



А. Г. СЕМЕНЮК
Первый замгендиректора
ОАО «Агентство по ипотеч-
ному жилищному
кредитованию».

Область научных интересов:
ипотечное кредитование.

E-mail: info@ahml.ru

Статья посвящена анализу опыта разработки и реализации антикризисного плана для ипотечных заемщиков в 2009–2011 годах. Рассматривается план антикризисных мероприятий, разработанный в Агентстве по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов при непосредственном участии авторов статьи, входивших в руководство этого агентства. В план вошли как мероприятия предупредительного характера, направленные на информирование потенциальных проблемных ипотечных заемщиков о государственной программе поддержки заемщиков, так и мероприятия по быстрому реагированию в случае резкого увеличения количества безработных в том или ином регионе.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

антикризисное управление, ипотека, кредит, реструктуризация, риск.



А. А. ЦЫГАНОВ
Доктор экон. наук, профессор,
завкафедрой «Страховое дело»
и «Ипотечное жилищное
кредитование и страхование»
Финансового университета
при Правительстве РФ.

Область научных интересов:
ипотечное кредитование
и страхование, страховое
дело, риск-менеджмент.

E-mail: AATsiganov@fa.ru



А. Д. ЯЗЫКОВ
Кандидат экон. наук,
гендиректор ОАО «Страховая
компания АИЖК».

Область научных интересов:
ипотечное кредитование
и страхование.

E-mail: mi@ahml.ru

Опыт разработки антикризисного плана для ипотечных заемщиков

Финансовый кризис 2008 года побудил российское правительство к разработке целого ряда антикризисных мероприятий, направленных на поддержку промышленности, социальной сферы, отдельных регионов, отдельных слоев и групп населения. В этом русле находится решение о защите заемщиков, имеющих ипотечные жилищные кредиты (займы) и оказавшихся в сложной жизненной ситуации в связи с проявлениями мирового экономического кризиса. Данная задача была возложена на ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (ОАО «АРИЖК»), которое было создано как дочерняя структура ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» 5 декабря 2008 года.

В Объединенной правительственной комиссии по координации действий для противодействия последствиям мирового финансового кризиса в 2008 году было высказано предположение о воз-

можном сокращении значительного (до 0,5 млн) числа рабочих мест, значительном (до 8,3%) росте безработицы и, как следствие, возможном повышении социальной напряженности в регионах с большим количеством ипотечных заемщиков. Общее число тех, кто мог бы столкнуться с временными сложностями при обслуживании своего кредита, оценивалось как 100 000 домохозяйств (Реструктуризация 2010).

В соответствии с информацией Федеральной службы по труду и занятости, имевшейся в распоряжении АРИЖК, в 2009–2010 годах было зарегистрировано более четырех соискателей на одну вакансию в следующих регионах: Брянская область, Забайкальский край, Курганская область, Республика Адыгея, Республика Алтай, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Ингушетия, Чеченская Республика, Республика Дагестан, Республика Калмыкия, Кабардино-Бал-

¹ Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных в Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации по государственному заданию 2014 года в рамках бюджетного финансирования на тему «Совершенствование методов антикризисной реструктуризации градообразующих организаций монопрофильных населенных пунктов».

карская Республика, Республика Северная Осетия-Алания, Республика Тыва, Калининградская область, Челябинская область, Ярославская область. Наиболее значимый прирост безработицы в период с октября 2008 по июнь 2009 года зарегистрировали Московская область, Владимирская область, Республика Татарстан, Нижегородская область, Тверская область, Свердловская область, Вологодская область, Калининградская область, Челябинская область, Ярославская область.

В соответствии с информацией Минсоцразвития самыми проблемными регионами с точки зрения роста безработицы в 2009–2010 годах являлись: Карачаево-Черкесская Республика, Мурманская, Ленинградская, Калининградская, Самарская области (Финансовые инструменты 2013).

Реализация мер по помощи заемщикам, оказавшимся во временной сложной жизненной ситуации, была поручена специально созданному ОАО «АРИЖК», его задачей стало обеспечение доступности мер прямой поддержки граждан – заемщиков ипотечных кредитов во всех регионах Российской Федерации.

В условиях традиционной для вновь проявившегося экономического кризиса ограниченности временных ресурсов в ОАО «АРИЖК» была составлена аналитическая таблица, в которой учтены:

- анализ прироста безработицы,
- объем предоставленных ипотечных кредитов,
- объем проблемных ипотечных кредитов (согласно экспертной оценке ОАО «АРИЖК»),
- наличие моногородов в регионах,
- наличие значимых предприятий, остановка работы которых может привести к значительному увеличению количества безработных в регионе.

Для выработки антикризисного плана для ипотечных заемщиков регионы должны быть ранжированы по степени вероятности резкого прироста безработицы, в качестве критериев выбраны:

- наибольшая вероятность резкого увеличения безработицы;
- нестабильные показатели роста безработицы;
- прогнозируемая вероятность роста числа безработных;
- регулирование уровня безработицы за счет свободных рабочих мест в регионе;
- наименьшая вероятность роста безработицы.

Для обеспечения надлежащей пропускной способности программы в регионе необходимо было просчитать прогнозное количество заемщиков, которым потребуется реструктуризация ипо-

течного кредита, при известном количестве лиц, потерявших доход.

