьи.

2. Качества обеспечения и предельных границ возможных потерь:

- а. Достоверность оценки: необходимо проанализировать степень актуальности ранее произведенной оценки объекта недвижимости.

- b. Ликвидность (перспектива, сроки) возможной реализации объекта недвижимости.
- c. Региональные особенности и факторы, влияющие на возможность «освобождения» объекта недвижимости при завершении процедуры взыскания.

Анализ данных факторов позволяет, в первую очередь, проанализировать качество ранее произведенного андеррайтинга и внести коррективы в соответствующие скоринговые модели и процедуры выдачи кредитов. Известно, что невозможно ожидать качественных кредитов на выходе из системы, если не обеспечено качество на входе (GarbageIn, GarbageOut).

Задачей анализа качества обеспечения (полнота обеспечения заемного обязательства с учетом факторов времени) является подготовка данных для выработки окончательной будущей стратегии по работе с конкретным кредитом.

В частности, следует сопоставить:

1. Реальное (актуальное) соотношение «кредит/залог».
2. Вероятность повторного дефолта и ограничения во времени для принятия решения о возобновлении процедур взыскания.
3. Предельный допустимый размер наращиваемого долга.

Сложностью всех кредитных организаций является то, что для выработки полноценной матрицы принятия решений необходима достаточно обширная статистика. При ее недостатке можно опираться на наработки ОАО «АРИЖК», статистика которых показывает, что:

- ♦ Потери кредитора от выпадающих доходов при реструктуризации кредита в течение 12 месяцев не превышают 3,3%.
- ♦ Вероятность повторного дефолта при правильно организованной технологии реструктуризации составляет менее 20%.

♦ Убытки кредитора при проведении взыскания за счет наращивания задолженности возрастают с 30% до ~ 35%.

Наибольшую сложность для выбора представляют пограничные области соотношений «кредит/залог», приходящиеся на значения 70% и 90%. По нашему мнению, эти зоны условно можно разделить на следующие сегменты:

♦  $LTV < 70\%$ . Это зона гарантированного возмещения потерь. В данном случае проведение реструктуризации в течение 12 месяцев является для кредитора безрисковым решением.

♦  $70\% < LTV < 90\%$ . Это зона наибольшего внимания. В данном случае необходимо тщательное взвешивание всех факторов и быстрое принятие решения в случае несоблюдения заемщиком условий реструктуризации.

**ВАЖНО!** Наличие страхования ответственности заемщика позволяет сместить риски кредитора в предыдущую зону.

♦  $LTV > 90\%$ . Зона гарантированных убытков. Тем не менее реструктуризацию можно и нужно проводить в данном сегменте. В данном случае кредитор должен взвесить вероятность восстановления платежеспособности заемщика и размер реальных убытков (которые уже просматриваются при столь высоком соотношении  $LTV$ ).

## Схемы реструктуризации

В арсенале кредитной организации должен быть большой набор инструментов для проведения реструктуризации ипотечного жилищного кредита. Можно условно провести следующую классификацию доступного инструментария:

1. Мероприятия, позволяющие заемщику восстановить доходы, т.е. предоставить «время». Это могут быть:

- a. Платежные каникулы.
  - b. Реструктуризация с формированием индивидуального графика.
2. Мероприятия, позволяющие заемщику снизить расходы по ипотечному кредиту:
- a. Удлинение срока кредита. Особенно это актуально для кредитов, имеющих оставшийся срок обслуживания менее 10 лет.
    - Граничные условия при достижении пенсионного возраста. В 2010 г. при помощи Независимого Института Социальной Политики Агентство проводило масштабное исследование, позволившее сделать вывод: при достижении пенсионного возраста лишь незначительная доля граждан существенно теряет свои доходы. Тенденции на рынке труда таковы, что большинство граждан старается сохранить свое рабочее место даже после выхода на пенсию. В связи с этим удлинение срока жизни ипотечного кредита за пределы пенсионного возраста допустимо.
  - b. Изменение ставки по ипотечному кредиту. В практике Агентства достаточно случаев, когда кредитор заложил в ставку возможные риски по ипотечному кредиту. Предполагаемый риск «реализовался», и в этой ситуации кредитор встает перед выбором: понести потери или пересмотреть условия заемного обязательства с понижением ставки до текущего рыночного уровня. Практика АРИЖК показывает, что данный инструмент позволяет существенно снизить нагрузку на заемщика.
  - c. Изменение формулы погашения ипотечного кредита. В Российской практике кроме классической аннуитетной схемы погашения ипотечного кредита,

когда за счет фактора инфляции нагрузка на заемщика с каждым годом снижается, активно используется дифференцированный метод погашения кредита, когда заемщику дается равномерный график погашения основного долга с обязательством уплаты фактических процентов. Дифференцированная схема погашения долга имеет существенно более высокую нагрузку в первые годы жизни ипотечного кредита. В таком случае перенос части платежей на будущее или переход к аннуитетной схеме позволяет снизить текущую нагрузку на заемщика.

- d. Локальный переезд. В случае отсутствия перспективы восстановления доходов заемщика на уровне, позволяющем успешно обслуживать ипотечное обязательство, целесообразно рассмотреть возможность переезда заемщика в жилое помещение с меньшими потребительскими характеристиками. В этом случае есть возможность частичного погашения долга при реализации старого объекта залога и снижении нагрузки при обслуживании измененного обязательства.

3. Мероприятия, позволяющие восстановить доходы заемщика. В практике Агентства существует достаточное количество случаев, когда квалификация заемщика в месте нахождения предмета ипотеки в результате кризисных явлений в экономике остается невостребованной. При этом возможное переобучение заемщика не позволит вернуть ему приемлемый уровень дохода. В таком случае содействие кредитора переезду заемщика к новому месту работы (фактически, с перекредитованием на новый объект недвижимости и реализацией старого) позволит сохранить кредит в обслуживаемой форме (пусть и с измененным предметом залога).

## Условия успешной реструктуризации

Исследование Базельского комитета по банковскому надзору в очередной раз подчеркнули важнейшее условие, обеспечивающее высокую надежность ипотечного кредита: гарантированным источником погашения обязательства заемщика должны быть именно его доходы, а никак не объект залога. Такую же позицию занимает Центральный Банк РФ, формируя свое нормативное регулирование, требуя от кредитных организаций приоритетного анализа доходов заемщика.

Параметром, определяющим будущую вероятность соблюдения заемщиком своих финансовых обязательств, является соотношение «платеж/доход», т.е. доли ежемесячного платежа в доходах заемщика, возникающей финансовой нагрузки. В России пока не сложилось единой практики определения данных параметров. В частности, ряд кредитных организаций по-прежнему не учитывает данный параметр, надеясь на качество обеспечения (в том числе используя поручителей) или допуская для больших кредитов повышенный уровень соотношения «платеж/доход». Однако практика Агентства свидетельствует о том, что для России данный уровень не должен быть выше, чем 45%. При этом:

- ♦ Для небольших кредитов остаток свободных средств должен превышать один прожиточный минимум на каждого члена семьи (учитывая размер прожиточного минимума в данном регионе).
- ♦ Для крупных кредитов правило  $П/Д < 45\%$  также актуально, так как подобные заемщики привыкли к определенному уровню жизни, и редко кто из них ради ипотечного кредита сокращает собственно потребление. В таком случае очень быстро возникает закредитованность заемщика (через привлечение им кратко-

срочных кредитов для удовлетворения собственных потребностей).

Если рассмотреть практику реструктуризации в наиболее сложном варианте: предоставлении заемщику времени для восстановления доходов, то необходимо учесть следующие факторы, существенным образом влияющие на успешность программы восстановления:

1. Степень контактности «кредитор-заемщик». Жесткое отношение кредиторов к проблемам заемщиков ипотечных жилищных кредитов и их обоюдная невысокая финансовая грамотность приводит к тому, что в 50% случаев первое действие заемщика при возникновении сложной жизненной ситуации — выключение телефона. Заемщик боится прессинга со стороны кредитной организации и рассчитывает решить собственные временные финансовые сложности, не вступая в контакт с кредитором. Часто это приводит к тому, что кредитор, насчитав пени и штрафы, обращается в суд и прекращает попытки диалога с заемщиком.

Рекомендация: максимально быстро выстраивать диалог с заемщиком и допускать обсуждение возможной реструктуризации долга.

2. Длительность периода помощи. Если кредитор предоставит период помощи недостаточный для устойчивого восстановления доходов, то данная попытка будет бессмысленной.

Рекомендация: статистика АРИЖК показывает, что в среднем этот период должен быть равен «удвоенному периоду поиска работы» в данном регионе.

3. Нагрузка на заемщика в течение периода помощи. Недостаточность снижения нагрузки на заемщика приводит к тому, что для исполнения реструктурированного обязательства (и часто дополнительных обязательств) заемщик начинает привлекать дополнительные кредиты, часто по

существенно более высоким ставкам. В результате через некоторый период заемщику необходимо обслуживать сразу несколько заемных обязательств по высоким ставкам.

Рекомендация: нагрузку на заемщика следует понижать до такого уровня, чтобы он мог обеспечить свое проживание в период восстановления доходов без привлечения дополнительных заемных средств.

4. Условия погашения реструктурированной задолженности.

а. Срок возврата обязательства. Существенной ошибкой многих кредиторов является установление слишком короткого срока возврата реструктурированного обязательства. Если при этом у заемщика нет активов для реализации, из которых можно погасить данное обязательство, то велика вероятность, что будет нарушено базовое условие успешного погашения кредита: источником погашения должны являться доходы. Если будет установлен слишком короткий срок для погашения дополнительного долга, то заемщик опять же попытается прибегнуть к помощи кредитных организаций, получив высокую степень закредитованности.

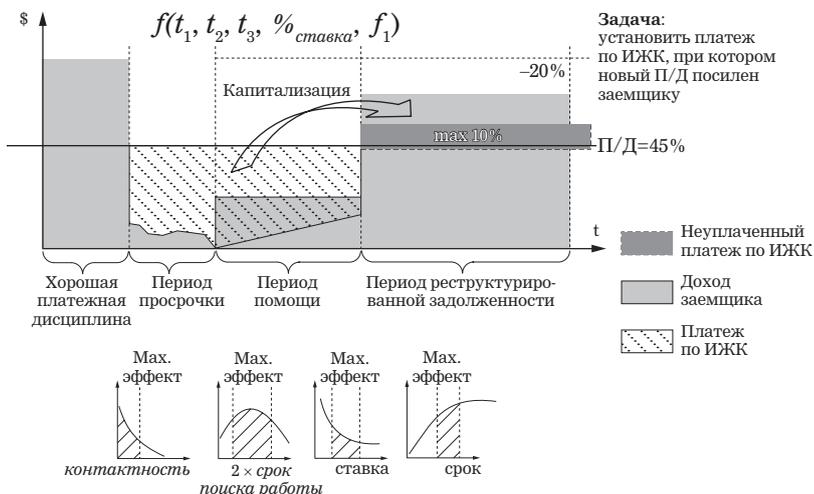
б. Эффективная ставка капитализации (или нового обязательства заемщика). При формировании графика возврата реструктурированного долга следует учесть, что любая повышенная нагрузка на заемщика приводит к возрастанию соотношения параметра «платеж/доход». Также следует учесть, что

- i. подавляющее большинство заемщиков восстанавливают свои доходы на уровне на 20–30% ниже, чем докризисный уровень;
- ii. капитализация (при реструктуризации) долга приводит к увеличению размера платежа в сред-

нем на 15% (сильно зависит от срока периода помощи и ставки капитализации).

В таком случае сочетание пониженных доходов и возросших расходов приводит к взлету соотношения «платеж/доход» более чем до 70%. При таком уровне платежной нагрузки заемщики с высокой степенью вероятности не смогут обслуживать ипотечный долг.

Также следует учесть статистику, которая показывает высокое влияние ипотечного кредитования на демографическую ситуацию в стране: примерно в половине семей, взявших ипотеку, рождаются дети. Это означает чаще всего временное выпадение доходов одного из заемщиков и уменьшение среднего остатка свободных средств на каждого члена семьи (т.е. фактическое ухудшение параметра «платеж/доход»).



**Рис. 8.** Факторы, влияющие на успешную реструктуризацию ипотечного жилищного кредита

Наработанная АРИЖК статистика позволила внести существенные правки в норморегулирование Центрального Банка РФ: Указаниями № 2355-У от 04.12.2009 и № 2459-У от 03.06.2010 зафиксировано, что реструктурированные ипотечные ссуды до 6 млн рублей, обязательства по которым заемщиком соблюдаются в соответствии с графиком платежей, можно учитывать в портфеле однородных ссуд без существенного изменения категории качества ссуды.

В таком случае использование реструктуризации позволяет уже сейчас существенным образом изменить экономику для кредитной организации, не дожидаясь фактического восстановления платежеспособности заемщика:

Таблица 1

**Экономика реструктуризации для кредитной организации**

	<b>Взыскание</b>	<b>Реструктуризация</b>
Потери (EL)	$0\% \times 0\%$ $+$ $100\% \times 30\%$	$80\% \times 3,3\%$ $+$ $20\% \times 35\%$
	$= 30\%$	$= 9,6\%$
Резервы	100%	$80\% \times 5\% (0,75\%)$ $+$ $20\% \times 100\%$
		$= 24\%$

Как видно в вышеприведенных расчетах, грамотная организация реструктуризации позволяет снизить убытки кредитной организации фактически в три раза и понизить отчисления в обязательные резервы в четыре раза.

**Если реструктуризация неуспешна**

Действительно, в ряде случаев реструктуризация не приводит к успеху. Это может быть вследствие:

- ♦ переоценки сил заемщика по принимаемым на себя обязательствам (недостижение запланированного уровня доходов к концу периода помощи);

- ♦ недобросовестного поведения заемщика в силу невысокой финансовой грамотности или безразличного отношения к завышенному финансовому обязательству (часто формируется, когда в реструктуризацию включаются и штрафные санкции, что делает значительным превышение долга над стоимостью заложенного имущества).

Дальнейшее поведение кредитора должно определяться предельным уровнем убытков, которые он готов на себя принимать. Обычно кредитор старается ограничиваться «нулевыми убытками», а значит, прекращение попыток реструктуризации кредита должно наступать при достижении соотношения  $LTV = 100\%$ .

Как было указано, заемщик не обладает доходами и активами, достаточными для мгновенного удовлетворения требования кредитора по полному досрочному погашению долга. В таком случае необходимо совместными усилиями обеспечить ускоренную реализацию заложенного имущества.

Практика Агентства показывает, что мотивация заемщика на успешную реализацию существенно возрастает в случае прекращения долга заемщика после реализации имущества. Одновременно расчеты показывают, что вероятность взыскания и издержки на взыскание оставшейся задолженности делают процесс работы с оставшимся необеспеченным долгом убыточным. Следовательно, становится актуальным при адекватном содействии заемщика в реализации заложенного имущества списывать его оставшийся долг.

## Профилактика

При планировании своей деятельности на рынке ипотечного жилищного кредитования кредитной организации следует учитывать изложенные факторы. Кроме вероят-

ностных событий, связанных с экономическим окружением, следует учитывать следующие события, наиболее часто вызывающие нарушение платежеспособности заемщиков:

1. Рождение ребенка в семье. В таком случае, как было сказано выше:

- ♦ В семье очень часто наблюдается временное снижение доходов (декретный отпуск одного из членов семьи). Некоторые кредитные организации во избежание подобного риска практикуют исключение супруги из числа лиц, чьи доходы они готовы принимать при анализе платежеспособности. Учитывая временный характер потери доходов, следует рекомендовать проводить реструктуризацию и не лишать подобную семью возможности улучшать жилищные условия.
- ♦ Резко возрастают обязательные расходы, что очень важно учитывать в пересчете «свободного дохода» на каждого члена семьи.

2. Смена работодателя одним из членов семьи. Статистика труда показывает, что средний срок работы на одном рабочем месте составляет около 5 лет. В таком случае в течение долгосрочного финансового обязательства, коим является ипотечный кредит, смена работодателя может происходить 3–4 раза. Смена работодателя не приведет к разрыву платежеспособности заемщика, если она будет обеспечена соответствующей подушкой безопасности: в соответствии с рекомендациями по организации семейных финансов, такая подушка должна составлять примерно 6 месячных окладов. Однако практика показывает, что подобную подушку в состоянии сформировать не более 15% российских семей. Это означает, что стабильность денежного потока следует обеспечивать иными инструментами, в первую очередь страхованием непрерывности доходов заемщика.

- ♦ Ввиду молодости ипотечного кредитования в РФ, данный фактор практически не учитывается в ценообразовании ипотечных кредитов, однако нарабатанная статистика в скором времени покажет актуальность указанного риска. Оптимальным решением могло бы стать формирование ипотечных продуктов, имеющих защиту непрерывности доходов заемщика через элементы соответствующего страхования, что обеспечило бы высокое качество обслуживания долга.

3. Развод супругов. К сожалению, значительное количество заключаемых во всем мире браков заканчивается разводом. Эмоциональность данного процесса и частая растянутая во времени нерешенность вопроса, кто из супругов берет на себя обязательство по обслуживанию долга и, соответственно, станет залогодателем, в большинстве случаев приводит к просроченной задолженности по ипотечному кредиту и потере предмета ипотеки.

Понимая высокую вероятность указанных выше событий, кредитная организация не может игнорировать факт их существования. В таком случае целесообразно:

- ♦ Заложить элементы управления данными видами рисков в практику организации кредитной работы, и в первую очередь в практику реструктуризации ипотечных кредитов.
- ♦ Включить в условия кредитного договора права заемщика на реструктуризацию. Подобная реструктуризация будет для кредитной организации самой дешевой, так как позволит существенным образом сократить время контакта с заемщиком, заранее указать формулы решения сложной жизненной проблемы и понимать все контрольные точки для своевременной реакции на нарушенные условия исполнения обновленных обязательств.

- ◆ Включить в условия кредитного договора самозащиту кредитора, что позволит существенно снизить риски и потери:
  - Защита стабильности источника доходов, т.е. страхование на случай потери заемщиком своего основного источника доходов и обеспечение некоего уровня платежей в период поиска им новой работы.
  - Защита стабильности обеспечения, т.е. страхование ответственности заемщика по кредиту в случае недостатка средств, полученных при реализации обеспечения. Наличие данной страховой защиты позволяет расширить границы возможного применения средств реструктуризации без риска понести повышенные убытки.

## ОБОБЩЕНИЕ ОПЫТА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ. ОТНОШЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА

В общем виде внедрение механизмов реструктуризации в практику деятельности кредиторов должно решать задачи:

1. Минимизации потерь кредитора от проблемного ипотечного кредита:

1.1. Восстановление качества проблемного ипотечного кредита за счет реструктуризации долга ипотечного заемщика.

1.2. Максимизация денежного потока в погашение проблемного ипотечного кредита за счет досудебного урегулирования и:

- ♦ сокращения времени от фиксации дефолта ипотечного заемщика до момента погашения (просроченной) задолженности по проблемному ипотечному кредиту;
- ♦ роста денежного потока от реализации предмета ипотеки по проблемному ипотечному кредиту путем максимизации продажной цены и сокращения издержек за счет взаимодобровольного урегулирования долга без обращения в суд.

1.3. Минимизация потерь кредитора при реализации предмета ипотеки (предмета ипотеки именно как ключевого элемента обеспечения надежности ипотечного кредита) в случае невозможности урегулирования проблемы иными способами:

- ♦ обеспечением сохранности качества залогового обеспечения проблемного ипотечного кредита (предмета ипотеки);

- ♦ сокращением срока проведения взыскания и реализации имущества;
- ♦ обеспечением максимизации денежного потока за счет мер поддержки продаж при реализации имущества на публичных торгах.

2. Повышения имиджевой составляющей ипотечного кредитования (минимизация недоверия граждан перед ипотечным кредитованием):

2.1. Внедрение в практику ипотечного кредитования аналитических инструментов, позволяющих принять взвешенное решение о перспективах и способах реструктуризации задолженности по проблемному ипотечному кредиту и перспективах восстановления платежеспособности.

2.2. Обеспечение отдельных социально-незащищенных категорий заемщиков поддержкой органами власти или специализированными организациями в случае утраты (угрозы утраты) гражданами единственного жилья для проживания при условии эффективного сотрудничества с кредитором.

2.3. Формирование у граждан позитивного восприятия и доверительного отношения к ипотечному кредитованию через проведение информационно-разъяснительной работы о принимаемых мерах по оказанию поддержки в период тяжелого финансового положения заемщика, а также информирование заемщиков о наличии постоянного института по работе с проблемными активами.

2.4. Формирование осознания неизбежности выселения (обращения взыскания и лишение права пользования) для недобросовестных заемщиков.

3. Соблюдения баланса интересов кредитора и заемщика при взыскании задолженности по проблемным ипотечным кредитам, что послужит фундаментом для укрепления взаимного доверия сторон, за счет:

3.1. Обоснованности требований к заемщику.

3.2. Применения взыскания задолженности в качестве исключительной меры воздействия на заемщика, в отсутствии иных способов урегулирования спорных взаимоотношений.

3.3. Соблюдения установленных законом процедур и порядка взыскания задолженности.

3.4. Восстановления нарушенных прав кредитора в полном объеме, включая убытки и произведенные расходы на реализацию процедур взыскания, при условии добросовестного сотрудничества заемщика с кредитором.

3.5. Соблюдения необходимых превентивных мер, направленных на предупреждение возникновения задолженности по проблемным ипотечным кредитам.

4. Профилактики дефолтов ипотечных заемщиков, за счет формирования соответствующей аналитики и обратной связи с участниками рынка, в том числе с кредиторами, для коррекции стандартов выдачи и сопровождения ипотечных жилищных кредитов.

**Публичные правила реструктуризации для отдельных аудиторий рынка ипотечного кредитования позволяют повысить доверие и снизить психологические барьеры взаимодействия:**

- ♦ для кредиторов — это набор инструментов, позволяющих повысить эффективность текущих процессов работы с просроченной задолженностью;
- ♦ для заемщиков — права и набор правил поведения, позволяющие решить возникающие проблемы с обслуживанием своего ипотечного обязательства;
- ♦ для рынка — наработка статистики с целью закрепления правил и подходов в соответствующих нормативно-правовых актах.

## **Принципы формирования отношений участников системы ипотечного жилищного кредитования**

Справедливая выработка решений о способах урегулирования проблемной ситуации, основанная на взаимном уважении и нижеизложенных принципах, должна стать фундаментом для разработки дальнейших документов (Стандартов) и практики работы всего рынка ипотечного жилищного кредитования.

Учитывая несопоставимость размера обязательства заемщика и его активов (доходов), главной задачей разрабатываемых в дальнейшем мер является помощь заемщику: либо в выходе на посильный уровень платежей, либо в эффективной реализации заложенного имущества (урегулирование долга).

Предлагаемые ниже принципы являются обобщением опыта работы АРИЖК в рамках государственной программы помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации:

1. Принципы добросовестности заемщика:
  - a. Презумпция невиновности — большинство заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации, добросовестны и хотят восстановить свою платежеспособность, т.е. сохранить свое жилье, но не могут это сделать относительно текущих условий договора (состояния долга).
  - b. Шанс на исправление — заемщики, совершившие или совершающие ошибочные действия, должны быть сначала предупреждены, и им должна быть дана возможность добровольно исправиться.
  - c. Принцип неотвратимости наказания — наказание (штрафы, пени, взыскание и т.п.) заемщика, не воспользовавшегося предоставленными возможностями и не взаимодействующего с кредитором по урегулиро-

ванию долга, должно быть неотвратимо и соразмерно поступку. Обращение взыскания на заложенное имущество и лишение права заемщика на пользование заложенным имуществом является принципиальным требованием для заемщиков, не предпринимающих действий по урегулированию своего долга (и/или не сотрудничающих с кредитором).

1. Принцип приоритета сотрудничества. Целью реализации любой программы реструктуризации является создание условий для восстановления стоимости проблемного актива через его реструктуризацию с соблюдением требований:

- a. Добровольности: принуждение заемщика к реструктуризации недопустимо.
- b. Экономической эффективности: результаты реализации мер в рамках любой программы реструктуризации не должны формировать «убытки» сверх заданного уровня и быть непосильными заемщику (посильность бремени и кредитора, и заемщика). Важно при этом применять единое для рынка понимание параметров экономической эффективности и социально-ответственное определение их значений.
- c. Достижимости целей (результатов): реструктуризация проблемных ипотечных кредитов осуществляется только при положительной оценке прогноза восстановления заемщиком платежеспособности (уровень и стабильность), с учетом возможности расширения инструментария при наличии соответствующего финансирования (гарантии, резервы, право на убытки и т.п.).

2. Принцип посильности бремени (обязательный одновременный взаимный контроль всех трех составляющих данного принципа):

- a. Посильность бремени в настоящем: необходимость реструктуризации при ухудшении финансового состояния добросовестного заемщика до  $П/Д > 60\%$ <sup>1</sup>.
- b. Посильность бремени в будущем: цель реструктуризации — по возможности, достижение уровня платежной нагрузки на заемщика  $П/Д \sim 45\%$  и ниже.
- c. Посильность бремени потерь кредитора: невозможность проведения (прекращение) реструктуризации без списания части долга, как только долг, включая капитализированные проценты, превысит рыночную цену залога ( $Кредит/Залог = 100\%$ <sup>2</sup>).

3. Принцип уступки за результат. Заемщик и кредитор должны идти на взаимные уступки с целью восстановления платежеспособности, но уступка заемщика есть «аванс» для применения кредитором «стимулирующих уступок» при выполнении заемщиком условий/требований кредитора в течение испытательного периода:

- a. Уступка в части долга<sup>3</sup> — списание кредитором долга сверх стоимости предмета залога (приведение к уровню  $LTV = 100\%$ ) при исполнении заемщиком зафиксированных при реструктуризации обязательств.

---

<sup>1</sup> В практике зарубежных стран уровнем нищеты является  $П/Д > 31\%$ . Однако современная практика выдачи ИЖК в России свидетельствует о среднем  $П/Д \sim 45\%$ . Исходя из этого, предложен текущий показатель в  $60\%$ .

<sup>2</sup> Возможно применение иной формулы, учитывающей размер первоначального взноса, однако, по нашему экспертному мнению, взыскание задолженности сверх рыночной стоимости имущества является убыточным процессом, в связи с чем ограничение размера долга предлагается ограничить сверху.

<sup>3</sup> Данное требование чрезвычайно актуально именно сейчас, когда в результате судебного производства долг заемщика часто превышает стоимость предмета залога в два и более раз ( $LTV > 200\%$ ), а его доходы все-таки восстановились на уровне, существовавшем на момент выдачи кредита. Фактически заемщик может производить платежи на уровне, существовавшем на момент выдачи кредита, но за счет удвоения долга нагрузка становится непосильной. Гарантия списания долга сверх стоимости имущества при выполнении условий платежной дисциплины заемщика является мощным стимулом для снижения количества судебных споров и восстановления потока платежей заемщика.

b. Уступка (в части) собственности<sup>1</sup>:

- ♦ в счет частичного погашения долга для снижения платежной нагрузки заемщик может предложить, а кредитор должен принять долю в праве собственности<sup>2</sup>;
- ♦ в счет полного погашения долга заемщик может предложить, а кредитор обязан принять право выкупа жилья по цене, зафиксированной при заключении договора<sup>3</sup>.

**Развитию механизмов досудебного урегулирования ситуации может способствовать регламентация возможности прекращения долга заемщика по проблемному ипотечному кредиту, в случаях невозможности исполнения некоторой части обязательств, что даст новый толчок рынку к быстрейшему досудебному урегулированию ситуации, а также создаст правовую конструкцию защиты заемщика и кредитора от вынужденного наращивания размера долга и последствий затягивания этого процесса.**

---

<sup>1</sup> Вопрос требует проработки: возможно ли включение данной опции в договор или закрепление в нормативно-правовых актах, так как существует риск злоупотребления кредитором своим правом.

<sup>2</sup> Вопрос требует правовой проработки и, возможно, внесения изменений в законодательство. Однако подобные инструменты успешно применялись в Великобритании для снижения долгового бремени заемщиков.

<sup>3</sup> Решение вопроса крайне актуально для всех кредиторов, поскольку позволяет значительно снизить издержки (время/стоимость). Требуется восстановление части норм (вне-судебное взыскание) и дополнения НПА разными аспектами реализации понятия «обнуление долга».

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОАО «АРИЖК»

### Общие сведения об ОАО «АРИЖК»

Открытое акционерное общество «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее — ОАО «АРИЖК», Общество или Агентство) создано 6 февраля 2009 г. в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и во исполнение поручения Правительства РФ от 5 декабря 2008 г. № ВП-П13-7188 в целях разработки и реализации мер по прямой поддержке заемщиков ипотечных жилищных кредитов, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, не позволяющей им осуществлять платежи по ипотечным обязательствам в полном объеме, а также в целях разработки и внедрения стандартизации на различных уровнях и в различных сегментах ипотечного рынка, создания инфраструктуры и технологии реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) и распространения ее во всех регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. уставный капитал ОАО «АРИЖК» сформирован в сумме 5 000 005 000 (пять миллиардов пять тысяч) рублей и разделен на 1 000 001 (один миллион одну) обыкновенную именную бездокументарную акцию номинальной стоимостью 5000 (пять тысяч) рублей каждая.

Привилегированные акции не выпускались. Специального права на участие Российской Федерации в управлении Обществом («золотой акции») нет.

С начала деятельности Общества осуществлен один выпуск обыкновенных именных бездокументарных акций.

Государственный регистрационный номер выпуска — № 1-01-55442-Е от 02.04.2009. Номинал акции — 5000 (пять тысяч) рублей. Количество акций выпуска — 1 000 001 (один миллион одна). Отчет об итогах дополнительного выпуска акций зарегистрирован ФСФР России одновременно с регистрацией выпуска акций 2 апреля 2009 г.

## **Положение ОАО «АРИЖК» в отрасли**

Ипотечное жилищное кредитование стало составной частью государственной жилищной политики с 1990-х гг. После принятия закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» была одобрена Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг. (Постановление Правительства РФ от 17.09.2001).

Свое активное развитие российский рынок ипотечного жилищного кредитования начал в 2002 году, во многом благодаря деятельности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ОАО «АИЖК»), создавшего унифицированную систему рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. На сегодняшний день ОАО «АИЖК» является ведущим оператором вторичного ипотечного рынка, реализующим механизм государственной поддержки, направленный на создание условий для развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

С середины 2008 года на развитие рынка ипотеки начал оказывать влияние мировой финансовый кризис. Граждане оказались в тяжелой финансовой ситуации в связи с полной или частичной потерей своих доходов, многие ипотечные заемщики столкнулись с трудностями в обслуживании заемных обязательств.

Кризис показал, что, несмотря на интенсивное развитие рынка ипотеки, в российской системе жилищного кредитования на момент начала кризиса практически отсутствовали механизмы поддержки ипотечных заемщиков, испытывающих трудности с обслуживанием долговых обязательств.

При этом ипотечный кредит — это долгосрочное обязательство гражданина, и в такой долгосрочный период происходит несколько кризисов, в связи с чем, по объективным причинам, гражданин может временно потерять доходы. Для того чтобы минимизировать возможные последствия проявлений будущих кризисных явлений, необходимо разработать инструмент, позволяющий снизить риски участников рынка ипотечного кредитования при возникновении негативных явлений.

В большинстве стран ЕС (Германия, Франция, Испания, Бельгия и т.д.) в качестве защиты заемщиков предусмотрена обязанность кредитора приложить разумные усилия для достижения договоренности с должником по вопросам погашения задолженности. При этом данная мера действует, как правило, в отношении всех заемщиков, а не только имеющих единственное жилье для проживания. В ряде стран четко зафиксированы варианты реструктуризации, которые кредитор обязан предложить заемщику.

Для обеспечения эффективного развития российского ипотечного рынка необходимо предусмотреть право заемщика на реструктуризацию при потере им дохода. Взыскание должно проводиться только в случае неуспешности (невозможности) реструктуризации ипотечного кредита и восприниматься как самая крайняя мера. Наличие у заемщика возможности (права) реструктуризации своего долга в сложный для него период способствует развитию ипотеки в стране за счет более активного участия граждан.

С сентября 2008 г. Правительство Российской Федерации приступило к реализации антикризисных мер, важной составляющей которых являлись меры прямой поддержки граждан, в их числе наиболее важная роль отводилась прямой поддержке ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. В связи с этим ОАО «АИЖК» было создано специализированное Агентство — ОАО «АРИЖК».

В начале 2009 г. ОАО «АРИЖК» публично и массово запустило программу реструктуризации проблемной ипотечной задолженности, для чего Агентством был разработан публичный Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков.

На начало запуска программы помощи заемщикам ипотечных жилищных кредитов (займов) в форме реструктуризации их кредитов (займов) практически ни один банк не имел программы реструктуризации и в случае потери заемщиком своей платежеспособности сразу же начинал обращение взыскания, не давая заемщику шанса на восстановление. Причин этому было несколько:

- Низкая капитализация банковской системы, а значит неготовность (невозможность) кредиторов нести временные потери (на период восстановления заемщика).
- Отсутствие опыта в области ипотечного кредитования как долгосрочного финансового обязательства. Большинство кредиторов транслировали опыт потребительского кредитования на сектор крупных долговременных обязательств, забывая, что в течение срока жизни ипотечного кредита высока вероятность появления у заемщика кратковременных сложностей.
- Неготовность автоматизированных банковских систем. Поскольку большинство методов реструктуриза-

ции предусматривает капитализацию процентов, то практически ни одна автоматизированная банковская система оказалась не способна на базе одного продукта капитализировать реструктурированные проценты. Проблема решалась разбиением кредита (займа) на несколько подпродуктов, но все это требовало регламентации и автоматизации внутри банка.

В своей деятельности ОАО «АРИЖК» учло вышеуказанные сложности рынка и оказало существенную поддержку всем его участникам, поскольку:

- заемщикам было предоставлено время для восстановления своих доходов;
- разработанный ОАО «АРИЖК» стандарт реструктуризации послужил для кредиторов образцом для внедрения собственных программ реструктуризации, что позволило банкам сократить время на разработку своих вариантов реструктуризации.

**Ключевой задачей ОАО «АРИЖК» являлось оказание влияния на рынок (поддержка заемщиков) посредством запуска собственных программ реструктуризации.**

Активная разъяснительная работа ОАО «АРИЖК» в совокупности с рядом изменений, принятых Банком России в части требований по формированию резервов по реструктурированным ссудам, позволила достичь того, что, по состоянию на 01.01.2011, все ключевые кредиторы ипотечного рынка предлагают собственные программы реструктуризации. Программа АРИЖК поддержала данный рынок «снизу», поскольку любая программа кредитора по факту должна была быть лучше, чем программа ОАО «АРИЖК».

Однако необходимо отметить, что недостаточная развитость рынка реструктуризации привела к тому, что, как правило, инструменты реструктуризации ограничены для

кредиторов только установлением некоего льготного периода по уплате платежей. Другие же инструменты, такие, например, как переезд в меньшее жилье, не рассматриваются в настоящее время, что ограничивает возможности заемщиков по досудебному урегулированию ситуации.

В ходе осуществления своей деятельности на рынке реструктуризации ОАО «АРИЖК» было выявлено то, что определенная категория кредиторов по объективным причинам не может проводить реструктуризацию ипотечных кредитов в связи:

- с низкой капитализацией кредитора;
- отсутствием средств для создания инфраструктуры по реструктуризации;
- отсутствием ежемесячных доходов от кредитов при реструктуризации в достаточном размере для исполнения обязательств перед вкладчиками (инвесторами).

В такой ситуации кредитору, в том числе с целью защиты интересов вкладчиков (инвесторов), более оправданно проводить взыскание на заложенное жилье, нежели реструктуризацию. Однако агрессивная политика по обращению взыскания снижает социальную ответственность кредитора и увеличивает риск оттока как заемщиков, так и вкладчиков, что может негативно повлиять на деятельность кредитора, а также на развитие рынка банковских услуг в целом.

Деятельность ОАО «АРИЖК», в части проведения реструктуризации по поручению кредитора, позволит реструктурировать ипотечные кредиты без ущерба для кредитора.

Деятельность ОАО «АРИЖК» способствовала изменению менталитета участников рынка (банков) в части подхода к управлению проблемной задолженностью по ипотечным кредитам — от обращения взыскания на заложенную недвижимость к реструктуризации задолженности и, как

следствие, реструктуризации ипотечной задолженности в стране. При этом высшим приоритетом является работа с заёмщиком (заемщику предоставлен шанс на восстановление), а не обращение взыскания.

## **Приоритетные направления деятельности ОАО «АРИЖК» в 2010–2011 гг.**

Основные направления деятельности открытого акционерного общества «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» в 2010–2011 гг:

- ♦ Продолжение оказания поддержки гражданам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, в виде реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) (решение принято Наблюдательным советом АИЖК 30.10.2009) — до 31.12.2010.
- ♦ Реализация второго этапа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), где АРИЖК оказывало поддержку заёмщикам социально незащищенных категорий населения, которые по объективным причинам не смогли восстановить свою платежеспособность в результате первичной реструктуризации (по программе АРИЖК или собственной программе кредитора) или не получили такую помощь в результате ускоренного обращения кредитора в суд и нуждаются в поддержке со стороны государства — новые уровни поддержки заемщиков.
- ♦ Развитие рыночных механизмов реструктуризации ипотечных жилищных кредитов — предоставление сервиса кредиторам по работе с проблемной ипотечной задолженностью.
- ♦ Развитие рыночных продуктов, основанных на механизмах залога недвижимости и не применяемых

в данный момент на рынке. Данные продукты основываются:

- на прогнозе роста стоимости жилья;
- на механизме капитализации (части) процентов.

В качестве примеров указанных продуктов можно обозначить «обратную ипотеку» и продукт «переезд».

**ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ  
ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АРИЖК» В 2009–2010 гг.**

**Формирование нормативной базы программы  
помощи заемщикам ИЖК**

Важнейшей составляющей программы помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации, является наличие полноценного комплекта документов, обеспечивающих все аспекты процесса реструктуризации. Все необходимые документы объединены в «Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», утверждаемый Советом Директоров Агентства. При разработке Стандарта пришлось решать ряд существенных, сложных вопросов:

- полное отсутствие профильного опыта в Российской Федерации;
- отсутствие полноценной достоверной статистики;
- закрытость банковского сообщества в силу наличия значительных надзорных ограничений со стороны Центрального Банка РФ;
- чрезвычайно сжатые сроки;
- при этом следовало строго придерживаться рамок «Правил реструктуризации ипотечных жилищных кредитов в 2009 г. для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации» (далее Правила), утвержденных Наблюдательным Советом ОАО «АИЖК».

В результате, в настоящий момент ОАО «АРИЖК» имеет сбалансированный документ (Стандарт), который:

- включает в себя более 350 страниц текста (25 Приложений);
- отразил более 300 правок и предложений от участников рынка, в результате чего процент отказа по обращениям заемщиков за реструктуризацией снизился до 19%;
- имеет разумные бюрократические ограничения для целей учета социальных требований, определенных Правилами;
- имеет простую структуру, удобную для работы и изучения;
- позволяет реструктурировать любые ипотечные кредиты, выданные по любому стандарту, в любой валюте и с любой формулой процентной ставки;
- оказывает поддержку заемщику вне зависимости от воли кредитора.

### **Формирование Агентской сети для реализации программы**

Обязательной (необходимой) составляющей успешной реализации программы реструктуризации является наличие разветвленной сети специализированных Агентов. От их квалификации, грамотности (результат качества обучения и доступности изложения программы), технологичности обмена информацией существенным образом зависит результативность программы.

На 01.01.2010 АРИЖК:

- через агентов по реструктуризации присутствует в **81 субъекте РФ и имеет 598 точек присутствия** (из них 120 региональных Агентов, 478 филиалов Агентов);
- заключено агентских договоров — **120**;
- заключено соглашений с банками — **83**;

- населенные пункты с населением **200 тыс. человек охвачены полностью**;
- при отсутствии агента непосредственно в месте проживания ипотечного заемщика разработана технология дистанционной поддержки.

В планах АРИЖК — завершить обеспечение присутствия в каждом субъекте России (остаток: два субъекта — Республика Ингушетия, Чукотский АО; четыре города — столицы субъектов РФ Анадырь, Назрань, Салехард и Ханты-Мансийск). В настоящее время агенты определены и необходимые соглашения — в стадии подписания.

Таблица 2

### Региональная партнерская сеть АРИЖК

	СЗФО	ЦФО	ЮФО	Прив. ФО	Ур. ФО	Сиб. ФО	ДФО	ВСЕГО
<b>Создана сеть обслуживания (точки присутствия), всего</b>	<b>44</b>	<b>187</b>	<b>58</b>	<b>146</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>36</b>	<b>598</b>
Партнерская сеть АИЖК, в т.ч.	12	13	14	18	9	18	7	91
включая филиалы	3	2	0	5	4	4	0	18
Прочие организации, включая банки, в т.ч.	32	174	44	128	44	56	29	507
включая филиалы	29	159	38	116	41	51	26	460
<b>Итого</b>	<b>44</b>	<b>187</b>	<b>58</b>	<b>146</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>36</b>	<b>598</b>
Количество агентов	12	26	20	25	8	19	10	120
Количество филиалов	32	161	38	121	45	55	26	478



**Рис. 9**

На базе Российской академии государственной службы при президенте Российской Федерации организованы и проводятся учебные занятия с агентами и иными партнерами:

- ✓ В 2009 г. **проведено шесть циклов обучения**, на которых прошли подготовку 183 человека (сотрудники 78 партнеров АРИЖК, таблица 3).
- ✓ Организована «экстренная» линия помощи агентам (выделен сотрудник АРИЖК, к которому агенты устно и письменно могут обратиться, в том числе по срочным вопросам, связанным с реструктуризацией: за 2009 г. поступило около 1270 обращений).

Агентство проводит мероприятия по снижению издержек, связанных с обучением агентов по реструктуризации. Приведенные мероприятия вдвойне актуальны, учитывая значительную удаленность и высокие транспортные издержки для большого числа агентов. В настоящий момент:

- завершена работа по подготовке учебного пособия по Стандарту реструктуризации ИЖК;
- завершена работа по созданию удаленного обучающего курса по реструктуризации ИЖК.

Таблица 3

**Численность обучающихся**

Дата проведения обучения	Всего участников, кол-во	В том числе	
		Сотрудники агентств	Представители кредитных организаций
30.03.2009–01.04.2009	39	33	6
20.04.2009–22.04.2009	17	16	1
08.06.2009–10.06.2009	22	14	8
09.09.2009–11.09.2009	31	19	12
11.11.2009–13.11.2009	20	20	–
03.12.2009–10.12.2009	54	–	54
<b>Всего</b>	<b>183</b>	<b>102</b>	<b>81</b>

**Мероприятия по информированию граждан о поддержке АРИЖК ипотечных заемщиков**

Учитывая низкий уровень финансовой грамотности населения и необходимость донесения до широких слоев населения возможностей программы реструктуризации, Агентство реализовало комплекс мероприятий по информированию граждан. В их числе:

- **круглосуточная консультация граждан** по поддержке АРИЖК ипотечных заемщиков, с бесплатным федеральным номером в коде **8-800-700-700-2**;
- **развернутые консультации** (с использованием методических материалов) у **Агентов по реструктуризации**.

Совокупность данных мер обеспечила консультацией около 40 тысяч граждан по Программе реструктуризации.

**Проведены региональные совещания по эффективному взаимодействию АРИЖК и участников регионального рынка ипотечного кредитования по оказанию ипотечным заемщикам региона поддержки:**

- За 2009 г. проведены совещания в 69 субъектах России, в том числе с участием руководителей коммерческих банков, представителей крупнейших предприятий, губернаторов и/или их заместителей, глав муниципалитетов.
- Сформирована система полномочных представителей в 12 регионах России, которая позволяет оперативно решать текущие вопросы с Правительствами и Администрациями регионов.

**Созданы специализированные информационные ресурсы, позволяющие ознакомиться с деталями программы:**

- Arhtml.ru — корпоративный сайт, адресованный всем участникам рынка;
- Helpipoteka.ru и sohranimdom.ru — сайты, адресованные физическим лицам;
- налажено взаимодействие с наиболее популярными информационными ресурсами:
  - ♦ rusipoteka.ru
  - ♦ banki.ru
  - ♦ gorodfinansov.ru.

**Проведена широкая разъяснительная кампания в 51 населенном пункте** (которые, по экспертным оценкам, являются городами с наибольшими рисками дефолтов заемщиков ипотечных кредитов), что позволило оказать влияние на изменение отношения граждан данных городов к ипотеке как заведомо кабальному обязательству.

## **Технологии и инструменты повышения эффективности деятельности**

Важнейшей задачей менеджмент Агентства считает повышение эффективности своей деятельности. Для этого Агентство активно внедряет различные инструменты и технологии:

- в сжатые сроки внедрена система удаленного ввода заявок на реструктуризацию;
- реализована система автоматической выработки решений по введенным заявкам (с подгрузкой необходимых внешних обновляемых справочников);
- реализована технология безошибочной автоматической генерации документов для подписи заемщиками;
- реализована технология sms-информирования заемщиков (без приобретения сервера приложений);
- заключен договор на осуществление массовых почтовых рассылок, инициируемых электронными заявками;
- налажена система привлечения недорогих, но квалифицированных сотрудников (студентов) в режиме неполной занятости к выполнению разовых или авраль-ных работ в Агентстве;
- отработана и внедрена банковская технология Агента по распределению платежей;
- отработана и внедрена банковская технология Агента по накоплению платежей и загрузки реестров.

## **Восстановление заемщиками платежеспособности и уровень просроченной задолженности**

Главной задачей Агентства является восстановление заемщиками своей платежеспособности. Результативность данной деятельности целиком зависит от общей социально-

экономической обстановки в стране и отдельных регионах и на сегодняшний день характеризуется следующими параметрами:

по состоянию на 01.01.2010:

- всего одобрено заемщиков 5005;
- восстановилось до получения помощи 99;
- восстановилось после получения помощи 253.

Таблица 4

**Восстановление заемщиками платежеспособности**

			<b>СЗФО</b>	<b>ЦФО</b>	<b>ЮФО</b>	<b>ПФО</b>
Справочно: всего одобрено заявлений заемщиков		Кол-во	410	633	207	1507
Восстановление заемщиками платежеспособности	все	Кол-во	14	47	10	75
		% от одобренных заявлений	3,4	7,4	4,8	5,0
	после вынесения положительного решения, до выдачи первого транша	Кол-во	11	36	8	55
		% от одобренных заявлений	2,7	5,7	3,9	3,7
	после выдачи первого транша	Кол-во	1	6	1	8
		% от одобренных заявлений	0,2	0,9	0,5	0,5
	полное досрочное погашение СЗ	Кол-во	2	5	1	12
		% от одобренных заявлений	0,5	0,8	0,5	0,8

Окончание табл. 4

		УрФО	СФО	ДФО	Всего	
Справочно: всего одобрено заявлений заемщиков		Кол-во	887	1294	67	5005
Восстановление заемщиками платежеспособности	всего	Кол-во	29	75	3	253
		% от одобренных заявлений	3,3	5,8	4,5	5,1
	после вынесения положительного решения, до выдачи первого транша	Кол-во	18	56	2	186
		% от одобренных заявлений	2,0	4,3	3,0	3,7
	после выдачи первого транша	Кол-во	4	9	1	30
		% от одобренных заявлений	0,5	0,7	1,5	0,68
	полное досрочное погашение СЗ	Кол-во	7	10	0	37
		% от одобренных заявлений	0,8	0,8	0	0,73

## **ИТОГИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АРИЖК»**

### **Показатели по операционной деятельности**

Деятельность Агентства за 2010 г. характеризуется следующими показателями.

#### **Первичная реструктуризация**

По основной деятельности по состоянию на 31.12.2010 в АРИЖК:

- за консультациями по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов обратилось более 63,4 тыс. граждан;
- было подано более 11 тыс. заявлений о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов;
- около 8,5 тыс. заявлений заемщиков получили положительное решение о реструктуризации ипотечных кредитов;
- заключено 7823 договора на общую сумму 2,8 млрд руб.;
- объем реструктурированных ипотечных кредитов — 12,3 млрд руб., объем законтрактованных обязательств по реструктуризации данных кредитов — 2,8 млрд руб.

#### **Повторная реструктуризация**

В рамках программы:

- выкуплено 2 959 ипотечных жилищных кредитов;
- объем законтрактованных обязательств по выкупленным закладным — 6,2 млрд руб.; объем выкупленных кредитов — 5,3 млрд руб.;

- путем проведения вторичной реструктуризации выкупленных ипотечных кредитов АРИЖК поддержало ту категорию заемщиков, у которой отсутствует иная возможность на восстановление и сохранение единственного жилья для проживания.

Таблица 5

**Итоги реализации программы первичной реструктуризации**

<b>Показатели</b>	<b>2009 г.</b>	<b>1 кв. 2010 г.</b>	<b>2 кв. 2010 г.</b>	<b>3 кв. 2010 г.</b>	<b>4 кв. 2010 г.</b>	<b>Нарастающим итогом с начала деятельности</b>
Кол-во обращений на реструктуризацию, шт.	40 186	4510	6237	5978	6510	63 421
Получено заявлений на реструктуризацию, шт.	7141	1402	1115	646	745	11 049
Одобрено, шт.	5005	1237	989	678	583	8492
Заключено договоров, шт.	4357	1222	961	723	560	7823
Объем принятых обязательств, млн руб.	1476,3	443,8	364,9	293,3	262,8	2841
Объем выданных средств по РИЖК, млн руб.	786	442,4	488,2	403,1	342,2	2462

Таблица 6

## Количественные показатели реализации программы

Показатели	2009 г.	1 кв. 2010 г.	2 кв. 2010 г.	3 кв. 2010 г.	4 кв. 2010 г.	За весь период с начала деятельности
Поступило заявлений на рассмотрение, шт.	7141	1402	1115	646	745	11 049
Рассмотрено всего, шт.	6869	1499	1164	751	765	11 048
Одобрено, шт.	5005	1237	989	678	583	8492
Отказано, шт.	1253	249	213	178	407	2300
Отказы заемщиков в процессе рассмотрения заявления, шт.	99	57	29	43	28	256
Остаток очереди по заявлениям (включая Агентов), шт.	801	643	527	21	1	1

Таблица 7

## Итоги реализации программы повторной реструктуризации

Показатели		1 кв. 2010 г.	2 кв. 2010 г.	3 кв. 2010 г.	4 кв. 2010 г.	на 31.12.2010
Обращения кредиторов	Количество кредиторов, шт.	37	6	2	0	45
	Количество ИЖК, предлагаемых к выкупу, шт.	281	7810	266	44	8401
	Сумма предлагаемых к выкупу ИЖК, млн руб.	766,6	16 550	714,7	87,7	18 119,3

Заключено догово- ров	Количество заклю- ченных с кредитором договоров на выкуп ИЖК, шт.	2	17	4	3	42
	Количество выкуплен- ных ИЖК, шт.	8	1006	222	1723	2959
	Сумма выкупленных ИЖК, руб.	21,3	1988,6	120,9	3157	5288,1
Находится на сопро- вождении	Количество выкуплен- ных закладных	0	1 010	98	1 350	2458
	Задолженность по закладным на дату выкупа,	0,00	2004,3	187	1 806,9	3998
	в т.ч. задолженность по ОД	0,00	1781	179,2	1589	3549,4
	задолженность по % %	0,00	223,3	7,8	217,6	448,7

### Финансовые показатели

По итогам 2010 г. чистая прибыль ОАО «АРИЖК» составила 364,4 млн руб. Информация о динамике чистой прибыли и структуре доходов и расходов за 2010 г. представлена на рис. 10, 11, 12:

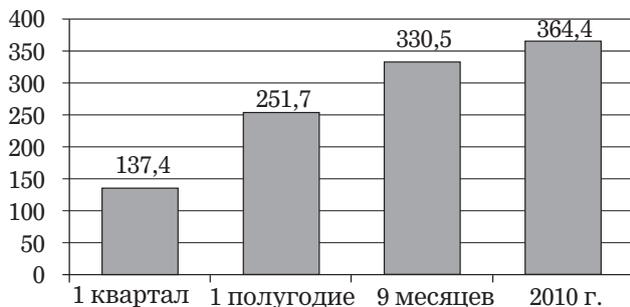
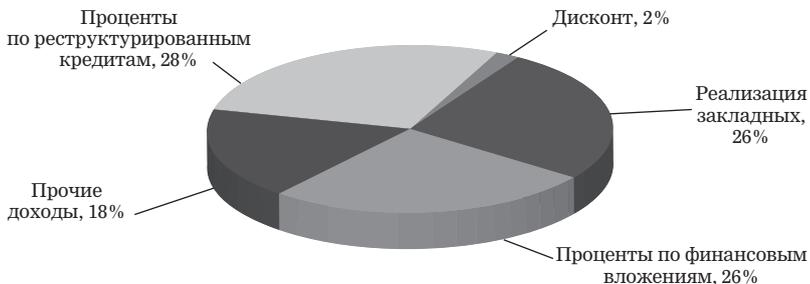
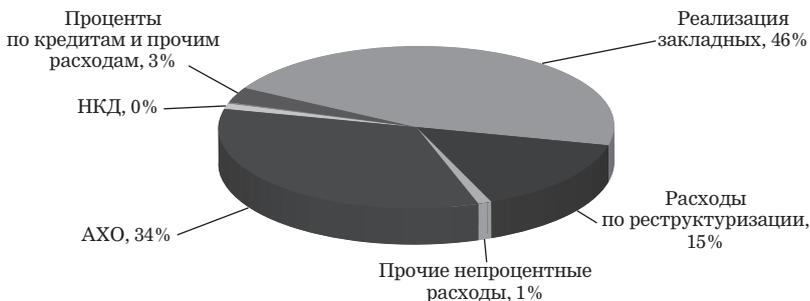


Рис. 10. Динамика чистой прибыли в 2010 г.



**Рис. 11.** Структура доходов за 2010 г.

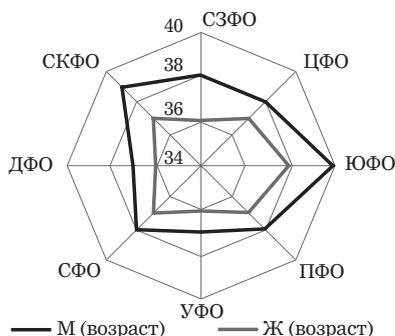


**Рис. 12.** Структура расходов за 2010 г.

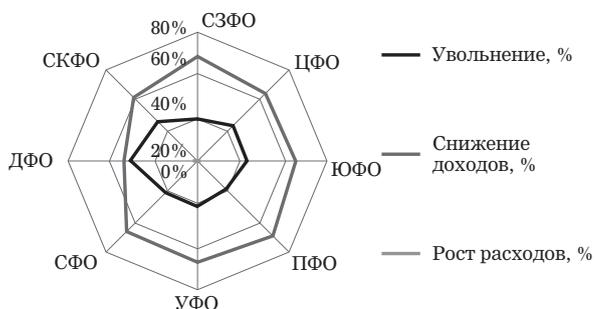
## Статистика обращений за помощью

Анализ поступающих обращений заемщиков позволил выявить, что основной причиной обращения за помощью является снижение доходов, средний возраст заёмщика составляет 37–38 лет (рис. 13, 14).

Согласно статистике по реализации программ АРИЖК в 2010 г., наиболее тяжелая ситуация по оплате ипотечных жилищных кредитов сложилась в Приволжском, Сибирском и Уральском Федеральных округах (рис. 15), в связи



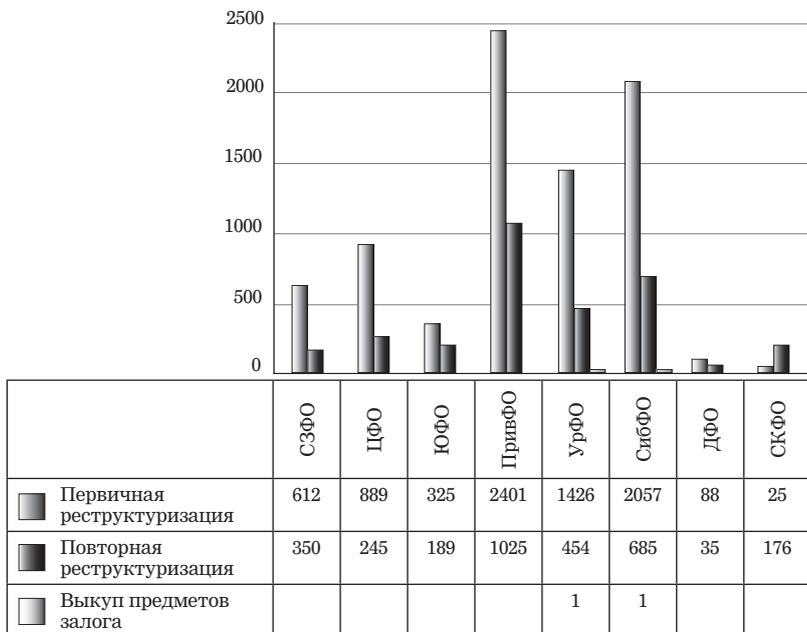
**Рис. 13.** Средний возраст заемщика



**Рис. 14.** Причины обращения за помощью

с тем, что, по данным НИСП, заемщики данных регионов, как правило, брали ипотечные жилищные кредиты на приобретение единственного жилья для проживания, а не на инвестиционные цели, как, например, заемщики ЦФО, что обусловило большее число обращений граждан этих регионов за помощью.

Распределение объемов реализации программ поддержки заемщиков в 2010 г. по федеральным округам Российской Федерации представлено на рис. 15.



**Рис. 15.** Динамика реализации программ поддержки заемщиков в 2010 г. по Федеральным округам

Статистика показывает, что разработанная АРИЖК многоуровневая система поддержки заемщиков обеспечила снижение социальной напряженности на рынке ипотеки и повысила доверие населения к долгосрочным финансовым инструментам. Учитывая главную задачу — стабилизацию социальной обстановки в регионах, которая была достигнута за счет стимулирования запуска банками собственных программ реструктуризации, изменение вектора потока обращений заемщиков является позитивным фактором, отражающим эффективность работы АРИЖК по альтернативным направлениям (работа с ЦБР, пропаганда реструктуризации, работа с банками и т.п.).

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОАО «АРИЖК»

В перспективе ОАО «АРИЖК» планирует продолжать осуществление основных направлений своей деятельности с целью снижения социальной напряженности в регионах России для той части заемщиков ипотечных жилищных кредитов (займов), которая в силу обстоятельств, в малой степени зависящих от их личных возможностей, по объективным причинам не в состоянии в полном объеме обслуживать свой ипотечный кредит (заем).

ОАО «АРИЖК» в первую очередь будет решать задачу поддержки граждан, имеющих сложности с обслуживанием своих ипотечных жилищных кредитов (займов), путем их реструктуризации с целью предоставления гражданам времени для восстановления своего финансового положения и впоследствии возобновления самостоятельного обслуживания своих ипотечных жилищных кредитов (займов).

В качестве основных направлений деятельности Агентства в 2011 г. следует выделить:

- ♦ Реализацию программ поддержки заемщиков за счет и по поручению заказчика (государства или кредитной организации).
- ♦ Обеспечение инфраструктурных элементов системы ипотечного кредитования, ориентированных на заемщика. К их числу также следует отнести:
  - обеспечение информированности заемщика обо всех принимаемых им рисках и способах самозащиты (от консультирования до внедрения в практику подобных инструментов);

- обеспечение функционирования механизмов социальной защиты заемщиков в случае потери ими единственного для проживания жилья.
- ♦ Разработку специальных продуктов, расширяющих спектр применения ипотечного кредитования для граждан РФ, реализация которых на балансах кредитных организаций (или высокорейтинговых компаний) нецелесообразна до определенного этапа, а именно:
  - оказание сервисных услуг участникам рынка;
  - применение различных форм поддержки заемщиков для восстановления ими платежной дисциплины по схемам, наиболее выгодным всем сторонам сделки: заемщикам, кредиторам, инвесторам.
- ♦ Внедрение механизмов, позволяющих заемщику получить «время» на восстановление доходов и/или обеспечить «снижение расходов» на обслуживание кредита, и/или содействовать «росту доходов» заемщика.
- ♦ Внедрение новых механизмов поддержки заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.
- ♦ Реализацию социальных программ на рынке ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства для наиболее уязвимых слоев населения, в том числе нетрудоспособных граждан.

К новым продуктам в 2011 г. ОАО «АРИЖК» относит следующие рыночные (коммерческие) программы:

**Активная реструктуризация** — программа, разработанная в целях снижения социальной напряженности и направленная на осуществление на постоянной основе программы реструктуризации (в том числе за счет, по поручению и на условиях кредитора) ипотечных жилищных кредитов заемщиков, попавших в тяжелую жизненную ситуацию, а также дальнейшее сопровождение реструктурированных кредитов до восстановления заемщика и воз-

обновления исполнения им обязательств в полном объеме или решения вопроса о погашении долга перед кредитором иным способом.

**Программа «Переезд»** — программа позволяет гражданам изменить свои текущие жилищные условия (в том числе при трудовой миграции в другой город) за счет имеющегося в собственности жилья, путем реализации следующих положений:

- ♦ АРИЖК выдает особый краткосрочный заем со сроком погашения основного долга и процентов в конце срока займа;
- ♦ погашение займа производится не за счет доходов заемщика, а из средств, полученных за счет реализации имеющегося жилья, таким образом оценка доходов не осуществляется (коэффициент П/Д не рассчитывается);
- ♦ в рамках Программы возможен переезд в другой город (продукт «Переезд-межрегиональный»), а также возможен переезд «из ипотеки в ипотеку»;
- ♦ программа позволяет сочетать выдачу займа с классическим ипотечным кредитом, что позволяет запустить программу «ипотека без первоначального взноса».

Пилотные продукты:

**«Обратная ипотека»** — программа, рассчитанная на нетрудоспособное население, для обеспечения улучшения уровня жизни данной категории граждан. Использование механизма обратной ипотеки предполагает предоставление гражданину денежных средств в пожизненное пользование на возвратной и платной основе. При этом гражданин не осуществляет каких-либо платежей в адрес кредитора. Погашение долга осуществляется за счет передачи в пользу кредитора принадлежащего гражданину объекта недвижимости после наступления его смерти.

Кроме того, в 2011 г. планами ОАО «АРИЖК» предусмотрено окончание исполнения законтрактованных в 2010 г. обязательств по существующим социальным программам:

- первичная реструктуризация (предоставление стабилизационных займов);
- повторная реструктуризация;
- выкуп предметов залога;
- продолжение их сопровождения до окончания срока жизни продукта.

Агентством будет продолжена работа по модернизации Стандарта реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков, направленная на совершенствование технологий и процедур реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), снижение рисков и справедливое распределение рисков между участниками ипотечного рынка, снижение операционных издержек, повышение уровня сопровождения проблемных ипотечных жилищных кредитов (займов), внедрение «интенсивного» сопровождения проблемного заемщика.

ОАО «АРИЖК» продолжит информационно-разъяснительную кампанию в рамках своей миссии, призванную изменить негативное отношение граждан к ипотеке, вызванное влиянием мирового финансового кризиса, повысить финансовую грамотность населения Российской Федерации в части ипотечных жилищных кредитов.

## МЕТОДОЛОГИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АРИЖК» ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ПОМОЩИ ЗАЕМЩИКАМ, ОКАЗАВШИМСЯ ВО ВРЕМЕННОЙ СЛОЖНОЙ ЖИЗНЕННОЙ СИТУАЦИИ

### Основные понятия и термины, используемые при реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов)

Кредитор (Займодавец) — кредитная (иная некредитная) организация, являющаяся законным держателем прав по ипотечным кредитам (займам, закладной).



**Кредитная организация** — банки и иные небанковские кредитные организации, которые для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности имеют право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации.

**Банк** — кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять, в совокупности, следующие банковские операции:

- привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц;
- размещение указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности;
- открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц.

**Небанковская кредитная организация** — кредитная организация, имеющая право осуществлять отдельные банковские операции, предусмотренные федеральным законом. Допустимые банковские операции для небанковских кредитных организаций устанавливаются Центральным банком Российской Федерации.

**Иная некредитная организация** — юридическое лицо, не являющееся кредитной организацией, которому для извлечения прибыли не требуется специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации и которое в соответствии со своими учредительными документами вправе предоставлять займы физическим лицам.

**ГК Российской Федерации, Гражданский кодекс** — Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья. Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть четвертая. Федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ.

**Закон о регистрации** — Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Закон об ипотеке** — Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**Залогодатель** — в контексте методологии реструктуризации АРИЖК используется определение понятия «залогодатель», изложенное в Стандарте РИЖК:



**Заемщик** — физическое лицо, в том числе занимающееся предпринимательской деятельностью, являющееся должником по Ипотечному кредиту (займу), которое оказалось в трудной жизненной ситуации в связи с ухудшением финансового положения.

**Солидарный заемщик** — физическое лицо, в том числе занимающееся предпринимательской деятельностью, являющееся солидарным должником по ипотечному кредиту (займу).

**Недвижимое имущество (недвижимость)** — земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, права на которые

подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом.

**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (государственная регистрация прав)** — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (п. 1 ст. 2 Закона о регистрации).

**ЕГРП** — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ЕГРЮЛ** — Единый государственный реестр юридических лиц.

**Росреестр, регистрирующий орган** — орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальные органы.

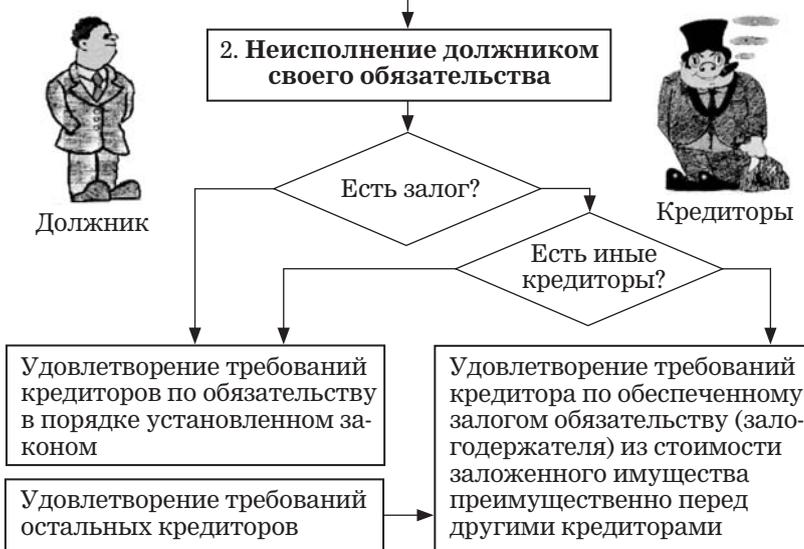
**Государственная пошлина** — обязательный и действующий на всей территории Российской Федерации платёж, взимаемый за совершение юридически значимых действий либо выдачу документов уполномоченными на то органами или должностными лицами.

**Способы обеспечения исполнения обязательств** — дополнительные меры имущественного и/или денежного характера, заранее принимаемые сторонами или предписываемые законодательством в целях снижения рисков кредитора и способствующие точному и неуклонному исполнению обязательств должником, а также предотвращающие и/или уменьшающие размер негативных последствий, которые могут наступить для кредитора в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения должником своего обязательства.

## Способы обеспечения исполнения обязательств (ст. 329 ГК РФ)



## 1. Возникновение обязательства (договор, причинение вреда, иные основания, указанные в ГК РФ)



Удовлетворение требований кредиторов из стоимости заложенного имущества осуществляется после изъятий, установленных федеральным законом.

Залогодержатель имеет также право получить на тех же условиях удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.

**Ипотека** — залог недвижимого имущества.

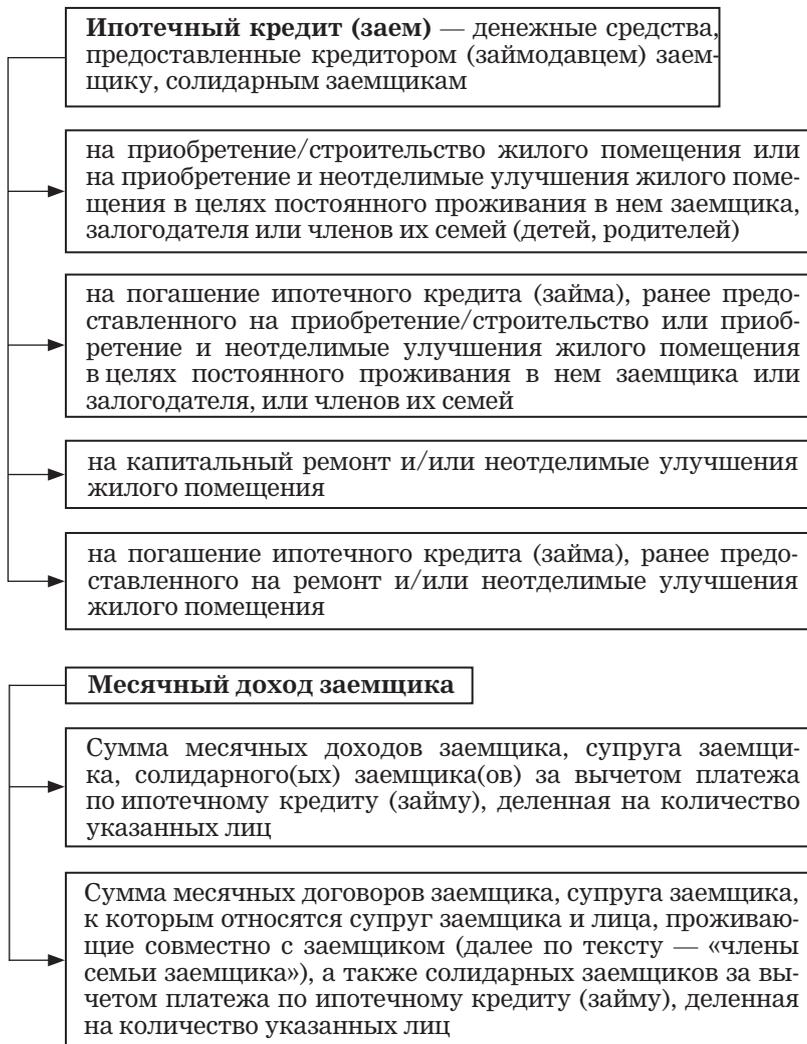
Первичный кредитор — кредитная (иная некредитная) организация, предоставившая заемщику кредитные (заемные) средства на приобретение/строительство жилого помещения и являющаяся первым законным держателем прав по ипотечным кредитам (займам), закладным.

**Закладная** — именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, вытекающим из кредитного договора (договора займа), обеспеченным ипотекой жилого

**Ипотека (п. 2 ст. 334 ГК РФ)**

**Содержание:** залогодатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества залогодателя преимущественно перед другими кредиторами, за изъятиями, установленными законом.

**Правовое регулирование:** регулируется Федеральным законом от 26.07.2998 № 102-ФЗ. Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к ипотеке в случаях, если иное не установлено ГК РФ или Законом об ипотеке.



помещения, без представления других доказательств существования этих обязательств, и право залога на жилое помещение, обремененное ипотекой.

**Жилое помещение** — объект целевого назначения ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки, представляющий собой изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям.

**Реструктуризация** — оказание помощи заемщику в исполнении обязательств по ипотечному кредиту (займу), позволяющей заемщику избежать утраты единственного жилья для проживания и восстановить свою платежеспособность.

#### Виды жилых помещений

**Жилой дом** — индивидуально определенное оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании.

**Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме/жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната в коммунальной квартире** — отдельный объект недвижимости — выделенная в натуре часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире, и на которую надлежащим образом оформлено право собственности.

**Первый (базовый) уровень оказания помощи заемщикам** (первичная реструктуризация) — оказание помощи заемщикам в течение определенного срока (но не более 12 месяцев) путем предоставления кредитов (займов) для обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей заемщика по ипотечному жилищному кредиту (займу) и предоставления заемщику возможности для принятия мер с целью восстановления своей платежеспособности.

**Второй уровень оказания помощи заемщикам** (вторичная реструктуризация) — оказание помощи заемщикам в случае невозможности исполнения ими обязательств в течение или по истечении 12 месяцев первичной реструктуризации путем выкупа у кредиторов/заимодавцев реструктурированных кредитов и предоставления дополнительного времени для восстановления платежеспособности путем установления ежемесячных платежей по кредиту (займу) в соответствии с текущим финансовым положением заемщика, на основании изменения графика исполнения обязательств либо заключения договора новации.

**Третий уровень оказания помощи заемщикам** — оказание помощи заемщикам, в отношении которых уже принято судебное решение об обращении взыскания на жилое помещение — предмет ипотеки — путем выкупа ОАО «АРИЖК» этих помещений и передачи их в собственность муниципального образования за плату с обязательным условием сохранения за заемщиками временного права проживания в данном жилом помещении до выделения им жилья из состава специализированного жилого фонда муниципального образования.

**Стандарты АИЖК** — Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

**Стандарт РИЖК** — Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков.

**Регламент взаимодействия** — Регламент взаимодействия между ОАО «АРИЖК» и партнерами — участниками программы реструктуризации ипотечных кредитов (займов) и проведения операций по непосредственной реструктуризации ипотечных кредитов (займов): приложение № 21 к Стандарту РИЖК.

**Период помощи** — фиксированный период времени, не превышающий 12 месяцев, в течение которого заемщику предоставляется время на восстановление своей платежеспособности с установлением платежей по погашению заемных обязательств, возникших при реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), в порядке и размере, отвечающем его финансовому положению.

**Период выборки** — срок, в течение которого займодавец предоставляет заемщику средства стабилизационного займа для погашения текущих обязательств по ипотечному жилищному кредиту (займу).

**Остаток основного долга** — остаток суммы долга по ипотечному жилищному кредиту (займу) на дату принятия ОАО «АРИЖК» решения о реструктуризации, не включающей в себя сумму начисленных процентов, пеней, штрафов.

**Нагрузка на заемщика** — расходы заемщика по оплате ежемесячного платежа после окончания периода помощи, с учетом вновь возникшего заемного обязательства, отнесенные к размеру ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (займу) до реструктуризации долга.

**Договор о совместном предоставлении заемных средств** (смешанный договор) — единый договор, заключаемый между кредитором (займодавцем) и ОАО «АРИЖК», с одной стороны, и заемщиком, с другой стороны, согласно

которому заемщику предоставляются денежные средства в виде кредита (со стороны кредитора) либо в виде займа (со стороны займодавца) и займа со стороны ОАО «АРИЖК» с целью полного погашения ипотечного кредита (займа), в отношении которого принято решение о реструктуризации. Обязательства, возникающие на основании смешанного договора, обеспечиваются ипотекой жилого помещения, согласно которой кредитор (займодавец) и ОАО «АРИЖК» становятся солидарными залогодержателями с одинаковыми правами пропорционально размерам требований предоставленных заемных средств.

**Солидарные кредиторы** (сокредиторы) — кредитор (займодавец) и ОАО «АРИЖК», являющиеся сторонами смешанного договора, предоставляющие заемные средства заемщику.

**Стабилизационный заем** — денежные средства в валюте Российской Федерации, переданные ОАО «АРИЖК» в собственность заемщику на возвратной, срочной и платной основе в целях обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей заемщика по ипотечному кредиту (займу) в течение определенного срока, но не более 12 месяцев.

**Стабилизационный кредит** — денежные средства в валюте Российской Федерации, предоставленные кредитором заемщику на возвратной, срочной и платной основе в целях обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей заемщика по ипотечному кредиту (займу) в течение определенного срока, но не более 12 месяцев.

**Соглашение о новации** — соглашение сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения.

**Соглашение об аннулировании закладной** — соглашение между залогодателем и залогодержателем о внесении изменений в закладную путем ее аннулирования вследствие необходимости изменения текста закладной с одновременной выдачей новой, составленной с учетом этих изменений.

**Дополнительное соглашение** о внесении изменений в закладную (договор ипотеки) — соглашение между залогодателем и залогодержателем, заключаемое вследствие необходимости изменения текста (условий) закладной (договора об ипотеке), в содержании которого подробно изложены измененные условия.

**АСУ АРИЖК** — автоматизированная Информационная система учета и сопровождения задолженности по выданным/выкупленным кредитам/займам (АСУ Бэк).

**АСУ ПЕГАС** — автоматизированная информационная система учета и обработки поступающих заявок на реструктуризацию ипотечных жилищных кредитов (ПЕГАС).

**Агент по реструктуризации** — юридическое лицо, заключившее с ОАО «АРИЖК» агентский договор на представление интересов ОАО «АРИЖК» перед третьими лицами по проведению процедуры реструктуризации ипотечных кредитов (займов), в том числе по заключению сделок, связанных с предоставлением заемных средств. Деятельность агентов по реструктуризации осуществляется на платной основе в соответствии с заключаемыми договорами.

**Агентский договор** — договор, по которому агент по реструктуризации, действуя от имени и за счет ОАО «АРИЖК», принимает на себя обязательство совершать юридические и иные действия, направленные на реструктуризацию ипотечных кредитов (займов), в том числе с правом заключения необходимых договоров и оформлением необходимых действий с использованием автоматизированной системы управления ОАО «АРИЖК» (АСУ АРИЖК).

**Андеррайтинг заемщика** — процедура проверки информации и документов, предоставляемых заемщиком, на предмет его соответствия требованиям Стандарта РИЖК и оценки вероятности исполнения заемщиком обязательств по предоставляемым заемным средствам. В кредитных организациях данная процедура (комплекс мероприятий) предполагает изучение платежеспособности, кредитоспособности и добропорядочности потенциального заемщика по методике, принятой конкретным кредитором и, как правило, не разглашаемой посторонним лицам. Результатом такой процедуры является либо принятие положительного решения по кредитной заявке претендента на кредит, либо отказ в предоставлении кредита. Однако бывают и компромиссные решения, когда кредитор дает согласие, но не в той сумме и (или) не на тех условиях, на которые рассчитывал заявитель.

**Автоматизированная система АРИЖК (АСУ АРИЖК)** — информационная система, разработанная ОАО «АРИЖК», состоящая из комплекса средств автоматизации его деятельности по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов).

**Интернет-ресурс АРИЖК** — специализированный защищенный информационный ресурс в сети Интернет с ограничением доступа, [service.arhtml.ru/partners](http://service.arhtml.ru/partners), предназначенный в том числе для передачи документов по сопровождению реструктурированных ипотечных жилищных кредитов (займов).

**Аннуитетные платежи** — денежные средства, выплачиваемые заемщиком кредитору в равном размере через определенные промежутки времени в счет погашения полученных кредитных (заемных) средств.

**Договор займа** — соглашение, заключаемое юридическим лицом (займодавцем) и заемщиком в письменной

форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с которым займодавец передает в собственность заемщика денежные средства в размере и порядке, определенном договором, а заемщик обязуется возвратить полученные денежные средства и уплатить проценты на него.

**Договор купли-продажи жилого помещения** — соглашение, заключаемое собственником жилого помещения (продавцом) и заемщиком/третьим лицом (покупателем) в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, а покупатель обязуется принять в собственность это жилое помещение и уплатить за него как собственные, так и привлеченные денежные средства (в том числе на основании кредитного договора (договора займа)), составляющие цену данного жилого помещения.

**Договор об ипотеке** — соглашение, заключаемое в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, по которому одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой (кредитному договору или договору займа), имеет право на получение удовлетворения своих денежных требований к должнику (заемщику) по этому обязательству из стоимости предмета ипотеки другой стороны — залогодателя (заемщика) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законодательством.

**Договор уступки прав (цессии)** — соглашение, заключаемое цессионарием (заемщиком) и цедентом (инвестором) в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, по которому цедент уступает право требования по передаче в собственность

по окончании строительства соответствующего жилого помещения, а цессионарий приобретает данное право требования.

**Договор участия в долевом строительстве** — соглашение, заключаемое застройщиком и участником долевого строительства (дольщиком) в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, по которому застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости жилого назначения и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующее жилое помещение дольщику, а дольщик (заемщик) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять жилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости жилого назначения.

**Досрочное (полное, частичное) погашение кредита (займа)** — добровольная выплата заемщиком остатка (части остатка) кредитной задолженности с опережением графика, предусмотренного кредитным договором (договором займа).

**Имущественный налоговый вычет** — уменьшение налогооблагаемой базы по налогу на доходы физических лиц при покупке объекта недвижимости.

**Ипотечная сделка** — совокупность сделок, направленных на заключение кредитного договора (договора займа) под залог недвижимого имущества, а также на заключение иных договоров, обеспечивающих исполнение по ним заемщиком своих обязательств.

**Ипотечный заем** — денежные средства, предоставленные заемщику первичным займодавцем по договору займа на приобретение (строительство, капитальный ремонт или

иные неотделимые улучшения) жилого помещения, а также на погашение ранее предоставленного займа на приобретение (строительство, капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения) жилого помещения, возврат которых обеспечивается залогом (ипотекой) данного или иного жилого помещения.

**Ипотечный кредит** — денежные средства, предоставленные заемщику первичным кредитором по кредитному договору на приобретение (строительство, капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения) жилого помещения, а также на погашение ранее предоставленного ипотечного кредита на приобретение (строительство, капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения) жилого помещения, возврат которых обеспечивается залогом (ипотекой) данного или иного жилого помещения.

**Кредитная история** — информация о том, какие кредиты брал заемщик, и насколько дисциплинированно он выполнял свои обязательства по их возврату.

**Кредитное дело** — комплект подлинников и (или) копий договоров и иных документов, предоставляемых, заключаемых и составляемых при совершении ипотечной сделки.

**Личное страхование** — страхование жизни и здоровья заемщика, солидарного заемщика (имущественные интересы, связанные со страхованием от несчастного случая и (или) болезней) на весь срок действия нового обязательства заемщика (при этом размер страховой суммы по страхованию на каждую конкретную дату действия должен составлять не менее остатка основного долга по этому обязательству, увеличенного на 10 процентов).

**Кредитный договор** — соглашение, заключаемое кредитной организацией (кредитором) и заемщиком в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с которым кредитор

обязуется предоставить денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование ими.

**Неустойка** (штраф, пени) — определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору (заимодавцу) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, вытекающего из кредитного договора (договора займа), в частности в случае просрочки исполнения обязательств (нарушения сроков внесения платежей, сроков уплаты страховой премии и т.д.) или неисполнения принятых на себя обязательств.

**ОАО «АИЖК»** — открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», созданное 5 сентября 1997 г. в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию», 100 процентов акций которого принадлежит государству.

**ОАО «АРИЖК»** — открытое акционерное общество «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», созданное ОАО «АИЖК» 6 февраля 2009 г. в целях реализации программы государственной поддержки заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, все акции которого (без одной акции, принадлежащей Ассоциации Российских Банков (через дочернюю структуру)) принадлежат ОАО «АИЖК».

**Обращение взыскания** — процедура изъятия у залогодателя и реализации жилого помещения, заложенного по ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства.

**Пени** — вид неустойки, взимаемой периодически за происходящее правонарушение и выражающейся в процентах от суммы нарушенного обязательства или в фиксированном размере.

**Платежная дисциплина заемщика** — обязанность заемщика своевременно (в установленные сроки) и в полном объеме осуществлять платежи по кредитному договору (договору займа) в соответствии с графиками внесения платежей.

**Последующий договор об ипотеке** — договор, по которому в обеспечение надлежащего исполнения обязательств заемщика по договору предоставления заемных средств залогодатель передает залогодержателю в последующий залог квартиру или жилой дом (часть жилого дома) и земельный участок.

**Предмет ипотеки** — недвижимое имущество, соответствующее требованиям Стандартов АИЖК и Стандарта РИЖК, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, передаваемое в залог по договору об ипотеке, или залог которого возникает на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона), и обеспечивающее исполнение обязательств по кредитному договору (договору займа).

**Просрочка платежа** — нарушение заемщиком срока исполнения обязательств по возврату суммы кредита (займа) и уплаты начисленных за пользование кредитными (заемными) средствами процентов, установленного договором и указанного в графике платежей заемщика.

**Процентный период** — период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно), за который заемщику начисляются проценты на

сумму задолженности по предоставленным кредитным (заемным) средствам.

**Первый процентный период** — период с даты, следующей за датой зачисления денежных средств на счет заемщика, по последнее число календарного месяца (обе даты включительно), в котором предоставлены денежные средства. Если денежные средства предоставляются частями (траншами), то понятие первого процентного периода применяется для каждого транша отдельно.

**Процентная ставка** — величина процентов, начисляемых за пользование предоставленными кредитными (заемными) средствами, установленная условиями кредитного договора (договора займа).

**Проценты** — сумма денежных средств, исчисленная в соответствии с установленной в кредитном договоре (договоре займа) процентной ставкой, за конкретный период времени пользования кредитными (заемными) средствами.

**Порядок округлений** — математические правила определения конечного цифрового знака после запятой, применяемые при расчете графика платежей заемщика в счет исполнения обязательств по кредитному договору (договору займа).

**Член семьи заемщика (залогодателя)** — супруг заемщика (залогодателя) и лица, проживающие совместно с заемщиком (залогодателем) в жилом помещении, являющемся предметом ипотеки по ипотечному кредиту (займу).

**Штраф** — вид неустойки, применяемой в случаях и порядке, установленных законом или договором. Штраф определяется в твердой сумме либо в процентах от суммы нарушенного обязательства. Штрафные санкции служат обеспечением исполнения договора и являются мерой ответственности за нарушение его обязательств.

**Ежемесячный платеж** — фиксированный аннуитетный платеж, ежемесячно уплачиваемый заемщиком по окончании периода помощи в соответствии с графиком платежей.

**Дифференцированный платеж** — изменяемый ежемесячный платеж, уплачиваемый заемщиком в соответствии с графиком платежей, который состоит из суммы начисленных процентов по основному долгу за текущий период и процентов, начисленных за пользование полученными денежными средствами.

**Фиксированный пониженный платеж** — платеж, уплачиваемый заемщиком за соответствующий период в соответствии с графиком платежей в период помощи, при этом ежемесячно погашается, как правило, только часть начисленных процентов.

**Дифференцированный пониженный платеж** — изменяемый ежемесячный платеж, уплачиваемый заемщиком за соответствующий период в соответствии с графиком платежей в период помощи, который состоит из начисленных процентов, подлежащих уплате в текущем периоде, и суммы денежных средств, направляемых на частичное погашение обязательств по возврату основного долга.

**Отчетный период** — процентный период, предшествующий текущему процентному периоду, за который заемщики исполнили (должны были исполнить) свои обязательства — внесли платежи, подлежащие распределению в соответствии с графиками.

**Очередность погашения требований займодавца** — последовательность погашения обязательств заемщика перед займодавцем, установленная договором займа.

**Ограничения (обременения)** — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих

правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие).

**Ставка рефинансирования** — размер процентов в годовом исчислении, подлежащий уплате Центральному банку Российской Федерации за кредиты, предоставленные кредитным организациям. В соответствии с Указанием Центрального банка Российской Федерации от 25.12.2009 № 2369-У «О размере ставки рефинансирования Банка России» ставка рефинансирования Банка России с 28 декабря 2009 г. составляет 8,75 %.

**Текущая задолженность 1** — фактический остаток основного долга по стабилизационному займу с момента подписания соглашения о новации до окончания периода помощи.

**Текущая задолженность 2** — фактический остаток основного долга и причисленные проценты на фактический остаток основного долга по предоставленному займу, не оплаченные в период помощи как не подлежащие оплате в соответствии с соглашением о новации.

Новационный процентный период — это период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно), за который начисляются проценты на оставшуюся сумму текущей задолженности 1/текущей задолженности 2 в соответствии с соглашением о новации.

**К/З** — коэффициент, определяющий соотношение суммы кредита к стоимости залогового обеспечения.

**Скрипт** — типовой сценарий разговора сотрудников с заемщиками.

**Управление по сопровождению проблемных кредитов** (далее по тексту **УСПК**) — структурное подразделение ОАО «АРИЖК».

**Этапы** работы с заемщиком, поручителем, залогодателем, имеющим просроченные обязательства перед АРИЖК:

- **«Мониторинг»/«Soft» режимы** (для сотрудников ОАО «АРИЖК») — совокупность мероприятий по информированию заемщика/поручителя/залогодателя о наличии просроченной задолженности, основанных на проведении телефонных переговоров, рассылке SMS-сообщений и\или почтовых рассылок, направленных на взыскание просроченной задолженности.
- **«Hard»-режим** (для *Агентов сопровождения*) — совокупность мероприятий по исполнению просроченных обязательств заемщиком/поручителями/залогодателями, основанный на установлении личных контактов (выезды), розыске заемщика/поручителя, проведении телефонных переговоров, рассылке SMS-сообщений, почтовых рассылок, направленных на взыскание просроченной задолженности.
- **Отдел возмещения потерь** (далее по тексту **ОВП**) — совокупность мероприятий начинается с момента передачи проблемного кредита от группы «Hard»-режима и завершается погашением задолженности, реструктуризацией или передачей проблемного кредита в Юридическое Управление АРИЖК.

**Юридическое управление** (далее по тексту **ЮУ**) — подразделение АРИЖК, в функции которого входит правовое обеспечение деятельности и защита прав и законных интересов АРИЖК.

**SMS-информирование** — отправка информационных сообщений посредством направления SMS-сообщений на номер мобильного телефона заемщика.

**Реестр** — совокупность данных, сформированная в определенной иерархии с использованием электронной базы данных ОАО «АРИЖК».

## **ОСНОВЫ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ)**

### **Программа оказания помощи заемщикам ипотечных жилищных кредитов (займов) в Российской Федерации**

#### **Нормативно-правовое регулирование реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов)**

Правовой основой для реализации программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) являются нормативно-правовые акты Российской Федерации.

- Конституция Российской Федерации.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- Программа антикризисных мер Правительства Российской Федерации на 2009 г., утвержденная Правительством Российской Федерации 19 июня 2009 г.

- Приказ Минюста России от 15.06.2006 № 213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества».

— Приказ Минюста России от 09.06.2005 № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества».

— Иные нормативные правовые акты уполномоченных федеральных органов исполнительной власти.

Основным документом, регулирующим процедуру реструктуризации ипотечных кредитов (займов) в Российской Федерации, является Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков, утвержденный решением Совета директоров ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (протокол № 2 от 25.02.2009; с изменениями, внесенными протоколом № 4 от 31.03.2009, протоколом № 5 от 14.04.2009, протоколом № 6 от 30.04.2009, протоколом № 8 от 16.07.2009, протоколом № 9 от 26.08.2009 и протоколом № 10 от 29.09.2009).

В соответствии с Уставом, ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» в рамках своих полномочий разрабатывает и рекомендует к использованию участниками программы реструктуризации типовые формы документов, направляет информационные письма, дает официальные разъяснения по вопросам применения Стандарта реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков.

К настоящему времени судебная практика по спорам, связанным с реструктуризацией ипотечных кредитов (займов), не сложилась.

В совокупности перечисленные документы могут рассматриваться как правовая база для реализации процедур реструктуризации ипотечных кредитов (займов).

## Цели и задачи программы поддержки заемщиков

Программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) призвана обеспечить решение следующих основных задач.



Целью реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), проводимой ОАО «АРИЖК», является оказание помощи и создание заемщику таких условий, которые бы позволили ему в течение определенного срока (но не более 12 месяцев) решать возникшие финансовые проблемы и принимать меры для восстановления своей платежеспособности. При этом заемщик в указанный период времени должен будет уплачивать в пользу ОАО «АРИЖК» сниженные размеры платежей, адекватные его финансовому положению.

Основной задачей реализации программы оказания помощи заемщикам является максимальное снижение риска потери заемщиком (залогодателем) и его семьей единственного жилья для постоянного проживания.

Особенностью программы реструктуризации, реализуемой ОАО «АРИЖК» в настоящее время, является то, что для реструктуризации принимаются любые ипотечные жилищные кредиты (займы), выданные независимо от стандартов, правил или условий их выдачи, действовавших у кредиторов, предоставивших ипотечные жилищные кредиты (займы), валюты кредитования, а также вида процентной ставки, применяемой при начислении процентов за пользование средствами ипотечного жилищного кредита (займа).

Оказание помощи осуществляется не всем, а только определенным категориям заемщиков.

В связи с этим и с целью регламентации деятельности и взаимодействия с партнерами в процессе реализации поставленных задач, ОАО «АРИЖК» был разработан Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков, который утвержден Советом директоров ОАО «АРИЖК» 25 февраля 2009 г. (протокол № 2).

## **Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков АРИЖК. Основные положения**

### **Структура Стандарта**

Стандартом РИЖК четко определены критерии, определяющие категории заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам) — граждан Российской Федерации, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, которым ОАО «АРИЖК» может предоставить поддержку, а также порядок ее предоставления.

Стандарт РИЖК был разработан с учетом положений и требований, предъявляемых к участникам государственной программы по ипотечному кредитованию, содержащихся в Стандартах процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), которые были одобрены решением Наблюдательного совета ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» протокол № 7 от 24 сентября 2004 г.

Стандарт РИЖК применяется ОАО «АРИЖК» в отношении заемщиков — граждан Российской Федерации, имеющих неисполненные обязательства по ипотечным кредитам (займам), предоставленным до 1 июля 2009 г. на приобретение/строительство жилого помещения на территории Российской Федерации с целью постоянного проживания в нем, оказавшихся в трудной жизненной ситуации в связи с ухудшением финансового положения.

Под ухудшением финансового положения заемщика в рамках реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) (далее — реструктуризация ипотечных кредитов (займов)) следует понимать уменьшение или утрату заемщиком дохода по любой причине (кроме утраты дохода по вине самого заемщика: увольнение по инициативе работо-

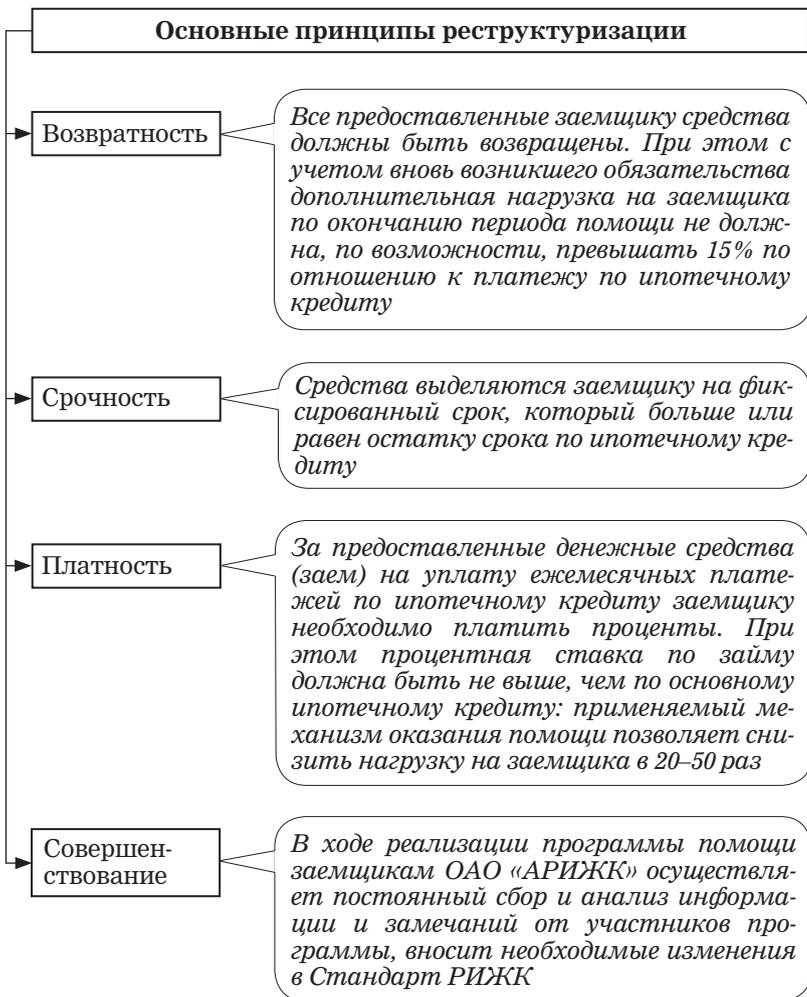
СТРУКТУРА СТАНДАРТА РИЖК
Общая часть. Назначение и область применения
Термины и определения
Раздел 1. Общие требования к реструктуризации ипотечного кредита (займа)
Раздел 2. Варианты реструктуризации
Раздел 3. Требования к заемщикам, залогодателям, претендующим на реструктуризацию ипотечного кредита (займа)
Раздел 4. Требования к жилому помещению и объекту долевого строительства
Раздел 5. Требования к ипотечному кредиту (займу), который подлежит рассмотрению на предмет реструктуризации
Раздел 6. Порядок рассмотрения заявления заемщика и принятия решения о реструктуризации ипотечного кредита (займа)
Раздел 7. Сопровождение реструктурированных ипотечных кредитов (займов)
Приложения

дателя на основании пп. 5, 6, 7, 10, 11 ст. 81 Трудового кодекса Российской Федерации) или рост расходов у заемщика, связанных с исполнением обязательств по ипотечному кредиту (займу) (рост курса валюты, изменение индексов, к которым привязан размер процентной ставки, и т.д.).

Реструктуризация ипотечного кредита (займа) осуществляется при наличии личного обращения заемщика, а в случаях, предусмотренных Стандартом РИЖК, также при наличии согласия кредитора (например, при заключении смешанного договора).

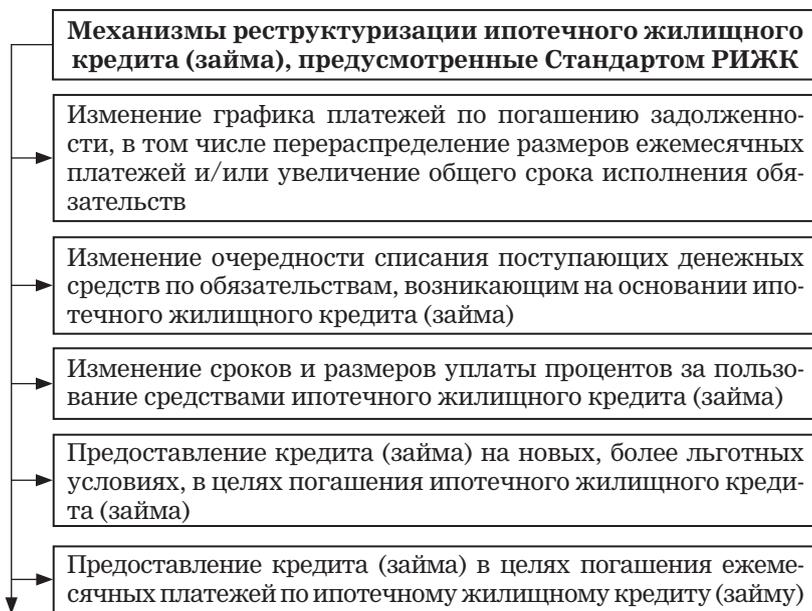
## Принципы и механизмы реструктуризации

Деятельность ОАО «АРИЖК» по реструктуризации ипотечных кредитов (займов) строится на следующих принципах:



Реструктуризация ипотечных кредитов (займов) осуществляется на платной, возвратной и срочной основе как путем изменения параметров платежей по ипотечным кредитам (займам), так и на иных условиях, в том числе через механизм предоставления стабилизационного займа или заключения договора о совместном предоставлении заемных средств (смешанный договор), исходя из фактической платежеспособности заемщика на дату его обращения за реструктуризацией долга.

Для реструктуризации принимаются ипотечные кредиты (займы), выданные независимо от стандарта или условий выдачи, действовавших у кредитора, предоставившего ипотечный кредит (заем), а также формы процентной ставки, применяемой при начислении за пользование средствами ипотечного кредита (займа).





Помощь заемщикам в соответствии со Стандартом РИЖК оказывается только в случае, если обязательства заемщика, вновь возникшие в связи с реструктуризацией ипотечного жилищного кредита (займа), будут обеспечены:

- **страхованием жилого помещения** (страхованием от рисков гибели или повреждения (имущественное страхование)), срок действия которого должен соответствовать сроку исполнения по новому обязательству (обязательное условие!);
- **личным страхованием** жизни и здоровья заемщика, солидарных заемщиков (имущественные интересы, свя-

занные со страхованием от несчастного случая и (или) болезней) на весь срок действия нового обязательства заемщика (по желанию заемщика!).

При отсутствии личного страхования размер процентной ставки за пользование предоставленными заемными средствами увеличивается на величину, определяемую решением Правления ОАО «АРИЖК».

Размер страховой суммы по указанным видам страхования или по одному из них (если заемщик отказывается от личного страхования) должен быть равен сумме лимита задолженности, указанной в договоре стабилизационного займа (кредита), увеличенного на 10 процентов (данное требование не относится к жилому помещению, строительство которого не завершено на дату обращения за реструктуризацией).

При этом сумма, выплачиваемая в случае наступления страхового случая на каждую конкретную дату действия договора страхования, будет составлять сумму не менее остатка основного долга по этому обязательству, увеличенного на 10 процентов (данное требование не относится к жилому помещению, строительство которого не завершено на дату обращения за реструктуризацией).

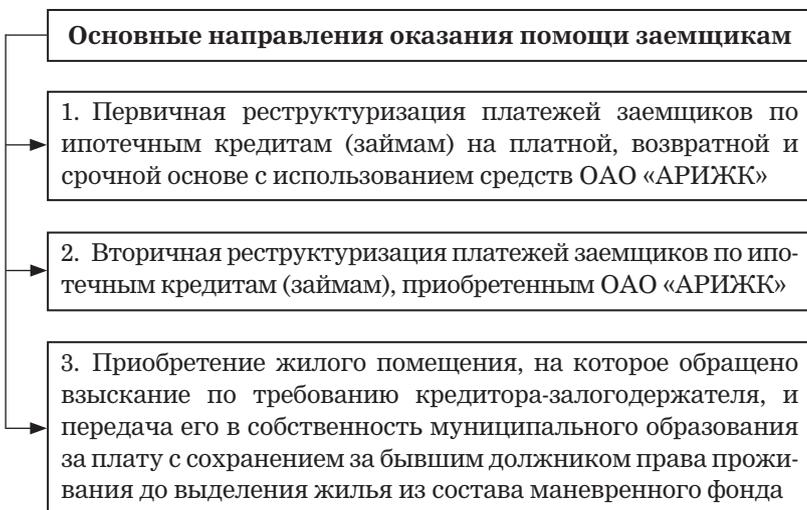
Ипотечный кредит (заем) после проведения реструктуризации в соответствии со Стандартом РИЖК впоследствии, при восстановлении платежеспособности заемщика, может быть предложен кредитором для рефинансирования в ОАО «АИЖК».

Документы, обеспечивающие реализацию Стандарта РИЖК: формы договоров, заключаемых с заемщиком, солидарным заемщиком, залогодателем, регламенты, порядки, процедуры взаимодействия уполномоченного ОАО «АРИЖК» лица и ОАО «АРИЖК» утверждаются решением Правления ОАО «АРИЖК».

## **Основные направления реструктуризации (уровни поддержки заемщиков)**

Реализация программы оказания поддержки заемщикам путем реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) показала, что к моменту истечения периода помощи не все заемщики смогли восстановить свою платежеспособность и самостоятельно продолжать обслуживать свои обязательства. В связи с этим возникла необходимость разработки дополнительных уровней поддержки для отдельных категорий заемщиков.

В настоящее время выделены три уровня поддержки.



Первый (базовый) уровень оказания помощи заемщикам (первичная реструктуризация) — оказание помощи заемщику в течение определенного срока (но не более 12 месяцев) путем предоставления дополнительных кредитов (займов) для целей исполнения им ежемесячных обязательств по имеющемуся ипотечному кредиту (займу), а также ре-

шения возникших финансовых проблем и принятия мер по восстановлению своей платежеспособности.

Второй уровень оказания помощи заемщикам (вторичная реструктуризация) — оказание помощи заемщикам в случае невозможности исполнения им обязательств в течение или по истечении 12 месяцев первичной реструктуризации путем выкупа у кредиторов/заимодавцев проблемных кредитов и предоставления дополнительного времени для восстановления платежеспособности путем изменения графика исполнения обязательств либо заключения договора новации.

Второй уровень поддержки заемщиков заключается в оказании помощи заемщикам путем установления ежемесячных платежей по кредиту (займу) в соответствии с текущим финансовым положением заемщика, то есть установление такого размера платежа по кредиту (займу), который отвечает текущему доходу заемщика.

Второй уровень поддержки заемщиков предусматривает:

- увеличение срока ипотечного кредита;
- снижение процентной ставки по ипотечному кредиту (займу);
- установление нового периода помощи (до 24 месяцев).

Второй уровень поддержки заемщиков реализуется только при условиях, если:

1. Ранее заемщику была оказана помощь, то есть была проведена реструктуризация кредита (займа) по Стандарту РИЖК либо на условиях кредитора.

2. Ипотечный кредит (заем) был выдан заемщику до 1 июля 2009 г.

3. Доходы заемщика не восстановились, и в момент обращения на заемщика и каждого члена его семьи после уплаты ежемесячного платежа по кредиту (займу) приходится менее трех прожиточных минимумов.

4. Жилое помещение, являющееся предметом залога по кредиту (займу), единственное для проживания (отсутствуют другие жилые помещения, пригодные для проживания) и не относится к типу элитного жилья.

5. Заемщик согласен на вторичную реструктуризацию ранее предоставленного ему кредита (займа).

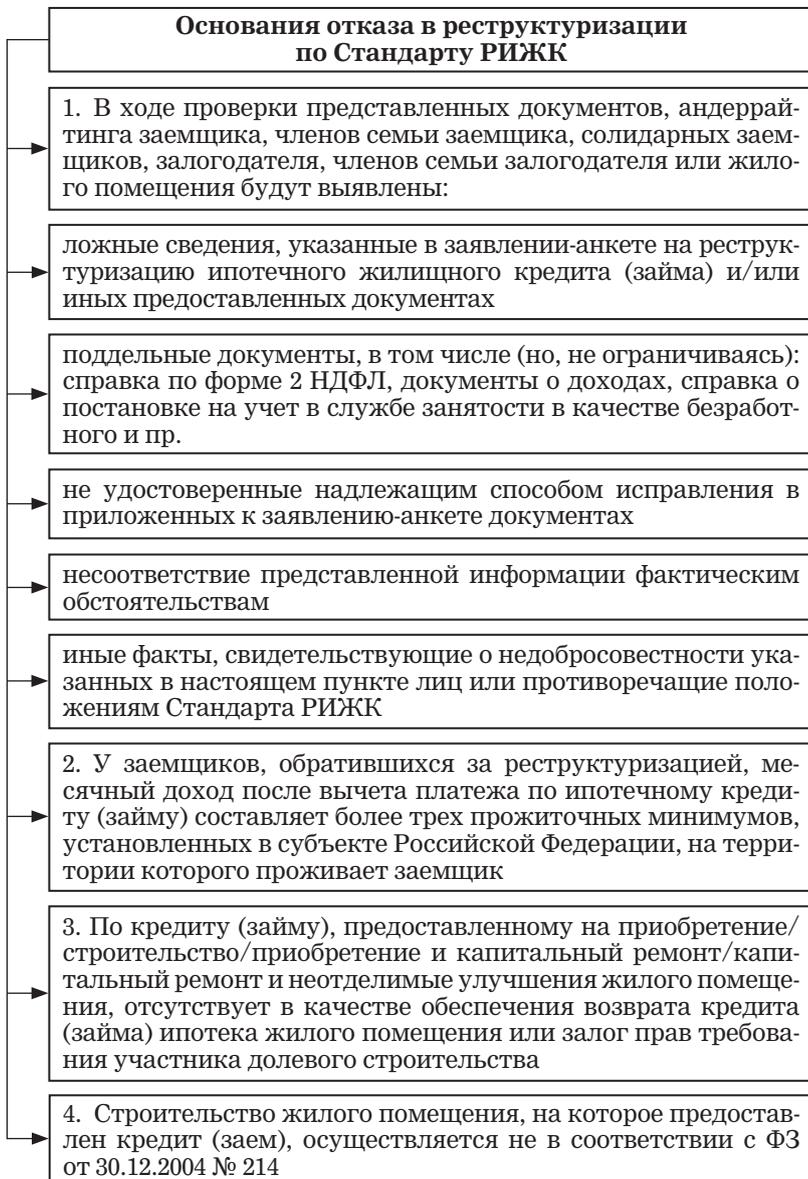
Второй уровень поддержки заемщиков применяется только при условии, если:

- предмет залога находится в населенном пункте, который отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных, и не находится под спором о праве собственности и/или
- в составе семьи заемщика/залогодателя имеются несовершеннолетние дети и/или
- семья заемщика/залогодателя относится к молодой семье: заемщик и/или супруг заемщика и/или залогодатель и/или супруг залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет и/или
- в составе семьи заемщика/залогодателя имеется инвалид и/или ветеран Великой отечественной войны.

Третий уровень поддержки заемщиков реализуется только при таких условиях, когда кредитор согласен на уступку прав требования по кредиту (займу) в пользу ОАО «АРИЖК».

### **Основания отказа в реструктуризации**

Несмотря на то, что реструктуризация ипотечных кредитов (займов) проводится в отношении любого заемщика, отвечающего требованиям Стандарта РИЖК и обратившегося за помощью, ОАО «АРИЖК» вправе отказать в реструктуризации по следующим основаниям.



## **Организация работы агентов в рамках реализации программы оказания помощи заемщикам**

Для реализации задач по оказанию помощи заемщикам ОАО «АРИЖК» приняло решение о создании агентской сети. Основу такой сети составили коммерческие организации, занимающиеся выдачей и/или рефинансированием ипотечных жилищных кредитов (займов) и имеющие практический опыт работы на рынке ипотечного кредитования.



Учитывая, что реструктуризация ипотечных жилищных кредитов (займов) требует специальных знаний, навыков и опыта работы в ипотечном кредитовании, в ОАО «АРИЖК» разработаны критерии выбора агентов, порядок взаимодействия с ними при оказании помощи нуждающимся заемщикам, а также учебные программы подготовки специалистов по этому направлению профессиональной деятельности.

### **Требования к участникам программы (агентам)**

Специальные требования к участникам программы (агентам) в Стандарте РИЖК отсутствуют, но при выборе партнера ОАО «АРИЖК» обращает внимание на следующие

щие показатели организации, обратившейся с предложением о сотрудничестве:

- устойчивость финансового положения организации;
- наличие у организации опыта работы на рынке ипотечного кредитования;
- территория присутствия организации;
- наличие у организации разветвленной филиальной сети;
- наличие в штате организации специалистов, прошедших обучение на курсах повышения квалификации по программе ОАО «АРИЖК».

Обязательным условием для участия в программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) является заключение следующих договоров:

- соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (для банковских организаций);
- агентского договора;
- договора об оказании услуг.

Для заключения вышеуказанных договоров потенциальному участнику данной программы достаточно направить в адрес ОАО «АРИЖК» заполненные и подписанные со своей стороны формы следующих документов:

- соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (для банковских организаций);
- агентского договора;
- договора об оказании услуг;
- доверенности.

Формы перечисленных документов приведены на сайте ОАО «АРИЖК» [www.arhml.ru](http://www.arhml.ru).

*Если юридическое лицо, обратившееся с предложением о сотрудничестве, не является участником региональной сети ОАО «АИЖК», то ОАО «АРИЖК» вправе затребовать дополнительные документы для принятия решения о воз-*

*возможности использования услуг компании в качестве агента ОАО «АРИЖК».*

### **Соглашение о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов**

Для банков, желающих принять участие в программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), предусмотрено заключение соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов. При этом банк, заключив такое соглашение, не берет на себя обязательство быть агентом ОАО «АРИЖК».

Подписав данное соглашение, банк обязуется:

- ♦ обеспечивать работу с заемщиками, обратившимися за реструктуризацией долга в соответствии с Регламентом взаимодействия, в том числе оказывать консультационные услуги по программе реструктуризации и осуществлять проверку соответствия заемщиков требованиям Стандарта РИЖК;
- ♦ получать одобрение ОАО «АРИЖК» на реструктуризацию долга по предоставленному ипотечному жилищному кредиту (займу) по одному из указанных вариантов реструктуризации и осуществлять взаимодействие по решению данного вопроса с ОАО «АРИЖК» в соответствии со Стандартом РИЖК и Регламентом взаимодействия;
- ♦ обеспечить внесение в ЕГРП изменений, связанных с изменением состава залогодержателей и обременения предмета ипотеки;
- ♦ предоставлять ОАО «АРИЖК» письменное согласие на последующую ипотеку либо залог иного имущества не позднее 2-х рабочих дней, следующих за датой принятия решения ОАО «АРИЖК» о возможности ре-

структуризации, а также передавать ОАО «АРИЖК» иные документы, необходимые для государственной регистрации последующей ипотеки при предоставлении ОАО «АРИЖК» стабилизационного займа;

- ♦ предоставлять ОАО «АРИЖК» и/или заемщикам справку кредитора по ипотечному кредиту (займу) по установленной форме, не позднее 2-х рабочих дней со дня ее запроса;
- ♦ не принимать с заемщиков комиссии за:
  - предоставление справки по ипотечному кредиту (займу);
  - открытие счетов (вкладов), наличие которых предусмотрено Стандартом РИЖК;
  - списание денежных средств со счета заемщика, открытого у кредитора, в счет погашения обязательств по ипотечному кредиту;
  - списание денежных средств со счета заемщика, открытого у кредитора, в пользу ОАО «АРИЖК» в счет исполнения обязательств перед ОАО «АРИЖК», возникающих при реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа);
  - перевод денежных средств без открытия счета в пользу ОАО «АРИЖК» в счет исполнения обязательств перед ОАО «АРИЖК», возникающих при реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа);
  - предоставление выписки по счету (вкладу) заемщика, открытого у кредитора;
  - конвертацию денежных средств, поступивших на счет заемщика, открытый у кредитора, в иностранную валюту для исполнения заемщиком обязательств по ипотечному кредиту (займу) в иностранной валюте;

- списание денежных средств со счета заемщика, открытого у кредитора, поступивших от ОАО «АРИЖК», в пользу страховой компании в счет исполнения обязательств по договору страхования, являющемуся страховым обеспечением по ипотечному кредиту;
- ♦ не предпринимать никаких действий и мер в отношении заемщиков, обратившихся за реструктуризацией долга и соответствующих требованиям Стандарта РИЖК, в том числе не отказывать в помощи заемщикам, не начислять штрафов и пеней за просрочку исполнения обязательств, не предпринимать действий для обращения взыскания на предмет ипотеки, со дня принятия решения ОАО «АРИЖК» о возможности такой реструктуризации;
- ♦ в случае неисполнения заемщиком обязательства, кредитором по которому совместно выступают ОАО «АРИЖК» и первичный кредитор, обращение взыскания на предмет залога осуществляется одновременно ОАО «АРИЖК» и первичным кредитором (ст. 46 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

При этом процедура обращения взыскания от имени ОАО «АРИЖК» может осуществляться первичным кредитором (при его согласии) на основании отдельного договора и выдаваемой кредитору доверенности.

*Условиями соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов предусмотрено право кредитора принять решение о самостоятельной реструктуризации долга заемщика без обращения к услугам ОАО «АРИЖК».*

В течение 3-х рабочих дней после подписания соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов его стороны обязаны обменяться следующими документами:

- ♦ копиями учредительных документов (с учетом изменений и/или дополнений), зарегистрированных в установленном порядке;
- ♦ копиями свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- ♦ копиями свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- ♦ заверенными руководителем и удостоверенными печатью юридического лица копиями протоколов (выписок из протоколов) компетентного органа управления юридического лица о назначении руководителя и копиями приказов о назначении на должность главного бухгалтера;
- ♦ копиями документов, подтверждающих постановку на учет в ЕГРЮЛ.

Соглашение о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания сторонами и действует до конца 2009 г. Срок действия соглашения автоматически пролонгируется при предоставлении ОАО «АРИЖК» соответствующего предложения в адрес кредитора и принятии его кредитором. Любая из сторон соглашения вправе прекратить его действие, предварительно, за 30 календарных дней до прекращения действия соглашения, письменно уведомив другую сторону с использованием средств, обеспечивающих доказательство вручения уведомления.

В течение 30-ти календарных дней с момента получения уведомления соглашение о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов и все договоры, заключенные в соответствии с ним, включая нормы об ответственности, действуют в полном объеме.

Расторжение соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов не имеет обратной силы. После

расторжения такого соглашения его положения в полном объеме применяются к отношениям сторон, возникшим до расторжения. Обязательства сторон по такому соглашению или договорам, не исполненные к моменту расторжения соглашения, действуют до их исполнения или прекращения по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством или договорами.

Для участия небанковских организаций в Программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) подписание соглашения о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов не является обязательным.

### **Агентский договор**

На основании заключенного агентского договора организация, обратившаяся к ОАО «АРИЖК» с предложением о сотрудничестве, становится агентом по реструктуризации.

Договор является договором присоединения. Присоединение Агентов осуществляется путем подписания между ОАО «АРИЖК» и Агентом Соглашения о присоединении. Договор является обязательным для исполнения сторонами с даты, указанной в Соглашении о присоединении.

### **Обязанности и права сторон агентского договора**

В соответствии с условиями договора агент по реструктуризации принимает на себя обязательство, действуя от имени и за счет ОАО «АРИЖК», осуществлять действия, направленные на исполнение Программ, реализуемых Агентством.

По сделкам, совершенным агентом по реструктуризации с третьими лицами (заемщиками, залогодателями, кредиторами, муниципальными образованиями, депозитариями) от имени и за счет ОАО «АРИЖК», права и обязанности возникают у ОАО «АРИЖК».

В соответствии с условиями агентского договора агент по реструктуризации обязан:

- ♦ Осуществлять организацию и/или проведение мероприятий по продвижению Программ, извещать население и/или кредитные организации и иных потенциальных участников Программ об условиях действующих Программ.

- ♦ По поручению и/или с согласия ОАО «АРИЖК» осуществлять взаимодействие с третьими лицами по реализации Программ, в том числе составлять, подписывать и направлять письма, уведомления, разъяснения и запросы третьим лицам.

- ♦ Проводить консультации физических лиц и/или юридических лиц по вопросам, связанным с условиями реализуемых Программ.

- ♦ Вести прием и учет Анкет-заявлений, а также всех документов, необходимых для реализации Программ.

- ♦ Проводить работы в АСУ, в том числе, но не ограничиваясь:

- работы по информационному обмену с ОАО «АРИЖК»;
- работы по введению всех запрашиваемых в данной системе данных;
- работы по формированию необходимых в процессе реализации Программы заключений;
- работы по формированию и предоставлению отчетов, в том числе предусмотренных Программами.

- ♦ Проводить проверку (андеррайтинг) физических лиц, документов, предоставленных участником Программы, на соответствие требованиям, установленным Программой. Указанная проверка проводится в случаях, предусмотренных Программой.

- ♦ Осуществлять проверку (андеррайтинг) недвижимого имущества, которое передается в залог или в собствен-

ность ОАО «АРИЖК» в рамках реализации Программ (при необходимости составлять акт осмотра и предоставлять цветные фотодокументы). Указанная проверка проводится в случаях, предусмотренных Программами.

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» проводить мероприятия по установлению личного контакта с физическими лицами — участниками Программ, посредством выезда к месту проживания, месту работы или иному месту встречи.

- ♦ Готовить и представлять ОАО «АРИЖК», в том числе с использованием АСУ, отчет об андеррайтинге с мотивированным заключением.

- ♦ Осуществлять подготовку всех необходимых документов, договоров (соглашений), предусмотренных при реализации Программ.

- ♦ По поручению и/или с согласия ОАО «АРИЖК» осуществлять подписание с гражданами, юридическими лицами и/или органами государственной власти (субъектами РФ, муниципалитетами) подготовленных ОАО «АРИЖК» или самостоятельно Агентом всех документов и договоров (соглашений), подписание/заключение которых предусмотрено Программами.

- ♦ Представлять интересы ОАО «АРИЖК» перед органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при подаче необходимых заявлений, договоров и иных документов, предусмотренных законодательством, осуществлять мероприятия по устранению причин, являющихся препятствием для осуществления регистрационных действий, а также получать указанные документы из органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним после совершения необходимых регистрационных действий. Передача Агентом документов в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществ-

вляется в случае, если указанные действия являются обязательными по законодательству РФ и/или в соответствии с требованиями Программ.

- ♦ На основании отдельного письменного поручения ОАО «АРИЖК» представлять интересы ОАО «АРИЖК» перед государственными органами (в том числе органами государственной власти), органами управления государственными внебюджетными фондами, органами местного самоуправления, бюджетными учреждениями и иными лицами, а также перед конкурсными комиссиями, аукционными комиссиями при подаче заявок на участие в конкурсе, аукционе по поставке товаров, выполнении работ, оказанию услуг для государственных и/или муниципальных нужд.

- ♦ Контролировать выполнение физическими и/или юридическими лицами требований Программ, в том числе исполнение физическими и/или юридическими лицами обязательств по заключению договоров с третьими лицами, если заключение указанных договоров и выполнение указанных требований предусмотрено условиями Программы.

- ♦ Формировать досье по поступившим заявлениям участников Программ и обеспечивать их ответственное хранение до момента передачи ОАО «АРИЖК» и/или третьим лицам.

- ♦ Передавать ОАО «АРИЖК» и/или третьим лицам, указанным в соответствующем поручении ОАО «АРИЖК», документы, полученные от участников программы, от третьих лиц или оформленные в процессе реализации Программ, в порядке и в сроки, установленные ОАО «АРИЖК», на основании акта приема–передачи документов по форме, утвержденной ОАО «АРИЖК».

- ♦ Предоставлять ОАО «АРИЖК» отчеты и оперативную информацию, по требованию ОАО «АРИЖК», о ходе испол-

нения Агентом договора в порядке и в сроки, установленные агентским договором.

- ♦ Не заключать сделок и не принимать каких-либо обязательств от имени ОАО «АРИЖК» без его письменного распоряжения или согласия.

- ♦ Уведомлять ОАО «АРИЖК» обо всех обстоятельствах, которые стали известны Агенту в течение срока действия агентского договора и которые могут повлиять на принятие ОАО «АРИЖК» решения о согласии заключить сделку, предусмотренную Программами, и/или на исполнение третьими лицами обязательств по подписанным с ОАО «АРИЖК» договорам.

- ♦ Сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе исполнения агентского договора, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

- ♦ Исполнять письменные поручения и распоряжения ОАО «АРИЖК», в том числе направленные посредством электронных систем связи и/или с использованием АСУ, выполнять иные действия, связанные с исполнением договора, с соблюдением сроков и качества выполнения работ, определенных ОАО «АРИЖК».

- ♦ Предоставлять ОАО «АРИЖК» отчеты о ходе исполнения обязательств Агента по агентскому договору по форме, в порядке и в сроки, установленные агентским договором и ОАО «АРИЖК».

В соответствии с условиями агентского договора **агент по реструктуризации имеет право:**

- ♦ По согласованию с ОАО «АРИЖК» пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по агентскому договору.

- ♦ По письменному согласованию с ОАО «АРИЖК» заключать субагентские договоры с третьими лицами в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по настоящему договору. При этом Агент остается ответственным за действия субагентов перед ОАО «АРИЖК».

- ♦ Запрашивать необходимую информацию об условиях реализуемых ОАО «АРИЖК» Программ, иную информацию и документы, необходимые Агенту для исполнения принятых на себя обязательств в соответствии с агентским договором.

- ♦ Своевременно получать вознаграждение на условиях, определенных в агентском договоре.

- ♦ Направлять ОАО «АРИЖК» предложения по совершенствованию работы в рамках агентского договора.

- ♦ Агент имеет право в любое время досрочно расторгнуть агентский договор, направив письменное уведомление ОАО «АРИЖК» не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения.

В соответствии с условиями агентского договора и в целях обеспечения исполнения агентом по реструктуризации своих обязательств **ОАО «АРИЖК» обязано:**

- ♦ Предоставлять Агенту необходимую информацию и документы по Программам.

- ♦ Выдавать Агенту доверенности для представления интересов ОАО «АРИЖК» и совершения юридически значимых действий в целях исполнения Агентом агентского договора.

- ♦ Направлять к Агенту потенциальных клиентов, обратившихся напрямую в ОАО «АРИЖК».

- ♦ Предоставить доступ к АСУ и возможность использования результатов функционирования данной системы.

- ♦ Информировать Агента об изменении условий Программ.
- ♦ Доводить до сведения Агента содержание документов, знание которых необходимо для надлежащего исполнения Агентом своих обязательств по агентскому договору.
- ♦ Выплачивать Агенту вознаграждение в соответствии с агентским договором.
- ♦ Осуществлять своевременное подписание всех актов и иных документов, предусмотренных агентским договором.

В соответствии с условиями агентского договора **ОАО «АРИЖК» имеет право:**

- ♦ Давать письменные поручения (распоряжения) Агенту, в том числе путем направления поручений, распоряжений посредством электронных систем связи и/или с использованием АСУ.
- ♦ Отзывать любое поручение (распоряжение), направленное в адрес Агента, путем направления соответствующего уведомления. При этом Агент обязан принять указанное уведомление к исполнению незамедлительно после его получения, если только поручение не исполнено Агентом к моменту поступления уведомления.
- ♦ Изменять требования и условия реализации Программ.
- ♦ Принимать участие в переговорах Агента с третьими лицами, которые Агент проводит в рамках реализации Программ.
- ♦ В любой момент получать сведения, отчеты о ходе исполнения Агентом агентского договора.
- ♦ Требовать передачи Агентом ОАО «АРИЖК» или третьему лицу находящихся у Агента документов, полученных или созданных в процессе реализации Программ.
- ♦ Требовать устранения Агентом недостатков действий, осуществляемых Агентом по агентскому договору.

♦ Уменьшить размер вознаграждения Агента, в соответствии с условиями, предусмотренными агентским договором.

♦ ОАО «АРИЖК» имеет право в любое время досрочно расторгнуть Договор, направив письменное уведомление Агенту не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения.

♦ ОАО «АРИЖК» определяет формы отчетов, требования к отчетам, сроки предоставления отчетов в отдельном письме, направляемом Агенту.

### **Вознаграждение агента по реструктуризации**

Вознаграждение агента по реструктуризации по агентскому договору рассчитывается и уплачивается в размере и в порядке, указанном в приложении № 1 к агентскому договору, за следующие действия и работы:

<b>Наименование действий и работ</b>	<b>Условие оплаты</b>
1. Консультирование и прием заявлений от граждан на участие в Программе	Оплата производится за каждое полученное заявление, заполненное надлежащим образом в соответствии с требованиями, установленными Программой и/или ОАО «АРИЖК»
2. Сбор полного пакета документов по принятому заявлению, предусмотренного Программой	Оплата производится за каждое досье, содержащее полный комплект документов, предусмотренный Программой и/или ОАО «АРИЖК»
3. Ввод всех необходимых данных в АСУ	Оплата производится при условии надлежащего внесения всей информации по принятому заявлению, предусмотренной Программой, АСУ и/или ОАО «АРИЖК»

<p>4. Андеррайтинг физического лица и платежеспособности физического лица в целях оценки возможности предоставления ОАО «АРИЖК» займа в соответствии с условиями Программы (если оценка платежеспособности предусмотрена условиями Программы)</p>	<p>Оплата производится за каждое заключение об андеррайтинге, составленное в соответствии с условиями Программы и/или ОАО «АРИЖК».</p> <p>Оплата производится вне зависимости от положительного или отрицательного заключения об андеррайтинге</p>
<p>5. Проведение повторного андеррайтинга физического лица и платежеспособности физического лица в целях оценки возможности предоставления ОАО «АРИЖК» займа в соответствии с условиями Программы (если оценка платежеспособности предусмотрена условиями Программы)</p>	<p>Оплата производится за каждое повторное заключение об андеррайтинге, составленное в соответствии с условиями Программы и/или ОАО «АРИЖК».</p> <p>Оплата производится вне зависимости от положительного или отрицательного заключения об андеррайтинге</p>
<p>6. Андеррайтинг физического лица на соответствие требованиям Программы без оценки платежеспособности физического лица (если оценка платежеспособности не предусмотрена условиями Программы)</p>	<p>Оплата производится за каждое заключение об андеррайтинге, составленное в соответствии с условиями Программы и/или ОАО АРИЖК».</p> <p>Оплата производится вне зависимости от положительного или отрицательного заключения об андеррайтинге</p>
<p>7. Проведение повторного андеррайтинга физического лица на соответствие требованиям Программы без оценки платежеспособности физического лица (если оценка платежеспособности не предусмотрена условиями Программы)</p>	<p>Оплата производится за каждое повторное заключение об андеррайтинге, составленное в соответствии с условиями Программы и/или ОАО «АРИЖК».</p> <p>Оплата производится вне зависимости от положительного или отрицательного заключения об андеррайтинге</p>

<p>8. Проверка недвижимого имущества на соответствие требованиям Программы, предусматривающая осмотр недвижимого имущества Агентом</p>	<p>Оплата производится за каждый акт об осмотре недвижимого имущества, составленный в соответствии с требованиями ОАО «АРИЖК»</p>
<p>9. Проверка недвижимого имущества на соответствие требованиям Программы, не предусматривающая осмотр недвижимого имущества Агентом</p>	<p>Оплата производится за каждое заключение, составленное в соответствии с условиями Программы и/или ОАО «АРИЖК».</p> <p>Оплата производится вне зависимости от положительного или отрицательного заключения о проверке</p>
<p>10. Подготовка комплекта документов к подписанию с участниками программы по формам, установленными Программой и/или ОАО «АРИЖК»</p>	<p>Оплата производится за каждое Досье, в отношении которого Агентом подготовлен к подписанию полный комплект документов, соответствующий требованиям ОАО «АРИЖК» (в случае если подготовка комплекта документов осуществляется ОАО «АРИЖК», оплата вознаграждения Агенту по данному тарифу не производится)</p>
<p>11. Подписание комплекта документов, предусмотренного Программой и/или ОАО «АРИЖК», подготовленного Агентом или ОАО «АРИЖК»</p>	<p>Оплата производится за каждое досье, в отношении которого подписан полный комплект документов, предусмотренный Программой и/или ОАО «АРИЖК».</p>
<p>12. Представление интересов ОАО «АРИЖК» в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если совершение регистрационных действий</p>	<p>Оплата производится за каждое досье, в отношении которого Агент предоставил ОАО «АРИЖК» комплект документов, с отметками о совершении регистрационных действий</p>

предусмотрено законодательством и/или условиями Программы	в соответствии с законодательством и/или условиями Программы
13. Организация и проведение мероприятий по продвижению Программ, извещение граждан, кредитных организаций и /или иных лиц об условиях Программ	Оплата производится в порядке и на условиях, установленных соответствующим поручением ОАО «АРИЖК» об организации и проведении мероприятия
14. Установление личного контакта с участником Программы — физическим лицом посредством выезда к месту проживания, месту работы или иному месту встречи (на основании письменного поручения ОАО «АРИЖК»)	Оплата производится за каждый отчет о выезде, составленный по форме, установленной ОАО «АРИЖК»
15. Исполнение отдельных поручений ОАО «АРИЖК»	Оплата производится в порядке и на условиях, установленных в соответствующем поручении ОАО «АРИЖК»

Размер вознаграждения за отдельные поручения Агенту по соглашению Сторон может быть определен в соответствующем поручении ОАО «АРИЖК».

Расходы агента по реструктуризации, в связи с исполнением им обязательств по агентскому договору, включены в сумму вознаграждения, за исключением расходов по пересылке оригиналов документов и командировочных расходов. Порядок возмещения данных расходов описан ниже.

Цены, указанные в приложении № 1 к агентскому договору, включают НДС в размере 18%.

Все платежи по агентскому договору осуществляются в российских рублях на банковский счет агента по реструктуризации, указанный в агентском договоре или акте приема-сдачи выполненных работ.

Оплата Агенту вознаграждений осуществляется ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым периодом, при наличии:

- отчета о проделанной работе по форме приложения № 4 к агентскому договору;
- подписанного Сторонами Акта приема–сдачи выполненных работ по форме приложения № 5 к агентскому договору;
- счета-фактуры.

### **Ответственность за неисполнение условий договора**

Стороны несут ответственность по агентскому договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае просрочки выплаты вознаграждения ОАО «АРИЖК» уплачивает Агенту пени в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от размера невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

Агент несет ответственность за несоблюдение условий агентского договора в размере до 50% (пятьдесят процентов) от суммы причитающегося Агенту ежемесячного вознаграждения.

В случае неисполнения (частичного неисполнения, несвоевременного исполнения) Агентом своих обязательств, ОАО «АРИЖК» направляет Агенту уведомление с указанием конкретных нарушений обязательств Агента, а также размера снижения вознаграждения за допущенные нарушения.

В случае необоснованного отказа Агента обратившемуся гражданину и/или юридическому лицу в возможности стать участником Программ, если обратившийся гражданин или юридическое лицо соответствовали требованиям Программ, и неуведомлении о данных фактах ОАО «АРИЖК» Агент возмещает ОАО «АРИЖК» все убытки, которые понесет последнее в связи с проведением самосто-

ятельных действий по реализации Программы и урегулированию взаимоотношений с данными гражданами и/или юридическими лицами.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам, в частности, относятся стихийные бедствия, эпидемии, взрывы, пожары, массовые беспорядки, действия государственных органов, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, а также иные чрезвычайные обстоятельства. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства непреодолимой силы.

Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, когда ей стало известно о наступлении таких обстоятельств. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 5 (пяти) календарных дней, Стороны имеют право досрочно прекратить действие настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив другую Сторону в письменном виде за 15 (пятнадцать) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения.

Сторона, нарушившая заверения в том, что:

- является должным образом зарегистрированным и существующим юридическим лицом;
- агентский договор подписан представителями, должным образом уполномоченными на то в соответствии с учредительными документами;

- согласия третьих лиц на подписание агентского договора не требуется (или такие согласия были получены);
- все корпоративные процедуры согласования, предусмотренные законом и учредительными документами для заключения и исполнения агентского договора, соблюдены.

Обязана полностью возместить другой стороне убытки, понесенные в результате такого нарушения.

Агент несет ответственность перед ОАО «АРИЖК» за достоверность представляемой им информации и документов в целях принятия решения о соответствии обратившегося гражданина и/или юридического лица условиям Программ.

Исполнение штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Агент помимо ответственности, указанной в настоящем разделе, несет ответственность за неисполнение своих обязательств в размере причиненных ОАО «АРИЖК» таким неисполнением убытков. При этом ОАО «АРИЖК» не обязано предоставлять документальное подтверждение понесенных убытков.

## **Договор об оказании услуг**

### **Обязанности и права агента по сопровождению**

Договор об оказании услуг по сопровождению содержит условия и порядок оказания услуг, а также порядок оплаты вознаграждения за оказанные услуги. Заключив договор об оказании услуг по сопровождению, партнер ОАО АРИЖК становится агентом по сопровождению — юридическим лицом, уполномоченным ОАО «АРИЖК» представлять интересы ОАО «АРИЖК» перед третьими лицами в регионе нахождения агента по сопровождению. Договор является договором присоединения. Присоединение Агентов осу-

ществляется путем подписания между ОАО «АРИЖК» и Агентом Соглашения о присоединении. Договор является обязательным для исполнения сторонами с даты, указанной в Соглашении о присоединении.

В целях исполнения обязательств по договору оказания услуг агент должен осуществлять следующие действия:

- ♦ Проводить консультации и предоставлять необходимую информацию контрагентам по договорам, переданным на сопровождение, по всем вопросам, связанным с исполнением ими принятых на себя обязательств.

- ♦ Осуществлять контроль исполнения контрагентами обязательств по договорам, переданным на сопровождение Агенту.

- ♦ Формировать Досье по поступившим заявлениям участников Программ и обеспечивать их ответственное хранение до момента передачи ОАО «АРИЖК» и/или третьим лицам.

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» передавать документы, входящие в досье заемщика, ОАО «АРИЖК» и/или третьему лицу, указанному в соответствующем поручении ОАО «АРИЖК» (по Акту приема-передачи, по форме, установленной ОАО «АРИЖК»).

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» совершать с закладными, переданными Агенту на сопровождение, действия, установленные законодательством и/или ОАО «АРИЖК», в том числе:

- получать закладные из депозитария или от иных третьих лиц;
- передавать закладные на хранение в депозитарий или иному третьему лицу, определенному ОАО «АРИЖК»;
- совершать на закладных передаточные надписи;
- делать на закладных отметки об исполнении обязательств по закладной;

- совершать иные действия с закладными, установленные законодательством и/или ОАО «АРИЖК».
- ♦ По поручению и/или с согласия ОАО «АРИЖК» вносить изменения в условия договоров, переданных на сопровождение Агенту, путем заключения дополнительных соглашений. Порядок и условия внесения изменения в условия договоров/соглашений определяются ОАО «АРИЖК».
- ♦ Осуществлять контроль выполнения условий реализации предмета ипотеки (в том числе условий «продажи из-под залога») и исполнения заемщиком обязательств по договору заимствования за счет средств, полученных от реализации предмета ипотеки. Отчуждение предмета ипотеки до полного исполнения обязательств по договору заимствования осуществляется только с письменного согласия ОАО «АРИЖК» и на условиях, установленных ОАО «АРИЖК» и действующим законодательством РФ.
- ♦ Представлять интересы ОАО «АРИЖК» перед органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при подаче необходимых заявлений, договоров и иных документов, предусмотренных законодательством, осуществлять мероприятия по устранению причин, являющихся препятствием для осуществления регистрационных действий, а также получать указанные документы из органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним после совершения необходимых регистрационных действий. Передача Агентом документов в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в случае, если указанные действия являются обязательными по законодательству РФ и/или в соответствии с поручениями ОАО «АРИЖК».
- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» проводить мероприятия по установлению личного контакта с физическими

лицами — контрагентами по договорам, переданным на сопровождение, посредством выезда к месту проживания, месту работы или к иному месту встречи.

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» сообщать контрагентам о наличии у Агента функций контроля исполнения контрагентами обязательств, принятых на себя по договорам, заключенным с ОАО «АРИЖК», и реквизиты расчетного счета ОАО «АРИЖК» для исполнения обязательств перед ОАО «АРИЖК».

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» уведомить страховую компанию о переходе к ОАО «АРИЖК» прав по договорам, в обеспечение которых заключены договоры страхования.

- ♦ Проводить необходимые мероприятия, направленные на обеспечение своевременности и полноты исполнения обязательств, вытекающих из договоров, переданных Агенту на сопровождение, в том числе:

- предоставлять контрагентам — физическим лицам информационные материалы, уведомления по погашению задолженности, а также по срокам обязательств нефинансового характера;
- информировать о предстоящей уплате страхового взноса, оплата которого предусмотрена в рамках исполнения обязательств перед ОАО «АРИЖК».

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» проводить необходимые мероприятия по работе с просроченными обязательствами, в том числе:

- устанавливать личный контакт с контрагентами по договорам, переданным на сопровождение, как посредством телефонного общения, так и посредством выезда к месту проживания, месту работы в течение дня, во время, когда наиболее вероятно контрагент находится в данном месте;

- устанавливать причины возникновения просроченных обязательств и принимать меры по управлению просроченными обязательствами, в соответствии с положениями о работе с просроченными обязательствами, направленными ОАО «АРИЖК» в адрес Агента;
- разъяснять контрагентам — физическим лицам последствия несвоевременного исполнения обязательств;
- направлять письма о наличии просроченных обязательств по форме и в сроки, установленные положениями о работе с просроченными обязательствами, направленными ОАО «АРИЖК» в адрес Агента;
- осуществлять сбор дополнительной информации о контрагенте — физическом лице (место жительства, место работы, контактные телефоны).

ОАО «АРИЖК» вправе направить поручение как на бумажном носителе, так и посредством электронных систем связи, в том числе с использованием АСУ.

- ♦ По поручению ОАО «АРИЖК» проверять предмет залога, обеспечивающий исполнение обязательств по договорам, переданным на сопровождение.

- ♦ Направлять ОАО «АРИЖК» заявления и иные документы, полученные в процессе сопровождения договоров от контрагентов, в том числе:

- копии заявлений-обязательств о намерении осуществить досрочный платеж;
- копии заявлений об отказе (сокращении срока) от установленного периода помощи;
- иные заявления и документы, полученные от контрагентов, адресованные ОАО «АРИЖК».

- ♦ Запрашивать у контрагентов и направлять ОАО «АРИЖК» документы, запрашиваемые по поручению ОАО «АРИЖК», не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения Агентом таких документов.

- ♦ Незамедлительно сообщать ОАО «АРИЖК» о невозможности сопровождения договоров и продолжать их сопровождение до тех пор, пока ОАО «АРИЖК» не передаст их на сопровождение другому лицу.

- ♦ В течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения новой доверенности на совершение от имени ОАО «АРИЖК» юридически значимых действий направить в адрес ОАО «АРИЖК» оригиналы доверенностей, ранее выданных Агенту.

- ♦ Уведомлять ОАО «АРИЖК» обо всех обстоятельствах, которые стали известны Агенту в течение срока действия договора оказания услуг и которые могут повлиять на исполнение контрагентами обязательств по заключенным с ОАО «АРИЖК» договорам.

- ♦ Проводить работы в АСУ, в том числе, но не ограничиваясь:

- работы по информационному обмену с ОАО «АРИЖК»;
- работы по введению всех запрашиваемых в данной системе данных;
- работы по формированию необходимых в процессе реализации Программы заключений;
- работы по формированию и предоставлению отчетов, в том числе предусмотренных Программами.

- ♦ По поручению и/или с согласия ОАО «АРИЖК» осуществлять взаимодействие с третьими лицами, в том числе составлять, подписывать и направлять письма, уведомления, разъяснения и запросы третьим лицам.

- ♦ По требованию ОАО «АРИЖК» предоставлять ОАО «АРИЖК» отчеты и оперативную информацию о ходе исполнения Агентом договора оказания услуг в порядке и в сроки, установленные указанным договором.

- ♦ Сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе исполнения договора оказания услуг,

в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

- ♦ Исполнять письменные поручения и распоряжения ОАО «АРИЖК», в том числе направленные посредством электронных систем связи и с использованием АСУ, и выполнять иные действия, связанные с исполнением договора оказания услуг, с соблюдением сроков и качества выполнения работ.

- ♦ Осуществлять формирование и хранение кредитных досье заемщиков, с учетом требований, предусмотренных правилами ОАО «АРИЖК» к формированию, хранению кредитных досье заемщиков, организации учета и доступа к ним.

Агент предоставляет ОАО «АРИЖК» отчеты о ходе исполнения обязательств Агента по договору оказания услуг по форме, в порядке и в сроки, установленные договором и/или ОАО «АРИЖК».

*Действие договора об оказании услуг распространяется на все договоры, заключенные ОАО «АРИЖК», либо права требования, по которым ОАО «АРИЖК» приобретены и переданы на обслуживание агенту по сопровождению по акту приема-передачи.*

### **Права агента по сопровождению**

Агент по сопровождению имеет право:

- ♦ По согласованию с ОАО «АРИЖК» пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по настоящему Договору.

- ♦ По письменному согласованию с ОАО «АРИЖК» заключать субагентские договоры с третьими лицами в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по настоящему договору. При этом Агент остается ответственным за действия субагентов перед ОАО «АРИЖК».

- ♦ Запрашивать необходимую информацию об условиях реализуемых ОАО «АРИЖК» Программ, иную информацию и документы, необходимые Агенту для исполнения принятых на себя обязательств в соответствии с договором оказания услуг.

- ♦ Своевременно получать вознаграждение на условиях, определенных договором оказания услуг.

- ♦ Направлять ОАО «АРИЖК» предложения по совершенствованию работы в рамках договора оказания услуг.

Агент имеет право в любое время досрочно расторгнуть договор оказания услуг, направив письменное уведомление ОАО «АРИЖК» не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения. При этом Агент сохраняет право на получение вознаграждения за работы, выполненные им до расторжения указанного договора.

### **Обязанности и права АРИЖК по обеспечению исполнения агентом по сопровождению условий договора об оказании услуг**

#### **Обязанности ОАО «АРИЖК»:**

- ♦ Предоставлять Агенту необходимую информацию и документы для надлежащего исполнения Агентом обязательств по договору оказания услуг.

- ♦ Выдавать Агенту доверенности для представления интересов ОАО «АРИЖК» и совершения юридически значимых действий в целях исполнения Агентом договора оказания услуг.

- ♦ Предоставить доступ к АСУ и возможность использования результатов функционирования данной системы.

- ♦ Информировать Агента об изменении условий Программ.

- ♦ Доводить до сведения Агента содержание документов, знание которых необходимо для надлежащего исполнения Агентом своих обязательств по договору.

- ♦ Принимать работу (услуги), выполненные Агентом в соответствии с договором оказания услуг, если работы (услуги) соответствуют требованиям, установленным Программами.

- ♦ Выплачивать Агенту вознаграждение в соответствии с условиями, предусмотренными договором оказания услуг.

- ♦ Осуществлять своевременное подписание всех актов и иных документов, предусмотренных договором оказания услуг.

**Права ОАО «АРИЖК» по обеспечению исполнения агентом по сопровождению условий договора об оказании услуг:**

- ♦ Давать письменные поручения (распоряжения) Агенту, в том числе путем направления поручений, распоряжений посредством электронных систем связи и/или с использованием АСУ.

- ♦ Отзывать любое поручение (распоряжение), направленное в адрес Агента, путем направления соответствующего уведомления. При этом Агент обязан принять указанное уведомление к исполнению незамедлительно после его получения, если только поручение не исполнено Агентом к моменту поступления уведомления.

- ♦ Изменять требования и условия реализации Программ и порядка сопровождения.

- ♦ Принимать участие в переговорах Агента с третьими лицами, которые Агент проводит в рамках исполнения договора оказания услуг.

- ♦ В любой момент запрашивать и получать сведения, отчеты о ходе исполнения Агентом договора оказания услуг.

♦ Передать находящиеся на обслуживании у Агента договоры либо их часть на обслуживание третьему лицу, с предварительным письменным уведомлением Агента о такой передаче.

♦ Требовать передачи Агентом ОАО «АРИЖК» или третьему лицу находящихся у Агента документов, полученных или созданных в процессе сопровождения договоров.

♦ Требовать устранения Агентом недостатков действий, осуществляемых Агентом по договору оказания услуг.

♦ Уменьшить размер вознаграждения Агента в соответствии с условиями договора оказания услуг.

ОАО «АРИЖК» определяет формы отчетов, требования к отчетам, сроки предоставления отчетов в отдельном письме, направляемом Агенту.

ОАО «АРИЖК» имеет право в любое время досрочно расторгнуть договор, направив письменное уведомление Агенту не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения.

### **Порядок оплаты вознаграждения агенту по сопровождению**

За услуги, предоставляемые агентом по сопровождению в соответствии с условиями договора об оказании услуг, агент по сопровождению получает ежемесячное вознаграждение. Размеры выплачиваемого ОАО «АРИЖК» вознаграждения за оказанные услуги указаны в приложении № 1 к договору об оказании услуг.

<b>Наименование действий и работ</b>	<b>Условие оплаты</b>
1. Выполнение работ в соответствии с Договором	Оплата производится ежемесячно за каждый комплект договоров (в рамках одного досье), находящийся на сопро-

	<p>вождении у Агента в отчетном месяце.</p> <p>Оплата производится пропорционально времени нахождения в отчетном месяце договора на сопровождении.</p> <p>Оплата производится при условии надлежащего исполнения Агентом обязательств по договору оказания услуг</p>
<p>2. Контроль предоставления контрагентом документов, подтверждающих целевое использование заемных средств, предоставленных по договорам целевого займа, в соответствии с требованиями ОАО «АРИЖК»</p>	<p>Оплата производится за каждый договор целевого заимствования, в отношении которого предоставлен полный комплект документов, подтверждающих целевое использование, соответствующий требованиям ОАО «АРИЖК».</p> <p>В случае если заемные средства предоставляются траншами, оплата производится за каждый транш, в отношении которого предоставлены документы, подтверждающие использование данного транша, соответствующие требованиям ОАО «АРИЖК»</p>
<p>3. Проверка недвижимого имущества, предусматривающая осмотр недвижимого имущества Агентом (на основании письменного поручения ОАО «АРИЖК»)</p>	<p>Оплата производится на основании каждого предоставленного акта об осмотре недвижимого имущества, составленного в соответствии с требованиями ОАО «АРИЖК».</p> <p>Форма акта об осмотре прилагается к соответствующему поручению</p>
<p>4. Установление личного контакта с контрагентом — физическим лицом посредством выезда к месту проживания,</p>	<p>Оплата производится за каждый отчет о выезде, составленный по форме, установленной ОАО «АРИЖК»</p>

<p>месту работы или иное место встречи, в том числе с целью проведения мероприятий по работе с просроченной задолженностью (на основании письменного поручения ОАО «АРИЖК»)</p>	
<p>5. Подготовка к подписанию соглашений об изменении условий договоров заимствования</p>	<p>Оплата производится за каждое досье, в отношении которого подготовлен к подписанию комплект соглашений об изменении условий договоров заимствования, соответствующий требованиям ОАО «АРИЖК» (в случае если подготовка комплекта документов осуществляется ОАО «АРИЖК»), оплата вознаграждения Агенту по данному тарифу не производится)</p>
<p>6. Подписание соглашений об изменении условий договоров заимствования, подготовленные Агентом или ОАО «АРИЖК»</p>	<p>Оплата производится за каждое досье, в отношении которого подписан комплект соглашений об изменении условий договоров заимствования, соответствующий требованиям ОАО «АРИЖК»</p>
<p>7. Представление интересов ОАО «АРИЖК» в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если совершение регистрационных действий предусмотрено законодательно и/или условиями сопровождения договоров (за исключением представления интересов ОАО «АРИЖК» при прекращении ипотеки недвижимого имущества)</p>	<p>Оплата производится за каждое досье, в отношении которого Агент предоставил ОАО «АРИЖК» комплект документов, с отметками о совершении регистрационных действий в соответствии с законодательством и/или требованиями ОАО «АРИЖК»</p>

8. Передача закладных на хранение в депозитарий	Оплата производится за каждую закладную, переданную на хранение в депозитарий в отчетном периоде
9. Осуществление контроля выполнения условий реализации предмета ипотеки (в том числе условий «продажи из-под залога») и исполнения заемщиком обязательств по договору заимствования за счет средств, полученных от реализации предмета ипотеки	Оплата производится за каждый договор заимствования, обязательства по которому были исполнены (в том числе частично) за счет реализации предмета ипотеки, в порядке и на условиях, установленных ОАО «АРИЖК»
Выполнение иных письменных поручений ОАО «АРИЖК»	Оплата производится в порядке и на условиях, установленных в соответствующем поручении ОАО «АРИЖК»

Цены, указанные в приложении 1 к договору оказания услуг, включают НДС 18%.

Все платежи по договору осуществляются в российских рублях.

Оплата ОАО «АРИЖК» услуг агента по сопровождению производится по его реквизитам, указанным в договоре об оказании услуг или акте приема-сдачи оказанных услуг, при условии предоставления агентом по сопровождению акта приема-сдачи оказанных услуг.

Оплата ежемесячных счетов агента по сопровождению осуществляется ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были оказаны услуги, в установленном размере, при условии соблюдения следующих требований:

- ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, предоставлять ОАО «АРИЖК» акт приема-сдачи и счет-фактуру по оказанным услугам;

- ежеквартально, не позднее 5-го числа месяца, следующего за последним месяцем отчетного квартала, предоставлять ОАО «АРИЖК» акт приема-сдачи и счет-фактуру по оказанным услугам.

Невыполнение агентом по сопровождению хотя бы одного из принятых на себя обязательств дает ОАО «АРИЖК» право на уменьшение размера вознаграждения.

### **Ответственность сторон договора об оказании услуг**

Стороны несут ответственность по договору оказания услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае просрочки выплаты вознаграждения Агенту ОАО «АРИЖК» уплачивает Агенту пени в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от размера невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

Агент несет ответственность за несоблюдение условий договора оказания услуг в размере до 50% (пятьдесят процентов) от суммы причитающегося Агенту ежемесячного вознаграждения.

В случае неисполнения (частичного неисполнения, несвоевременного исполнения) Агентом своих обязательств, ОАО «АРИЖК» направляет Агенту уведомление с указанием конкретных нарушений обязательств Агента, а также размера снижения вознаграждения за допущенные нарушения.

В случае необеспечения сохранности документов досье по заемщику Агент обязуется принять все возможные меры по восстановлению утраченных документов за свой счет.

Агент помимо ответственности, указанной в настоящем разделе, несет ответственность за неисполнение своих обязательств в размере причиненных ОАО «АРИЖК» таким неисполнением убытков. При этом ОАО «АРИЖК» не обя-

зано предоставлять документальное подтверждение понесенных убытков.

Исполнение штрафных санкций не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по договору.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору оказания услуг, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения данного договора, и которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам, в частности, относятся стихийные бедствия, эпидемии, взрывы, пожары, массовые беспорядки, действия государственных органов, делающие невозможным исполнение обязательств по договору, а также иные чрезвычайные обстоятельства. При этом срок исполнения обязательств по договору оказания услуг отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства непреодолимой силы.

Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить другую сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, когда ей стало известно о наступлении таких обстоятельств. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 5 (пяти) календарных дней, Стороны имеют право досрочно прекратить действие договора оказания услуг в одностороннем порядке, уведомив другую сторону в письменном виде за 15 (пятнадцать) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения.

Сторона, нарушившая следующие заверения:

- является должным образом зарегистрированным и действующим юридическим лицом;
- договор заключен представителями, должным образом уполномоченными на то в соответствии с учредительными документами;

- согласия третьих лиц на заключение настоящего Договора не требуется (или такие согласия были получены);
- все корпоративные процедуры согласования, предусмотренные законом и учредительными документами для заключения и исполнения настоящего Договора, соблюдены,

обязуется полностью возместить другой стороне убытки, понесенные в результате такого нарушения.

### **Порядок возмещения ОАО «АРИЖК» расходов Агента по агентскому договору и договору оказания услуг:**

Расходы Агента по исполнению обязательств по агентскому договору и договору оказания услуг возмещению не подлежат, за исключением следующих расходов:

- расходы Агента по пересылке ОАО «АРИЖК» и/или третьим лицам по поручению ОАО «АРИЖК» оригиналов документов, полученных или созданных в процессе реализации Программ;
- расходы Агента при командировании сотрудников Агента с целью заключения сделки, представления интересов ОАО «АРИЖК» в органах государственной регистрации либо выполнение иных поручений ОАО «АРИЖК», исполнение которых требует командирования сотрудников Агента;
- иные расходы, письменно согласованные Агентом и ОАО «АРИЖК» и документально подтвержденные Агентом.

### **Возмещение расходов Агента по пересылке оригиналов документов осуществляется с учетом следующих условий:**

Возмещению подлежат расходы Агента на пересылку почтовых отправлений, содержащих документы, указанные

в поручении ОАО «АРИЖК». Расходы Агента на пересылку других почтовых отправлений, в том числе почтовых отправлений, которые содержат документы, не указанные в поручении ОАО «АРИЖК», не возмещаются.

Для возмещения почтовых расходов на пересылку оригиналов документов Агент направляет ОАО «АРИЖК» счет на возмещение почтовых расходов за месяц (не чаще одного раза в месяц), не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным. В счете на возмещение почтовых расходов НДС отдельной строкой не выделяется.

К счету на возмещение почтовых расходов Агент прилагает следующий комплект документов (копии, заверенные Агентом), подтверждающих соответствующие почтовые расходы:

*При оплате услуг почтового оператора по безналичному расчету:*

- копию платежного поручения, подтверждающего факт оплаты почтовых расходов на пересылку оригиналов документов ОАО «АРИЖК» и/или третьему лицу, заверенную Агентом;
- копию акта приема-сдачи выполненных работ с контрагентом-исполнителем (почтовым оператором), заверенную Агентом;
- копию квитанции (накладной) контрагента-исполнителя (почтового оператора), заверенную Агентом.

*При оплате услуг почтового оператора наличными:*

- копию чека продаж (квитанции об оплате, приходного кассового ордера), подтверждающего факт оплаты почтовых расходов на пересылку оригиналов документов ОАО «АРИЖК» и/или третьему лицу, заверенную Агентом;
- копию квитанции (накладной) контрагента-исполнителя (почтового оператора), заверенную Агентом.

Оплата счета на возмещение почтовых расходов осуществляется ОАО «АРИЖК» в течение 10 (десяти) дней со дня получения по почте полного комплекта документов, подтверждающих понесенные Агентом расходы на пересылку оригиналов документов, и корректно оформленного счета.

**Возмещение расходов Агента при командировании сотрудников Агента осуществляется с учетом следующих условий:**

Не позднее чем за пять рабочих дней до даты выезда сотрудника Агента в командировку Агент согласовывает с ОАО «АРИЖК» направление в командировку, путем направления письма с использованием защищенной электронной почты, с указанием следующих данных:

- ♦ Обоснования целесообразности выезда сотрудника Агента, с указанием населенного пункта, в который необходимо направить сотрудника Агента в командировку.

- ♦ Количества направляемых в командировку сотрудников Агента, с указанием занимаемых ими должностей, а также их фамилий, имен и отчеств (в случае если проезд до населенного пункта осуществляется посредством автотранспортного средства, для возмещения командировочных расходов сотруднику Агента, управляющему автотранспортным средством, необходимо также указывать его должность, фамилию, имя, отчество).

- ♦ Количества календарных дней пребывания в командировке сотрудников Агента, общего размера дополнительных расходов сотрудников Агента, направляемых в командировку, связанных с проживанием последних вне места постоянного жительства. При этом расчет размера дополнительных расходов, связанных с проживанием вне места постоянного жительства (суточных), производится из рас-

чета: 700 рублей в сутки на одного человека. Если командирование сотрудника Агента производится в местность, откуда сотрудник Агента, исходя из условий транспортного сообщения и характера выполняемой в командировке работы, имеет возможность ежедневно возвращаться к месту постоянного жительства, суточные не выплачиваются.

♦ Стоимости найма жилья/гостиницы на весь период командировки. Стоимость найма жилья/гостиницы не должна превышать 3 500 (три тысячи пятьсот) рублей в сутки на одного человека, при этом категория гостиничного номера должна быть не выше «стандартного».

♦ Способа проезда до населенного пункта, в котором необходимо выполнить поручение ОАО «АРИЖК», и стоимости проезда до места командировки и обратно. При этом устанавливаются следующие требования к способу проезда:

- при проезде на поезде — категория вагона не выше купейного;
- проезд на самолете/вертолете возможен только в случае, если с населенным пунктом, в котором необходимо выполнить поручение ОАО «АРИЖК», сообщение установлено только с использованием самолета/вертолета (в этом случае перелет возможен только эконом-классом);
- при проезде с использованием автотранспортного средства, арендованного Агентом по договору аренды транспортного средства, возмещение производится из расчета суммы арендной платы за количество дней командировки в размере, не более 2000 (две тысячи) рублей за сутки аренды автотранспортного средства. В случае, если арендуется автомобиль с водителем, наем водителя оплачивается из расчета, не более 1600 (одна тысяча шестьсот) рублей за каждые 8 часов работы водителя;

♦ Возникающих дополнительных расходов сотрудников Агента при командировании, с указанием стоимости.

*Действия ОАО «АРИЖК» при получении письма от Агента*

Не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня получения письма ОАО «АРИЖК» информирует Агента путем направления уведомления с использованием защищенной электронной почты:

- о согласовании/несогласовании направления в командировку сотрудника Агента для выполнения поручения ОАО «АРИЖК»;
- о согласовании/несогласовании расходов Агента на командирование сотрудника Агента;
- в случае если ОАО «АРИЖК» согласовало направление Агента в командировку, но не согласовало размер расходов Агента, ОАО «АРИЖК» указывает причины отказа в согласовании и направляет Агенту письмо с предложением изменить размеры командировочных расходов для повторного согласования командировочных расходов;
- при несогласовании ОАО «АРИЖК» направления сотрудника Агента в командировку, Агент самостоятельно несет расходы, связанные с командированием сотрудников Агента, либо не исполняет поручение ОАО «АРИЖК», о чем информирует ОАО «АРИЖК», путем направления с использованием защищенной электронной почты письма в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения письма об отказе в согласовании командировочных расходов;
- при согласовании ОАО «АРИЖК» направления в командировку сотрудника Агента, Агентом производится командирование сотрудника с целью исполнения поручения ОАО «АРИЖК».

Для возмещения командировочных расходов Агент направляет ОАО «АРИЖК», с использованием услуг почтового оператора, предоставляющего услуги по экспресс-доставке корреспонденции, обеспечивающей ее сохранность, не позднее 30 числа месяца, следующего за месяцем, в котором сотрудник Агента вернулся из командировки, следующие заверенные уполномоченным лицом Агента и печатью Агента документы:

- заверенную Агентом копию приказа (распоряжения) о направлении работника в командировку (согласно унифицированной форме № Т-9 Госкомстата РФ);
- заверенную Агентом копию командировочного удостоверения (согласно унифицированной форме № Т-10 Госкомстата РФ);
- заверенную Агентом копию служебного задания для направления в командировку и отчет о его выполнении (согласно унифицированной форме № Т-10а Госкомстата РФ);
- заверенную Агентом копию авансового отчета (согласно унифицированной форме № АО-1 Госкомстата РФ);
- заверенную Агентом копию платежного поручения (при безналичном перечислении оплаты за наем жилья) либо копии чеков ККМ гостиницы при оплате наличными денежными средствами (с приложением копии счета на оплату услуг гостиницы);
- заверенные Агентом копии железнодорожных и/или авиа и/или автобусных билетов и/или билетов для проезда в маршрутном такси либо заверенные распечатки электронных авиабилетов с переводом на русский язык и приложением копий посадочных талонов.

При проезде до населенного пункта посредством автотранспортного средства:

а) если автотранспортное средство арендовано Агентом по договору аренды транспортного средства, то возмещение производится из расчета суммы арендной платы за количество дней командировки, при предоставлении:

- заверенной Агентом копии договора аренды транспортного средства;
- заверенной Агентом копии акта об оказании услуг по договору аренды транспортного средства;
- заверенной Агентом копии счета-фактуры за тот месяц, когда была командировка;
- заверенной Агентом копии платежного поручения по произведенной оплате акта об оказании услуг по договору аренды транспортного средства;

б) возмещение понесенных расходов на оплату горюче-смазочных материалов, в связи с коммерческой эксплуатацией арендованного транспортного средства, производится при предоставлении:

- заверенной Агентом копии паспорта технического средства (ПТС);
- заверенной Агентом копии приказа об установлении лимитов по расходу горюче-смазочных материалов;
- заверенной Агентом копии путевого листа (листов) за все дни командировки;
- заверенных Агентом копий документов, подтверждающих оплату горюче-смазочных материалов;

в) если автотранспортное средство приобретено в лизинг Агентом по договору лизинга транспортного средства, то возмещение производится из расчета понесенных в процессе эксплуатации транспортного средства расходов на оплату горюче-смазочных материалов, при предоставлении:

- заверенной Агентом копии договора лизинга транспортного средства между лизингодателем и лизингополучателем;

- заверенной Агентом копии акта приема-передачи транспортного средства между лизингодателем/продавцом и лизингополучателем;
- заверенной Агентом копии паспорта технического средства (ПТС);
- заверенной Агентом копии приказа об установлении лимитов по расходу горюче-смазочных материалов;
- заверенной Агентом копии путевого листа (листов) за все дни командировки;
- заверенных Агентом копий документов, подтверждающих оплату горюче-смазочных материалов;

г) если автотранспортное средство находится в непосредственной собственности Агента, то возмещение производится из расчета понесенных в процессе эксплуатации транспортного средства расходов на оплату горюче-смазочных материалов, при предоставлении:

- заверенной Агентом копии паспорта технического средства (ПТС);
- заверенной Агентом копии Приказа об установлении лимитов по расходу горюче-смазочных материалов;
- заверенной Агентом копии Путевого листа (листов) за все дни командировки;
- заверенных Агентом копий документов, подтверждающих оплату горюче-смазочных материалов;
- в случае возмещения суммы амортизации автотранспортного средства, Агентом предоставляется заверенная Агентом копия акта ввода автотранспортного средства в эксплуатацию;
- заверенных Агентом копий расходных кассовых ордеров либо платежных поручений на оплату суточных (из расчета: 700 руб. в сутки на одного человека);
- заверенных Агентом копий документов, подтверждающих дополнительные расходы;

- заверенного Агентом расчеат суммы возмещения командировочных расходов;
- оригинала счета на возмещение командировочных расходов Агента, счет на возмещение командировочных расходов должен быть датирован текущим месяцем за предыдущий.

ОАО «АРИЖК» обязуется произвести возмещение командировочных расходов Агента в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Агента документов и на основании выставленного счета.

Если какие-либо указанные документы оформлены с нарушением условий агентского договора и/или законодательства РФ, ОАО «АРИЖК» имеет право отказать в возмещении данных расходов Агента. При устранении Агентом указанных нарушений в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, ОАО «АРИЖК» обязуется произвести оплату.

## **Трехуровневая система поддержки заемщиков ипотечных кредитов**

### **Первый уровень поддержки заемщиков**

#### **Варианты реструктуризации ипотечного кредита (займа)**

Стандартом РИЖК на первом уровне оказания помощи заемщикам предусмотрено несколько вариантов реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для граждан, материальное положение которых не позволяет осуществлять исполнение обязательств по кредитам по причине снижения уровня их доходов.

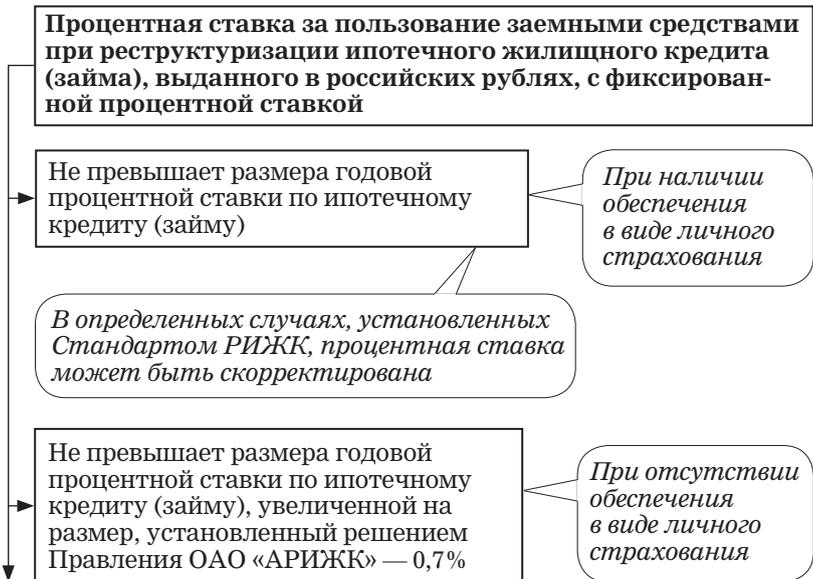
Общими для всех предлагаемых ОАО «АРИЖК» вариантов реструктуризации являются следующие условия:

- денежные средства предоставляются только в российских рублях;

- предоставляемые денежные средства подлежат возврату в полном объеме;
- срок заимствования устанавливается в размере остатка срока обязательства по ипотечному кредиту (займу), который может быть скорректирован в случаях, предусмотренных Стандартом РИЖК.



Величина процентной ставки устанавливается в зависимости от:



Не превышает размера годовой процентной ставки по ипотечному кредиту (займу), установленной после завершения строительства жилого помещения

*Если предусмотрено изменение размера процентной ставки после завершения строительства*

**Процентная ставка по стабилизационному займу или стабилизационному кредиту при реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа), выданного в иностранной валюте или с переменной процентной ставкой**

Равна размеру ставки рефинансирования Банка России, установленной на дату перечисления первого транша на счет заемщика

*При наличии обеспечения в виде личного страхования*

Равна размеру ставки рефинансирования Банка России, установленной на дату перечисления первого транша на счет заемщика и увеличенной на размер, определяемый решением Правления ОАО «АРИЖК»

*При отсутствии обеспечения в виде личного страхования*

**Процентная ставка в случае заключения смешанного договора при реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа), выданного в иностранной валюте или с переменной процентной ставкой**

Равна размеру ставки рефинансирования Банка России, установленной на дату перечисления заемных средств в полном объеме на счет заемщика

*При наличии обеспечения в виде личного страхования*

Равна размеру ставки рефинансирования Банка России, установленной на дату перечисления заемных средств в полном объеме на счет заемщика и увеличенной на размер, определяемый решением Правления ОАО «АРИЖК»

*При отсутствии обеспечения в виде личного страхования*

*При реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) по варианту смешанного договора процентная ставка устанавливается точно в таком же размере, как по кредиту (займу), предоставляемому кредитором (займодавцем), так и по займу, предоставляемому ОАО «АРИЖК».*

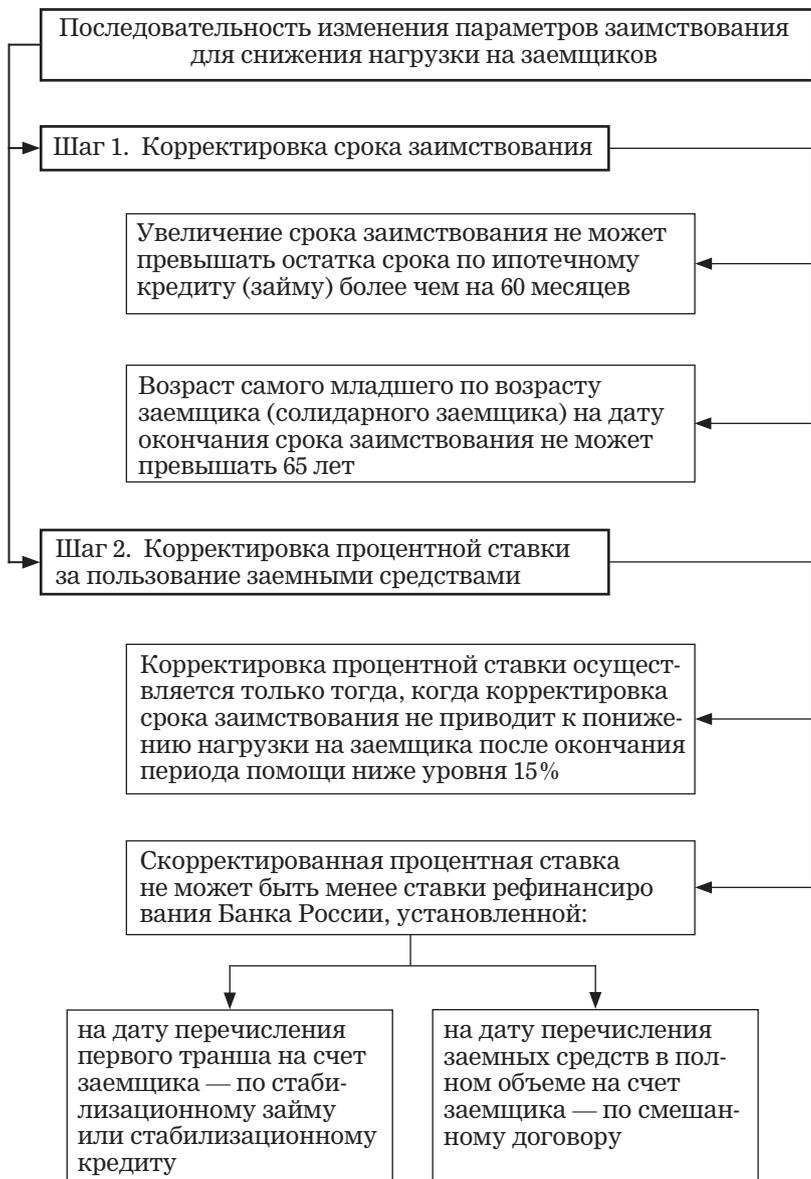
В отдельных случаях сокредиторами может устанавливаться иное соотношение процентных ставок по заемным обязательствам, которое определяется смешанным договором, но, в любом случае, средневзвешенное значение размера процентной ставки по такому обязательству не должно превышать размера ставки, установленного договором об ипотеке.

В случае если при расчете графика платежей на момент оформления договора займа нагрузка на заемщика после окончания периода помощи возрастет более чем на 15 процентов, допускается корректировка срока возврата заемных средств и/или процентной ставки за пользование заемными средствами.

В исключительных случаях, исходя из финансового положения заемщиков и иных заслуживающих внимания обстоятельств, за пользование заемными средствами заемщикам может быть установлен индивидуальный график платежей: с минимально пониженными платежами (но не менее 500 руб. каждый) в течение периода помощи.

Стандартом РИЖК установлена определенная последовательность применения механизмов снижения нагрузки на заемщиков.

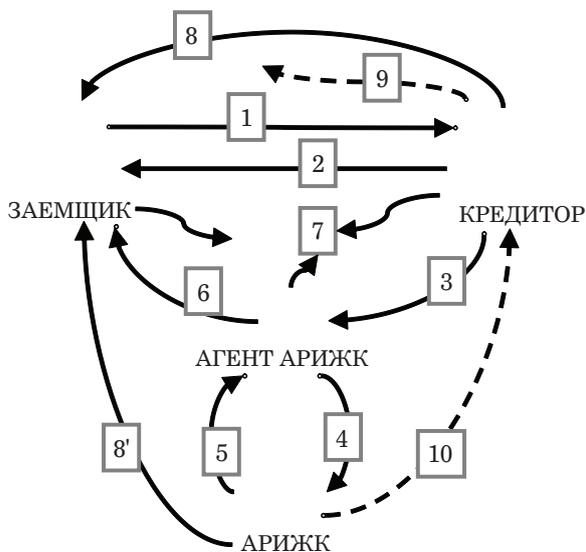
Если в результате корректировок срока заимствования и/или процентной ставки за пользование заемными средствами нагрузка на заемщика не снижается, заимствование осуществляется в соответствии с образовавшимися в результате указанных корректировок параметрами.



## Особенности реализации вариантов реструктуризации

### Смешанный договор

#### ВАРИАНТ 1. СМЕШАННЫЙ ДОГОВОР



- 1 — представление заемщиком пакета документов на реструктуризацию, включая заявление;
- 2 — получение согласия кредитора на реструктуризацию;
- 3 — представление агенту по реструктуризации документов по ипотечному кредиту;
- 4 — представление агентом по реструктуризации в ОАО «АРИЖК» заключения по результатам андеррайтинга;
- 5 — получение агентом по реструктуризации согласия ОАО «АРИЖК»;
- 6 — уведомление заемщика о решении ОАО «АРИЖК»;

- 7 — подписание договоров;
- 8 — предоставление кредита;
- 8' — предоставление займа;
- 9 — сопровождение выданных кредита и займа;
- 10 — оплата услуг по сопровождению.

Предоставление заемщику и солидарным заемщикам заемных средств осуществляется совместно кредитором и ОАО «АРИЖК» путем заключения договора о совместном предоставлении заемных средств (смешанный договор).

Заключение смешанного договора возможно только при наличии согласия первичного кредитора на реструктуризацию.

В результате заключения такого договора первичный кредитор и ОАО «АРИЖК» предоставляют заемщику новый кредит:

- на погашение остатка основного долга по ипотечному кредиту (займу);
- на погашение начисленных, но неуплаченных процентов по ипотечному кредиту (займу);
- на погашение суммы пени и штрафов (при соблюдении требований Стандарта РИЖК в отношении их размера и срока возникновения — не более 90 дней до даты ухудшения финансового положения заемщика);
- на уплату страхового взноса по договорам страхования, заключаемым в обеспечение исполнения обязательств заемщика по смешанному договору.

При таком способе реструктуризации кредитор и ОАО «АРИЖК» становятся солидарными залогодержателями. Это означает, что кредитор и ОАО «АРИЖК» имеют равные права на компенсацию вложенных средств (в соответствии с долями участия) из поступающих платежей заемщика,

а также средств от реализации имущества заемщика, заложенного в обеспечение выданного кредита, в случае обращения взыскания на это имущество.

Необходимо обратить внимание заемщика на то, что обеспечением исполнения обязательств заемщика по смешанному договору может быть как ипотека жилого помещения, приобретенного с использованием средств ипотечного кредита, так и ипотека иной жилой недвижимости, заложенной в обеспечение ранее предоставленного кредита.

Основные условия смешанного договора:

- валюта кредитования — российские рубли;
- срок обязательства по смешанному договору — не менее остатка срока по ипотечному кредиту;
- процентная ставка по новому кредиту равна ставке по ипотечному кредиту (при наличии личного страхования), либо ставке по ипотечному кредиту, увеличенной на установленное решением Правления ОАО «АРИЖК» значение (при условии отсутствия личного страхования). Ставка по ипотечному кредиту берется на дату предоставления нового кредита.



Если реструктуризации подлежит ипотечный кредит (заем), выданный в иностранной валюте, заемные средства предоставляются в российских рублях и в размере, рассчитанном по курсу Банка России на дату перечисления заемных средств на счет заемщика.

В отдельных случаях, по согласованию с ОАО «АРИЖК», часть заемных средств в виде кредита (займа) может быть предоставлена кредитором (займодавцем) в иностранной валюте. В этом случае, а также в иных случаях, по согласованию с ОАО «АРИЖК», могут устанавливаться иные размеры и соотношения процентных ставок. Исключения составляют валютные кредиты или кредиты с плавающей ставкой:

- при наличии личного страхования процентная ставка устанавливается в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, установленной на дату перечисления денежных средств на счет заемщика;
- при отсутствии личного страхования процентная ставка устанавливается в размере ставки рефинансирования Банка России, установленной на дату перечисления денежных средств на счет заемщика, увеличенную на величину, установленную решением Правления ОАО «АРИЖК».

В обеспечение исполнения обязательств по смешанному договору с заемщиком должен быть заключен договор об ипотеке жилого помещения.

Для осуществления государственной регистрации возникающего обременения жилого помещения в Росреестр должен быть предоставлен пакет документов. Пакет предоставляется кредитором и ОАО «АРИЖК» (или уполномоченным им лицом) вместе с документами на прекращение ипотеки по ипотечному кредиту (займу) и аннулирование

закладной (если таковая выдавалась). Новая закладная по смешанному договору не составляется.

В соответствии с условиями смешанного договора заемщику определяется период помощи. В течение этого периода размер ежемесячных платежей заемщика в адрес ОАО «АРИЖК» и кредитора устанавливается в диапазоне от 500 руб. до половины размера ежемесячного платежа, который заемщик вносил ранее по ипотечному кредиту (займу) и который был погашен с использованием предоставленных ОАО «АРИЖК» и кредитором заемных средств.

По окончании периода помощи заемщик начинает погашать задолженность по смешанному договору аннуитетными платежами в соответствии с порядком, предусмотренным Стандартом РИЖК и самим договором.

#### *Пример расчета*

Основные параметры выданного заемщику ипотечного жилищного кредита (займа):

Срок кредита, месяцы	Размер ежемесячных платежей, руб.	Длительность периода помощи, месяцы	Процентная ставка по кредиту (займу), годовых
240	12 000	12	14%

Платежи заемщика после заключения смешанного договора составят:

2-й месяц периода помощи	3-й месяц периода помощи	12-й месяц периода помощи	Размер платежей после периода помощи
1000 руб.	1000 руб.	1000 руб.	13 836,50 руб.

Увеличение ежемесячных платежей заемщика по истечении периода помощи составляет 1836,50 руб., т.е. 15,3%.

К недостаткам смешанного договора можно отнести:

- сложность оформления сделки (наличие трех сторон);
- наличие двух кредиторов с солидарными требованиями: не является привлекательным для банков;
- кредит, выдаваемый заемщику по смешанному договору, не попадает под налоговые имущественные вычеты.

### **Особенности реструктуризации с использованием смешанного договора:**

- от имени ОАО «АРИЖК» смешанный договор подписывает агент по реструктуризации, как уполномоченное лицо, действующее в соответствии с агентским договором и на основании выданной ОАО «АРИЖК» доверенности;
- в день подписания смешанного договора агент по реструктуризации, кредитор и заемщик должны подписать также договор об ипотеке жилого помещения, согласно которому кредитор (займодавец) и ОАО «АРИЖК» становятся солидарными залогодержателями с равными правами и в объемах, пропорциональных своим долям в предоставляемых заемных средствах;
- перечисление заемных средств на счет заемщика сокредиторами осуществляется в безналичном порядке в полном объеме долей участия, с таким расчетом, чтобы они поступили на счет заемщика одновременно;
- поступившие на расчетный счет заемщика денежные средства по смешанному договору на основании поручения заемщика перечисляются первичному кредитору в счет полного погашения выданного ранее ипотечного кредита (займа) в день поступления таких средств;
- представление документов в Росреестр с целью погашения записи в ЕГРП об обременении жилого помещения и аннулирования закладной по ранее выданному

ипотечному кредиту (займу), которые производятся одновременно с представлением документов на государственную регистрацию обременения жилого помещения в обеспечение вновь возникших по смешанному договору обязательств;

- документы, подтверждающие государственную регистрацию договора об ипотеке, обременения жилого помещения, а также сведения о новых залогодержателях направляются в ОАО «АРИЖК» агентом по сопровождению либо кредитором.

### **Порядок исполнения заемщиком обязательств по возврату заемных средств**

Возврат заемных средств осуществляется заемщиком ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления заемных средств.

В соответствии с условиями смешанного договора заемщику устанавливается период помощи, в течение которого заемщик уплачивает ежемесячно равные платежи в размере, определяемом этим договором. Такие платежи не могут быть более половины размера ежемесячного платежа по ранее выданному ипотечному кредиту (займу), но и не менее 500 руб.

В период помощи сумма платежа заемщика распределяется между кредитором и ОАО «АРИЖК» и направляется на погашение:

- начисленных за отчетный процентный период процентов;
- задолженности по начисленным, но не уплаченным процентам;
- части основного долга.

Начисленные, но не уплаченные в течение периода помощи проценты суммируются и учитываются каждым из сокредиторов.

*Увеличение остатка основного долга по заемному обязательству не происходит, а увеличивается общая задолженность заемщика перед сокредиторами.*

По окончании периода помощи заемщик в течение оставшегося срока действия смешанного договора выплачивает ежемесячные платежи, состоящие из:

- равных платежей в погашение задолженности по начисленным, но невыплаченным в течение периода помощи процентам;
- ежемесячных равных аннуитетных платежей (ЕАП), величина которых рассчитывается по формуле:

$$ЕАП = ООД \times ПС / (1 - (1 + ПС)^{-(ПП-1)}),$$

где *ООД* — суммарный остаток основного долга в части обязательств заемщика перед сокредиторами (сумма остатков долга перед каждым сокредитором) на расчетную дату;

*ПС* — месячная процентная ставка сокредиторов (отдельно для каждого из них), равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (отдельно для кредита (займа) и отдельно для займа);

*ПП* — количество платежных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства) (отдельно по кредиту и займу).

Расчет аннуитетного платежа в адрес кредитора и в адрес ОАО «АРИЖК» производится раздельно.

Платежи по смешанному договору (если его условиями не предусмотрено иное) осуществляются кредитору заемщиком ежемесячно в сроки, указанные в этом договоре. Общая сумма платежа должна включать платежи, предназначенные обоим сокредиторам.

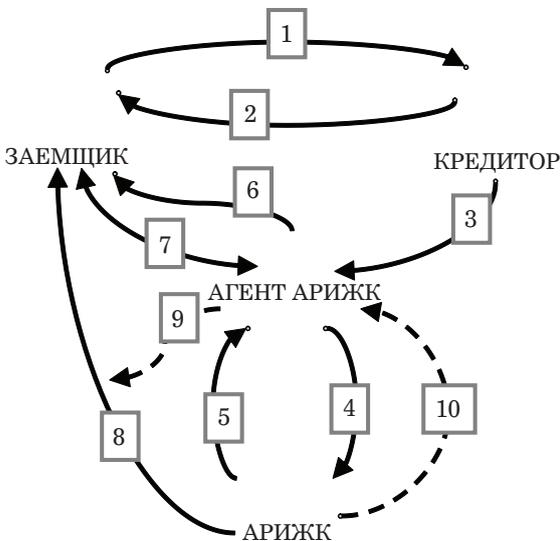
Кредитор по факту получения платежа должен перечислить в адрес ОАО «АРИЖК» причитающуюся ему часть

денежных средств, в сроки, установленные смешанным договором. При этом заемщик (если смешанным договором не предусмотрено иное) вправе в период помощи осуществлять платежи в большем размере, чем предусмотрено смешанным договором. В таком случае сумма поступившего платежа распределяется следующим образом:

- в первую очередь поступившие средства направляются на погашение процентов, начисленных за отчетный период;
- затем — на погашение задолженности по начисленным, но не уплаченным процентам;
- оставшаяся часть — на погашение основного долга по смешанному договору.

### Стабилизационный заем

#### ВАРИАНТ 2. СТАБИЛИЗАЦИОННЫЙ ЗАЕМ



- 1 — подача заемщиком заявления на реструктуризацию;
- 2 — получение согласия кредитора на реструктуризацию;
- 3 — представление агенту по реструктуризации документов по ипотечному кредиту;
- 4 — представление агентом по реструктуризации в ОАО «АРИЖК» заключения по результатам андеррайтинга;
- 5 — получение агентом по реструктуризации согласия ОАО «АРИЖК»;
- 6 — уведомление заемщика о решении ОАО «АРИЖК»;
- 7 — подписание договоров;
- 8 — предоставление займа;
- 9 — сопровождение выданного займа;
- 10 — оплата услуг по сопровождению выданного займа.

Стабилизационный заем предусматривает передачу ОАО «АРИЖК» в собственность заемщику (солидарным заемщикам) денежных средств на возвратной, срочной и платной основе, в соответствии с договором стабилизационного займа.

Стабилизационный заем выдается за счет средств ОАО «АРИЖК» и направляется на уплату:

- ежемесячных платежей по ипотечному кредиту (займу) (не более 12);
- страхового взноса по договорам страхования, заключенным в обеспечение исполнения обязательств заемщика по ипотечному жилищному кредиту (займу), если страховой взнос обязателен к оплате в течение периода помощи (либо срок его уплаты прошел), денежные средства могут быть направлены на уплату как страхового взноса за истекший страховой период, так и страхового взноса за новый (текущий) период (возможно предоставление средств для уплаты обоих страховых взносов, главное, чтобы срок оплаты попадал на

период помощи и действие договоров страхования не прекратилось);

- просроченной задолженности по ипотечному жилищному кредиту (займу);
- начисленных, но неуплаченных процентов, штрафов и пеней за просроченные платежи по ипотечному жилищному кредиту (займу).

Средства стабилизационного займа предоставляются заемщику отдельными частями (траншами) ежемесячно в течение 12 месяцев (периода выборки), считая от даты подписания договора стабилизационного займа. Форма такого договора утверждена решением Правления ОАО «АРИЖК».

Первый транш стабилизационного займа включает сумму текущего месячного платежа заемщика по ипотечному жилищному кредиту (займу) и сумму накопленной задолженности.

#### *Пример расчета*

Основные параметры выданного заемщику ипотечного жилищного кредита:

Сумма задолженности, руб.	Размер ежемесячных платежей, руб.	Штрафы, руб.	Сумма страховой премии, руб.
36 000	12 000	720	0,0 (уплачено)

Результаты расчета стабилизационного займа:

Сумма стабилизационного займа, руб.	Сумма первого транша, руб.
180 720	48 720

Первый транш перечисляется заемщику:

- при наличии просроченной задолженности по уплате основного долга и/или начисленных процентов, и/или

пеней, штрафов по первичному договору, и\или при необходимости уплаты страхового взноса по первичному договору страхования — в течение двух рабочих дней со дня подписания договора стабилизационного займа, но не ранее дня предоставления заемщиком копии договора открытия счета заемщика;

- при отсутствии просроченной задолженности по уплате основного долга и начисленных процентов, а также пеней и штрафов по ипотечному кредиту и\или просроченной задолженности по уплате страхового взноса по первичному договору страхования — не позднее, чем за три рабочих дня до предельной даты уплаты очередного ежемесячного платежа по первичному договору в соответствии с условиями первичного договора, но не ранее дня предоставления заемщиком займодавцу копии договора открытия счета заемщика.

Последующие транши предоставляются в размере, не превышающем размер ежемесячных платежей по ипотечному кредиту (займу), с учетом особенностей, установленных Стандартом РИЖК.

Последующие транши предоставляются заемщику в течение периода выборки, длительность которого установлена договором стабилизационного займа, не позднее чем за три рабочих дня (но не ранее чем за пять рабочих дней) до предельной даты уплаты очередного ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (займу).

Последующие транши предоставляются заемщику при условии предоставления обеспечения, указанного в договоре стабилизационного займа, подписания и государственной регистрации соответствующего договора (в случае если такой договор подлежит государственной регистрации).

При отсутствии обеспечения не по вине заемщика предоставление траншей осуществляется по решению лица, ко-

торое вправе распоряжаться денежными средствами ОАО «АРИЖК» по представлению ОАО «АРИЖК».

В сумму второго и последующих траншей включают:

- сумму ежемесячного платежа по ипотечному кредиту;
- сумму страхового взноса по первичному договору страхования, подлежащего уплате в месяце предоставления второго и последующих траншей (при наличии заявления заемщика).

Между суммой платежей, подлежащих оплате в текущем месяце по ипотечному кредиту (займу) и/или по первичному договору страхования, и суммой предоставленного транша может возникнуть разница. Указанная разница возникает в следующих случаях:

- при изменении размера траншей в меньшую сторону, в соответствии с условиями договора стабилизационного займа;
- при изменении курса валют в период с момента списания денежных средств с расчетного счета ОАО «АРИЖК» до их поступления на счет заемщика (в случае если обязательства заемщика по ипотечному кредиту подлежат исполнению в иностранной валюте);
- при конвертации денежных средств, поступивших на счет заемщика, в иностранную валюту для исполнения заемщиком обязательств по ипотечному кредиту, первичному договору страхования в иностранной валюте (в случае если, в соответствии с первичным договором, обязательства заемщика подлежат исполнению в иностранной валюте).

Разницу (при наличии) между суммой платежей, подлежащих оплате в текущем месяце по ипотечному кредиту (займу) и/или по первичному договору страхования, и суммой транша в текущем месяце заемщик уплачивает за счет собственных денежных средств.

В случае несвоевременного перечисления средств транша по вине заемщика (отсутствие долгосрочного поручения, предоставление некорректных реквизитов и др.) в погашение задолженности по ипотечному кредиту заемщик уплачивает пени, штрафы и неустойки по ипотечному кредиту за счет собственных денежных средств.

В случае несвоевременного перечисления средств транша в погашение задолженности по ипотечному кредиту по вине кредитора вопрос урегулирования образования пеней, штрафов и неустоек возлагается на кредитора через агента по сопровождению или заемщика.

ОАО «АРИЖК» вправе отказать заемщику в предоставлении последующих траншей, если заемщик в период помощи несвоеременно и/или не в полном объеме исполняет свои обязательства по договору стабилизационного займа.

В случае если валюта по ипотечному жилищному кредиту (займу) отличается от валюты Российской Федерации, каждый транш предоставляется в рублях, в размере, рассчитанном по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату перечисления транша.

При заключении договора стабилизационного займа в исключительных случаях, по решению ОАО «АРИЖК» и только при согласии всех заемщиков на реструктуризацию, можно исключить из состава заемщиков по стабилизационному займу заемщика по первоначальному ипотечному кредиту, если такой заемщик не является собственником жилого помещения, являющегося предметом ипотеки. Допускается исключение из состава заемщиков по договору стабилизационного займа без согласования лиц, имеющих инвалидность I и II группы, а также умерших. Все указанные случаи должны быть подтверждены документально.

Срок, на который предоставляется стабилизационный заем, не должен превышать срока, оставшегося до полного погашения обязательств заемщика по ипотечному кредиту. При этом помощь заемщику оказывается в течение срока, не превышающего 12 месяцев. Иными словами, ОАО «АРИЖК» предоставляет денежные средства на уплату ежемесячных обязательств заемщика по ипотечному кредиту (займу) в течение 12 месяцев. Сам же заемщик в период помощи исполняет обязательства по договору стабилизационного займа перед ОАО «АРИЖК».

Ежемесячный платеж в течение периода помощи по договорам, заключенным до 01.10.09, состоит из начисленных процентов за пользование предоставленными ОАО «АРИЖК» денежными средствами в текущем периоде.

По договорам, заключенным позднее указанной даты, ежемесячный платеж в течение периода помощи состоит из начисленных процентов за пользование предоставленными ОАО «АРИЖК» денежными средствами в текущем периоде и средств, направляемых на частичное погашение обязательств по возврату основного долга.

По истечении периода помощи платежи заемщика состоят из равных ежемесячных аннуитетных платежей (ЕАП), рассчитанных по формуле:

$$EAP = OOD \times PC / (1 - (1 + PC)^{-III}),$$

где *ООД* — остаток основного долга (суммы обязательства по договору стабилизационного займа) на расчетную дату;

*PC* — месячная процентная ставка, равная 1/12 годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства по договору стабилизационного займа;

*III* — количество платежных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства по договору стабилизационного займа).

### *Пример расчета*

Основные параметры выданного заемщику ипотечного жилищного кредита и результаты расчета суммы стабилизационного займа:

Срок кредита, месяцы	Размер ежемесячных платежей, руб.	Длительность периода помощи, месяцы	Процентная ставка по кредиту, годовых	Сумма стабилизационного займа, руб.
240	12 000	12	14%	144 000

Платежи гражданина (заемщика) после заключения договора стабилизационного займа составят:

2-й месяц периода помощи, руб.	12-й месяц периода помощи, руб.	Размер платежей после периода помощи, руб.
174,90	1 463,67	13 888,44

Вывод: увеличение суммы платежа заемщика по истечении периода помощи составляет 1888,44 руб., т.е. 15,7%.

К достоинствам договора стабилизационного займа можно отнести:

- простоту и понятность оформления договора;
- возможность оказания помощи без согласия кредитора.

### **Порядок исполнения обязательств заемщиком по погашению стабилизационного займа**

Погашение стабилизационного займа осуществляется ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления каждого транша, и в порядке, определяемом договором стабилизационного займа.

В течение периода помощи, в соответствии с договором стабилизационного займа, заемщик ежемесячно уплачивает платежи пониженного размера в следующем порядке:

- первый платеж по каждому траншу вносится в срок, определенный для внесения второго платежа по данному траншу, одновременно со вторым платежом по этому траншу;
- первый платеж последнего, 12-го, транша уплачивается в первом месяце, следующем за месяцем окончания периода помощи, одновременно с ежемесячным платежом за этот месяц, рассчитанным на оставшийся срок обязательства по формуле аннуитетного платежа, определенной в Стандарте РИЖК;
- по истечении периода помощи заемщик в течение оставшегося срока действия договора стабилизационного займа уплачивает платежи (кроме последнего), состоящие из равных ежемесячных аннуитетных платежей, рассчитанных по формуле:

$$EAP = OOD \times PC / (1 - (1 + PC)^{-(III-1)}),$$

где *ООД* — остаток основного долга (суммы обязательства по договору стабилизационного займа) на расчетную дату;

*PC* — месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства по договору стабилизационного займа;

*III* — количество платежных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства) по договору стабилизационного займа.

Последний платеж должен включать в себя оставшуюся сумму основного долга и проценты, начисленные за пользование стабилизационным займом по дату полного погашения заемного обязательства включительно.

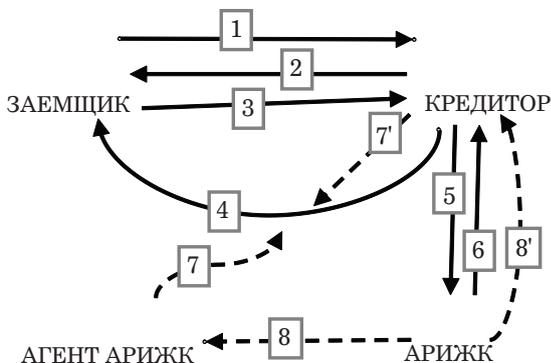
Заемщик (если договором стабилизационного займа не предусмотрено иное) вправе в период помощи осуществить платеж по стабилизационному займу в большем размере,

чем предусмотрено договором. В этом случае сумма поступившего платежа распределяется следующим образом:

- в первую очередь средства направляются на погашение начисленных процентов по стабилизационному займу, за исключением процентов, подлежащих уплате во втором процентном периоде соответствующего транша;
- оставшаяся часть средств направляется на погашение основного долга по стабилизационному займу.

### Стабилизационный кредит

#### ВАРИАНТ 3. СТАБИЛИЗАЦИОННЫЙ КРЕДИТ



- 1 — подача заемщиком заявления на реструктуризацию;
- 2 — получение согласия кредитора на реструктуризацию;
- 3 — подписание договоров;
- 4 — предоставление кредита;
- 5 — предложение о рефинансировании кредита;
- 6 — согласие на рефинансирование кредита;
- 7, 7' — сопровождение выданного кредита (возможно как кредитором, так и агентом по сопровождению);
- 8, 8' — оплата услуг по сопровождению выданного займа.

По условиям договора стабилизационного кредита заемщику за счет средств кредитора (в том числе в рамках реструктуризации тех ипотечных жилищных кредитов (займов), которые включены в ипотечное покрытие при выпуске ипотечных ценных бумаг) предоставляются денежные средства в целях обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей заемщика по ипотечному жилищному кредиту (займу). Денежные средства предоставляются в рублях в течение определенного срока, но не более чем на 12 месяцев.

Решение о предоставлении стабилизационного кредита принимает кредитор без предварительного согласования с ОАО «АРИЖК».

Условия и порядок предоставления стабилизационного кредита должны соответствовать требованиям Стандарта РИЖК, если впоследствии такой кредит будет предложен для рефинансирования в ОАО «АИЖК» или ОАО «АРИЖК».

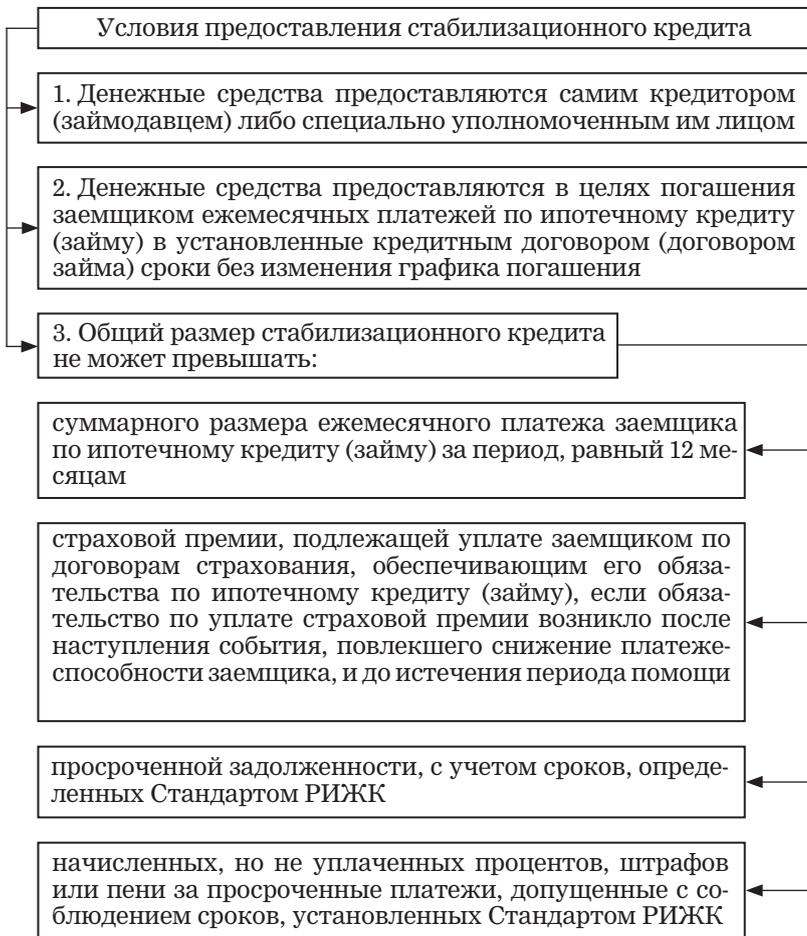
*Срок, на который предоставляется стабилизационный кредит, и процентная ставка за пользование им устанавливаются по правилам Стандарта РИЖК.*

По истечении периода выборки траншей стабилизационный кредит может быть предложен к рефинансированию как в ОАО «АИЖК», так и в ОАО «АРИЖК», при условии его соответствия требованиям Стандарта РИЖК.

### **Порядок исполнения обязательств заемщиком по погашению стабилизационного кредита**

Погашение стабилизационного кредита осуществляется ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления каждого транша, и в порядке, определяемом договором стабилизационного кредита.

В соответствии с условиями договора стабилизационного кредита заемщику устанавливается период помощи,



в течение которого он ежемесячно уплачивает пониженный размер платежа в следующем порядке:

- первый платеж по каждому траншу вносится в срок, определенный для внесения второго платежа по данному траншу, одновременно со вторым платежом по этому траншу;

- первый платеж последнего, 12-го, транша уплачивается в первом месяце, следующем за месяцем окончания периода помощи, одновременно с ежемесячным платежом за этот месяц, рассчитанным на оставшийся срок обязательства по нижеприведенной формуле расчета аннуитетного платежа;
- по истечении периода помощи заемщик в течение всего оставшегося срока действия договора стабилизационного кредита уплачивает платежи (кроме последнего), состоящие из равных ежемесячных аннуитетных платежей (ЕАП), рассчитанных по формуле:

$$ЕАП = ООД \times ПС / (1 - (1 + ПС)^{-ПП}),$$

где *ООД* — остаток основного долга (суммы обязательства по договору стабилизационного кредита) на расчетную дату;

*ПС* — месячная процентная ставка, равная 1/12 годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства по стабилизационному кредиту;

*ПП* — количество платежных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства).

*Последний платеж должен включать в себя оставшуюся сумму основного долга и проценты, начисленные за пользование стабилизационным кредитом по дату полного погашения ипотечного кредита (займа) включительно.*

Заемщик (если договором стабилизационного кредита не предусмотрено иное) вправе в период помощи осуществить платеж в большем размере, чем предусмотрено договором. В этом случае сумма поступившего платежа распределяется следующим образом:

- в первую очередь средства направляются на погашение начисленных за текущий месяц процентов по ста-

билизационному кредиту, за исключением процентов, подлежащих уплате во втором процентном периоде соответствующего транша;

- оставшаяся часть средств направляется на погашение части основного долга по стабилизационному кредиту.

### **Условия и порядок рефинансирования стабилизационного кредита**

Стабилизационный кредит может быть рефинансирован как ОАО «АРИЖК», так и ОАО «АИЖК» только после выборки всех траншей стабилизационного кредита, при условии:

- стабилизационный кредит предоставлен в порядке и на условиях, полностью соответствующих требованиям Стандарта РИЖК;
- уступаемые права (требования), принадлежащие кредитору, не обременены правами третьих лиц и не оспариваются заемщиком и/или третьими лицами;
- стороны договора стабилизационного кредита (кредитор и заемщик) в полном объеме и добросовестно исполнили свои обязательства по договору на момент совершения сделки уступки прав требования;
- кредитор не обладает информацией об обстоятельствах или событиях, которые могли бы негативно сказаться на получении ОАО «АРИЖК» исполнения по уступаемым правам требования;
- кредитор согласен, что ОАО «АРИЖК» становится солидарным залогодержателем предмета ипотеки в объеме передаваемых прав (это условие должно содержаться в договоре уступки прав требования);
- кредитор согласен на внесение записи об ОАО «АРИЖК» как залогодержателе в ЕГРП.

Уступка права требования по стабилизационному кредиту ОАО «АРИЖК» осуществляется на основании совер-

шения сделки уступки прав требования (цессии), а именно: посредством заключения договора об уступке прав требования по форме, согласованной с ОАО «АРИЖК».

После рефинансирования стабилизационного кредита дальнейшее его сопровождение может осуществляться кредитором, если с ним заключен соответствующий договор об оказании услуг по форме, определенной Стандартом РИЖК.

ОАО «АРИЖК» вправе также передать дальнейшее сопровождение такого кредита иному юридическому лицу, например, агенту по сопровождению.

## **Требования при реструктуризации**

Стандарт РИЖК содержит ряд обязательных требований, без соблюдения хотя бы одного из которых реструктуризация ипотечного кредита на первом уровне оказания помощи заемщику становится невозможной.

### **ГРАЖДАНСТВО**

Условием допуска заемщика к участию в реструктуризации по Стандарту РИЖК является наличие у него и/или солидарных заемщиков и/или залогодателя гражданства Российской Федерации.

### **СРОК НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКОМ**

Срок просроченных обязательств по ипотечному кредиту не должен превышать 90 дней.

### **ДОХОДЫ ЗАЕМЩИКА**

Для принятия решения о реструктуризации ипотечного кредита необходимо произвести оценку доходов заемщика. В связи с этим необходимо учитывать, что на момент обращения за реструктуризацией долга сумма ежемесячных доходов заемщика, а также созаемщиков, членов семьи заемщика (к которым относятся супруг заемщика и лица,

проживающие совместно с заемщиком) за вычетом ежемесячных платежей по ипотечному жилищному кредиту (займу), деленная на число учитываемых при расчете дохода лиц, не должна превышать трех прожиточных минимумов, установленных в том субъекте Российской Федерации, где проживает заемщик.

*Доход супруга заемщика учитывается в обязательном порядке. Доходы других членов его семьи, не представивших документы о доходах, при расчетах не учитываются.*

*В расчет среднемесячного дохода принимаются месяцы, начиная с месяца ухудшения финансового положения.*

*Предоставление документов о доходах (отсутствии доходов) совершеннолетними детьми заемщика не является обязательным, они могут входить в число лиц, которых заемщик указал в качестве «проживающих совместно». В случае если при расчете показателя «месячный доход заемщика» учитываются совершеннолетние дети заемщика, которые не работают, но являются учащимися очной формы обучения ВУЗа, подтверждающим данный факт документом является справка с места учебы о наличии (отсутствии) стипендии.*

*Если заемщик и созаемщики проживают в разных регионах, то при расчете дохода заемщика учитывается прожиточный минимум, установленный в регионе проживания заемщика.*

*Пример 1* расчета показателя «месячный доход заемщика».

Исходными данными для расчета являются:

- среднемесячный доход заемщика — 22 000 руб.;
- среднемесячный доход супруги заемщика — 18 000 руб.;
- среднемесячный доход созаемщика (1 лицо) — 28 000 руб.;
- несовершеннолетних лиц (иных иждивенцев) — нет;

— размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (займу) — 11 000 руб.;

— регион проживания один для всех лиц — Камчатский край;

— величина прожиточного минимума по Камчатскому краю — 9727 руб.

Расчет:

1)  $22\ 000 + 18\ 000 + 28\ 000 = 68\ 000$  руб. (общий среднемесячный доход лиц);

2)  $68\ 000 - 11\ 000 = 57\ 000$  руб. (общий среднемесячный доход лиц, за вычетом ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (займу);

3)  $57\ 000/3 = 19\ 000$  руб. (среднемесячный доход каждого лица);

4)  $9727 \times 3 = 29\ 181$  руб. (величина прожиточного минимума в регионе проживания лиц, увеличенная в три раза);

5)  $19\ 000 < 29\ 181$ .

Вывод: реструктуризация возможна.

*Пример 2* расчета показателя «Месячный доход заемщика».

Исходными данными для расчета являются:

— среднемесячный доход заемщика — 45 000 руб.;

— среднемесячный доход супруги заемщика — 57 000 руб.;

— среднемесячный доход созаемщика 1 — 26 000 руб.;

— среднемесячный доход созаемщика 2 — 30 000 руб.;

— несовершеннолетних лиц (иждивенцев) — 2 человека без доходов;

— размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (займу) — 55 000 руб.;

— регион проживания заемщика, супруги заемщика и несовершеннолетних лиц — Московская область;

— величина прожиточного минимума по Московской области — 5170 руб.

— регион проживания созаемщика 1 — Калужская область;

— регион проживания созаемщика 2 — Тверская область.

Расчет:

1)  $45\ 000 + 57\ 000 + 26\ 000 + 30\ 000 = 158\ 000$  руб. (общий среднемесячный доход лиц);

2)  $158\ 000 - 55\ 000 = 103\ 000$  руб. (общий среднемесячный доход лиц за вычетом ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (займу));

3)  $103\ 000/6 = 17\ 167$  руб. (среднемесячный доход каждого лица);

4) необходимо произвести расчет прожиточного минимума (так как регионы проживания лиц разные, берем показатель по региону проживания заемщика: Московская область — 5170 руб.);

5)  $5170 \times 3 = 15\ 510$  руб. — величина прожиточного минимума, увеличенная в три раза (сравнивать среднемесячный доход участвующих в расчете лиц необходимо с ней);

6)  $17\ 167 > 15\ 510$ .

Вывод: реструктуризация невозможна.

*Перечень доходов, принимаемых к рассмотрению, и документов, их подтверждающих:*

1. Заработная плата, начисленная работнику по тарифным ставкам, окладам (должностным окладам) за отработанное время.

2. Заработная плата, начисленная работнику за выполненную работу по сдельным расценкам.

3. Заработная плата, начисленная работнику за выполненную работу в процентах от выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг), или комиссионное вознаграждение.

4. Заработная плата, выданная в неденежной форме.

5. Денежное вознаграждение (денежное содержание), начисленное за отработанное время лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, депутатам, членам выборных органов местного самоуправления, выборным должностным лицам местного самоуправления, членам избирательных комиссий, действующих на постоянной основе.

6. Денежное содержание, начисленное муниципальным служащим за отработанное время.

7. Начисленные в редакциях средств массовой информации и организациях искусства гонорары работников, состоящих в списочном составе этих редакций и организаций, и (или) оплата их труда, осуществляемая по ставкам (расценкам) авторского (постановочного) вознаграждения.

8. Заработная плата, начисленная преподавателям учреждений начального и среднего профессионального образования за часы преподавательской работы сверх установленной и (или) уменьшенной годовой учебной нагрузки за текущий учебный год, независимо от времени начисления.

9. Заработная плата, окончательно рассчитанная по завершении предшествующего событию календарного года, обусловленная системой оплаты труда, независимо от времени начисления.

10. Надбавки и доплаты к тарифным ставкам, окладам (должностным окладам) за профессиональное мастерство, классность, выслугу лет (стаж работы), ученую степень, ученое звание, знание иностранного языка, работу со сведениями, составляющими государственную тайну, совмещение профессий (должностей), расширение зон обслуживания, увеличение объема выполняемых работ, руководство бригадой и другие.

11. Выплаты, связанные с условиями труда, в том числе выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда (в виде коэффициентов и процентных надбавок к заработной плате), повышенная оплата труда на тяжелых работах, работах с вредными и (или) опасными и иными особыми условиями труда, за работу в ночное время, оплата работы в выходные и нерабочие праздничные дни, оплата сверхурочной работы.

12. Вознаграждение за выполнение функций классного руководителя педагогическим работникам государственных и муниципальных образовательных учреждений.

13. Премии и вознаграждения, предусмотренные системой оплаты труда.

14. Другие виды выплат по заработной плате, применяемые у соответствующего работодателя.

*Иные доходы, подлежащие налогообложению, с наличием налогового агента:*

1. Материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам, а также бывшим работникам, уволившимся в связи с выходом на пенсию по инвалидности или по возрасту.

2. Выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства при увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников.

*Указанные виды доходов должны быть подтверждены справкой по форме 2-НДФЛ.*

*Иные доходы, подлежащие налогообложению, без налогового агента:*

3. От предоставления в аренду или иного использования недвижимого имущества и транспортных средств.

4. От продажи имущества.

5. От заготовки древесных соков, сбора и реализации (сдачи) дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных и пищевых растений или их частей, других лесных пищевых ресурсов, а также технического сырья, мха, лесной подстилки и других видов побочного лесопользования.

6. Доходы охотников-любителей, получаемые от сдачи добытой ими пушнины, мехового или кожевенного сырья либо мяса диких животных.

7. Доходы от участия в хозяйственных обществах, за исключением случаев, когда за реструктуризацией обращается индивидуальный предприниматель.

*Указанные виды доходов должны быть подтверждены налоговой декларацией по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ), а также иными документами, подтверждающими их источники.*

8. Пенсии, пособия по безработице, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, меры социальной поддержки (льготы) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

9. Ежемесячное пособие супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период их проживания с супругами в местностях, где они были вынуждены не работать или не могли трудоустроиться, в связи с отсутствием возможности трудоустройства по специальности, и были признаны в установленном порядке безработными, а также в период, когда супруги военнослужащих были вынуждены не работать по состоянию здоровья детей, связанному с условиями проживания по месту воинской службы супруга, если по заключению учреждения здравоохранения их дети до достижения возраста 18 лет нуждаются в постороннем уходе.

10. Ежемесячная компенсационная выплата неработающим женам лиц рядового и начальствующего состава орга-

нов внутренних дел Российской Федерации и учреждений уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации в отдаленных гарнизонах и местностях, где отсутствует возможность их трудоустройства.

11. Субсидии из бюджета различных уровней на приобретение жилья.

*Указанные виды доходов должны быть подтверждены документом соответствующего государственного органа.*

12. Доходы от осуществления предпринимательской деятельности индивидуальными предпринимателями, а также нотариусами, занимающимися частной практикой, адвокатами, учредившими адвокатские кабинеты, и другими лицами, занимающимися в установленном действующим законодательством порядке частной практикой.

*Указанные виды доходов должны быть подтверждены декларацией, представляемой физическими лицами — индивидуальными предпринимателями в налоговые органы, а также книгой учета доходов и расходов для различных категорий индивидуальных предпринимателей.*

#### ИМУЩЕСТВЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЗАЕМЩИКА

Заемщик и (или) члены его семьи не должны иметь накоплений и сбережений, а также дорогостоящего имущества (движимого или недвижимого), использование или реализация которых позволит исполнять имеющиеся кредитные обязательства в течение 12 месяцев. При этом не учитывается:

- имущество, совокупная доля заемщика и членов его семьи в праве общей долевой собственности на которое не превышает 50%;
- имущество, собственником которого являются несовершеннолетние дети заемщика в случае, если право на такое имущество возникло до 1 декабря 2008 г.;
- одно автотранспортное средство, рыночная стоимость которого с учетом износа не превышает 350 000 руб.

Под имуществом здесь понимается любое движимое или недвижимое (но не являющееся жилым помещением) имущество (например, дача, земельный участок, яхта, произведения искусства, предметы антиквариата и т.д.).

#### **ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ЗАЕМЩИКА**

Залогодатель и (или) члены семьи залогодателя (независимо от того, является он заемщиком или нет), проживающие в жилом помещении, являющемся предметом ипотеки по ипотечному жилищному кредиту (займу), не должны иметь на праве собственности какие-либо иные жилые помещения. Кроме того, указанные лица не должны быть нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

Исключение составляют следующие случаи:

- указанные лица могут иметь на праве общей долевой собственности жилые помещения, если их совокупная доля не превышает 50%;
- членам семьи залогодателя — несовершеннолетним детям могут принадлежать на праве собственности жилые помещения, отличные от предмета ипотеки, если только такое право возникло до 1 декабря 2008 г.;
- не является ограничением наличие у указанных лиц жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, если в них проживают иные лица.

#### **КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ДЛЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Если с целью реструктуризации рассматривается жилищный кредит (заем), предоставленный для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений

в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), и строительство такого дома на момент обращения заемщика за реструктуризацией не завершено, к заемщику и (или) супругу заемщика по такому жилищному кредиту (займу) предъявляются следующие требования:

- заемщик не должен иметь какие-либо иные жилые помещения, принадлежащие ему или его супругу на праве собственности, в том числе на праве общей долевой собственности с другими лицами;
- заемщик не должен являться нанимателем какого-либо жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма;
- заемщик не должен проживать (быть зарегистрированным) в качестве члена семьи нанимателя (по договору социального найма) жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

#### КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ДЛЯ РЕМОНТА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Если с целью реструктуризации рассматривается жилищный кредит (заем), предоставленный для осуществления капитального ремонта и/или неотделимых улучшений жилых помещений под залог таких жилых помещений, к заемщику и (или) супругу заемщика по такому жилищному кредиту (займу) предъявляются следующие требования:

- заемщик не должен иметь какие-либо иные жилые помещения, принадлежащие ему или его супругу на праве собственности, в том числе на праве общей долевой собственности с другими лицами;
- заемщик не должен являться нанимателем какого-либо жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

- заемщик не должен проживать (быть зарегистрированным) в качестве члена семьи нанимателя (по договору социального найма) жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

#### СОГЛАСИЕ ЗАЕМЩИКА

Обязательным условием проведения реструктуризации является наличие согласия заемщика с реструктуризацией ипотечного жилищного кредита (займа) на предложенных ОАО «АРИЖК» условиях, а также его согласие на предоставление права кредитору, ОАО «АРИЖК» на передачу в бюро кредитных историй информации по ипотечному жилищному кредиту (займу) до и после реструктуризации.

#### ВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Принятие ипотечного жилищного кредита (займа) на реструктуризацию требует от заемщика выполнения ряда дополнительных обязательств, к которым относятся:

- выполнение условий договора, в том числе осуществление выплат по реструктурированному ипотечному жилищному кредиту (займу), а в случае предоставления стабилизационного займа ОАО «АРИЖК» — по договору стабилизационного займа;
- в случае если в отношении заемщика и (или) залогодателя, и (или) ипотечного кредита (займа), и (или) жилого помещения будут выявлены факты несоответствия требованиям Стандарта РИЖК, он должен досрочно возратить полностью основную сумму долга, выплатить начисленные проценты по нему и уплатить штраф.

#### ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛОМУ ПОМЕЩЕНИЮ И ОБЪЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Реструктуризации подлежат ипотечные жилищные кредиты (займы), имеющие обеспечение в виде ипотеки жилого помещения либо залога права требования по договору

участия в долевом строительстве многоквартирного дома (строительство которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Такие жилые помещения, в соответствии со Стандартом РИЖК, должны удовлетворять ряду требований.

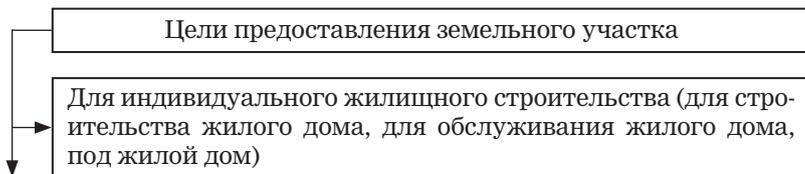
*Предмет ипотеки должен относиться к жилому фонду*

Предметом ипотеки должен быть объект недвижимости, отнесенный к жилому фонду для постоянного проживания и соответствующий всем требованиям, предъявляемым к данному виду жилья. Обеспечением по кредиту не может быть, например, дача или иное строение, которое не предназначено для постоянного проживания.

Жилое помещение должно находиться в многоквартирном доме либо являться отдельным жилым домом.

В свидетельстве о праве собственности на заложенный объект недвижимости в графе «объект права» должно быть указано: «жилой дом» или «жилое помещение».

Если жилое помещение — отдельный жилой дом, расположенный на земельном участке, в свидетельстве о праве собственности на этот земельный участок в разделе «объект права» должна быть указана цель его предоставления, разрешающая градостроительным и земельным законодательством возведение на нем объектов недвижимости, пригодных для постоянного проживания граждан.



Для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный в черте поселения (приусадебный земельный участок)

Для дачного строительства (для ведения дачного хозяйства, дачный земельный участок), с правом регистрации проживания

### ТРЕБОВАНИЕ К ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь квартиры, приходящаяся на одного человека, проживающего в ней (в случае долевого строительства — приходящаяся на одного человека, который будет проживать в строящейся квартире), должна удовлетворять следующим требованиям:

Количество человек, проживающих в квартире и подтвердивших доход		Требование к общей площади квартиры
	1	Не более 50 кв. м
	2	Не более 70 кв. м
	3 и более	Не более 30 кв. м на одного проживающего человека

Общая площадь жилого дома, приходящаяся на одного проживающего в нем, должна удовлетворять следующим требованиям:

Количество человек, проживающих в квартире и подтвердивших доход		Требование к общей площади квартиры
	1	Не более 70 кв. м
	2	Не более 120 кв. м
	3 и более	Не более 50 кв. м на одного проживающего человека

## ТРЕБОВАНИЯ К СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения (квартиры, жилого дома, комнаты в коммунальной квартире), согласно оценке независимого оценщика, определенной при оформлении ипотечного кредита (займа), не должна более чем на 60% превышать среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения (для комнат в коммунальной квартире — общей площади квартиры) в субъекте Российской Федерации, в котором это жилое помещение расположено, по данным Росстата.

В случае отсутствия отчета об оценке жилого помещения, стоимость жилого помещения берется из договора об ипотеке либо из договора купли-продажи жилья.

При отсутствии вышеуказанных документов допускается представление справки агентства недвижимости о ценах по сделкам на аналогичное жилье.

Для сравнительной оценки должны быть использованы данные Росстата России на дату составления отчета об оценке.

*Если на момент работы по проведению реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) информация о стоимости жилья в данном субъекте Российской Федерации на указанную дату отсутствует, допускается использование аналогичных сведений из сопредельных субъектов Российской Федерации.*

## ТРЕБОВАНИЯ К ПРАВОВОМУ РЕЖИМУ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

Жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, не должно:

- быть предметом спора;
- находиться под арестом;

- быть обремененным правами третьих лиц, за исключением прав кредитора по ипотечному жилищному кредиту (займу);
- быть предметом последующего договора об ипотеке.

Право ОАО «АРИЖК», возникшее на основании последующего договора об ипотеке, не является ограничением при рассмотрении вопроса о вторичной реструктуризации.

#### ТРЕБОВАНИЯ К ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТУ (ЗАЙМУ), ПРИНИМАЕМОМУ К РАССМОТРЕНИЮ НА ПРЕДМЕТ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

Реструктуризации по Стандарту РИЖК подлежат ипотечные жилищные кредиты (займы), выданные до 1 июля 2009 г. Целевое назначение таких кредитов может быть:

- приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения для постоянного проживания;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения для постоянного проживания;
- капитальный ремонт и/или неотделимые улучшения жилого помещения;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на ремонт и/или неотделимые улучшения жилого помещения;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения в целях постоянного проживания в нем заемщика или залогодателя, или членов их семей (целевое назначение кредита (займа)) и неотделимые улучшения жилого помещения;

- приобретение жилья путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов (в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), строительство которых не окончено;
- осуществление капитального ремонта и/или неотделимых улучшений жилых помещений под залог таких жилых помещений.

Реструктуризации подлежат ипотечные жилищные кредиты (займы), независимо от стандарта (правил) выдачи кредита (займа) или валюты кредитования. При этом процентная ставка по кредиту может быть как фиксированной, так и плавающей.

## **Процедура предоставления помощи заемщикам в соответствии с применяемым вариантом реструктуризации**

### **Смешанный договор**

При реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа), находящегося на балансе кредитора (займодавца), кредитор (займодавец) может выступать уполномоченным лицом по заключению смешанного договора от имени ОАО «АРИЖК» (только по согласованию с ОАО «АРИЖК»). Порядок заключения смешанного договора определяется Регламентом взаимодействия.

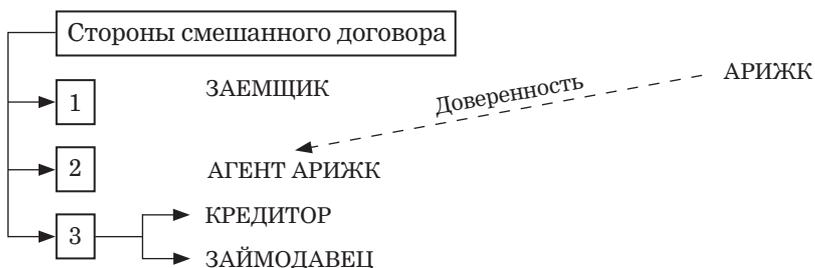
При наличии положительного решения ОАО «АРИЖК» о реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) по варианту смешанного договора агент по реструктуризации в течение 2-х рабочих дней с момента его получения должен выполнить следующие действия.



Смешанный договор составляется по форме, приведенной в приложение № 12 к Стандарту РИЖК.

Сторонами смешанного договора, наряду с заемщиками, могут выступать:

- от имени ОАО «АРИЖК» — агент по реструктуризации, действующий в соответствии с агентским договором и выдаваемой ОАО «АРИЖК» доверенностью;
- банк, как владелец прав по ипотечному кредиту, или некредитная организация, являющаяся владельцем прав по договору займа.



Договор об ипотеке жилого помещения, в соответствии с которым кредитор и ОАО «АРИЖК» становятся солидарными залогодержателями жилого помещения с равными правами и в объемах, пропорциональных своим долям в предоставленных заемных средствах, составляется по форме, приведенной в приложение № 11 к Стандарту РИЖК.

Договор об ипотеке должен быть подписан одновременно со смешанным договором.

По условиям договора страхования первыми выгодоприобретателями будут являться сокредиторы, пропорционально размеру предоставленных каждым из них заемных средств. Договор страхования включает:

- личное страхование заемщика (солидарных заемщиков — по желанию заемщика),

- страхование риска, связанного с владением, использованием и распоряжением застрахованным имуществом (имущественное страхование);
- страхование риска утраты титула собственника жилого помещения (при согласии сторон).

Договор текущего счета физического лица (заемщика) должен быть открыт в кредитной организации на имя заемщика. Подписание этого договора и открытие счета должно быть произведено до заключения смешанного договора.

Формирование смешанного договора и договора об ипотеке осуществляется агентом по реструктуризации в разделе «Договоры» АСУ-ПЕГАС.

Сканированные образы всех договоров после их подписания сторонами должны быть направлены в ОАО «АРИЖК» с использованием защищенных каналов связи, либо они должны быть размещены в соответствующем разделе АСУ-ПЕГАС.

Сотрудник ОАО «АРИЖК» в день получения копий подписанных договоров осуществляет проверку их соответствия требованиям Стандарта РИЖК и правильности заполнения полей договоров (информации о заемщике, сумме кредита, реквизитах и т.д.)

Установленный срок проверки договоров составляет не более 1-го рабочего дня.

При подтверждении правильности оформления представленных документов сотрудник ОАО «АРИЖК» готовит заключение о подтверждении их соответствия требованиям Стандарта РИЖК (форма произвольная), которое направляет агенту по реструктуризации. Одновременно готовится заявка на перечисление денежных средств по смешанному договору.

Заемные средства по смешанному договору кредитор и ОАО «АРИЖК» (каждый в своей части) перечисляют

в безналичном порядке на текущий счет заемщика по реквизитам, указанным в смешанном договоре, с таким расчетом, чтобы они поступили на счет заемщика одновременно.

В день поступления денежных средств на счет заемщика на основании его поручения они списываются с его счета и перечисляются кредитору в счет полного погашения ипотечного жилищного кредита (займа), в отношении которого проводится реструктуризация.

Не позднее следующего рабочего дня со дня предоставления заемных средств и после осуществления погашения ипотечного кредита (займа) кредитор совместно с агентом по реструктуризации, представляющим интересы ОАО «АРИЖК», и заемщиками обеспечивает подачу документов в территориальный орган Росреестра с целью:

- погашения записи в ЕГРП об ипотеке жилого помещения и аннулировании закладной (если она выдавалась), возникшей в связи с ранее предоставленным ипотечным жилищным кредитом (займом);
- государственной регистрации договора об ипотеке и ипотеки жилого помещения в обеспечение обязательств заемщика, возникших на основании заключенного смешанного договора.

После государственной регистрации ипотеки агент по реструктуризации получает в территориальном органе Росреестра экземпляры зарегистрированных договоров и передает их сокредиторам в течение 3-х календарных дней со дня получения.

Экземпляр, принадлежащий ОАО «АРИЖК», агент может передать на хранение в депозитарий, если такое поручение имеется со стороны ОАО «АРИЖК».

Необходимо отметить, что заемщик имеет право отказаться от реструктуризации в любой момент до предостав-

ления заемных средств на любом этапе процесса рассмотрения его заявления–анкеты, подготовки заключения агента по реструктуризации, вынесения решения ОАО «АРИЖК», а также после подписания смешанного договора.

### **Договор стабилизационного займа**

Порядок заключения договора стабилизационного займа определяется Регламентом взаимодействия.

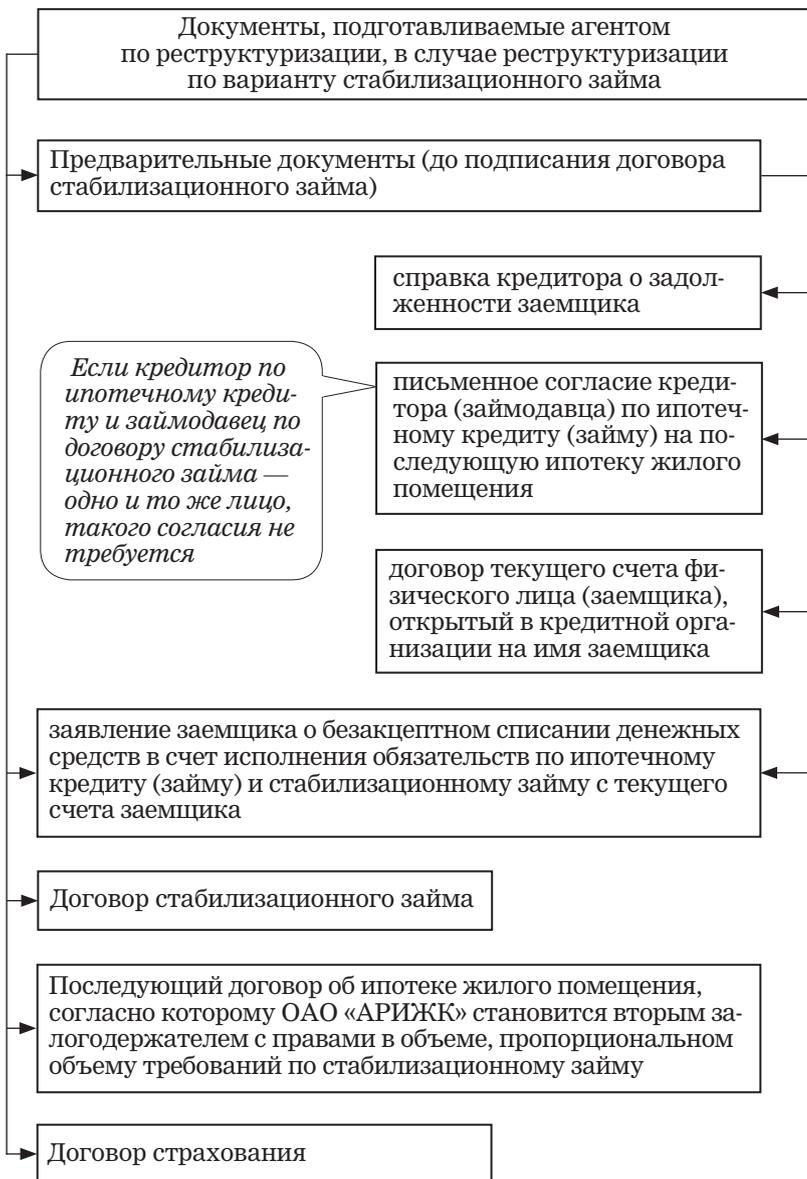
Заключение договора стабилизационного займа возможно как при наличии согласия кредитора, так и при его отсутствии.

В случае если кредитор согласен на реструктуризацию ипотечного жилищного кредита (займа) и принял заявление от заемщика, оно вместе с остальными необходимыми документами направляется кредитором агенту по реструктуризации для проведения дальнейших процедур, изложенных в Регламенте взаимодействия.

В случае если кредитор отказал заемщику в реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) или не направил ответ на обращение в течение семи календарных дней, заемщик вправе обратиться непосредственно к агенту по реструктуризации для решения вопроса о реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа).

Если положительное решение ОАО «АРИЖК» о реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) получено, агент по реструктуризации готовит и обеспечивает подписание следующих документов.

Последующий договор об ипотеке заключается одновременно с подписанием договора стабилизационного займа и при наличии согласия кредитора на последующую ипотеку. При отсутствии такого согласия принимается решение о реструктуризации по иному варианту.



Договор страхования включает:

- личное страхование заемщика (солидарных заемщиков) (при согласии заемщика);
- страхование риска, связанного с владением, пользованием и распоряжением застрахованным имуществом (имущественное страхование);
- страхование риска утраты титула собственника жилого помещения (страхование титула) (при согласии сторон).

По условиям договора страхования ОАО «АРИЖК» будет являться вторым выгодоприобретателем.

Формирование договора стабилизационного займа и последующего договора об ипотеке агент должен осуществлять в разделе «Договоры» АСУ-ПЕГАС.

Сканированные образы всех договоров в течение 2-х рабочих дней после их подписания сторонами должны быть направлены в ОАО «АРИЖК» с использованием защищенных каналов связи, либо они должны быть размещены в соответствующем разделе АСУ-ПЕГАС.

Сотрудник ОАО «АРИЖК» в день получения копий подписанных договоров начинает их проверку на предмет соответствия требованиям Стандарта РИЖК и правильности заполнения.

*Срок выполнения такой проверки — 1 рабочий день.*

После проверки документов сотрудник ОАО «АРИЖК» готовит в произвольной форме заключение о подтверждении их соответствия требованиям Стандарта РИЖК, которое направляет агенту по реструктуризации. Одновременно с этим ОАО «АРИЖК» готовит заявку на перечисление денежных средств первого транша заемщику. Эта заявка служит основанием для перечисления первого транша стабилизационного займа на расчетный счет заемщика.

Второй и последующие транши перечисляются на счет заемщика ежемесячно, в срок, определенный договором

стабилизационного займа и графиком ежемесячных платежей.

Заемщик обязан ежеквартально представлять в ОАО «АРИЖК» справку о нахождении на учете в службе занятости. Контроль своевременности представления заемщиком указанной справки осуществляется агентом по реструктуризации. Справка должна быть отправлена в ОАО «АРИЖК» в виде сканированного образа по электронной почте (либо в виде копии, отправленной по факсу) не позднее пяти рабочих дней до даты отправки очередного транша.

В день поступления денежных средств каждого транша стабилизационного займа на счет заемщика банк, в котором открыт расчетный счет заемщика, на основании его заявления о безакцептном списании денежных средств осуществляет списание поступивших средств со счета заемщика на счет кредитора (по тем же реквизитам, по которым заемщик осуществляет платежи по ипотечному жилищному кредиту (займу)).

Агент по реструктуризации обеспечивает получение выписки об исполненном обязательстве по перечислению средств со счета заемщика кредитору и направляет сканированный образ этой выписки в отдел администрирования ОАО «АРИЖК» по защищенному каналу корпоративной электронной почты.

В случае если стабилизационный заем предоставляется в связи с частичной потерей заемщиком дохода, подтверждение изменения его финансового положения производится посредством представленной копии приказа или иного документа с места работы заемщика, подтверждающего изменение условий оплаты труда. При отсутствии такого документа решение о реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) принимается с учетом иных представленных документов.

## **Договор стабилизационного кредита**

По условиям договора стабилизационного кредита заемщику за счет средств кредитора, в том числе в рамках реструктуризации ипотечных кредитов (займов), включенных в ипотечное покрытие при выпуске ипотечных ценных бумаг, по российскому и международному законодательству, предоставляются денежные средства в валюте Российской Федерации в целях обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей по реструктурируемому ипотечному кредиту (займу) в течение определенного срока (но не более двенадцати месяцев).

Решение о предоставлении стабилизационного кредита кредитор принимает без предварительного согласования с ОАО «АРИЖК». Условия и порядок предоставления стабилизационного кредита должны соответствовать требованиям Стандарта РИЖК.

По истечении периода выборки траншей стабилизационный кредит может быть предложен к рефинансированию в ОАО «АРИЖК» при условии его выдачи в соответствии с требованиями Стандарта РИЖК.

## **Договоры обеспечения**

Обеспечением по договору предоставления заемных средств могут быть:

- Ипотека жилого помещения.
- Последующая ипотека жилого помещения, являющегося обеспечением обязательств по основному кредитному договору (договору займа).
- Ипотека жилого помещения, не являющегося предметом приобретения на средства, полученные по кредитному договору (договору займа).

- Залог транспортного средства.
- Поручительство физического лица.
- Личное страхование заемщиков, выгодоприобретателем по которому является ОАО «АРИЖК».

*В случае отказа заемщика от личного страхования допускается его отсутствие. В таком случае ставка по предоставляемому займу устанавливается в размере ставки по ипотечному жилищному кредиту (займу), увеличенной на размер, устанавливаемый решением Правления ОАО «АРИЖК».*

*При реструктуризации валютных кредитов или кредитов, выданных с переменной процентной ставкой, процентная ставка по стабилизационному займу определяется:*

- *при наличии личного страхования — в размере ставки рефинансирования ЦБ России на дату перечисления первого транша;*
  - *при отсутствии личного страхования — в размере ставки рефинансирования ЦБ России на дату перечисления первого транша, увеличенного на величину, установленную решением Правления ОАО «АРИЖК».*
- Страхование утраты имущества.
  - Страхование риска утраты права собственности — титульное страхование (по желанию сторон).
  - Страхование транспортного средства.

## **Страхование**

В соответствии с условиями заключенного договора стабилизационного займа заемщик должен за свой счет и в той страховой компании, которая согласована с займодавцем, обеспечить:

- личное страхование (при согласии заемщика);
- страхование риска потери имущества;
- страхование риска утраты права собственности (по желанию сторон).

Все договоры (полисы) страхования должны быть заключены на срок действия договора стабилизационного займа и в пользу ОАО «АРИЖК». В качестве выгодоприобретателя в договорах страхования должно быть указано ОАО «АРИЖК».

*Страховая сумма, указанная в договоре страхования, должна быть равна сумме остатка обязательств по договору стабилизационного займа на дату страхования, увеличенной на 10 процентов.*

Заемщик должен заключить договоры страхования предмета залога не позднее 2-х рабочих дней с момента подписания, а по договорам, требующим государственной регистрации, — с момента государственной регистрации договора обеспечения, указанного в договоре стабилизационного займа. Договор личного страхования должен быть заключен в течение 2-х рабочих дней после подписания договора стабилизационного займа.

Оригиналы договоров страхования (полисов), соответствующие правила страхования и копии документов, подтверждающих оплату страхового взноса, должны быть представлены заемщиком агенту по сопровождению на следующий день после их заключения.

Контроль над исполнением указанных обязательств договора стабилизационного займа возложен на агента по сопровождению, в соответствии с заключенным договором по оказанию услуг.

Агент по сопровождению, в свою очередь, в день получения от заемщика указанных документов должен произвести следующие действия:

- разместить в АСУ-ПЕГАС сканированные образы договоров и копий квитанций по оплате страховых премий по договорам страхования путем создания новых документов (закладка «оформление сделки», раздел «дополнительные документы»);
- направить в ОАО «АРИЖК» оригиналы указанных документов специальной почтовой связью.

Оплату очередного периода действия договора страхования заемщик должен произвести в соответствии с прилагаемым к договору графиком.

Агент по сопровождению в течение семи рабочих дней должен разместить в АСУ-ПЕГАС сканированные образы копий квитанции по оплате страховых премии путем создания новых документов (закладка «оформление сделки», раздел «дополнительные документы»).

*Агент по сопровождению должен убедиться в соответствии существенных условий предоставленных заемщиком договоров страхования требованиям Стандарта РИЖК.*

**Требованиями Стандарта РИЖК к существенным условиям предоставляемых заемщиком договоров страхования являются следующие.**

*1. При страховании риска потери имущества и риска утраты права собственности.*

Объектом договора страхования предмета ипотеки являются имущественные интересы, связанные:

- со страхованием на случай гибели (полной утраты), частичного повреждения имущества, которым является предмет ипотеки (интерес обязателен);
- со страхованием риска утраты права собственности (титальное страхование): по желанию сторон, интерес не обязателен.

События, в случае наступления которых осуществляется страхование (страховой случай):

- пожар;
- взрыв;
- стихийное бедствие;
- залив;
- гибель или повреждение застрахованного имущества в результате конструктивных дефектов застрахованного имущества или здания (сооружения, постройки), в котором расположено застрахованное имущество (при страховании помещений), о которых на момент заключения договора страхования не было известно страхователю или выгодоприобретателю;
- падение на застрахованное имущество летательных аппаратов или их частей;
- наезд;
- противоправные действия третьих лиц.

## 2. *При личном страховании.*

Застрахованными лицами выступают все лица, являющиеся заемщиками в соответствии с условиями кредитного договора (заемщик и созаемщики).

Предметом договора страхования является имущественный интерес, связанный с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного лица (страхование от несчастного случая и/или болезни (заболевания)).

Событиями, в случае наступления которых осуществляется страхование (страховой случай), являются:

- смерть застрахованного лица, наступившая в течение срока действия договора страхования в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания);
- установление застрахованному лицу I или II группы инвалидности в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (в течение срока действия до-

говора страхования или не позднее, чем через 180 календарных дней после его окончания).

Страховая сумма по каждому объекту страхования по договору страхования на начало каждого последующего периода страхования определяется как сумма, равная размеру остатка задолженности страхователя (застрахованного лица) перед выгодоприобретателем по кредитному договору, увеличенному на 10 процентов.

Страховая сумма за каждый период страхования указана в графике выплаты страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов), который является приложением к договору страхования.

Срок действия договора страхования не может быть менее срока действия договора стабилизационного займа (кредита) плюс один календарный день.

Срок действия договора устанавливается следующим образом:

- дата заключения договора страхования определяется как дата его подписания;
- дата окончания договора страхования определяется как дата окончания действия обязательства страхователя (застрахованного лица) перед выгодоприобретателем по погашению задолженности по договору стабилизационного займа (кредита).

По каждому объекту страхования договор страхования вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, следующего за днем, в который наступило последнее из следующих событий:

- уплата первого страхового взноса в размере и порядке, установленном графиком выплаты страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов);
- фактическое предоставление займа согласно условиям договора стабилизационного займа (кредита), но не ранее даты заключения договора страхования.

Датой уплаты страховой премии (взноса) считается дата, указанная в квитанции установленной формы на получение страхового взноса (при уплате наличными денежными средствами), или дата поступления страховой премии (страхового взноса) на расчетный счет страховщика (при уплате путем безналичного расчета).

В случае если договор стабилизационного кредита либо стабилизационного займа не был подписан или кредит (заем) не был предоставлен, договор страхования считается не вступившим в силу, а страховщик обязуется в течение 15-ти рабочих дней со дня письменного уведомления об указанных обстоятельствах вернуть страхователю полученную от него страховую премию (страховой взнос).

Если к установленному в договоре страхования сроку первый страховой взнос, установленный графиком выплаты страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов), не был уплачен страхователем или был уплачен, но не в полном объеме, то договор страхования считается не вступившим в силу. При этом полученный в неполном объеме страховой взнос возвращается страхователю в течение 15-ти рабочих дней.

Порядок уплаты, срок и размеры страховой премии отражены в графике выплаты страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов). При этом очередной страховой взнос за очередной период страхования должен быть уплачен страхователем (выгодоприобретателем) страховщику до даты, указанной в этом графике как дата начала очередного периода страхования.

Под очередным страховым взносом (очередным периодом страхования) понимается отдельный ежегодный страховой взнос (период страхования), следующий за первым (текущим) страховым взносом (периодом страхования).

При страховании автотранспортного средства:

- страховая сумма, по условиям договоров (полисов) страхования, на каждую конкретную дату срока их действия не должна быть меньше остатка задолженности по стабилизационному займу, увеличенной на 10 процентов, но она не должна быть больше оценочной стоимости автотранспортного средства;
- срок действия договора страхования не должен быть менее срока действия договора стабилизационного займа плюс один календарный день.

*В договоре страхования должен быть определен срок уплаты страховой премии.*

В случае неуплаты страхователем очередного страхового взноса в установленный договором страхования срок или уплаты очередного страхового взноса в сумме меньшей, чем установлено настоящим договором страхования, страховщик в течение 2-х рабочих дней должен уведомить об этом выгодоприобретателя.

В случае задержки страхователем либо неуплаты выгодоприобретателем очередного страхового взноса на срок более 90 календарных дней с даты, установленной в договоре страхования, страховщик по своему усмотрению имеет право расторгнуть договор страхования либо перенести срок уплаты очередного страхового взноса на срок не более 60 календарных дней, для внесения страхователем (выгодоприобретателем) просроченного страхового взноса.

О своем решении страховщик должен предварительно уведомить выгодоприобретателя и страхователя, не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения/переноса срока уплаты страхового взноса. При этом договор страхования, соответственно, считается расторгнутым, или новый срок уплаты страхового взноса — установленным, с даты, указанной в письменном уведомлении, направленном страховщиком страхователю и выгодоприобретателю.

По истечении данного срока, в случае отсутствия оплаты страховой премии, договор прекращает свое действие. В связи с этим, если заемщик либо выгодоприобретатель (ОАО «АРИЖК») не заплатил страховую премию в указанные сроки, требуется заключение нового договора.

Досрочное прекращение договора страхования не освобождает страхователя от обязанности уплатить страховой взнос за период действия договора страхования, до даты его досрочного прекращения.

При наступлении страхового случая страховщик продолжает нести ответственность и обязан произвести страховую выплату, за вычетом суммы просроченного (невнесенного) страхового взноса.

### **Действия агента по сопровождению в случае неплаты заемщиком страховой премии**

Заемщик обязан обеспечивать выплаты по договору страхования в течение всего периода действия договора стабилизационного займа. В связи с этим агент по сопровождению обязан осуществлять контроль своевременности внесения денежных средств, в счет уплаты страховой премии. Для этого ОАО «АРИЖК» ежемесячно, за 30 календарных дней до оплаты заемщиками страховой премии, направляет агентам по сопровождению списки заемщиков, которые должны произвести оплату по страховым договорам.

Агенты по сопровождению должны письменно уведомлять заемщиков о необходимости оплаты и предоставления копии документа, подтверждающего платеж.

Кроме направления агентам по сопровождению списков заемщиков ОАО «АРИЖК» через 7 рабочих дней после этого направляет SMS-сообщения заемщикам, напоминающие о необходимости произвести оплату очередной страховой премии.

В случае если в течение 10 рабочих дней заемщик не исполнил обязательства по оплате договора страхования, АРИЖК производит следующие действия:

- составляет новые графики с учетом увеличения ставки по стабилизационному займу на 0,7%,  
*увеличение процентной ставки производится с первого числа процентного периода, следующего за периодом, в котором были не исполнены обязательства заемщиком;*
- формирует списки заемщиков, которым изменен график в связи с увеличением ставки по займу;
- направляет списки заемщиков агенту по сопровождению для их уведомления.

Эти действия ОАО «АРИЖК» производит в отношении заемщиков, условия заключенных договоров стабилизационного займа с которыми предусматривают условие увеличения ставки по предоставленному займу на 0,7% в случае неуплаты страхового договора.

В случае если заемщик отказался от оплаты очередной страховой премии, и условия договора стабилизационного займа не предусматривают увеличение ставки, агент по сопровождению должен выяснить причину неуплаты и сообщить о ней в ОАО «АРИЖК».

ОАО «АРИЖК» вправе:

- Совершить оплату самостоятельно, путем предоставления заемщику денежных средств за счет увеличения суммы транша, предоставляемого в месяце, предшествующем оплате страховой премии.  
*При этом заемщик должен возместить все понесенные в связи с этим расходы.*
- Применить штрафные санкции, предусмотренные договором стабилизационного займа, в отношении заемщика.

- Предложить увеличение процентной ставки по предоставленному займу на 0,7%, путем заключения дополнительного соглашения к договору.

*Агент должен провести предварительную работу с заемщиком с целью получения его добровольного согласия на заключение дополнительного соглашения к договору стабилизационного займа.*

## **Второй уровень поддержки заемщиков**

Второй уровень оказания помощи заемщикам (вторичная реструктуризация) — оказание помощи заемщикам в случае невозможности исполнения ими обязательств в течение или по истечении 12 месяцев первичной реструктуризации, путем выкупа у кредиторов/заимодавцев реструктурированных проблемных кредитов и предоставления дополнительного времени для восстановления платежеспособности, путем изменения графика исполнения обязательств либо заключения договора новации.

Второй уровень поддержки заемщиков заключается в оказании помощи заемщикам путем установления ежемесячных платежей по кредиту (займу) в соответствии с текущим финансовым положением заемщика, то есть установление такого размера платежа по кредиту (займу), который отвечает текущему доходу заемщика.

Второй уровень поддержки заемщиков применяется только при условии, если:

- предмет залога находится в населенном пункте, который отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных, и не находится под спором о праве собственности;
- в составе семьи заемщика/залогодателя находятся несовершеннолетние дети;

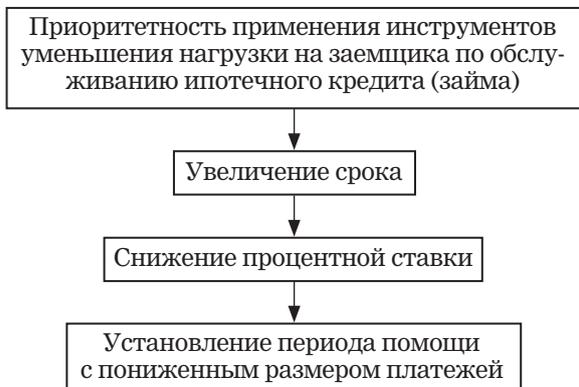
- семья заемщика/залогодателя относится к молодой семье: заемщик и/или супруг заемщика и/или залогодатель и/или супруг залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет;
- в составе семьи заемщика/залогодателя имеется инвалид и/или ветеран Великой Отечественной войны или иных боевых действий.

Вторичная реструктуризация долгов заемщиков по ипотечным кредитам (займам) предусматривает «выкуп реструктурированных кредитов» у первичных кредиторов (заимодавцев).

Это означает, что ОАО «АРИЖК» выкупает у кредиторов права требования по ипотечным кредитам (займам) или залоговую и оказывает поддержку гражданам, посредством предоставления повторной реструктуризации без существенного увеличения платежной нагрузки на заемщика.

Второй уровень поддержки заемщиков предусматривает:

- Увеличение срока заимствования. Срок заимствования должен быть не более одной из следующих величин:
  - 30 лет;
  - срок, при котором возраст самого младшего из заемщиков (созаемщиков) по ипотечному кредиту будет не более 65 лет.
- Уменьшение ставки по ипотечному кредиту (займу). Ставка не должна быть менее ставки, определяемой на основании Стандарта процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «АИЖК» (срок заимствования, показатель К/З на дату выдачи кредита (займа)).
- Установление нового периода помощи, при котором заемщик уплачивает пониженный размер платежей. Период помощи может быть увеличен на срок, не превышающий 24 месяца.



*Очередность применения инструментов снижения платежной нагрузки на заемщика, так же как и требования, установленные к инструментам, могут быть изменены ОАО «АРИЖК».*

### **Требования к заемщикам, залогодателям**

**Возраст заемщиков:** требования не установлены.

**Гражданство:** заемщик и/или солидарный заемщик, и/или залогодатель должен являться гражданином Российской Федерации.

**Количество заемщиков по одному кредиту:** требования не установлены.

**Отношение заемщика к воинской обязанности:** требования не установлены.

**Наличие судимости заемщика:** требования не установлены.

#### **Месячный доход заемщика**

Требования к доходу заемщика, документам, подтверждающим его доход, аналогичны требованиям, установленным при первичной реструктуризации:

- величина месячного дохода заемщика исчисляется как сумма его месячных доходов, его супруга, солидарного(ых) заемщика(ов), за вычетом платежа по ипотечному кредиту (займу), деленная на количество учитываемых при расчете лиц;
- сумма месячных доходов заемщика, членов семьи заемщика, к которым относятся супруг заемщика и лица, проживающие совместно с заемщиком, а также солидарных заемщиков, за вычетом платежа по ипотечному кредиту (займу), деленная на количество учитываемых при расчете лиц (при условии подтверждения ими дохода).

*Величина месячного дохода заемщика должна быть меньше трехкратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает заемщик.*

#### **Имущественное положение заемщика/залогодателя**

У заемщика/залогодателя, членов его семьи, проживающих в жилом помещении — предмете ипотеки:

- должны отсутствовать другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности;  
*жилое помещение должно являться единственным жилым помещением, которое приобреталось с целью проживания в нем заемщика (залогодателя, не являющегося заемщиком (имелось у залогодателя)) и/или членов семьи заемщика (залогодателя), и/или членов семьи залогодателя;*
- указанные лица не должны являться нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Перечисленные требования не распространяются на следующие жилые помещения:

- имущество, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);
- жилые помещения, принадлежащие (полностью или частично) на праве собственности несовершеннолетним детям, если такое право возникло до 01.12.2008;
- жилые помещения, предоставленные иным лицам — нанимателям по договору социального найма для постоянного проживания, если в них помимо иных лиц поставлены на регистрационный учет по месту постоянного проживания залогодатель либо члены его семьи.

У заемщика (супруга заемщика), ипотечный кредит (заем) которому предоставлен на строительство жилого помещения в соответствии с федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которое не завершено на дату обращения за реструктуризацией:

- должны отсутствовать другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, в том числе на праве общей долевой собственности с другими лицами;
- указанные лица не должны являться нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма или быть вселены в указанные жилые помещения в качестве членов семьи нанимателя.

У заемщика, членов семьи заемщика должны отсутствовать накопления и сбережения, право собственности

на другое имущество (помимо предмета ипотеки), использование которых (включая продажу имущества или предоставление в аренду, наем) позволяет исполнить текущие обязательства по ипотечному кредиту (займу) в течение двенадцати месяцев, за исключением:

- жилого помещения, предоставленного заемщику, членам семьи заемщика по договору социального найма или принадлежащее заемщику, членам семьи заемщика на праве собственности, при условии, что указанные в настоящем пункте лица не являются залогодателями, и данное жилое помещение является для них единственным для проживания;
- имущества, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц, без ограничения срока возникновения права собственности);
- имущества, собственником которого (полностью или частично) являются несовершеннолетние дети заемщика, если право на такое имущество возникло до 01.12.2008;
- одного автотранспортного средства, рыночная стоимость которого с учетом износа составляет не более 350 000 руб.

### **Требования к предмету залога**

Объект целевого назначения ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки, представляет собой изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям.

Как вид жилого помещения рассматриваются следующие объекты:

- Жилой дом — индивидуально-определенное, оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании.
- Квартира — это структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме/жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.
- Комната в коммунальной квартире — выделенная в натуре часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

*Предмет залога должен быть изолированным от других помещений.*

*Жилые помещения должны находиться в многоквартирных домах либо являться жилыми домами (выделенной частью жилого дома), которые расположены на земельных участках, предназначенных, в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, под жилищное строительство.*

*Жилое помещение не должно являться дачным и иным жилым строением, не предназначенным для постоянного проживания.*

*Стоимость одного квадратного метра жилого помещения (общей площади квартиры, жилого дома, жилой площади комнаты в коммунальной квартире), согласно оценке независимого оценщика, произведенной при заключении договора о предоставлении ипотечного кредита (займа), а при ее отсутствии — указанная в договоре об ипотеке, заключенном в обеспечение возврата средств по ипотечному кредиту (займу), не должна превышать более чем на 60% среднюю рыночную стоимость 1-го квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения (для комнат в коммунальной квартире — общей площади квартиры) в соответствующем субъекте Российской Федерации (месте нахождения жилого помещения), согласно данным Росстата на дату составления отчета об оценке, а при ее отсутствии — на дату заключения договора об ипотеке.*

*При отсутствии данных Росстата о стоимости жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации на конкретную дату, используются сведения о средней рыночной стоимости 1-го квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения в сопредельных субъектах Российской Федерации, согласно данным Росстата.*

Общая площадь квартиры, приходящаяся на одного человека, проживающего в ней (в случае долевого строительства — приходящаяся на одного человека, который будет проживать в строящейся квартире), должна удовлетворять следующим требованиям.

В общую площадь включены все помещения, аналогичные по своему назначению помещениям квартиры. Исключение составляют технические помещения, такие как гараж, подвал, котельная (бойлерная), холодная (летняя) веранда (терраса).

Количество человек, проживающих в квартире и подтвердивших доход		Требование к общей площади квартиры
	1	Не более 50 кв. м
	2	Не более 70 кв. м
	3 и более	Не более 30 кв. м на одного проживающего человека

Общая площадь жилого дома, приходящаяся на одного проживающего, должна удовлетворять таким требованиям.

Количество человек, проживающих в квартире и подтвердивших доход		Требование к общей площади квартиры
	1	Не более 70 кв. м
	2	Не более 120 кв. м
	3 и более	Не более 50 кв. м на одного проживающего человека

*Данные требования к площади комнаты в коммунальной квартире не применяются.*

### **Требования к правовому режиму предмета ипотеки**

Жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, не должно:

- Быть предметом спора.
- Находиться под арестом.
- Быть обремененным правами третьих лиц, за исключением прав кредитора по ипотечному жилищному кредиту (займу).
- Быть предметом последующего договора об ипотеке.

*Допускается наличие последующей ипотеки на жилое помещение в случае, если последующим залогодержателем является ОАО «АРИЖК», по последующему договору об ипотеке, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по договору стабилизационного займа. Допускается наличие сервитута, наличие ограничений по реконструкции в связи с тем, что жилое помещение является объектом культурного наследия.*

- *Право собственности на жилое помещение должно быть подтверждено свидетельством о собственности, оформленным в соответствии с требованиями действующего законодательства.*

*При приобретении отдельно стоящего жилого дома должно быть оформлено свидетельство о собственности на землю либо иной документ (договор), подтверждающий права на земельный участок с правом застройки. К документу на землю, которая должна передаваться в залог вместе с жилым домом, должен быть приложен кадастровый план земельного участка.*

*Земельный участок, на котором возведен жилой дом, должен быть отведен, в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, под жилищное строительство.*

*Если земельный участок предоставлен на правах аренды либо иного временного использования с правом застройки, то в договоре обязательно должно содержаться условие о праве арендатора передавать земли в залог, а срок договора должен быть не менее срока денежного обязательства, установленного кредитным договором (закладной). В случае приобретения жилого дома на арендованном земельном участке, такой жилой дом в обязательном порядке должен передаваться в залог вместе с залогом права аренды земельного участка.*

## **Требования к кредиту (займу)**

**Вид денежного обязательства** — кредит или заем.

**Валюта кредита (займа) на дату выкупа** — рубли Российской Федерации.

**Вид платежей (график исполнения обязательств заемщика)** — требования не установлены.

*В случае если кредит (заем) был предоставлен в иностранной валюте, кредитор должен перед выкупом перевести кредит (заем) в валюту Российской Федерации.*

Кредит (заем) должен быть предоставлен до 1 июля 2009 г.

**Максимальный размер кредита (займа) на дату выдачи** не может составлять более 100% от стоимости приобретаемого жилого помещения. В расчет принимается минимальная из двух величин: продажная цена или оценочная стоимость по результатам заключения независимого оценщика.

**Максимальный размер кредита (займа)** — не устанавливается.

**Требования к величине остатка основного долга** — не устанавливаются.

**Требования к максимальному соотношению размера платежа и дохода (коэффициент П/Д) на момент выдачи кредита (займа)** — не устанавливаются.

**Требования к количеству произведенных ежемесячных платежей до даты выкупа кредита (займа)** — не устанавливаются.

*Наличие просрочек в исполнении обязательств по кредиту (займу): заемщик до ухудшения финансового положения не имеет непогашенных просроченных платежей по ипотечному кредиту (займу) сроком более 90 (девяносто) дней.*

### **Цель кредитования:**

- приобретение либо строительство, либо приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения для постоянного проживания;

- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение либо строительство, либо приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения для постоянного проживания;
- капитальный ремонт и/или неотделимые улучшения жилого помещения;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на ремонт и/или неотделимые улучшения жилого помещения;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение либо строительство, либо приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения, в целях постоянного проживания в нем заемщика или залогодателя, или членов их семей (целевое назначение кредита (займа)) и неотделимых улучшений жилого помещения.

Не может быть выкуплен кредит (заем), предоставленный на приобретение либо строительство, либо приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения, с отсутствием в качестве обеспечения возврата кредита (займа) ипотеки жилого помещения или залога прав требования участника долевого строительства, осуществляемого в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

### **Порядок принятия решения о выкупе закладных. Подготовка документов к сделке**

Выкуп (приобретение прав по ипотечным кредитам/займам) ОАО АРИЖК осуществляет по двум схемам:

- с обязательством кредитора (займодавца) обратного выкупа;
- без обязательства кредитора обратного выкупа.

Различие указанных схем заключается в наличии либо отсутствии предварительной проверки приобретаемых прав по кредитам (займам) на предмет соответствия требованиям Стандарта РИЖК.

### **Схема с обязательством кредитора обратного выкупа**

Отличие данной схемы заключается в том, что после приобретения закладных (прав требования) по кредитам (займам) ОАО «АРИЖК» осуществляет проверку на соответствие требованиям Стандарта РИЖК. Кредиты (займы), по которым выявлены несоответствия, подлежат обратной продаже кредитору (займодавцу).

*Если кредит соответствует требованиям Стандарта РИЖК, и после осуществления вторичной реструктуризации по каким-либо причинам заемщик не исполняет свои обязательства, то обязательство кредитора обратного выкупа данного кредита НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО!*

### **Порядок согласования и совершения сделки с обратным выкупом**

В случае заинтересованности кредитора в продаже проблемного актива реструктурированных кредитов необходимо произвести следующие действия:

- Согласовать стоимость предлагаемого к продаже пула кредитов.

*Для этого необходимо заполнить реестр установленной формы и направить в ОАО «АРИЖК» для согласования цены (стоимости) сделки.*

*Стоимость сделки рассчитывается из совокупной стоимости каждого кредита (закладной), указанной в реестре.*

*Возможны два варианта взаиморасчета:*

- полностью, в соответствии с ценой договора, сразу после подписания договора (облигации передаются в залог);

— без оплаты: все расчеты — по итогам проверки на соответствие требованиям Стандарта РИЖК.

- Подписать следующие договоры:
  - договор купли продажи закладных (договор передачи прав требования по ипотечным кредитам — в случае отсутствия закладных);
  - договор обратного выкупа;
  - договор залога облигаций (при необходимости);
  - акт приема-передачи закладных;
  - акт приема-передачи облигаций;
  - акт взаиморасчетов.
- Передать для проведения проверки на предмет соответствия требованиям Стандарта РИЖК первичные документы и кредитное досье заемщика.

*Срок проведения проверки — два месяца.*

*Осуществить проверку может как ОАО «АРИЖК», так и привлекаемая внешняя экспертная организация либо агент по реструктуризации.*

*В случае выявления кредитов, не соответствующих требованиям Стандарта РИЖК, таковые предъявляются к обратному выкупу кредитору либо подлежат замене на иные стандартные кредиты.*

*По всем кредитам, не соответствующим требованиям Стандарта РИЖК, стороны заключают требование об обратном выкупе.*

- Произвести полные взаиморасчеты.

**Схема без обязательства кредитора обратного выкупа**

Отличается от вышеописанной схемы тем, что до приобретения закладных (прав требования) ОАО «АРИЖК» осуществляет экспертизу и андеррайтинг пакета документов по каждому из заемщиков на соответствие требованиям Стандарта РИЖК.

*Если кредит (заем) был признан соответствующим требованиям Стандарта РИЖК, права по нему были приобретены ОАО «АРИЖК» и после осуществления вторичной реструктуризации по каким-либо причинам заемщик не исполняет свои обязательства, то обязательство кредитора обратного выкупа на данный кредит НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО!*

### **Порядок согласования и совершения сделки**

В случае заинтересованности кредитора в продаже проблемного актива реструктурированных кредитов необходимо произвести следующие действия:

- Согласовать стоимость предлагаемого к продаже пула кредитов.

*Для этого необходимо заполнить реестр установленной формы и направить в ОАО «АРИЖК» для согласования цены сделки. Стоимость сделки рассчитывается из совокупной стоимости каждого кредита (закладной), указанной в реестре.*

*Возможен следующий вариант взаиморасчетов по итогам проверки на соответствие требованиям Стандарта РИЖК:*

*1. Согласовать/подписать договор купли продажи закладных (договор передачи прав требования по ипотечным кредитам — в случае отсутствия закладных).*

*2. Передать для проверки на предмет соответствия требованиям Стандарта РИЖК первичные документы и кредитное досье заемщика. Срок проведения экспертизы — один день (при наличии полного комплекта документов).*

*Осуществить проверку может как ОАО «АРИЖК», так и привлекаемая внешняя экспертная организация либо агент по реструктуризации.*

- Подписать акт приема-передачи закладных.
- Подписать акт приема-передачи облигаций.

- Подписать акт взаиморасчетов.

### **Организация сделки выкупа закладных АРИЖК:**

1. ОАО «АРИЖК» и кредитор согласуют дату сделки по выкупу тех обязательств, по которым принято решение о проведении повторной реструктуризации.

2. Кредитор представляет в ОАО «АРИЖК» реестр установленной формы с актуальными остатками по обязательствам, которые планируются к продаже.

3. ОАО «АРИЖК» на основании представленных данных рассчитывает цену (стоимость) предстоящей сделки, в том числе каждого кредита.

4. В день сделки кредитор представляет закладные с произведенными на них отметками (договор передачи прав требования по ипотечным кредитам — в случае отсутствия закладных), пакеты документов и подписанный с его стороны акт приема-передачи закладных.

5. В течение одного рабочего дня после подписания акта приема-передачи закладных ОАО «АРИЖК» перечисляет денежные средства и облигации.

6. По итогам взаиморасчетов подписывается акт взаиморасчетов.

### **Определение формы сделки. Расчет стоимости. Взаимодействие сторон**

Выкуп реструктурированных ипотечных кредитов осуществляется за счет следующих активов:

- оплата денежными средствами с рассрочкой платежа;
- оплата облигациями ОАО «АИЖК», в том числе облигациями ОАО «АИЖК» с государственными гарантиями или облигациями ОАО «АРИЖК» с поручительством ОАО «АИЖК», с применением экономического дисконта по сделке (может присутствовать бухгалтерский дисконт).

Возможно комбинирование двух перечисленных активов.

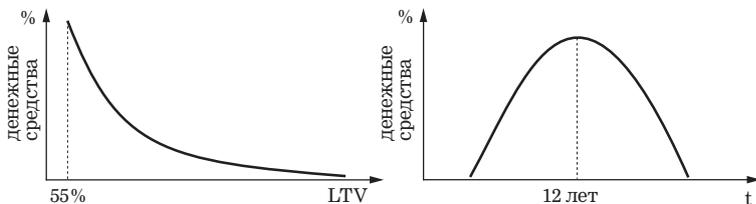
Размер денежных средств зависит от качества проблемного кредита:

- величины коэффициента  $K/З$ ;
- срока, оставшегося до погашения обязательств по проблемному кредиту.

Например, чем больше значение текущего  $K/З$ , то есть чем меньше собственных средств внесено заемщиком, тем больше вероятность того, что заемщик прекратит исполнение обязательств по погашению кредита: наступит так называемый дефолт заемщика. Соответственно, цена кредита, по которому заемщик внес менее 50% стоимости залога, всегда ниже, чем в случае, если заемщик оплатил более 50% стоимости залогового имущества.

Срок обязательств имеет иной вектор риска.

По мере старения кредита накопленная вероятность дефолта постепенно увеличивается. Затем происходит стабилизация на определенный срок, затем накопленная вероятность дефолта постепенно приближается к нулю.



*Право выбора схемы проведения сделки предоставлено кредитору.*

*Расчет стоимости (цены сделки), независимо от выбранной схемы, производит ОАО «АРИЖК» на основании данных, имеющих в реестре, предоставленном кредитором.*

*В связи с тем, что могут применяться различные варианты расчётов, вариант расчёта предлагается ОАО «АРИЖК» по согласованию с кредитором.*

*Стоимость (цена приобретения) закладной (права требования по кредиту) рассчитывается по каждому кредиту отдельно.*

### **Определение соответствия ипотечного кредита (займа) требованиям Стандарта РИЖК**

Для определения соответствия ипотечного кредита (займа) требованиям Стандарта РИЖК установлены следующие критерии:

#### **Доходы**

Месячный доход заемщика не должен превышать суммы трех прожиточных минимумов, установленных в регионе его проживания.

Оценка дохода заемщика производится на момент приобретения прав по кредиту либо приобретения закладной ОАО «АРИЖК».

*Месячный доход заемщика — это сумма месячных доходов заемщика, супруга заемщика, солидарного заемщика по ипотечному кредиту за вычетом платежа по ипотечному кредиту, деленная на количество лиц, участвующих в расчете.*

#### **Либо**

*Месячный доход заемщика — это сумма месячных доходов заемщика, членов семьи заемщика, к которым относятся супруг заемщика и лица, проживающие совместно с заемщиком, за вычетом платежа по ипотечному кредиту, деленная на количество лиц, участвующих в расчете.*

#### **Имущественное положение заемщика**

Жилое помещение, принадлежащее заемщику на правах собственности, — единственное для проживания.

Отсутствуют дорогостоящие активы, реализация (использование) которых позволят заемщику исполнять обязательства по ипотечному кредиту.

**Категория жилого помещения** — собственности заемщика (элит, бизнес, эконом).

**Принадлежность недвижимости к монопрофильным городам**

Место нахождения предмета ипотеки — населенный пункт, отнесенный Министерством Регионального развития Российской Федерации к монопрофильным городам.

**Молодая семья**

Возраст супруга (супруги) заемщика либо залогодателя на момент получения ипотечного кредита не превышал 35 лет.

**Наличие несовершеннолетних детей**

В состав семьи заемщика (залогодателя) входят несовершеннолетние дети (независимо от их количества).

**Участник Великой Отечественной войны или иных военных действий**

В состав семьи заемщика (залогодателя) входят участники Великой Отечественной войны, иные граждане, причисленные к данной категории, а также участники иных военных действий.

**Инвалидность**

В состав семьи заемщика (залогодателя) входят граждане, которым установлена инвалидность по медицинским показаниям, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Если по итогам оценки предоставленных документов подтверждается наличие соответствия одному или нескольким из указанных критериев, то такой кредит признается соответствующим Стандарту РИЖК и подлежит выкупу ОАО «АРИЖК» с последующей его реструктуризацией.*

*Для последующей реструктуризации проведение повторного андеррайтинга не требуется.*

# Способы реструктуризации выкупленных кредитов

## Типы реструктурированных кредитов

Реструктуризация в рамках второго уровня поддержки заемщиков заключается в изменении его платежной дисциплины (графика платежей) по имеющимся у него обязательствам.

Так как реструктуризация проводится только в отношении ранее реструктурированных кредитов, а способы реструктуризации имеют отличия, то в зависимости от способа проведенной первичной реструктуризации их можно разделить на два типа.

**Первый:** кредиты, в отношении которых была произведена реструктуризация по стандарту кредитора без возникновения у заемщика дополнительных кредитных обязательств.

*К данному типу реструктуризации можно отнести:*

- *изменение графика внесения платежей заемщика;*
- *отмену начисления штрафных санкций.*

**Второй:** кредиты, в отношении которых была произведена реструктуризация по стандарту кредитора либо по Стандарту РИЖК, после которой у заемщика возникли дополнительные кредитные (заемные) обязательства.

*К данному типу реструктуризации можно отнести:*

- *предоставление дополнительных кредитных средств (например, потребительский кредит) для исполнения обязательств заемщиком по ипотечному кредиту;*
- *реструктуризация по Стандарту РИЖК в рамках первого уровня поддержки заемщиков.*

Способ проведения реструктуризации в рамках второго уровня поддержки заемщиков в отношении первого типа

кредитов состоит в заключении дополнительных соглашений об изменении графика погашения задолженности к следующим договорам (заключенным ранее):

- кредитному договору (договору займа);
- договору ипотеки (при наличии);
- договору залога права требования (при наличии).

*В случае если права требования кредитора удостоверены закладной, требуется внесение изменений в закладную, путем заключения соглашения об аннулировании закладной и составления новой закладной.*

Способ проведения реструктуризации в рамках второго уровня поддержки заемщиков в отношении второго типа кредитов состоит в заключении соглашения о новации заемных обязательств из кредитного договора и договора, на основании которого проведена первичная реструктуризация.

Изменение графика исполнения обязательств заемщика заключается в следующем:

- Увеличивается срок заимствования.

*При этом новый срок заимствования не должен быть больше одной из следующих величин:*

- 30 лет;
- срок, при котором возраст самого младшего из заемщиков (созаемщиков) по ипотечному кредиту не будет превышать 65 лет.

- Уменьшается ставка по ипотечному кредиту (займу).

*При этом ставка не должна быть меньше ставки, определяемой на основании Стандартов АИЖК (срок заимствования, показатель К/З на дату выдачи кредита (займа)).*

- Увеличивается период помощи, но на срок не более чем 24 месяца.
- Устанавливается новый период помощи, на протяжении которого заемщик уплачивает пониженный размер платежей.

*Новый период помощи устанавливается по желанию заемщика.*

Допускается последовательное применение описанных инструментов снижения нагрузки на заемщика. То есть, в случае если после применения первого инструмента значение разницы между доходом заемщика и платежом по заемным обязательствам осталось на уровне менее 3-х прожиточных минимумов, установленных в регионе проживания заемщика на дату реструктуризации, применяется второй инструмент и т.д.

*Применение инструментов снижения нагрузки допускается до достижения значения величины разницы между доходом заемщика и платежом по заемным обязательствам равной трем прожиточным минимумам, установленным в регионе проживания заемщика на дату реструктуризации.*

В случае если после применения всех указанных инструментов снижения нагрузки на заемщика разница между доходом заемщика и платежом по заемным обязательствам осталась на уровне менее трех прожиточных минимумов, на период помощи заемщику устанавливается платеж в соответствии с его финансовым положением на дату проведения реструктуризации.

## **Заключение дополнительных соглашений**

Дополнительные соглашения к кредитным договорам заключаются с целью изменения платежной дисциплины заемщика. При этом объем обязательств заемщика, указанный в кредитном договоре, не изменяется.

Форма дополнительного соглашения установлена Стандартом РИЖК. Все изменения, вносимые в кредитный договор, а также установление периода помощи (при необхо-

димости) отражаются в приложении № 1 к такому дополнительному соглашению.

Заемщик обязан составить закладную, соответствующую новым условиям кредитования, либо обеспечить составление закладной залогодателем (при необходимости) и подать закладную и иные необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, вместе с заявлением о внесении изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания соглашения либо с момента оформления права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки по кредитному договору (в случае, если предметом залога являются права требования участника долевого строительства).

## **Новация**

ОАО «АРИЖК» предлагает заемщику заключить соглашение о новации (ст. 414 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии с таким соглашением, все имеющиеся обязательства заемщика перед ОАО «АРИЖК» — работодателем, по ранее заключенному договору стабилизационного займа, и перед кредитором, по кредитному договору, прекращаются с момента подписания такого соглашения и заменяются другими новыми заемными обязательствами, предусматривающими иной способ исполнения.

Новые заемные обязательства определяются соглашением о новации и состоят в обязанности заемщика вернуть ОАО «АРИЖК» денежную сумму, равную сумме неисполненных обязательств заемщика уплатить проценты за пользование предоставленными денежными средствами.

Сумма неисполненных обязательств заемщика может включать:

- сумму неисполненных обязательств по кредитному договору, состоящую из:
  - обязательства заемщика по возврату основного долга по кредитному договору;
  - обязательства заемщика по уплате процентов за пользование кредитом, начисленных, но не уплаченных заемщиком на момент заключения соглашения о новации;
- сумму неисполненных обязательств по договору стабилизационного займа, состоящую из обязательства заемщика перед ОАО «АРИЖК» по возврату стабилизационного займа.

Обязательства заемщика перед ОАО «АРИЖК» ограничиваются, таким образом, фактически выданной суммой стабилизационного займа и начисленными, но не уплаченными процентами на момент заключения соглашения о новации.

Права требования ОАО АРИЖК по соглашению о новации подлежат обязательному удостоверению закладной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством.

Закладная должна быть составлена в день заключения соглашения о новации и передана на государственную регистрацию в территориальный орган Росреестра.

## **Обеспечение**

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по возврату, предоставленным в соответствии с соглашением о новации, является:

- Ипотека жилого помещения.

*Договор ипотеки должен быть заключен в течение 30 дней после заключения соглашения о новации.*

- Личное страхование заемщика (по его желанию), по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться ОАО «АРИЖК».

*Договор (полис) страхования должен быть заключен в течение 2-х рабочих дней с момента заключения соглашения о новации.*

- Страхование риска, связанного с владением, использованием и распоряжением застрахованным имуществом (имущественное страхование), предмета ипотеки — жилого помещения, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться ОАО «АРИЖК».

*Договор (полис) страхования должен быть заключен в течение 2-х рабочих дней с момента заключения соглашения о новации.*

## **Третий уровень поддержки заемщиков**

### **Общие положения**

Третий уровень поддержки заемщиков заключается в выкупе жилья — предмета залога с целью исполнения заемщиком судебного решения по возврату суммы долга по ипотечному кредиту без потери права проживания в выкупленном жилье.

Третий уровень поддержки адресован той категории заемщиков, в отношении которых есть судебное решение по обращению взыскания на жилое помещение, приобретенное с использованием ипотечного кредита.

*В данном случае ОАО «АРИЖК» производит выкуп жилых помещений, являющихся предметом залога, по кото-*

*рым судом вынесено решение об обращении взыскания, но исполнительное производство еще не начато.*

Выкуп предмета залога производится при наличии трех условий:

- Кредитор согласен на продажу жилья, находящегося у него в залоге, ОАО «АРИЖК» по цене, установленной решением суда, включая штрафы и пени, взамен на облигации.
- Наличие согласия заемщика (залогодателя) на оказание ОАО «АРИЖК» помощи заемщику в прекращении обязательств перед кредитором, путем приобретения ОАО «АРИЖК» предмета залога по ипотечному кредиту (займу).
- Соответствие заемщика и его ипотечного кредита требованиям ОАО «АРИЖК».

При оказании помощи в соответствии с третьим уровнем поддержки заемщику предоставляется право пользования жилым помещением на основании договора коммерческого найма жилого помещения.

*Срок предоставления в наем жилого помещения — 6 месяцев.*

*Впоследствии заемщику должно быть предоставлено жилье из специализированного фонда. Обязательным условием при этом является освобождение нанимателем жилого помещения при предоставлении ему жилья из специализированного фонда.*

## **Требования**

### **Требования к заемщику (залогодателю)**

**Возраст заемщиков:** требования отсутствуют.

**Гражданство:** заемщик и (или) солидарный заемщик, и (или) залогодатель должны являться гражданами Российской Федерации.

### **Доходы заемщиков:**

на момент выкупа предмета залога величина месячного дохода заемщика должна быть ниже трехкратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает заемщик.

#### **Месячный доход заемщика:**

сумма месячных доходов заемщика, супруга заемщика, солидарного(ых) заемщика(ов) за вычетом платежа по ипотечному кредиту (займу), деленная на количество участвующих в расчете лиц;

либо

сумма месячных доходов заемщика, членов семьи заемщика, к которым относятся супруг заемщика и лица, проживающие совместно с заемщиком, а также солидарных заемщиков за вычетом платежа по ипотечному кредиту (займу), деленная на количество участвующих в расчете лиц.

#### **Имущественное положение:**

У залогодателя, членов семьи залогодателя, проживающих в жилом помещении — предмете ипотеки:

- отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности;
- указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

Перечисленные требования не распространяются на следующие жилые помещения:

- имущество, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц, без ограничения срока возникновения права собственности);

- принадлежащие (полностью или частично) на праве собственности несовершеннолетним детям, если такое право возникло до 01.12.2008;
- предоставленные иным лицам — нанимателям по договору социального найма для постоянного проживания, если в них помимо иных лиц поставлены на регистрационный учет по месту постоянного проживания залогодатель, члены семьи залогодателя.

У заемщика, членов семьи заемщика отсутствуют накопления и сбережения, право собственности на другое имущество (помимо предмета ипотеки), использование которых (включая продажу имущества или предоставление в аренду, наем) позволяет исполнить текущие обязательства по ипотечному кредиту (займу) в течение 12 месяцев, за исключением:

- жилого помещения, предоставленного заемщику, членам семьи заемщика по договору социального найма или принадлежащего заемщику, членам семьи заемщика на праве собственности, при условии, что указанные в настоящем пункте лица не являются залогодателями и данное жилое помещение является для них единственным для проживания;
- имущества, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц, без ограничения срока возникновения права собственности);
- имущества, собственником которого (полностью или частично) являются несовершеннолетние дети заемщика, если право на такое имущество возникло до 01.12.2008;
- одного автотранспортного средства, рыночная стоимость которого с учетом износа составляет не более 350 000 руб.

### **Требования к параметрам приобретаемых предметов залога:**

Валюта долга, установленного решением суда, — рубли Российской Федерации. В случае если решением суда установлена валюта долга, отличная от валюты Российской Федерации, выкуп производится в рублях и в размере, рассчитанном по курсу Банка России на дату, определенную решением суда, или дату сделки.

Вид денежного обязательства, который обеспечивает предмет залога: кредит (заем).

Наличие судебного решения: судебное решение об обращении взыскания на предмет залога и отсутствие исполнительного производства.

Предельная дата выдачи кредита (займа): кредит (заем) должен быть предоставлен до 1 июля 2009 г.

#### **Цель кредита (займа):**

- приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения для постоянного проживания;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения для постоянного проживания;
- капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения жилого помещения;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на ремонт и/или неотделимые улучшения жилого помещения;
- погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения в целях постоянного проживания в нем заемщика или залогодателя, или членов их семей (целевое назначе-

ние кредита (займа)) и неотделимых улучшений жилого помещения.

*Не может быть реструктуризирован кредит (заем), предоставленный на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения жилого помещения с отсутствием в качестве обеспечения возврата кредита (займа) ипотеки жилого помещения или залога прав требования участника долевого строительства, осуществляемого в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».*

Требования к величине коэффициента К/З (соотношение размера кредита (долга по кредиту) к стоимости предмета залога) — отсутствуют.

Требования к величине остатка долговых обязательств — отсутствуют.

Требования к порядку погашения кредита (займа) и платежной дисциплине — отсутствуют.

Наличие просрочек в исполнении обязательств по кредиту (займу): заемщик до ухудшения финансового положения не имеет непогашенных просроченных платежей по ипотечному кредиту (займу) сроком более 90 дней.

### **Требования к предмету залога:**

Объект целевого назначения ипотечного кредита (займа) и (или) объект, являющийся предметом ипотеки, представляющий собой изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям.

## **Как вид жилого помещения рассматриваются следующие объекты:**

- жилой дом — индивидуально определенное, завершенное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании;
- квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме (жилом доме), обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении;
- комната в коммунальной квартире — выделенная в натуре часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

*Жилое помещение должно являться единственным, полноценным жилым помещением, которое приобреталось для проживания в нем заемщика (залогодателя, не являющегося заемщиком) и (или) членов семьи заемщика, залогодателя, и (или) членов семьи залогодателя.*

Предмет залога должен быть изолированными от других помещений.

Жилые помещения должны находиться в многоквартирных домах либо являться жилыми домами (выделенной частью жилого дома), которые расположены на земельных участках, предназначенных, в соответствии с градострои-

тельным и земельным законодательством, для жилищного строительства.

Жилое помещение не должно являться дачным и иным жилым строением, не предназначенным для постоянного проживания.

**Документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение:**

- право собственности на жилое помещение должно быть подтверждено необходимыми документами, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- при приобретении отдельно стоящего жилого дома должно быть оформлено свидетельство о праве собственности на землю либо иной документ (договор), подтверждающий права на земельный участок с правом застройки.

*К документу на земельный участок, который должен передаваться в залог вместе с жилым домом, должен быть приложен кадастровый план земельного участка.*

Земельный участок, на котором возведен жилой дом, должен быть отведен, в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, под жилищное строительство.

*Если земельный участок предоставлен на правах аренды либо иного временного использования с правом застройки, то в договоре обязательно должно содержаться условие о праве арендатора на передачу земли в залог, а срок договора должен быть не менее срока денежного обязательства, установленного кредитным договором (закладной). В случае приобретения жилого дома на арендованном земельном участке, такой жилой дом в обязательном порядке должен передаваться в залог вместе с залогом права аренды земельного участка.*

### **Требования к правовому режиму предмета ипотеки:**

Предмет ипотеки должен быть свободен от ограничений и обременений, не заложен в обеспечение иного обязательства (кроме ипотеки в пользу первичного кредитора).

*Допускается наличие последующей ипотеки жилого помещения в случае, если последующим залогодержателем является ОАО «АРИЖК»: по последующему договору об ипотеке, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по договору стабилизационного займа. Допускается наличие сервитута, наличие ограничений по реконструкции, если жилое помещение является объектом культурного наследия.*

### **Требования к площади предмета ипотеки:**

Общая площадь квартиры, жилого дома (учитываются все помещения, аналогичные по своему назначению помещениям квартиры, за исключением технических помещений, таких как гараж, подвал, котельная (бойлерная), холодная (летняя) веранда (терраса)), приходящаяся на одного проживающего в нем (в случае ипотечного кредита (займа), предоставленного на участие в долевом строительстве, — на каждого из членов семьи заемщика, которые будут проживать в данном жилом помещении), не должна превышать:

- в квартирах городских населенных пунктов и в квартирах сельских населенных пунктов:
  - 50 кв. метров — для одиноко проживающих;
  - 35 кв. метров — для двух человек;
  - 30 кв. метров — для трех человек и более.
- в жилых домах городских и сельских населенных пунктов:
  - 70 кв. метров — для одиноко проживающих;
  - 60 кв. метров — для двух человек;
  - 50 кв. метров — для трех человек и более.

Требования к площади комнаты в коммунальной квартире — не устанавливаются.

### **Требование к стоимости предмета ипотеки:**

Стоимость одного квадратного метра площади жилого помещения (общей площади квартиры, площади жилого дома, площади комнаты в коммунальной квартире, согласно оценке независимого оценщика, произведенной при заключении договора о предоставлении ипотечного кредита (займа), а при ее отсутствии — указанная в договоре об ипотеке, заключенном в обеспечение возврата средств по ипотечному кредиту (займу), не должна превышать более чем на 60% среднюю рыночную стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения (для комнат в коммунальной квартире — общей площади квартиры) в соответствующем субъекте Российской Федерации (месте нахождения жилого помещения), согласно данным Росстата на день составления отчета об оценке, а при ее отсутствии — на день заключения договора об ипотеке.

*При отсутствии данных Росстата о стоимости жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации на конкретную дату используются сведения о средней рыночной стоимости 1-го квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения в сопредельных субъектах Российской Федерации, согласно данным Росстата.*

**Расположение предмета залога:** территория Российской Федерации.

В случае если:

- в составе семьи заемщика (залогодателя) нет несовершеннолетних детей;
- семья заемщика (залогодателя) не относится к молодой семье;
- в составе семьи заемщика (залогодателя) нет инвалидов и/или ветеранов ВОВ,

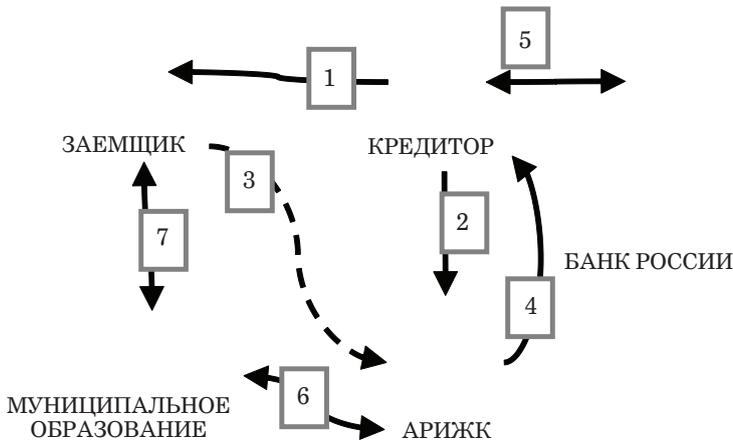
но при этом заемщик проживает в жилом помещении — предмете залога, расположенном в населенном пункте, отнесенном Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных, и обратился за оказанием помощи, его заявление подлежит обязательному рассмотрению, и его можно отнести к той категории граждан, которым предоставляется помощь в рамках Стандарта РИЖК.

**Дополнительные обязательные требования:**

- предмет залога должен находиться в населенном пункте, который отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных;  
и/или
- в состав семьи заемщика (залогодателя) входят несовершеннолетние дети;  
и/или
- семья заемщика/залогодателя относится к молодой семье — заемщик и/или супруг заемщика, и/или залогодатель, и/или супруг залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет;  
и/или
- в составе семьи заемщика/залогодателя находится инвалид или ветеран Великой Отечественной войны.

**Приобретение жилого помещения ОАО «АРИЖК»**

1. *Кредитор (залогодержатель) дает согласие на продажу жилого помещения (предмета ипотеки) ОАО «АРИЖК».*
2. *Кредитор (залогодержатель) дает согласие в качестве отступного принять от ОАО «АРИЖК» оплату долга заемщика в виде облигаций.*



3. Заемщик дает ОАО «АРИЖК» поручение оплатить свой долг кредитору и передает жилое помещение в собственность ОАО «АРИЖК». Заемщик получает право временного проживания в жилом помещении на условиях коммерческого найма.

4. ОАО «АРИЖК» оплачивает долг заемщика облигациями.

5. Кредитор получает денежные средства под обеспечение в виде облигаций, полученных от ОАО «АРИЖК».

6. ОАО «АРИЖК» продает жилое помещение муниципальному образованию.

7. Муниципальное образование предоставляет заемщику другое жилое помещение, в соответствии с требованиями законодательства.

При наличии положительного решения ОАО «АРИЖК» о предоставлении помощи заемщику агент по реструктуризации должен оповестить об этом заемщика и приступить к подготовке и проведению сделки приобретения предмета залога ОАО «АРИЖК».

## **Первый шаг**

Заключение соглашения с муниципальным образованием (или субъектом Российской Федерации) о приобретении у ОАО «АРИЖК» жилья, на которое обращено взыскание и которое выкуплено ОАО «АРИЖК», с последующим отселением бывшего должника в жилье из состава специализированного фонда.

*Отказ муниципального образования (субъекта России) заключить такое соглашение может являться отказом ОАО «АРИЖК» в оказании поддержки заемщику в виде выкупа предметов залога в данном регионе.*

*Тем не менее в случае отсутствия соглашения между муниципальным образованием и ОАО «АРИЖК» допускается и иное решение. Приобретенное ОАО «АРИЖК» жилое помещение остается у него на балансе и передается в пользование заемщику на основании договора найма, заключаемого сроком на один год. В течение этого периода заемщику предоставляется право выкупа данного жилого помещения.*

Соглашение с муниципальным образованием предусматривает:

- участие ОАО «АРИЖК» в конкурсе, аукционе, проводимом муниципальным образованием;
- обязательства муниципального образования выкупить приобретенные ОАО «АРИЖК» жилые помещения, в отношении которых состоялось судебное решение об обращении взыскания на заложенное имущество;
- предоставление данного жилья в наем бывшим его владельцам на условиях договора найма.

ОАО «АРИЖК» обязуется реализовать данное жилье по его рыночной стоимости с рассрочкой оплаты сроком на пять лет или единовременной оплатой с бухгалтерским дисконтом.

*Первый год после выкупа муниципальным образованием оплата по договору купли-продажи не производится. В оставшиеся 48 месяцев оплата производится равными платежами, с периодичностью — один платеж в три месяца.*

### **Второй шаг**

Выкуп ОАО «АРИЖК» жилого помещения — предмета ипотеки.

Предварительным этапом перед выкупом ОАО «АРИЖК» жилого помещения является заключение с муниципальным образованием предварительного договора, согласно которому оно обязуется в течение определенного периода времени (от шести месяцев до одного года) заключить с ОАО «АРИЖК» договор купли-продажи данного жилого помещения.

*Предварительный договор заключает агент по сопровождению как доверенное лицо ОАО «АРИЖК», действующее на основании доверенности.*

Приобретение права собственности ОАО «АРИЖК» на жилое помещение осуществляется на основании исполнения обязательств по договору купли-продажи (при наличии решения суда об обращении взыскания на предмет ипотеки). Сторонами договора являются ОАО «АРИЖК», в качестве покупателя, и заемщик (залогодатель), в качестве продавца.

Цена сделки (при приобретении ОАО «АРИЖК» предметов залога) определяется по номиналу, т.е. по размеру долга, установленного решением суда.

Необходимыми условиями для заключения договора купли-продажи являются:

- согласие кредитора на продажу жилья, находящегося у него в залоге, ОАО «АРИЖК» по цене, установленной решением суда, включая штрафы и пени, взамен на облигации;

- наличие согласия заемщика (залогодателя) на оказание ОАО «АРИЖК» помощи заемщику в прекращении обязательств перед кредитором, путем приобретения ОАО «АРИЖК» предмета залога по ипотечному кредиту (займу);
- соответствие заемщика и его ипотечного кредита требованиям ОАО «АРИЖК».

Оплату по договору ОАО «АРИЖК» осуществляет за счет следующих активов:

- облигации ОАО «АИЖК» (серия А15);
- облигации ОАО «АРИЖК» (серия А01).

При оформлении сделки происходит заключение следующих документов:

- соглашения об отступном (заключается между заемщиком и кредитором-залогодержателем);
- договора купли-продажи (заключается между заемщиком и ОАО «АРИЖК» или агентом по реструктуризации от имени ОАО «АРИЖК»);
- договора найма (между заемщиком и ОАО «АРИЖК» или агентом по реструктуризации от имени ОАО «АРИЖК»).

*Передача облигаций кредитору в счет исполнения обязательств по кредитному договору происходит в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи.*

### **Третий шаг**

Государственная регистрация права собственности ОАО «АРИЖК».

Агент по реструктуризации должен обеспечить передачу в территориальный орган Росреестра пакета документов, необходимых для осуществления государственной регистрации договора купли-продажи и права собственности ОАО «АРИЖК» на предмет залога.

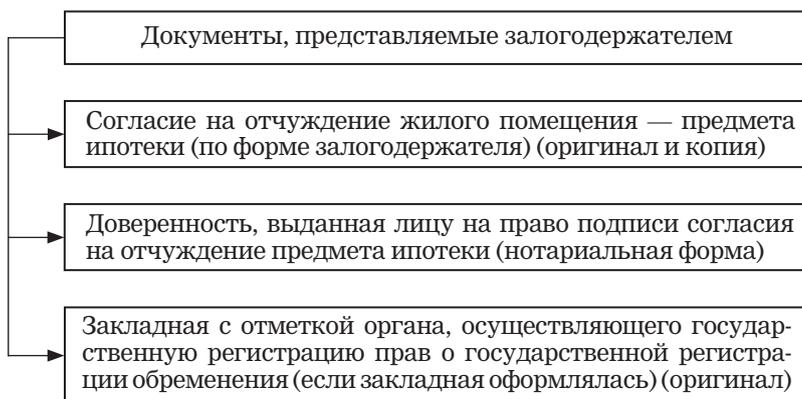
*Согласие супруга собственника не представляется если:*

- супруг собственника является титульным собственником отчуждаемого жилого помещения;*
- заключен брачный договор, определяющий единоличное право собственности одного из супругов на отчуждаемое жилое помещение;*
- право собственности возникло в результате безвозмездной сделки (приватизация, дарение, наследство, иное);*
- право собственности возникло до момента заключения брака с настоящим супругом*

*(если жилое помещение было приобретено в период предыдущего брака, то требуется согласие предыдущего супруга либо предоставление документа, подтверждающего единоличное право собственности текущего собственника).*

*Разрешение органов опеки и попечительства необходимо, если несовершеннолетний ребенок (ребенок, не достигший 18-ти летнего возраста на момент подписания договора об отчуждении жилого помещения) является сособственником жилого помещения.*

Залогодержатель представляет:



После государственной регистрации право собственности на предмет ипотеки переходит к ОАО «АРИЖК», с обременением объекта ипотекой.

После проведения окончательного расчёта в соответствии с соглашением об отступном агент по реструктуризации обеспечивает снятие обременения с жилого помещения.

### **Сопровождение**

Сопровождение выкупленного жилого помещения осуществляется в соответствии с условиями договора найма (заключенного между заемщиком и ОАО «АРИЖК») и договора об оказании услуг (заключенного между ОАО «АРИЖК» и агентом по реструктуризации).

## **Работа с проблемной задолженностью, возникшей после реструктуризации ипотечных кредитов**

### **Цели работы сотрудников сбора проблемной задолженности. Общие принципы работы с проблемной задолженностью**

Основной целью деятельности ОАО «АРИЖК» при работе с просроченной задолженностью является оказание максимально возможной помощи заемщику по восстановлению его платежеспособности.

Основной задачей создания и реализации методики работы с просроченной задолженностью является организация такого взаимодействия ОАО «АРИЖК», агентов по сопровождению ОАО «АРИЖК» с заемщиками, при котором обеспечивается возврат задолженности заемщиков перед

ОАО «АРИЖК» на любой стадии просрочки. Требуется свети к минимуму обращения ОАО «АРИЖК» в судебные инстанции с иском об обращении взыскания на заложенное заемщиком жилое помещение.

Все действия, предпринимаемые работниками ОАО «АРИЖК», его партнерами в ходе работы с заемщиками, допустившими нарушения исполнения обязательств по возврату кредитных (заемных) средств, должны основываться и соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации и внутренним документам ОАО «АРИЖК».

Первоочередным при решении поставленной задачи является установление доверительного и продуктивного контакта с заемщиком. Для этого, в первую очередь, требуется:

- определять степень платежеспособности и готовности заемщика к настоящему и будущему сотрудничеству с ОАО «АРИЖК»;
- передавать заемщику полную и точную информацию по погашению им своего кредита и контролировать процесс получения заемщиком данной информации;
- убеждать заемщика в целесообразности погашения взятого кредита и продолжении сотрудничества с ОАО «АРИЖК».

От того, насколько квалифицировано произведены действия по налаживанию контакта с заемщиком, зависит его психологическое состояние. Заемщик, в первую очередь, должен понять, что ему будет проще решить свои проблемы в непосредственном и постоянном контакте с кредитором — ОАО «АРИЖК».

Поэтому в ходе общения с заемщиком следует убедить его в том, что в основе работы ОАО «АРИЖК» лежат следующие принципы:

- ОАО «АРИЖК» не ставит своей целью получить от заемщика какие-либо дополнительные средства;

- ОАО «АРИЖК» не ставит своей целью изъять, во что бы это ни стало, жилье заемщика либо как-то наказать его;
- ОАО «АРИЖК» относится к заемщику и его личной жизни с уважением;
- работая с заемщиком, ОАО «АРИЖК» старается находить взаимовыгодные способы решения его проблем;
- все действия ОАО «АРИЖК» обоснованы и подкреплены законодательной базой;
- ОАО «АРИЖК» всегда выполняет взятые на себя обязательства.

После общения заемщик должен почувствовать не страх и тревогу перед неопределенностью, возникшей в сложной для него ситуации, а уверенность, что ему будет оказана поддержка компетентными, хорошо информированными, порядочными сотрудниками АРИЖК (Агента). Также заемщику необходимо понять, что многое зависит и от него, его порядочности, ответственности и правильной линии поведения в создавшейся сложной ситуации.

## **Порядок сопровождения проблемных кредитов**

### **Приемы работы**

Основным источником информации об исполнении обязательств заемщиками является АСУ АРИЖК. АСУ АРИЖК также содержит следующую информацию, необходимую для работы с заемщиком:

- полные анкетные данные;
- контактную информацию;
- информацию о задолженности заемщика и ее оплате;
- информацию о состоявшихся контактах с заемщиком.

В АСУ АРИЖК ежедневно формируются реестры догово-

ров, по которым заемщики допустили нарушения сроков оплаты по предоставленным ОАО «АРИЖК» займам.

По факту выявления наличия заемщиков, допустивших нарушение в исполнении обязательств, сотрудники ОАО «АРИЖК» приступают к первому этапу работы — установлению контакта с заемщиком.

Для этого необходимо:

- собрать точную информацию о средствах и способах связи с заемщиком (контактные телефоны, адрес действительного проживания, график работы, информацию о родных и знакомых);
- осуществить реальный контакт с заемщиком (телефонный или личный).

При установлении контакта с заемщиком, его родными, знакомыми или коллегами по работе необходимо обязательно представиться, пояснить цель обращения. Тон общения должен быть вежливым и корректным. Не допускается использование словосочетаний и оборотов, не соответствующих деловому этикету, содержащих угрозу в адрес заемщика.



Разговор с заемщиком условно можно разделить на следующие этапы:

1. Идентификация заемщика (получение устного подтверждения, что это именно он).
2. Сообщение о цели обращения.
3. Установление психологического контакта с заемщиком, располагающего к нормальному восприятию им необходимой информации.
4. Доведение до заемщика информации о состоянии дел по его кредиту.
5. Выяснение у заемщика причин возникновения задолженности и изложение сути предполагаемых действий, направленных на ее погашение.
6. Консультирование заемщика по каждому из предполагаемых вариантов действий.
7. Предложение допустимых правилами ОАО «АРИЖК» вариантов промежуточного решения проблемы задолженности (выплата части суммы задолженности; написание заявления о возникновении особых обстоятельств; необходимость своевременного предоставления подтверждающих справок, заявление на реструктуризацию).

В случае невозможности установления непосредственного контакта с заемщиком, возможен вариант передачи информации иным лицам.

При этом необходимо:

- Установить личность собеседника и характер его отношений с заемщиком.
- Сообщить о цели обращения к заемщику и важности передаваемой информации.
- Убедиться в том, что контактное лицо способно передать информацию заемщику.
- Установить срок, в течение которого передаваемая информация может быть доведена до заемщика.

- Передать информацию собеседнику. Добиться того, чтобы информация записывалась, а не воспринималась только устно.
- Убедиться в том, что информация правильно воспринята и записана.
- Договориться с собеседником о последующем контакте для уточнения факта передачи информации заемщику. Постараться взять дополнительную контактную информацию о собеседнике либо иных лицах, контактирующих с заемщиком.

*В случае если в процессе общения выясняется, что знакомый (родственник) не достиг 18 лет, общение с ним должно производиться в максимально корректной форме, и объем передаваемой информации должен быть сокращен до минимума: оставляется только номер контактного телефона сотрудника ОАО «АРИЖК» (агента по сопровождению). Агент по сопровождению должен обеспечить передачу письменного уведомления заемщику в запечатанном конверте.*

*В случае возникновения задолженности в связи со смертью заемщика вопрос об исполнении обязательств по договору стабилизационного займа решается ОАО «АРИЖК» в порядке, предусмотренном законодательством РФ.*

Преимущества личного общения:

- Контакт установить легче. Сотрудника ОАО «АРИЖК» быстрее воспринимают как личность, а не как безликого и бездушного представителя займодавца.
- Легче обсуждать болезненные вопросы, проще создавать атмосферу взаимопонимания и доверия.
- Появляется дополнительное средство воздействия на заемщика — внешний вид сотрудника, его манера держаться, мимика, жесты. Уверенность и солидность всегда являются дополнительным аргументом серьезности намерений.

- Наблюдение невербального поведения позволяет точнее оценить настроение партнера, искренность его намерений, повысить эффективность аргументов в беседе, гибко реагировать на изменение настроения заемщика.
- Наблюдая за реакциями заемщика, можно получить более достоверную информацию о состоянии его дел и возможностях выполнить свои обязательства.
- При личном контакте заемщику труднее будет как отказываться от сотрудничества, так и проявлять повышенную требовательность.
- Труднее прятать свои эмоциональные реакции.

Особенность общения по телефону:

- Экономия времени и сил, т.к. не требуются разъезды. Информация доходит до заемщика без задержек.
- Увеличивается «эмоциональная дистанция»: легче требовать, легче отказывать.
- Собеседнику легче позволить себе грубость, агрессивное поведение, хотя при этом часто такое поведение направлено не лично на конкретного сотрудника, а на всю фирму в целом.
- Увеличивается возможность недоразумений, требуется более подробное согласование деталей.
- Чаще теряется и искажается даже самая простая информация, трудно проконтролировать получение информации заемщиком (например, записывает ли он то, что ему диктуют, отвлекает его кто-то и т.п.).

При установлении контакта по телефону (особенно при использовании мобильного) важно удостовериться, что партнер имеет возможность свободно разговаривать. Но если заемщик уже пытался уклоняться от контакта, отключать телефон и т.д., то важно сразу показать, что данный разговор отложить нельзя. Если установление контакта

с заемщиком по телефону не представляется возможным, сотрудники ОАО «АРИЖК» могут направлять заемщику SMS-сообщения. SMS-сообщение отправляется на имеющийся в анкете и/или вновь установленный(ые) номер(а) мобильного(ых) телефона(ов) заемщика при следующих условиях:

- в день направления SMS-сообщения не удалось установить контакт ни по одному из указанных в анкете и вновь установленных номеров телефонов заемщика;
- известные номера мобильных телефонов заемщика на момент звонка не отвечают, недоступны, или номера телефонов заблокированы.

SMS-сообщение может быть отправлено с использованием:

- служебного мобильного телефона;
- бесплатных услуг на интернет-сайтах операторов связи либо других сайтов (при наличии доступа в интернет).

Содержание SMS-сообщения должно строго соответствовать типовому тексту SMS-сообщения.

Информация об отправке SMS-сообщения размещается сотрудником ОАО «АРИЖК», отправившим SMS-сообщение, в АСУ АРИЖК (поле «комментарии» раздела «данные по просроченным платежам»).

## **Методы воздействия**

Основной инструмент работы с заемщиком — убеждение.

Убеждение подразумевает «мягкое» воздействие на субъекта, целью которого является корректировка (незначительная или радикальная) его взглядов, чтобы тем самым повлиять на его последующее поведение.

## ПРАВИЛА УБЕЖДЕНИЯ

- Умение четко определять свою позицию в диалоге. Диалог становится более плодотворным, если у участников дискуссии есть общность исходных позиций, начальное взаимопонимание.
- Умение правильно выделить предмет несогласия и четко его сформулировать.
- Соблюдение последовательности: бывает, что участники полемики, не закончив разговора о первом тезисе, переходят ко второму, третьему и т.д., не «закрыв», таким образом, ни одного вопроса.
- Умение слушать собеседника. Это необходимо и для правильного понимания его позиции, и для демонстрации своего уважения к его выбору.
- Умение сохранять спокойствие и выдержку. Из двух соперников, равных друг другу во всех отношениях, победителем в разговоре оказывается тот, кто обладает большей выдержкой и хладнокровием, т.к. его мысль работает спокойно.
- Отсутствие в приводимых в ходе беседы доводах противоречий.
- Не бойтесь критики в свой адрес. Критика помогает увидеть слабости, от которых надо поскорее избавиться.
- Если сознаете, что где-то ошиблись, не упорствуйте, спасая «честь мундира». Своевременные извинения за допущенную ошибку могут превратить большой промах в маленькое недоразумение.

По предоставленным ответам заемщика и его реакции на телефонный звонок определяется «психологический портрет заемщика»: «добросовестный», «проблемный» или «сомнительный».

В зависимости от причины неоплаты и психологического портрета заемщика строится схема разговора с ним.

Как правило, неоплата «добросовестными» заемщиками вызвана следующими причинами:

- временные финансовые трудности;
- командировка;
- отпуск;
- болезнь;
- несвоевременное получение корреспонденции.

При контакте с такими заемщиками форма общения должна быть дружественная, тон разговора должен быть спокойный.

*«Добросовестные» заемщики обычно сами обеспокоены тем, что платеж не внесен своевременно. Они обещают в ближайшее время оплатить необходимую сумму. Своё обещание они, как правило, выполняют в срок.*

К «проблемным» заемщикам относятся лица, которые в разговоре по телефону обещают своевременно оплатить, но оплату не производят, по тем или иным причинам.

Такие заемщики требуют повышенного внимания, с ними ведется терпеливая разъяснительная беседа о необходимости заблаговременно перечислять денежные средства в размере, установленном графиком платежей. В случае необходимости нужно пояснить отдельные пункты условий договора, на основании которого был предоставлен заем. Тон разговора должен быть более настойчивый с нотками убеждения.

«Сомнительными» считаются заемщики, с которыми не удается связаться по телефонам, указанным в анкете.

С такими заемщиками контакт затруднен, и возникает необходимость проведения дополнительных розыскных мероприятий. В основном, эти лица попадают в категорию мошенников, которые не собирались исполнять обязательства по договору займа, либо безответственных заемщиков, оформивших кредит на свое имя по доверию и не имеющих

денежных средств, достаточных для погашения кредита (займа).

Результаты работы с заемщиком, в том числе информацию о несостоявшихся разговорах, сотрудники ОАО «АРИЖК» должны вносить в АСУ АРИЖК, (поле «комментарии» раздела «данные по просроченным платежам»), вводя необходимые записи, характеризующие заемщика, его желание сотрудничать с ОАО «АРИЖК», с использованием типовых комментариев.

ОАО «АРИЖК» самостоятельно осуществляет работу по возврату просроченной задолженности с заемщиками в течение 60 дней.

**ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С ОРГАНАМИ,  
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ ГОСУДАРСТВЕННУЮ  
РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ В ПРОЦЕССЕ  
РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ**

**Основы государственной регистрации прав,  
ограничений (обременений) прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним**

**Нормативно-правовое регулирование**

В современном российском законодательстве обязательность государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе и ипотеки, а также сделок с недвижимым имуществом введена первой частью Гражданского кодекса Российской Федерации, вступившей в силу с 1 января 1995 г. Статьей 131 ГК РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРП органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Государственной регистрации подлежат:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- ипотека;
- сервитуты;

- иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными федеральными законами.

При этом пунктом 6 статьи 131 ГК РФ установлено, что порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с ГК РФ Законом о регистрации.

Кроме того, согласно статье 164 Гражданского кодекса, также подлежат государственной регистрации сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьями 131 ГК РФ и Законом о регистрации.

Необходимо обратить внимание, что, в соответствии со статьями 165 ГК РФ, несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Обязательности государственной регистрации договора об ипотеке также посвящен пункт 3 статьи 339 Гражданского кодекса, которым определено, что договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет недействительность данного договора.

Законом о регистрации определено понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также — государственная регистрация прав) как юридического акта признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно Закону о регистрации, право и сделка считаются зарегистрированными, а правовые последствия — наступившими со дня внесения соответствующих записей в ЕГРП.

В соответствии с этим же законом, обязательной государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, наряду с которыми обязательной государственной регистрации подлежат также и ограничения (обременения) прав на него, в том числе ипотека.

## **Государственная регистрация ипотеки**

### *Порядок государственной регистрации ипотеки*

Порядку и особенностям государственной регистрации ипотеки и погашения регистрационной записи об ипотеке посвящены статьи 29 и 291 Закона о регистрации.

Кроме Закона о регистрации, нормативное регулирование вопросов государственной регистрации ипотеки осуществляется и Законом об ипотеке, в котором этим вопросам посвящена глава IV «Государственная регистрация ипотеки».

Согласно этому закону, ипотека подлежит государственной регистрации в ЕГРП в порядке, предусмотренном Законом о регистрации. При этом государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП. Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП. Регистрационные записи в ЕГРП совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступле-

ния всех необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем совершения надписи на договоре об ипотеке. Надпись должна содержать:

- полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;
- дату государственной регистрации ипотеки;
- место государственной регистрации ипотеки;
- номер, под которым зарегистрирована ипотека.

Эти данные заверяются подписью должностного лица и скрепляются печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Общие нормы государственной регистрации ипотеки, в соответствии со статьей 45 Закона об ипотеке, распространяются и на последующую ипотеку. Кроме того, согласно пунктам 2 и 3 названной статьи, в последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества.

Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества.

Среди документов, регламентирующих порядок государственной регистрации ипотеки (последующей ипотеке), необходимо отметить «Инструкцию о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества», утвержденную приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 15.06.2006 № 213 и зарегистрированную в Минюсте России 28.06.2006 за № 7974.

В соответствии с Законом о регистрации государственная регистрация договора об ипотеке, государственная ре-

гистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, на территории которого действует соответствующий территориальный орган Росреестра.

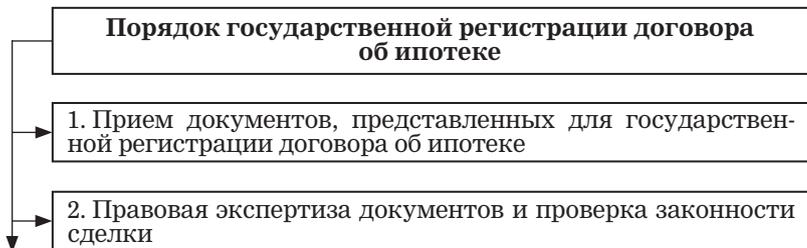
При этом в состав большинства таких территориальных органов входят обособленные подразделения, осуществляющие свою деятельность на территории одного или нескольких муниципальных образований.

Соответственно, представление документов на государственную регистрацию договора об ипотеке должно осуществляться непосредственно в тот обособленный отдел регистрирующего органа, который производит государственную регистрацию прав по месту нахождения заложенного имущества.

Вместе с тем в ряде территориальных органов Росреестра в центральных аппаратах созданы специализированные отделы, осуществляющие государственную регистрацию договоров об ипотеке жилых помещений на территории всего регистрационного округа.

В этих случаях заявитель вправе обратиться как в специализированный отдел территориального органа Росреестра, так и в обособленный отдел Росреестра непосредственно по месту нахождения предмета залога.

Итак, государственная регистрация договора об ипотеке проводится в следующем порядке:



3. Установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации

4. Внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав

5. Совершение надписей на договоре об ипотеке

### **Государственная регистрация последующего договора об ипотеке при заключении договора стабилизационного займа**

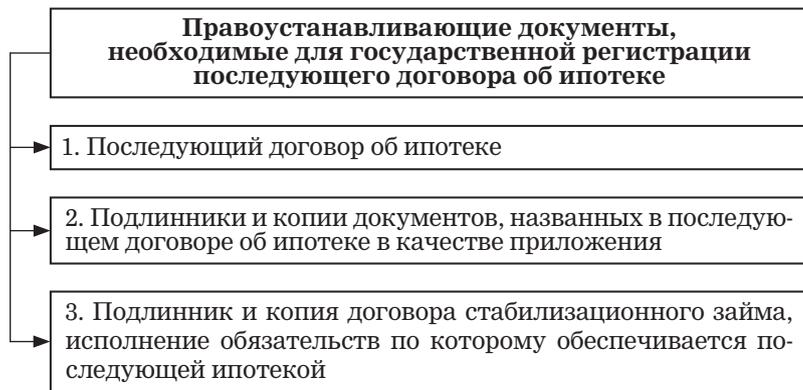
#### *Представление документов*

Государственная регистрация последующего договора об ипотеке начинается с приема документов на государственную регистрацию.

Государственная регистрация последующей ипотеки, возникающей в силу последующего договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя или залогодержателя.

Государственная регистрация ипотеки, возникающая в силу нотариально удостоверенного договора о последующей ипотеке, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя.

К документам, представляемым на государственную регистрацию, в этом случае прилагаются необходимые для государственной регистрации последующего договора об ипотеке правоустанавливающие документы.



Представленный список требует следующих пояснений.

Последующий договор об ипотеке, представляемый на государственную регистрацию прав, должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП, в том числе содержать описание предмета ипотеки.

Учитывая, что при проведении правовой экспертизы представленных документов специалист регистрирующего органа проверяет все аспекты заключения сделки, при подготовке таких документов следует обратить внимание на следующие существенные моменты.

Если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в пользу которых установлены и зарегистрированы ограничения (обременения) права собственника, государственный регистратор проверяет наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права, условий, обременяющих (ограничивающих) права собственника.

Если сторонами предшествующего и последующего договоров об ипотеке являются не одни и те же лица, при проведении государственной регистрации последующей ипотеки необходимо учитывать, в том числе, следующее:

- последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке;
- если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

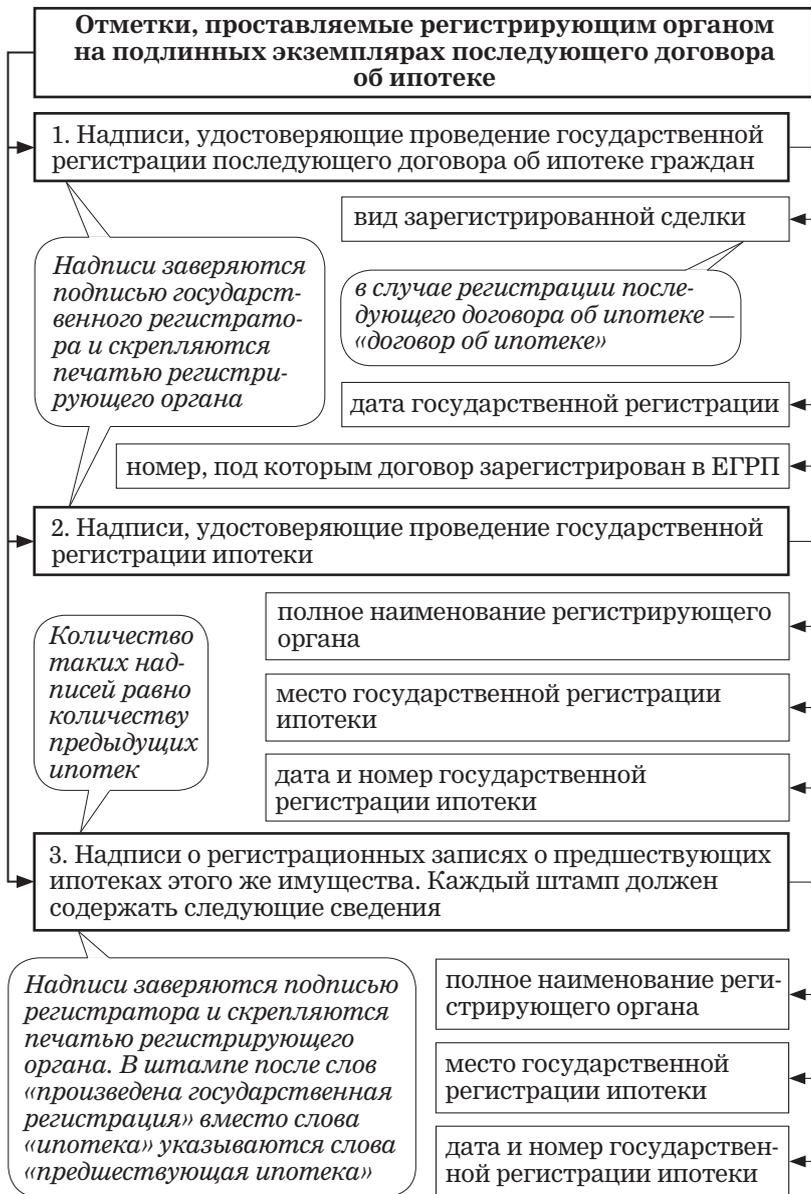
Независимо от того, кто является сторонами предыдущего и последующего договоров об ипотеке, заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

Номер государственной регистрации договора об ипотеке формируется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возникающем при приеме документов на государственную регистрацию прав и соответствующем входящему номеру принятых на регистрацию документов. Номер регистрации записывается следующим образом: номер субъекта Российской Федерации — номер регистрационного округа — номер книги учета входящих документов — порядковый номер записи в книге учета входящих документов.

*Например: 50-50-12/008/2008-247*

Номер государственной регистрации договора об ипотеке и номер регистрации ипотеки совпадают.

На подлинных экземплярах последующего договора об ипотеке после государственной регистрации последующей ипотеки регистрирующим органом делаются отметки.



Представление кадастрового паспорта предмета ипотеки не требуется, так как он представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

## **Государственная регистрация договора об ипотеке при заключении смешанного договора**

### *Погашение регистрационной записи об ипотеке*

При заключении смешанного договора в регистрирующий орган первым должно представляться совместное заявление заемщика и кредитора (займодавца) о погашении регистрационной записи об ипотеке. К заявлению прилагаются подлинные экземпляры договора об ипотеке или иного договора, на основании которого возникла ипотека в силу закона (например, договор купли-продажи жилого помещения за счет кредитных, заемных средств), свидетельство о государственной регистрации права заемщика, а также закладная (если она выдавалась).

По Налоговому кодексу Российской Федерации, государственная пошлина за погашение регистрационной записи об ипотеке не уплачивается, в связи с чем представление соответствующего платежного документа не требуется.

Все физические лица, представляющие заявление на государственную регистрацию, предъявляют документы, удостоверяющие личность. Помимо этого представитель кредитора (займодавца) представляет документы (подлинник и копию), подтверждающие его право действовать от имени соответствующего юридического лица — кредитора или займодавца. Предъявление учредительных документов кредитора или займодавца и представление их копий не требуется, если ранее они представлялись и были помещены в дело правоустанавливающих документов, и за этот

период до представления заявления о погашении регистрационной записи в них не вносились изменения и дополнения, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ. Если от имени заемщика действует представитель, то он представляет вместе с заявлением о погашении регистрационной записи нотариально удостоверенную доверенность и ее копию на право совершения соответствующих действий.

### *Аннулирование закладной*

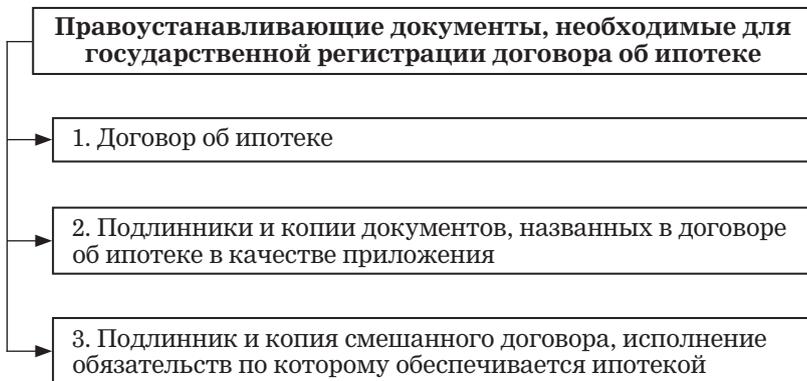
При аннулировании закладной в связи с прекращением ипотеки на лицевой стороне первого листа аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи, в котором проставляются дата аннулирования закладной (прекращения ипотеки), фамилия и инициалы государственного регистратора прав, его подпись.

Подлинный экземпляр аннулированной закладной помещается в дело правоустанавливающих документов. Аннулированная закладная может быть передана ранее обязанному по ней лицу по его требованию (заявлению).

### *Государственная регистрация договора об ипотеке*

На государственную регистрацию договора об ипотеке, заключенного в обеспечение возврата денежных средств по смешанному договору, представляется совместное заявление залогодателя и залогодержателей, а в случае государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, — заявление залогодателя или залогодержателей.

К документам, представляемым на государственную регистрацию, прилагаются необходимые для регистрации договора об ипотеке правоустанавливающие документы.



Учредительные документы кредитора (займодавца) должны предъявляться, а их копии представляться при заключении первоначального договора об ипотеке или государственной регистрации ипотеки, в силу закона. В этом случае указанные копии помещаются в дело правоустанавливающих документов. Если за период с момента их помещения в дело правоустанавливающих документов и до подачи заявления о государственной регистрации договора об ипотеке, заключаемого в обеспечение обязательств по смешанному договору, в учредительные документы кредитора (займодавца) не вносились изменения и дополнения (что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ), то представление копий данных учредительных документов не требуется.

В случае если ранее копии учредительных документов ОАО «АРИЖК» уже приобщались к делу правоустанавливающих документов, в том числе и по иному объекту недвижимого имущества, расположенного на территории, на которой осуществляет свою деятельность регистрирующий орган, то на заявлении можно указать, что копии учредительных документов помещены в дело правоустанавливающих документов по объекту недвижимости (указать его

адрес или кадастровый номер), и с момента их помещения в дело правоустанавливающих документов до момента подачи данного заявления изменения и дополнения в учредительные документы не вносились, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ. Это полностью соответствует требованиям п. 4 ст. 16 Закона о регистрации, который требует предъявления учредительных документов юридического лица или их нотариально удостоверенных копий.

Если в регистрирующем органе (в деле правоустанавливающих документов) уже имеются копии учредительных документов юридического лица, документа, подтверждающего факт внесения в ЕГРЮЛ записи о юридическом лице, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет, то возможно представление выписки из ЕГРЮЛ, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

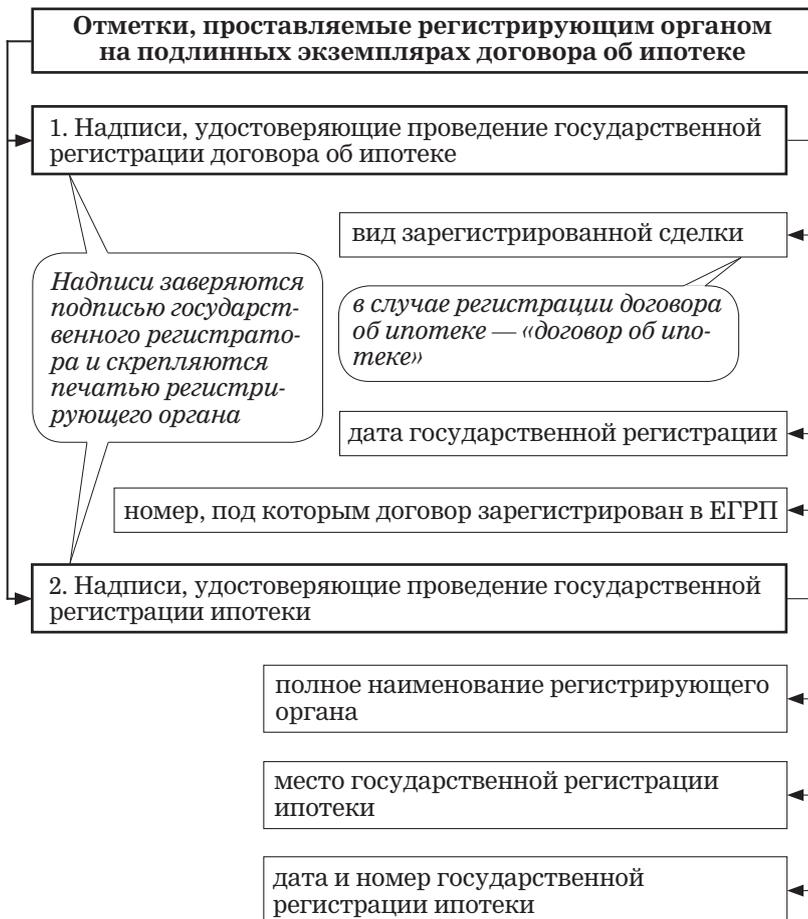
В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, на государственную регистрацию ипотеки представляются и иные документы.

Подлинники представленных на государственную регистрацию документов, не предназначенных, в соответствии с Законом о регистрации, для помещения в дело правоустанавливающих документов, после государственной регистрации ипотеки возвращаются заявителям.

В обоих случаях (при подаче заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и заявления о государственной регистрации договора об ипотеке) заявителям выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию.

Порядок государственной регистрации договора об ипотеке аналогичен порядку государственной регистрации последующего договора об ипотеке.

На подлинных экземплярах договора об ипотеке после проведения государственной регистрации ипотеки делаются следующие отметки.



## **Государственная регистрация договора залога прав требования и последующего залога прав требования участника долевого строительства**

В соответствии с Законом об ипотеке, правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (редакция от 17.07.2009) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, предоставляемый стабилизационный заем может быть обеспечен путем заключения последующего договора о залоге прав требования с иным кредитором, в случае:

- если залог прав требований не запрещен предшествующими договорами о залоге прав требования, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора о залоге прав требования;
- если предшествующий договор о залоге прав требования предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор о залоге прав требования, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

Государственная регистрация последующего договора о залоге прав требования осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя, за исключением случая нотариального удостоверения договора о залоге прав требования, когда заявление на его государственную регистрацию вправе представить одна сторона договора: залогодатель или залогодержатель.

К документам, представляемым на государственную регистрацию, прилагаются необходимые для государственной регистрации последующего договора о залоге прав требования правоустанавливающие документы.



В качестве обеспечения заключенного смешанного договора будет выступать договор о залоге прав требования, в котором на стороне залогодателя выступает участник долевого строительства, а на стороне залогодержателей выступают кредитор (займодавец) и ОАО «АРИЖК».

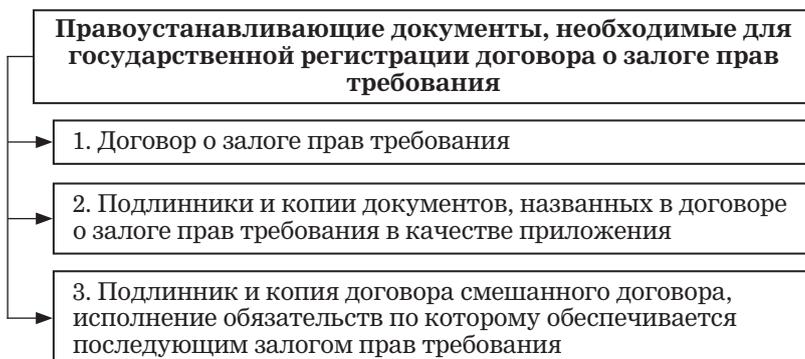
При этом на государственную регистрацию необходимо будет представить два заявления:

- совместное заявление кредитора (займодавца) и залогодателя о погашении регистрационной записи о залоге прав требования. К данному заявлению прилагаются документы (подлинник и копия), подтверждающие его право действовать от имени соответствующего юридического лица — кредитора или займодавца. Предъявление учредительных документов кредитора или займодавца и представление их копий не требуется, если ранее они представлялись и помещены в дело

правоустанавливающих документов, и за этот период до представления заявления о погашении регистрационной записи в них не вносились изменения и дополнения, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ;

- совместное заявление заемщика, кредитора (займодавца) и ОАО «АРИЖК» о государственной регистрации договора залога прав требования, в случае, если такой договор заключен в простой письменной форме. В случае нотариального удостоверения договора залога прав требования, заявление о государственной регистрации такого договора представляется одной из сторон договора.

К документам, представляемым на государственную регистрацию, прилагаются необходимые для государственной регистрации договора о залоге прав требования правоустанавливающие документы.



### **Государственная регистрация перехода прав при реструктуризации по варианту стабилизационного кредита**

В случае оказания помощи заемщику кредитором с помощью стабилизационного кредита, такой кредит может быть впоследствии рефинансирован ОАО «АРИЖК» или

ОАО «АИЖК». При рефинансировании стабилизационного кредита необходимо иметь в виду следующее.

Залогодержатель вправе передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если договором не предусмотрено иное. Уступка прав по договору об ипотеке, права по которым удостоверены закладной, не допускается.

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

В целях государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке в регистрирующий орган представляются:

- совместное заявление залогодержателя по договору об ипотеке и лица, которому уступаются права, т.е. ОАО «АРИЖК»;
- договор об уступке прав по договору об ипотеке;
- документ об уплате государственной пошлины;
- иные документы.

Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке удостоверяется регистрационными надписями на всех подлинных экземплярах сделки об уступке прав, в штампах которых указывается:

- «Произведена государственная регистрация уступки прав (ипотека)»;
- дата и номер государственной регистрации.

Регистрационные надписи заверяются подписью государственного регистратора и скрепляются печатью регистрирующего органа.

Датой государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке является дата внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Кроме того, залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу по

обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству); такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке.

В целях государственной регистрации смены залогодержателя вследствие передачи права (требования) по обеспеченному ипотекой обязательству другому лицу в регистрирующий орган представляются:

- заявления залогодержателя по договору об ипотеке и лица, которому передано право (требование) по соответствующей сделке;
- договор об уступке требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, совершенный в той же форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство;
- документ об уплате государственной пошлины.

К заявлению также прилагаются иные необходимые документы.

Датой государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству является дата внесения соответствующей записи в ЕГРП.

В подтверждение внесения в ЕГРП записи о смене залогодержателя лицу, которому переданы права по обязательству, обеспеченному ипотекой (новому залогодержателю), на основании его заявления может быть выдана выписка из ЕГРП.

При этом в данной выписке при отражении сведений о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права после указания ипотеки вносятся полные данные о новом залогодержателе (лице, которому переданы права по обязательству, обеспеченному ипотекой).

Все, отмеченное выше о переуступке прав по договору об ипотеке, в полной мере относится и к случаю переуступки прав требования по договору залога прав требования.

## **Регистрация внесения изменений в закладную**

В соответствии со ст. 13 Закона об ипотеке, должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

Соглашение, предусматривающее внесение изменений в содержание закладной, подписывается сторонами и является неотъемлемой частью закладной.

Оригинал соглашения должен быть прикреплен к закладной. Должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию, должно указать в тексте самой закладной, что соглашение является неотъемлемой частью самой закладной (ст. 15 Закона об ипотеке).

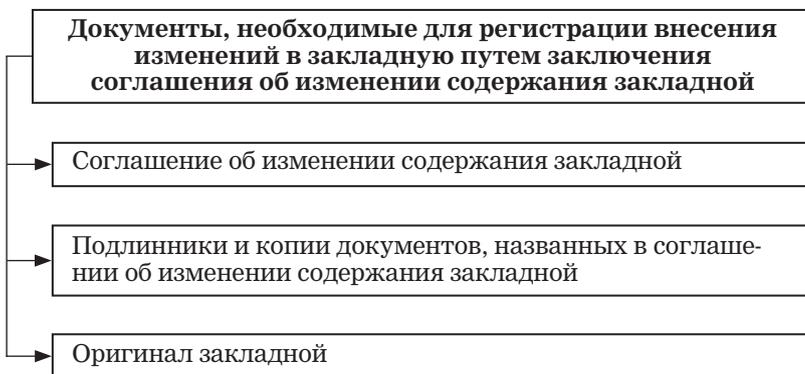
Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной должна быть осуществлена в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Государственная регистрация такого соглашения осуществляется безвозмездно.

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной и внесение изменений в записи ЕГРП осуществляются на основании заявления залогодателя.

Государственный регистратор должен сделать запись в закладной о зарегистрированном соглашении об изменении содержания закладной, с указанием даты и номера государственной регистрации.

Запись должна быть удостоверена подписью государственного регистратора и скреплена печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

*Государственная регистрация внесения изменений в закладную путем заключения соглашения об изменении содержания закладной осуществляется безвозмездно.*



Внесение изменений в закладную можно осуществить также путем аннулирования имеющейся закладной и одновременной выдачи новой, составленной с учетом необходимых изменений.

В этом случае вместе с заявлением о внесении изменений в записи ЕГРП залогодатель и залогодержатель представляют в орган, осуществляющий государственную регистрацию, следующие документы:

- оригинал закладной, подлежащей аннулированию;
- новую закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной.

На лицевой стороне первого листа аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи (п. 7 ст. 17 Закона об ипотеке), в котором указываются только дата погашения аннулированной закладной, фамилия, инициалы и подпись государственного регистратора.

Аннулированная закладная хранится в регистрирующем органе (помещается в дело правоустанавливающих документов) до момента погашения регистрационной записи об ипотеке (п. 7 ст. 13 Закона об ипотеке).

*В случае если аннулированная закладная находилась на депозитарном учете (хранении), новая закладная должна содержать отметку о ее депозитарном учете с указанием наименования и места нахождения депозитария.*

## **Приостановление, отказ в государственной регистрации**

*Основания для приостановления и/или отказа в государственной регистрации*

Закон о регистрации предусматривает несколько оснований для приостановления государственной регистрации. Рассмотрим каждое из них.

1. Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, при неустранении которых в государственной регистрации должно быть отказано. Указанное основание также предусматривает и Закон об ипотеке, который конкретизирует случаи, в которых государственный регистратор вправе принять решение о приостановлении (отложении, согласно Закону об ипотеке) государственной регистрации, а именно:

- непредставление в регистрирующий орган какого-либо из обязательных документов;
- несоответствие договора об ипотеке (о залоге прав требования) и приложенных к нему документов требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- необходимость проверки подлинности представленных документов.

Кроме того, решение государственного регистратора о приостановлении государственной регистрации ипотеки принимается, если:

- по результатам правовой экспертизы документов, проверки законности сделки выявлены причины, неустранимые, которые приведут к отказу в государственной регистрации ипотеки;
- в деле правоустанавливающих документов имеются документы, содержащие сведения (данные), аналогичные имеющимся в представленных на государственную регистрацию документах сведениям (данным), но не соответствующие им (когда такие сведения либо являются неизменными, либо их изменение, осуществляемое в установленном законодательством Российской Федерации порядке, должно подтверждаться соответствующими документами);
- имеется информация в письменной форме, поступившая от правообладателя, правоохранительных органов, иных лиц, свидетельствующая, что представленные на государственную регистрацию прав документы являются поддельными (например, об утрате правообладателем правоустанавливающих документов, подлинных учредительных документов, печати юридического лица и т.д.).

Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

В день принятия решения о приостановлении государственной регистрации ипотеки регистрирующий орган в письменной форме уведомляет заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. Заявители впра-

ве представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации ипотеки, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

Государственная регистрация ипотеки в этом случае может быть приостановлена однократно и не более чем на месяц.

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации ипотеки, в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано.

2. Заявители вправе однократно подать в регистрирующий орган письменное заявление о приостановлении государственной регистрации ипотеки не более чем на три месяца. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

Подача заявления о приостановлении государственной регистрации прав прерывает течение срока регистрации. По окончании срока приостановления государственной регистрации отсчет срока государственной регистрации ипотеки начинается заново. Например, на второй день после подачи документов на государственную регистрацию последующего договора об ипотеке залогодатель и залогодержатель подают заявление о приостановлении государственной регистрации ипотеки на один месяц. По истечении этого месяца государственная регистрация последующего договора об ипотеке и ипотеки должна быть осуществлена не позднее пяти дней, т.е. истекшие до подачи заявления о приостановлении государственной регистрации два дня в новый срок не засчитываются.

3. Государственная регистрация договора об ипотеке может быть приостановлена государственным регистратором

на срок не более чем месяц на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

В день принятия решения о приостановлении государственной регистрации договора об ипотеке регистрирующий орган в письменной форме уведомляет все стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

Государственная регистрация прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если такое жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не может быть приостановлена на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации. Приостановление государственной регистрации прав или отказ в такой регистрации в этом случае допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

4. Государственная регистрация договора об ипотеке может быть приостановлена на основании определения или решения суда на срок, указанный в судебном акте.

5. Если в регистрирующий орган в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации договора об ипотеке, но до принятия решения

о государственной регистрации (отказе в государственной регистрации), в случае государственной регистрации ипотеки — в течение пяти рабочих дней, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрете совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

В этом случае уведомление о приостановлении государственной регистрации направляется заявителем в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации договора об ипотеки с указанием оснований приостановления государственной регистрации.

В уведомлении о приостановлении государственной регистрации прав указываются:

- наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;
- исходящий номер, состоящий из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера записи в этой книге, под которым заявление и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, были в ней зарегистрированы;
- дата направления уведомления (день его подписания государственным регистратором);
- адрес, фамилия, имя, отчество (для физических лиц) или наименование (для юридических лиц) лица, которому направляется уведомление;
- основания приостановления государственной регистрации прав с указанием на пункт, статью Закона о регистрации;

- сведения об объекте недвижимости;
- фамилия, имя, отчество заявителя;
- дата и входящий номер документов, представленных на государственную регистрацию прав;
- причина, послужившая основанием для приостановления;
- срок, на который приостанавливается государственная регистрация прав;
- фамилия, имя, отчество государственного регистратора, принявшего решение о приостановлении государственной регистрации прав.

При принятии решения о приостановлении, в соответствии с п. 1, в уведомлении, направляемом заявителю, должны быть указаны все причины, препятствующие проведению государственной регистрации прав. Данные причины должны быть указаны таким образом, чтобы заявителю, не обладающему специальными знаниями в области права, было ясно без дополнительных разъяснений, на основании каких правовых норм и какие действия он должен совершить в целях устранения этих причин.

Если от имени правообладателя, стороны сделки при государственной регистрации договора об ипотеке действует его представитель, уведомление о приостановлении государственной регистрации прав направляется также и стороне договора.

Основания для отказа в государственной регистрации установлены ст. 20, 25.1 Закона о регистрации.

Итак, в государственной регистрации ипотеки может быть отказано, если:

- Право на объект недвижимости (или сделка с ним), о государственной регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации (например, стороны обратились за государственной

регистрацией договора об уступке требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, который, в соответствии с действующим законодательством, не подлежит государственной регистрации).

- С заявлением о государственной регистрации договора об ипотеке обратилось ненадлежащее лицо, например, отсутствует нотариально удостоверенная доверенность на представление интересов стороны договора, в представленной доверенности отсутствуют полномочия на представление заявления и необходимых документов в регистрирующий орган либо указан иной регистрирующий орган.
- Документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.
- Лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества. При проведении проверки представленных заемщиком для реструктуризации документов такое основание для отказа в государственной регистрации должно быть устранено на стадии проверки. Вместе с тем, в качестве иллюстрации данного основания для отказа, можно предположить недобросовестность заемщика, осуществившего отчуждение предмета ипотеки накануне подписания соответствующих документов о реструктуризации ипотечного кредита и успевшего зарегистрировать переход права на этот предмет ипотеки.
- Лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий (например, в последующем договоре об ипотеке не указаны условия, на которых, в соответ-

ствии с предшествующим договором об ипотеке, может быть заключен последующий договор об ипотеке).

- Не представлены документы, необходимые для государственной регистрации.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации ипотеки заявителю в письменной форме в срок, установленный для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа.

Сообщение об отказе в государственной регистрации прав формируется на официальном бланке регистрирующего органа по установленной форме, заверяется подписью государственного регистратора и скрепляется печатью регистрирующего органа. В сообщении указываются:

- наименование регистрирующего органа;
- дата направления сообщения и исходящий номер, состоящий из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера, под которым данное заявление и прилагаемые к нему документы были зарегистрированы в названной книге;
- адрес, фамилия, имя, отчество (для физических лиц) или наименование (для юридических лиц) заявителя;
- слова «На основании абзаца ..... пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Вам отказано в государственной регистрации договора об ипотеке, ипотеки на/с (далее указывается объект недвижимости, в регистрации ипотеки которого отказывается), документы на которую Вами были представлены (далее указывается дата и входящий номер представленных на государственную регистрацию ипотеки документов), по следующим причинам:...»;

- причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в государственной регистрации права;
- слова «Отказ в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» может быть обжалован в суд, арбитражный суд».

При описании причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в государственной регистрации прав, указываются нормы (пункты, статьи) правовых актов, несоблюдение которых привело к принятию такого решения, содержание данных норм, а также излагается, в чем именно выразилось несоблюдение требований указанных выше правовых актов.

До внесения в ЕГРП записи об ипотеке либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации ипотеки рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации ипотеки и иных представленных на государственную регистрацию документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. О прекращении государственной регистрации права регистрирующий орган в письменной форме уведомляет заявителей с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации ипотеки.

При отказе в государственной регистрации ипотеки уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию не возвращается.

При прекращении государственной регистрации ипотеки на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию.

Все изложенное выше в полной мере относится и к государственной регистрации договора о залоге прав требования, последующего договора о залоге прав требования, а также к государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке и смены залогодержателя вследствие передачи права (требования) по обеспеченному ипотекой обязательству другому лицу.

*Порядок обжалования приостановления и/или отказа в государственной регистрации*

Заявители имеют право на обжалование действий или бездействия должностных лиц Росреестра, ее территориальных органов в досудебном и судебном порядке.

Зарегистрированное право может быть оспорено **только в судебном порядке**.

Обжалование отказов в государственной регистрации прав, уклонения, в том числе приостановления государственной регистрации, от государственной регистрации прав осуществляются также **в судебном порядке**.

Вместе с тем, необходимо иметь в виду, что контроль деятельности территориальных органов Росреестра осуществляет Росреестр, контроль деятельности Росреестра осуществляет Министерство экономического развития РФ.

Заявители могут обжаловать действия или бездействие должностных лиц:

- обособленных подразделений территориальных органов Росреестра — в территориальные органы Росреестра, Росреестр, Минэкономразвития России;
- территориальных органов Росреестра — в Росреестр, Минэкономразвития России;
- Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — руководителю Росреестра, в Минэкономразвития России;

- руководителя Росреестра, в том числе в связи с принятием основанных на законодательстве Российской Федерации мер в отношении действий или бездействия должностных лиц Росреестра и ее территориальных органов, — в Минэкономразвития России.

Заявители имеют право обратиться с жалобой лично (устно) в часы личного приема соответствующего должностного лица или направить письменное предложение, заявление или жалобу.

Письменный ответ, содержащий результаты рассмотрения письменного обращения, направляется заявителю.

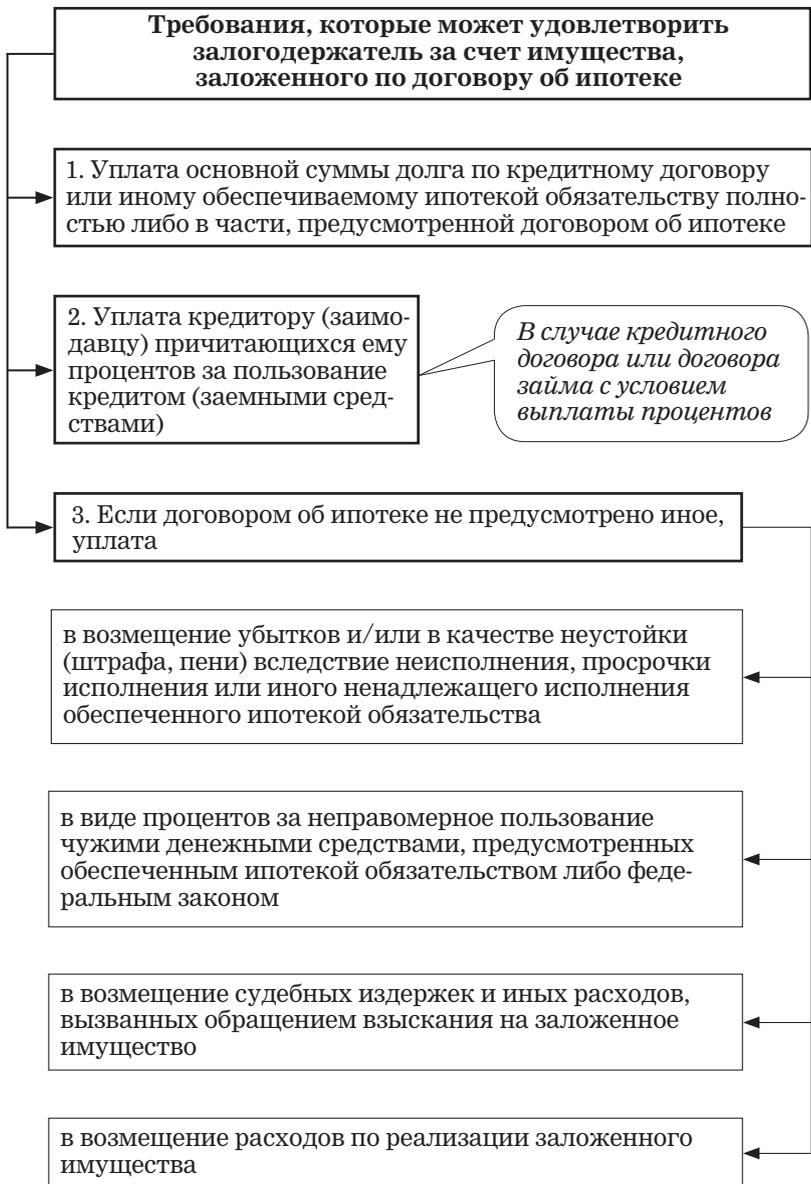
### **Основания обращения взыскания на предмет ипотеки**

#### **Требования, которые может удовлетворить залогодержатель за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке**

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения залогодателем (заемщиком) обеспеченного ипотекой обязательства (например, неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга полностью или в части) по договору об ипотеке, залогодержатель (кредитор, займодавец) вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, если договором об ипотеке не предусмотрено иное.

При этом необходимо иметь в виду, что ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением возмещения судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество, а также связанных с его реализацией.



Кроме того, за счет заложенного имущества обеспечиваются расходы на его содержание и/или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, если залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости вынужден обеспечивать сохранность заложенного имущества.

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу — судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса.

Если взыскание на имущество обращено для удовлетворения требований залогодержателя, то взыскание на заложенное имущество обращается в первую очередь, независимо от наличия у должника другого имущества. Обращение взыскания в пользу залогодержателя на заложенное имущество может производиться без судебного акта об обращении взыскания.

Требования залогодержателя удовлетворяются из выручки от продажи заложенного имущества после погашения расходов на проведение торгов в первую очередь.

### **Основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации**

Законом об ипотеке предусмотрены случаи, когда залогодержатель вправе потребовать от залогодателя досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.



Случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств заемщика рассмотрены далее в применении к каждому из рассматриваемых вариантов реструктуризации.

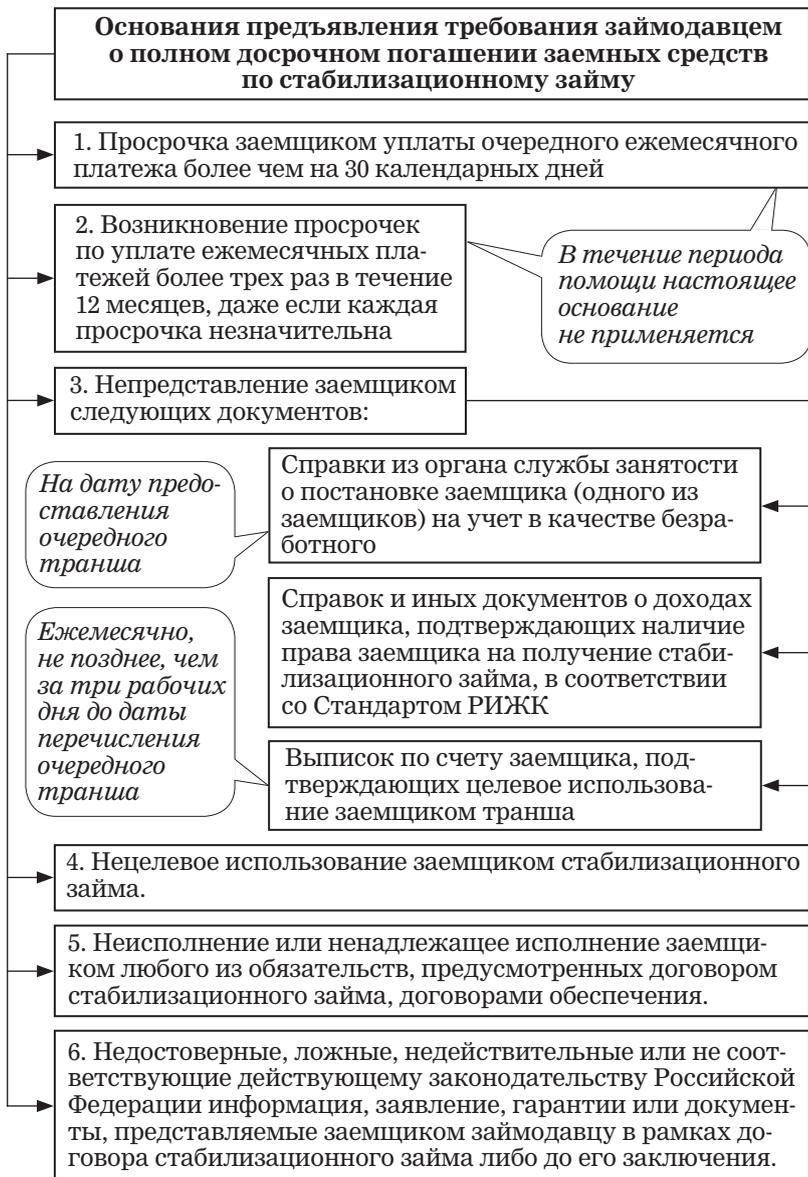
Залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже, либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

Если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

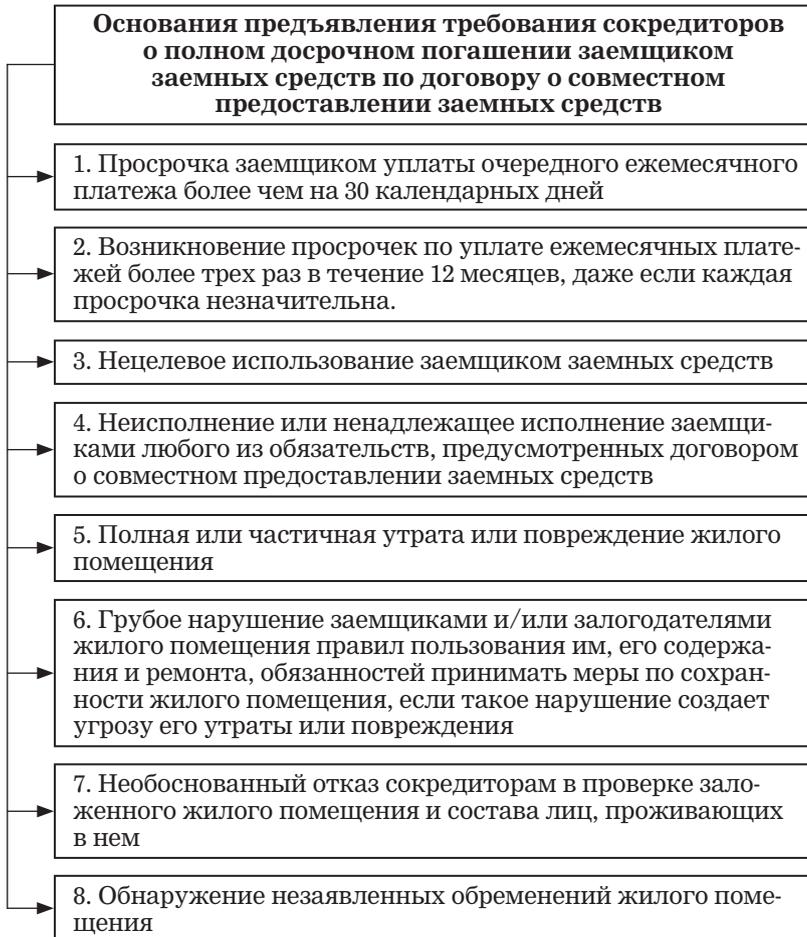
### **Основания предъявления требования займодавцем о полном досрочном погашении заемных средств по стабилизационному займу при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком своих обязательств**

Займодавец имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору стабилизационного займа путем предъявления письменного требования о досрочном возврате стабилизационного займа, начисленных процентов за пользование стабилизационным займом и суммы неустойки (пеней, штрафов), кроме рассмотренных ранее случаев, также и в следующих ситуациях:

### **Основания предъявления требования о полном досрочном погашении кредитных средств, предусмотренные смешанным договором**



Сокредиторы имеют право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору о совместном предоставлении заемных средств путем предъявления письменного требования о досрочном возврате заемных средств, начисленных процентов за пользование такими средствами и суммы неустойки.



## **Требование о полном досрочном погашении заемных средств**

Уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, направляется залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре об ипотеке, либо по иному известному месту жительства или месту нахождения залогодателя. Оно должно содержать следующие сведения:

- размер неисполненного обязательства на дату направления уведомления;
- предложение исполнить обеспеченное ипотекой обязательство;
- предупреждение, что при неисполнении обязательства в указанный в уведомлении срок залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество.

## **Судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки**

### **Иск об обращении взыскания**

Обращение взыскания на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам, во внесудебном порядке не допускается. В этом случае взыскание на заложенное имущество обращается только по решению суда.

Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в районные суды общей юрисдикции по месту нахождения предмета ипотеки.

К исковому заявлению прилагаются:

- его копии, в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции;

- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- доказательство, подтверждающее выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок предусмотрен федеральным законом или договором;
- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями, в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц.

Кроме того, при обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен, наряду с иными необходимыми документами, представить в суд доказательства письменного уведомления залогодержателей по другим договорам об ипотеке того же имущества.

### **Обращение взыскания на права требования по договору участия в долевом строительстве во внесудебном порядке**

#### **Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания**

Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного права требования без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем. Такое соглашение может быть:

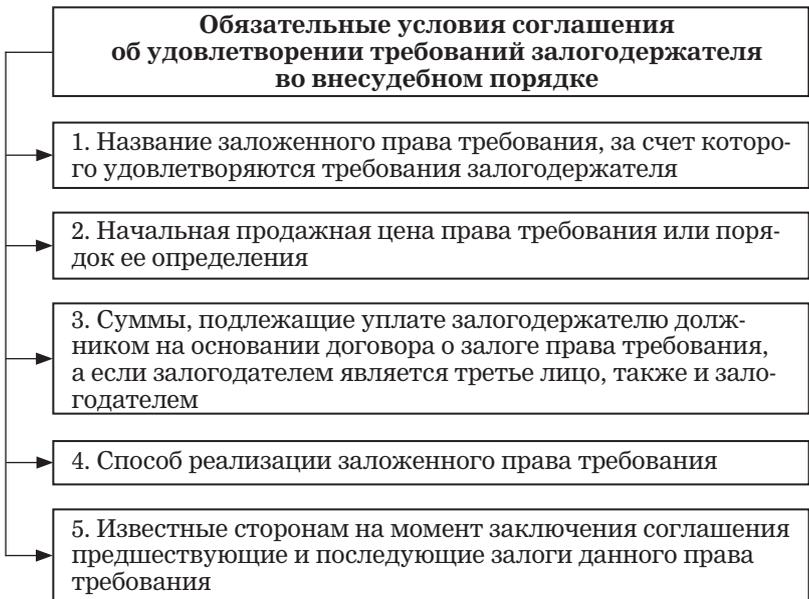
- включено в договор о залоге прав требования;

- заключено в виде отдельного договора до заключения договора залога прав требования;
- заключено в виде отдельного договора после заключения договора залога прав требования.

Соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное право требования.

В практике ОАО «АРИЖК» данный порядок взыскания используется редко ввиду незначительной доли займов, обеспеченных правом требования по договору участия в долевом строительстве, в общем портфеле ОАО «АРИЖК».

В соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке стороны должны включить ряд обязательных условий.

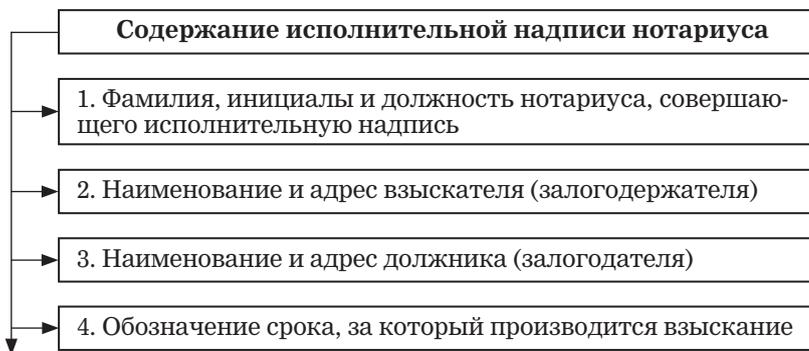


Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке должно предусматривать способ реализации заложенного права требования.

В случае приобретения заложенного права требования залогодержателем для себя или третьих лиц, такое право требования приобретается залогодержателем по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Результаты проведения оценки заложенного права требования могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Обращение взыскания на заложенное право требования на основании исполнительной надписи нотариуса**

В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество допускается также на основании исполнительной надписи нотариуса.



- 
5. Обозначение суммы, подлежащей взысканию, или предметов, подлежащих истребованию, в том числе пени, процентов, если таковые причитаются
  6. Указание на заложенное право требования, на которое обращается взыскание
  7. Начальная продажная цена заложенного права требования
  8. Обозначение суммы государственной пошлины или тарифа, уплаченных взыскателем или подлежащих взысканию с должника
  9. Год, месяц, число совершения исполнительной надписи
  10. Номер, под которым исполнительная надпись зарегистрирована в реестре нотариуса
  11. Подпись нотариуса, совершившего надпись
  12. Печать нотариуса

*Исполнительная надпись может быть предъявлена к принудительному исполнению в течение трех лет со дня ее совершения, если законодательством Российской Федерации не установлены иные сроки.*

Восстановление пропущенного срока для предъявления исполнительной надписи производится в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.

При обращении взыскания на заложенное имущество на основании исполнительной надписи нотариуса судебный пристав-исполнитель на основании соответствующего ходатайства залогодержателя осуществляет обращение взы-

скания на заложенное имущество в ходе исполнительного производства. В случае отсутствия ходатайства залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога и о его реализации в ходе исполнительного производства судебный пристав-исполнитель на основании исполнительной надписи нотариуса изымает предмет залога у залогодателя и передает его залогодержателю для последующей реализации.

### **Порядок взаимодействия ОАО «АРИЖК» с кредитором (займодавцем) по ипотечному кредиту (займу) при обращении взыскания на предмет ипотеки**

#### **Обращение ОАО «АРИЖК» взыскания на заложенное имущество**

Данный раздел имеет отношение только к реструктуризации по варианту стабилизационного займа.

В этом случае кредитор (займодавец) является залогодержателем по основному (предшествующему) договору об ипотеке (либо договору залога прав требования), а ОАО «АРИЖК» — залогодержателем по последующему договору об ипотеке (либо последующему договору залога прав требования).

Прежде всего необходимо отметить, что требования ОАО «АРИЖК» удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у кредитора права преимущественного удовлетворения своих требований.

ОАО «АРИЖК» обязано в письменной форме уведомить кредитора о своем намерении приступить к процедуре обращения взыскания.

В этом случае кредитор может одновременно потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратиться с иском на это имущество и по своим требованиям, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил.

Если кредитор не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено ОАО «АРИЖК» с иском, переходит к его приобретателю, обремененное предшествующей ипотекой.

ОАО «АРИЖК» может осуществлять процедуру обращения с иском либо самостоятельно, либо с привлечением третьего лица на основании договора об оказании услуг по взысканию суммы задолженности и (или) обращению с иском на заложенное имущество.

ОАО «АРИЖК» в случае неисполнения требования о полном досрочном исполнении обязательств по кредитному договору (договору займа) заемщиком, поручителем (при наличии), а также при наличии иных оснований для возбуждения искового производства проводит подготовительную работу, которая заключается в следующем.

1. Производится сбор данных о заемщике, включая:
  - фамилию, имя и отчество заемщика(ов), поручителя(ей) (при наличии), залогодателя(ей) (при наличии);
  - номер и дату заключения договора займа, договора обеспечения исполнения обязательств по договору займа (при наличии);
  - дату, номер государственной регистрации договора об ипотеке (последующего договора об ипотеке — при наличии) либо информацию об отсутствии факта государственной регистрации;
  - основания для инициации процедуры взыскания суммы задолженности и (или) обращения с иском на заложенное имущество;

- дату выставления и получения заемщиком требования о полном досрочном исполнении обязательств (при наличии);
  - сумму предоставленных денежных средств по договору займа;
  - сумму задолженности по состоянию на день составления искового заявления;
  - наименование предшествующего залогодержателя имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по договорам займа, заключенным с ОАО «АРИЖК», по информации, имеющейся на момент составления искового заявления.
2. Производится сбор документов:
- договора займа;
  - договора обеспечения исполнения обязательств по договору займа (при наличии);
  - закладной (при наличии);
  - требования о полном досрочном исполнении обязательств;
  - документа, подтверждающего получение заемщиком и (или) поручителем требования о полном досрочном исполнении обязательств;
  - документа, подтверждающего предоставление денежных средств по договору займа (при отсутствии такой информации в бухгалтерии).

На основании указанных документов ОАО «АРИЖК» проводит предварительную правовую экспертизу предоставленных документов на предмет комплектности, наличия достаточных оснований для инициации судебного разбирательства.

По факту поступления всех копий документов, необходимых для взыскания суммы задолженности, обращения взыскания на заложенное имущество, и при наличии

оснований для начала процедуры взыскания суммы задолженности, обращения взыскания в судебном порядке ОАО «АРИЖК»:

- Обеспечивает в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, уведомление первоначального залогодержателя о намерении обратиться взыскание на заложенное имущество, являющееся предметом иска.

Это действие производится, если взыскание обращается на предмет ипотеки при наличии последующей ипотеки.

- Дает поручение агенту по взысканию на подачу искового заявления о взыскании суммы задолженности и (или) обращении взыскания на заложенное имущество в порядке, предусмотренном заключенным с агентом по взысканию договором об оказании услуг по взысканию суммы задолженности и (или) обращению взыскания на заложенное имущество.

В соответствии с договором об оказании услуг по взысканию суммы задолженности и (или) обращению взыскания на заложенное имущество агент по взысканию выполняет следующие действия.

## **I ЭТАП**

1. Знакомится с материалами заемного дела, формулирует и согласует с ОАО «АРИЖК» существо и размер искового требования к должнику, производит расчет размера государственной пошлины.

*Государственная пошлина подлежит уплате агентством (при наличии такой возможности).*

2. Составляет исковое заявление, включающее требование о выселении лиц проживающих в жилом помещении (в случае если подается иск об обращении взыскания на заложенное имущество).

3. Готовит пакет документов, прилагаемых к исковому заявлению.

4. Подает исковое заявление в суд или вступает в начатое по инициативе ипотечного кредитора судебное разбирательство в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования в отношении предмета спора.

5. Принимает в случае необходимости меры по обеспечению иска в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.

6. Составляет частные жалобы на определения суда и иные процессуальные документы.

7. Участвует и представляет интересы ОАО «АРИЖК» в судебных заседаниях, информирует ОАО «АРИЖК» о ходе рассмотрения дел, получает от ОАО «АРИЖК» и исполняет уточняющие поручения и требования, необходимые для организации судебного делопроизводства и достаточные для обеспечения интересов ОАО «АРИЖК».

## **II ЭТАП**

8. Обращается в соответствующее подразделение службы судебных приставов с заявлением о возбуждении исполнительного производства.

9. Участвует в процедуре проведения торгов и реализации предмета ипотеки.

10. Осуществляет контроль получения денежных средств от реализации предмета ипотеки и перечисления их на банковский счет ОАО «АРИЖК».

11. Осуществляет иные необходимые действия в случае недостаточности средств от реализации заложенного имущества для погашения задолженности должника перед ОАО «АРИЖК».

12. Осуществляет необходимые процессуальные действия, связанные с исковым производством о выселении должника

(залогодателя) и членов его семьи (в случае если такие действия не были произведены).

13. Осуществляет контроль выселения должника (залогодателя) и членов его семьи из взысканного или реализованного жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством, а также производит иные процессуальные действия, необходимые и достаточные для обеспечения интересов ОАО «АРИЖК».

Оплата оказанных услуг агента по взысканию осуществляется после подписания акта приема оказанных услуг.

Подписание акта приема оказанных услуг осуществляется агентом по взысканию после завершения соответствующего этапа работ.

Копии акта выполненных работ и счета-фактуры направляются в ОАО «АРИЖК» с целью их согласования. ОАО «АРИЖК» по результатам согласования направляет агенту по взысканию сообщение о согласовании указанных документов.

Агент по взысканию направляет два экземпляра согласованного и подписанного оригинала акта с приложением копий документов, подтверждающих выполнение этапа работы, и счет-фактуру по почте в ОАО «АРИЖК».

ОАО «АРИЖК» подписывает оба экземпляра акта, один из которых возвращает агенту по взысканию.

*Оригиналы документов направляются в ОАО «АРИЖК» в течение пяти рабочих дней после предоставления их копий.*

Обмен документами производится путем их направления с использованием средств факсимильной связи либо путем отправления электронного сообщения с приложением сканированных образов документов в адрес ОАО «АРИЖК», с одновременным отправлением оригинала документа по почте. Порядок документооборота между ОАО

«АРИЖК» и агентом определен Регламентом взаимодействия сторон в рамках договора об оказании услуг.

### **Обращение кредитором взыскания на заложенное имущество**

Кредитор обязан в письменной форме уведомить ОАО «АРИЖК» о начале судебного процесса, связанного с обращением взыскания на заложенное имущество, в том числе о выселении лиц, проживающих в заложенном имуществе. В этом случае допускается одновременное обращение взыскания на такое имущество и по требованиям ОАО «АРИЖК», даже если срок предъявления требований к взысканию еще не наступил.

*Требования ОАО «АРИЖК» не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований кредитора достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.*

В случае если ОАО «АРИЖК» получило уведомление о начале судебного процесса либо получены документы о привлечении ОАО «АРИЖК» к участию в таком процессе, ОАО «АРИЖК» проводит экспертизу полученных документов и проверку наличия судебных производств в отношении тех же лиц, инициированных в интересах ОАО «АРИЖК». При обнаружении факта участия ОАО «АРИЖК» в судебных производствах в отношении тех же заемщиков и (или) поручителей и заложенного имущества:

- ОАО «АРИЖК» направляет сообщение об этом факте первичному кредитору;
- координирует совместные действия с первичным кредитором в отношении такого имущества;

*Эти действия ОАО «АРИЖК» может производить самостоятельно или с привлечением агента по взысканию.*

## **Реализация предмета ипотеки**

### **Реализация предмета ипотеки с публичных торгов**

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами Федеральной службы судебных приставов.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или физическим лицом, имеющими, в соответствии с законодательством Российской Федерации, право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее — организатор торгов).

В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

#### **Подготовка проведения торгов**

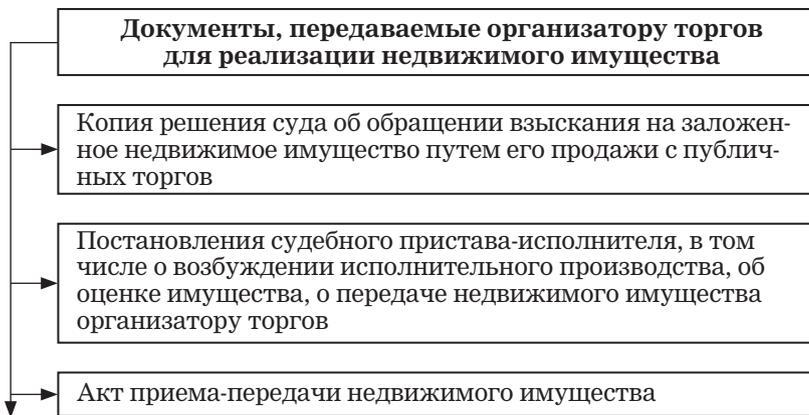
Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее, чем за 30 дней до их проведения в периодическом

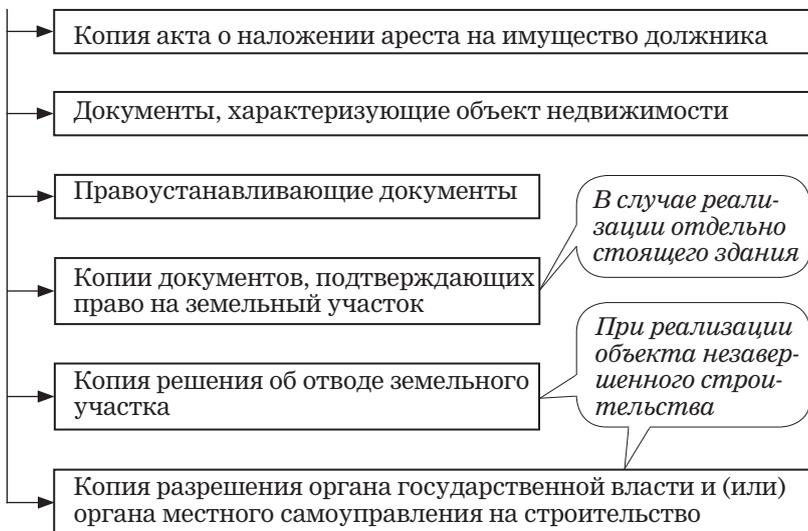
издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети интернет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Недвижимое имущество судебными приставами-исполнителями передается организатору торгов для реализации с публичных торгов. При этом торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. При передаче к этому имуществу прилагается пакет документов.





Начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества, а начальная продажная цена заложенного имущества, на которое обращено взыскание в судебном порядке, не может быть ниже цены, определенной судебным актом.

Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах в любом случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

### **Результаты торгов**

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за

продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка, на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в ЕГРП.

### **Признание торгов несостоявшимися**

Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

- 1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- 3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее, чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

### **Повторные торги**

Если соглашение залогодержателя с залогодателем о приобретении имущества не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными выше в подпунктах 1 и 2, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в описанном выше порядке.

При этом, если публичные торги проводятся на основании исполнительного производства, то снижение начальной цены имущества на вторичных торгах осуществляется на основании постановления судебного пристава-исполнителя. В случае невнесения лицом, выигравшим публичные торги, покупной цены заложенного имущества начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается.

### **Признание повторных торгов несостоявшимися**

В случае объявления и повторных публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество, по цене не бо-

лее чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой. Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления организатору торгов, являются достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки.

### **Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализация**

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или

по конкурсу либо приобретения права на это имущество в установленном порядке залогодержателем.

Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

### **Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества**

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органами Федеральной службы судебных приставов, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, организатором торгов, с соблюдением следующих правил:

- Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения, погашает в первую очередь издержки кредитора по получению исполнения, затем — проценты, а в оставшейся части — основную сумму долга.
- Кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя).

- Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.
- Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.
- Должник и залогодатель, являющиеся третьими лицами, в любое время до продажи предмета залога вправе прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.
- Требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.
- В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.

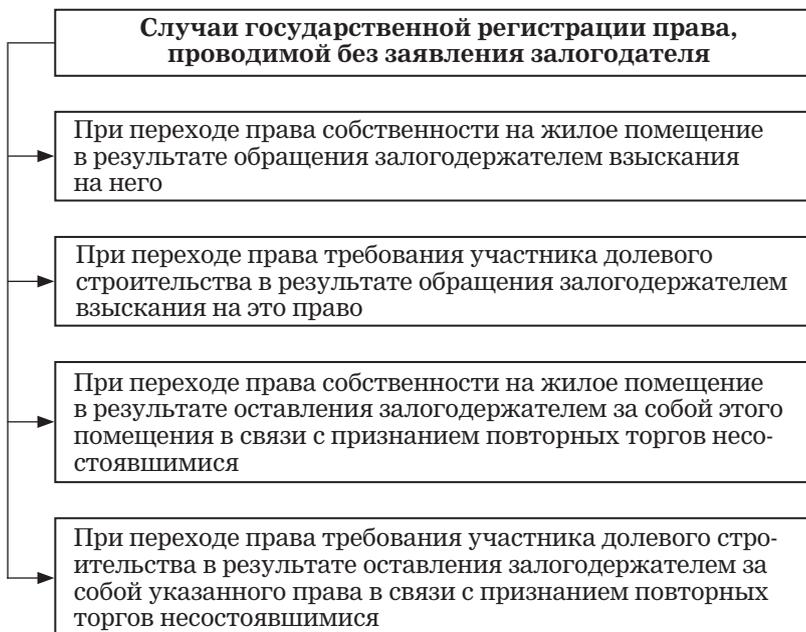
## Государственная регистрация перехода прав на предмет ипотеки после его реализации

В случае приобретения предмета ипотеки в результате его реализации при обращении взыскания государственной регистрации подлежат:

- договор купли-продажи жилого помещения;
- право собственности, в том числе общей (долевой и совместной).

Рассмотрим порядок обращения в регистрирующий орган по результатам обращения взыскания на предмет ипотеки, а также необходимые для представления документы.

В ряде случаев государственная регистрация права проводится без заявления залогодателя.



## Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов

Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (ОАО «АРИЖК») было создано в 2009 г. по поручению Правительства РФ для поддержки заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

За весь период работы в Агентство за консультациями по реструктуризации обратились 64 208 заемщиков, а непосредственно поддержку получили 8400 человек. Еще около 1500 человек получили поддержку по программе выкупа кредитов, заемщики которых не смогли восстановиться в результате использования программы реструктуризации, реализуемой самими кредиторами.

Одним из приоритетных направлений деятельности АРИЖК является создание инновационных проектов на рынке ипотечного кредитования. Используя накопленный опыт, Агентство реализует кредитные продукты, позволяющие помочь гражданам изменить свои жилищные условия с помощью ипотеки.

Уставной капитал Агентства составляет 5 млрд руб. АРИЖК имеет развитую агентскую сеть по всей стране.

### **Информация об Агентстве:**

[www.arhtml.ru](http://www.arhtml.ru)

### **О проектах Агентства:**

[www.helpipoteka.ru](http://www.helpipoteka.ru)

**5 декабря 2008 г.:** В составе антикризисных мер поддержки Правительство России приняло решение о защите заемщиков, имеющих ипотечные жилищные кредиты (займы) и оказавшихся в сложной жизненной ситуации в связи с проявлениями мирового экономического кризиса. Реализация механизма будет осуществляться через ОАО «АИЖК».

**18 декабря 2008 г.:** Наблюдательный совет ОАО «АИЖК» одобрил «Правила реструктуризации в 2009 году ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков».

Также Наблюдательным советом ОАО «АИЖК» принято решение о создании ОАО «АРИЖК».

**30 января 2009 г.:** ОАО «АИЖК» в пилотном режиме провело реструктуризацию первых ипотечных кредитов. Эту дату можно считать началом работы государственной программы поддержки ипотечных заемщиков.

**6 февраля 2009 г.:** Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы произвела государственную регистрацию ОАО «АРИЖК».

**Основные владельцы компании:**

- 99,99% — ОАО «АИЖК»,
- 0,01% ООО «Агентство Банковской Аналитики», представляющее Ассоциацию Российских Банков.

АРИЖК присутствует через своих агентов в 83 субъектах Российской Федерации. Зона покрытия Агентской сети составляет 655 точек присутствия на всей территории страны, в том числе 127 региональных агентов по реструктуризации (юридических лиц) и 740 дополнительных офисов (филиалов).

Основная цель реализованной Программы — предоставление заемщику времени для восстановления своих доходов. Программа предусматривала оказание помощи заемщику в рамках трех уровней реструктуризации

- Первый уровень реструктуризации — предоставление денежных средств для уплаты ежемесячного платежа по ипотеке в течение 12 месяцев.
- Второй уровень реструктуризации — предоставление повторной помощи без существенного увеличения платежей для тех заемщиков, чье финансовое положение за период первичной реструктуризации не улучшилось по объективным причинам, и заемщик объективно нуждается в помощи.
- Третий уровень реструктуризации — выкуп Агентством жилья — предмета залога, по которому судом вынесено решение об обращении взыскания, но исполнительное производ-

ство еще не начато, а остаток долга существенно превышает стоимость реализуемого жилья. В подобных случаях при наличии признаков необходимости оказания социальной поддержки Агентство сохраняло за бывшим собственником и его семьей право временного проживания до выделения жилья региональными администрациями.

За два года работы результаты Агентства по поддержке граждан: около 80% ипотечных заемщиков восстановили свои доходы по окончании периода помощи.

По завершении реализации государственной программы помощи заемщикам ипотечных кредитов, оказавшимся во временной сложной жизненной ситуации, Агентство с конца 2011 г. реализует в России в тестовом режиме новую программу «Обратная ипотека», направленную на поддержку граждан пенсионного возраста. По сути «Обратная ипотека» — это кредит под залог имеющейся в собственности недвижимости (квартиры). Этот кредит имеет ряд особенностей: он не требует ежемесячного погашения, проценты по нему начисляются и уплачиваются после дожития пенсионера за счет реализации его квартиры. При этом кредитор вправе претендовать только на начисленные проценты и суммы, выплаченные пенсионеру, а остаток средств в обязательном порядке возвращается наследникам.

ОАО «АРИЖК» выпускает специализированные ценные бумаги с длительным сроком обращения (до 20 лет) для обмена банками-кредиторами проблемных активов на данные ценные бумаги. Ликвидность бумаги достигается за счет включения облигации АРИЖК в ломбардный список ЦБР (Указание ЦБ № 2455-У от 01.06.2010). Надежность обеспечивается поручительством ОАО «АИЖК».

Председатель Совета директоров ОАО «АРИЖК»  
**Семеняка Александр Николаевич**  
Генеральный директор  
**Языков Андрей Дмитриевич**



**Информация о программе подготовки магистров  
в Государственном университете управления  
по программе магистерской подготовки  
«Управление рисками и страхование»**

Кафедра управления страховым делом и социальным страхованием информирует, что с 2009 г. открыт прием на программу магистерской подготовки «Управление рисками и страхование», максимально адаптированную к современным реалиям российской экономики и предназначенную для руководителей и сотрудников страховых компаний и брокеров, представителей служб риск-менеджмента предприятий различных отраслей экономики.

На **программу магистерской подготовки «Управление рисками и страхование»** принимаются лица с высшим техническим, гуманитарным, экономическим или иным образованием (специалист, бакалавр, магистр).

Программа обучения составлена в соответствии с государственными требованиями к уровню подготовки магистров по направлению «Менеджмент» (высшее экономическое образование), что полностью удовлетворяет требованиям страхового законодательства в отношении профессионального образования руководителей страховых компаний и брокеров.

Процесс обучения включает в себя изучение различных дисциплин, среди которых слушатели для наибольшего профессионального роста могут выбрать наиболее интересные для них. Основные дисциплины сформированы в единую программу с учетом мирового и российского опыта обучения в области страхования и риск-менеджмента. В результате обучения выпускники смогут с успехом работать в ведущих страховых компаниях и службах по управлению рисками крупных корпораций. Достоинством программы является ее направленность на овладение слушателями современными технологиями менеджмента, что позволит им по окончании магистратуры занять лидирующие позиции, претендовать на руководящие должности и карьерный рост.

Форма обучения — заочная (без отрыва от производственной деятельности), построена на модульной основе, скоординированной с краткосрочными программами повышения квалификации. Срок обучения — 2,5 года. Стоимость обучения — 170 тыс. руб. за весь срок обучения. Прием документов для обучения в магистратуре проводится с 20 июня по 30 сентября 2012 г. (на дневную форму обучения — до 3 сентября). Также есть дневная и вечерняя формы обучения, продолжительность обучения 2 года, возможен прием на бюджетное отделение по результатам вступительных испытаний и по договору.

Магистратура может рассматриваться как второе высшее образование для лиц, имеющих высшее техническое, гуманитарное, военное или иное образование. Возможно продолжение обучения в аспирантуре кафедры. Кафедра оказывает поддержку в процессе трудоустройства выпускников.

**По всем вопросам можно обращаться по адресу:**

109542, г. Москва, Рязанский проспект, 99, ГУУ

<http://www.guu.ru>, <http://www.ins-education.ru>

**Кафедра управления страховым делом и социальным страхованием:** учебный корпус, ком. ГУ-435; +7 (495) 377-6448, 972-4492; e-mail: [usdss@mail.ru](mailto:usdss@mail.ru)

**Телефон приемной комиссии:** +7 (495) 371-5766

**Электронная почта приемной комиссии:** [prkom@guu.ru](mailto:prkom@guu.ru)



**Информация о программе подготовки  
в Государственном университете управления  
бакалавров по направлению «Менеджмент» по профилю  
«Менеджмент организации. Управление страхованием»**

Кафедра управления страховым делом и социальным страхованием Государственного университета управления информирует, что с 2011 г. открыт прием на программу подготовки бакалавров по профилю «Менеджмент организации. Управление страхованием», адаптированную к современным реалиям российской экономики и предназначенную для подготовки специалистов страховых компаний и брокеров, государственных органов управления, служб риск-менеджмента предприятий различных отраслей экономики.

Основные дисциплины, сформированные в единую программу с учетом мирового и российского опыта обучения в области страхования, включают в себя блок базовых предметов по страховому

делу: организационно-правовые основы страхования, страховое дело, страхование имущества и ответственности, личное страхование, история и теория страхования, основы управления рисками, перестрахования и актуарных расчетов, управление персоналом в страховых компаниях, организация продаж страховых продуктов, управление в страховых компаниях и другие.

В результате обучения выпускники смогут с успехом работать в ведущих страховых компаниях и службах по управлению рисками крупных корпораций. Достоинством программы является ее направленность на овладение слушателями современными технологиями менеджмента. **Возможно продолжение обучения в магистратуре и аспирантуре кафедры. Также кафедра оказывает поддержку в процессе трудоустройства выпускников.**

Форма обучения — очная, построена на модульной основе. Срок обучения — 4 года. Прием осуществляется на договорную форму обучения. Стоимость обучения в 2011/12 учебном году составляет 150 тыс. руб. за год обучения.

**По всем вопросам можно обращаться по адресу:**

109542, г. Москва, Рязанский проспект, 99, ГУУ

<http://www.guu.ru>, <http://www.ins-education.ru>

**Кафедра управления страховым делом и социальным страхованием:** учебный корпус, ком. ГУ-435; +7 (495) 377-6448, 972-4492; e-mail: [usdss@mail.ru](mailto:usdss@mail.ru)

**Телефон приемной комиссии:** +7 (495) 371-5766

**Электронная почта приемной комиссии:** [prkom@guu.ru](mailto:prkom@guu.ru)



**Кафедра  
Государственного университета управления  
«Управление страховым делом  
и социальным страхованием»**

В середине 90-х гг. XX века кафедра **«Управление страховым делом и социальным страхованием»** была создана в Государственном университете управления (ГУУ) и в дальнейшем развивалась вместе с национальной системой страхования России. Становление кафедры проходило под руководством одного из ведущих специалистов в области страхования **Сухова Валерия Алексеевича**, принимавшего активное участие в восстановлении страхового рынка в современной России, бывшего в 1996–1997 гг. начальником Департамента страхового надзора Министерства финансов России. В дальнейшем развитие кафедры проходило при активном участии **Всероссийского Союза Страховщиков**, специалисты которого принимали участие в формировании учебных планов по основным читаемым кафедрой предметам. Значительный вклад в развитие кафедры внесли основатель и директор Института управления и предпринимательства в социальной сфере ГУУ **Сидоров Николай Исаевич** и **Бесфамильная Лариса Витальевна**, заведовавшая кафедрой в 2000–2007 гг. Под их руководством сложилась научная школа кафедры, а в настоящее время их ученики стали ведущими преподавателями. С 2007 г. заведующим кафедрой является д.э.н., профессор, действительный член РАЕН **Александр Андреевич Цыганов**.

На кафедре работают высококвалифицированные преподаватели — практики страхового дела, совмещающие преподавательскую деятельность с работой в коммерческих, научных и общественных страховых организациях и других субъектах страхового рынка. Все члены кафедры

проводят консультации и методическое руководство по разработке и решению актуальных проблем страхового рынка России. Данное обстоятельство позволяет сочетать в обучении студентов теорию и реальную практику страхования в России и за рубежом. Ведущие преподаватели кафедры: к.э.н., доцент, заслуженный стандартизатор СССР **Л.В. Бесфамильная**, к.э.н., доцент **Ю.В. Грызенкова**, к.э.н., доцент **А.А. Романова**, к.э.н., доцент **А.К. Шихов**, д.э.н., профессор **А.А. Цыганов**. К почасовой работе активно привлекаются известные специалисты российского страхового рынка.

Формы проведения занятий выбираются исходя из пожеланий и уровня подготовки слушателей, а также из дидактических целей и содержания учебного материала. На сессиях используются активные методы обучения: лекции-беседы, проблемные лекции, лекции с разбором конкретных ситуаций и применением техники обратной связи с аудиторией. Возможна организация зарубежных стажировок в ведущих страховых и перестраховочных компаниях. **Дисциплины специализации читаются исключительно преподавателями, имеющими значительный опыт работы и руководства в страховых компаниях.** Имеется возможность получения высшего образования по программам бакалавриата по профилю «Менеджмент организации. Управление страхованием» и магистратуры по программе «Управление рисками и страхование».

Выпускники кафедры работают в крупнейших страховых и брокерских компаниях, с которыми заключены **соглашения о сотрудничестве** по проведению практики и **последующему трудоустройству**, также есть возможность трудоустройства в финансово-промышленных группах и на предприятиях в создаваемых отделах управления рисками и страхования. В целях развития страхования

в России, вовлечения страховщиков-практиков в образовательный процесс и процесс трудоустройства выпускников, Государственным университетом управления заключено соглашение о сотрудничестве со Всероссийским союзом страховщиков.

Действует клуб выпускников и аспирантов кафедры, помогающий в дальнейшем трудоустройстве и карьерном росте. Особенностью обучения на кафедре управления страховым делом и социальным страхованием является возможность для студентов программ второго высшего образования участвовать в научно-исследовательской работе кафедры в рамках диссертационных исследований. За последние несколько лет под руководством преподавателей кафедры было успешно защищено более тридцати диссертационных исследований по актуальным проблемам повышения социально-экономической эффективности страхования и развития страхового рынка Российской Федерации. Среди успешных соискателей кафедры: основатель страховой компании «РЕСО-Гарантия» **С.Э. Саркисов**, генеральный директор страховой компании «Информстрах» **В.М. Прошин**, генеральный директор перестраховочной компании «Русское перестраховочное общество» **А.А. Поляков**, генеральный директор страховой компании «Стерх», депутат Ил Тумена Республики Саха (Якутия) **С.М. Березин**, генеральный директор страховой компании «Сахамедстрах» **В.И. Авксентьев**, генеральный директор страховой компании «Мегаполис» **Д.А. Ямпольский**, заместитель генерального директора Военно-страховой компании **О.Г. Гончаров** и многие другие.

Преподаватели кафедры активно занимаются научно-практической и методической работой: за последние пять лет ими опубликовано более 500 научных и популярных статей по актуальным проблемам страхования, выпущено

более 30 монографий, учебников, учебных пособий, справочников и статистических сборников. Во Всероссийском союзе страховщиков при активном участии кафедры в 1999–2009 гг. выходили сборники статистической информации по российскому страховому рынку. Коллектив кафедры за последние годы принимал участие в подготовке учебников и справочников.

Активное внимание на кафедре уделяется проведению научной работы и участию сотрудников кафедры в совершенствовании страхового законодательства, лицензировании страховых компаний. В настоящее время преподаватели кафедры входят в профильные экспертные советы Государственной Думы и Совета Федерации ФС РФ, Российского Союза Автостраховщиков, Всероссийского Союза Страховщиков, Ассоциации профессиональных страховых брокеров, Общероссийской конкурсной программы на знак качества страховщика «Золотая Саламандра», экспертного совета Энциклопедии страхового рынка. Преподаватели кафедры входят в редакционные советы журналов «Страховое дело», «Управление в страховой компании» (гл. редактор **А.А. Цыганов**) и «Организация продаж страховых продуктов» (гл. редактор **Ю.В. Грызенкова**), являются независимыми директорами в российских страховых компаниях.

Сотрудники кафедры являются активными членами Президиума Всероссийского Научного Страхового Общества (ВНСО), организуя и участвуя в обсуждении и реализации актуальных проблем повышения социально-экономической эффективности страхового рынка России, в разработке и внедрении в страховую деятельность комплексной программы стандартизации и управления качеством страховых услуг. При участии кафедры с 2000 г. под руководством к.э.н., доцента, заслуженного стандартизатора СССР **Л.В. Бесфамильной** разработаны и внедрены

в практику страховых компаний 13 типовых (стандартных) правил страхования, которыми охвачены более 80% российского страхового рынка.

В середине и конце 2000-х гг. кафедра участвовала в подготовке Стратегии развития страховой деятельности в Российской Федерации на период до 2013 года, одобренной поручением Председателя Правительства РФ от 18.11.2008 № ВП-П13-6891, и Программы открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по развитию ипотечного страхования, утвержденной Наблюдательным Советом Открытого Акционерного Общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (Протокол № 5 от 30.10.2009). За последние годы заказчиками научно-исследовательских работ на кафедре были Министерство финансов РФ, ОАО «АИЖК», Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», ОАО «АРИЖК» и другие организации.

**По всем вопросам можно обращаться по адресу:**

109542, Москва, Рязанский проспект, 99, ГУУ, Учебный корпус, ком. ГУ-435. Кафедра управления страховым делом и социальным страхованием.

**Телефон:** +7 (495) 377-6448; 972-4492

**E-mail:** [usdss@mail.ru](mailto:usdss@mail.ru)

<http://www.guu.ru>

<http://www.ins-education.ru>



С 2009 г. журналы **«Организация продаж страховых продуктов»** и **«Управление в страховой компании»** выходят в ООО «НПО «МАКСС Групп», в котором была организована объединенная редакция.

Журнал **«Организация продаж страховых продуктов»** издается с 2005 г. на ежеквартальной основе, его цель — обеспечить руководителей и менеджеров продающих подразделений страховых компаний, страховых агентов и брокеров, неспециализированных продавцов страховых продуктов (банки, финансовые и инвестиционные компании, НПФ и др.) специальной информацией по различным вопросам организации продаж страховых продуктов и методологии их формирования и продвижения. Журнал и его авторы выступают для читателя в качестве экспертов, обладающих высокопрофессиональными знаниями и предоставляющих читателю аналитическую и методологическую базу для формирования собственного представления об организации продаж страховых продуктов. Благодаря высокому уровню авторского коллектива и глубине подаваемого материала журнал будет интересен не только профессионалам в данной области, но и широкому кругу специалистов в области финансов и страхового дела и организации продаж. Главный редактор — к.э.н., доцент Ю.В. Грызенкова.

**Аудитория:** руководители служб продаж страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов, менеджеры агентских групп, руководители и работники страховых брокеров и агентств, страховые агенты, специалисты по продажам страхо-

вых продуктов, работающие в нестраховых организациях, сотрудники кадровых служб и отделов персонала страховых организаций, консультанты страхового рынка, широкий круг читателей, интересующихся менеджментом и страховым делом (молодые специалисты, страховые и банковские работники, аспиранты и студенты экономических вузов).

**Авторы:** известные на рынке организаторы продаж, руководители страховых компаний, страховые агенты, эксперты, имеющие значительный опыт консультирования служб продаж страхового бизнеса.

**Конкурентные преимущества:**

- уникальное положение на высококонкурентном рынке (значительное число журналов о страховании) за счет специализации на вопросах организации продаж;
- неудовлетворенный спрос на информацию об особенностях предоставления страховых услуг, организации работы продающих подразделений;
- высокопрофессиональная команда членов Редакционного совета и авторов;
- поддержка ведущих страховых компаний (написание статей, обмен опытом и участие в экспертных опросах) и научных страховых центров;
- признание журнала экспертным сообществом в области страхового дела.

Журнал «**Управление в страховой компании**» издается с 2007 г. на ежеквартальной основе. Цель журнала — обеспечить руководителей и менеджеров страховых организаций специальной информацией по различным вопросам методологии и практики менеджмента, начиная с выбора стратегии развития организации, подбора и управления различными категориями персонала страховых организаций и заканчивая разбором практических примеров разработки и применения управленческих решений. В журнале «Управление в страховой компании» читатели смогут найти информацию по практическому менеджменту, вопросам корпоративного управления, слияниям и поглощениям, управлению рис-

ками страховых компаний, управлению инновационным процессом, управлению человеческими ресурсами страховых компаний, а также материалы уникальных исследований проблем управления. Главный редактор — д.э.н., профессор А.А. Цыганов.

**Аудитория:** руководители высшего и среднего звена страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов, специалисты в областях финансового и инновационного менеджмента, стратегического планирования и развития, сотрудники кадровых служб и отделов персонала страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов, консультанты страхового рынка и рынка негосударственного пенсионного обеспечения, широкий круг читателей, интересующихся менеджментом и страховым делом (молодые специалисты, страховые и банковские работники, аспиранты и студенты экономических вузов).

**Авторы:** известные на рынке руководители страховых компаний и консультанты, имеющие значительный опыт управления страховым бизнесом.

**Конкурентные преимущества:**

- уникальное положение на высококонкурентном рынке (значительное число журналов о страховании) за счет специализации на вопросах управления;
- неудовлетворенный спрос на информацию об особенностях управления страховым бизнесом;
- высокопрофессиональная команда членов Редакционного совета и авторов;
- поддержка ведущих страховых компаний (написание статей, обмен опытом и участие в экспертных опросах) и научных страховых центров;
- признание журнала экспертным сообществом в области страхового дела.

<http://ins-izdat.ru>

<http://ins-sales.ru>

<http://ins-management.ru>

<http://insur-science.ru>

**ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ  
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ**

**Анализ деятельности ОАО «АРИЖК»  
в 2009–2011 гг.**

**Монография**

Редактор Т.А. Шibaева

Оформление и верстка А.Н. Тимченко

Корректор Т.А. Шibaева

Сдано в набор 10.02.2012.

Подписано в печать 19.03.2012.

Формат 60×84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Уч.-изд. л. 43.

Тираж 500 экз. Заказ № 1944

Отпечатано в ООО «Ваш полиграфический партнер»

127238, Москва, Ильменский проезд, 1, стр. 6.

Тел. (495) 926-6396.

[www.bukivedi.com](http://www.bukivedi.com), [info@bukivedi.com](mailto:info@bukivedi.com)



### **Цыганов Александр Андреевич**

Родился 30 ноября 1972 г. в Москве, доктор экономических наук, профессор, член Президиума Всероссийского научного страхового общества.

В 1998–2002 гг. — советник Президента Всероссийского союза страховщиков, руководитель Информационно-аналитического центра ВСС, до 2009 г. — координатор проекта и редактор серии статистических сборников ВСС по российскому страхованию. Руководил представительством голландского страхового брокера ReMark в России.

В 2009–2010 гг. — член Совета директоров ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» первого созыва.

Заведующий кафедрой управления страховым делом и социальным страхованием Государственного университета управления, главный редактор журнала «Управление в страховой компании» (группа INS-IZDAT.RU), член Совета директоров ОАО «СК АИЖК».

Является членом Экспертных советов по страхованию Государственной думы РФ, Минфина России и общественной российской премии в области страхования «Золотая саламандра». Автор более 200 публикаций по вопросам теории и практики страхования и управления рисками, автор и соавтор нескольких книг, посвященных страховому делу и ипотечному кредитованию.



### **Языков Андрей Дмитриевич**

Родился 8 июня 1969 г. в Нижнем Новгороде. Имеет математическое и экономическое образование.

С 1998 по 2008 гг. занимал различные руководящие должности в области финансов и управления холдинговыми структурами.

С ноября 2008 г. занимается проблемами реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, возглавляет ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», одновременно является Председателем Правления агентства.

Имеет значительное число публикаций в области ипотечного кредитования, управления рисками и страхованию. Член экспертного совета по законодательству о банковской деятельности и аудиту комитета Государственной Думы РФ по финансовому рынку.