ОАО «АРИЖК» подготовило план мероприятий: мероприятия предупредительного характера, направленные на информирование потенциальных проблемных ипотечных заемщиков о государственной программе поддержки заемщиков, и мероприятия по быстрому реагированию в случае резкого увеличения количества безработных в том или ином регионе. Условно их можно классифицировать в зависимости от целей:

- снятие негативного информационного фона (информирование граждан в целом, не только заемщиков по ипотечным кредитам) о наличии возможности оформить реструктуризацию ипотечного кредита при наличии объективных обстоятельств;

- увеличение пропускной способности программы (резервные агенты, подготовленные кадры и т.п.);

- снижение остроты конфликта между заемщиками и кредиторами, в том числе масштабная разъяснительная работа с региональными кредиторами с привлечением региональных администраций.

В общем виде инструкция по реализации программы, которую выдавали региональному уполномоченному агенту, включала механизмы синхронизации работы кредитных организаций, представителей региональных администраций, иных заинтересованных государственных и коммерческих структур, общественных объединений и заемщиков. Для простоты реализации порядок действий был сформулирован в виде четкого алгоритма, доведенного до банков и иных организаций, сотрудничающих с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в качестве агентов и кредиторов:

- ознакомиться на сайте ОАО «АРИЖК» (www.arhtml.ru) с последними изменениями «Стандартов реструктуризации», партнерской документацией для агентов и кредиторов (АРИЖК определяло статус агента и кредитора для организаций, занимающихся реструктуризацией ипотечных жилищных кредитов), чтобы владеть актуальной информацией по данному вопросу;

- разработать (скорректировать) и внедрить регламент взаимодействия с заемщиками по программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), особенно на стадии обращения заемщика за консультацией по вопросам реструктуризации ипотечных кредитов (займов);

- обратиться в канцелярию руководителя субъекта России, выяснить ответственного исполнителя по письму А.В. Дворковича, исх. № А4-12192Пад от 6 августа 2009 года и организо-

вать с ним взаимодействие, в частности при его кураторстве:

- провести под руководством администрации региона совещание с руководителями коммерческих банков (филиалов), главами районов, представителями крупнейших предприятий вашего региона, руководителями крупных агентств недвижимости, руководством УФРС (управление Федеральной регистрационной службы, с 1 марта 2009 года – Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) и органов опеки с целью ознакомления с условиями и процедурами программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), синхронизации усилий сторон и обеспечения устойчивого информационного обмена при обращении граждан, испытывающих сложности с обслуживанием ипотечных жилищных кредитов;

- обратиться с просьбой к главам районов, входящих в соответствующий субъект Федерации, о проведении подобного совещания в районах;

- обратиться к руководству УФРС с просьбой об ускоренном предоставлении справок из ЕГРП и сокращении времени на регистрацию сделок по реструктуризации, при наличии технической возможности организовать отдельную очередь (отдельные часы) приема данных документов;

- обратиться к руководству органов опеки с просьбой о сокращении сроков предоставления согласия на проведение сделок по реструктуризации с участием несовершеннолетних;

- провести пресс-конференцию или телевизионное интервью с участием заемщиков, получивших помощь по программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), с целью распространения позитивного опыта реструктуризации и на предмет выявления, с какими проблемами заемщики столкнулись при обращении к кредиторам и агентам АРИЖК, в целях предупреждения подобных ситуаций в будущем;

- обратиться самостоятельно или при помощи руководителя региона к руководителям местных и региональных администраций с предложением оказать содействие в информировании населения о действующей программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) на примерах ее эффективной реализации по средствам использования средств массовой информации, телевидения, наружной рекламы, официального сайта администрации (при его наличии);

- получить у представителей банковского сообщества информацию о количестве и объеме кредитов, реструктурированных банками по собственным программам;

- организовать взаимодействие со службами персонала крупных предприятий: передать

для размещения на предприятиях материалы, информирующие о программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), а в случае наличия на предприятиях значительного количества ипотечных заемщиков – организовать для заемщиков выездную консультацию АРИЖК/агента по программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов);

- направить в кредитные учреждения/организации, расположенные на территории региона, информационное письмо о порядке взаимодействия агента по реструктуризации и банка (первичного кредитора) по программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) с предложением заключить соглашение о реструктуризации ипотечного жилищного кредита, а также о готовности агента ОАО «АРИЖК» оказать помощь заемщикам этих кредитных учреждений/организаций при обращении заемщика за реструктуризацией долга;

- предложить организациям, осуществляющим сервисное обслуживание ипотечных кредитов (займов), информировать заемщиков, у которых возникла проблема с уплатой ежемесячных платежей, в том числе имеющих просрочку по исполнению обязательств, о возможности реструктуризации долга на условиях программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов);

- организовать взаимодействие с профсоюзными организациями региона с целью информирования их членов о программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов);

- организовать взаимодействие со службой занятости региона с целью предоставления информации о программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) и агента по реструктуризации лицам, обратившимся в службу;

- на сайте агента по реструктуризации разместить/обновить информацию по программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), расчет затрат заемщика в процессе подачи документов на реструктуризацию ипотечного жилищного кредита (займа) и изменение платежа в льготный период и совокупного платежа по его завершении.

- разместить информационно-консультационную и контактную информацию касательно реализуемой агентом по реструктуризации ОАО «АРИЖК» программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) на общедоступных информационных сайтах города, области, округа и края.

Стандарт реструктуризации, внедренный в практику работы в АРИЖК, определял:

- требования к заемщикам, залогодателям,

претендующим на реструктуризацию ипотечного кредита;

- требования к жилому помещению и к объекту долевого строительства;
- требования к ипотечному кредиту (займу), который подлежит рассмотрению с перспективой реструктуризации;
- порядок и варианты реструктуризации;
- основные параметры реструктуризации;
- порядок рассмотрения заявления заемщика и принятия решения;
- сопровождение сделок, заключенных в связи с реструктуризацией (Языков 2012).

В 2009–2010 годах АРИЖК реализовало программу государственной поддержки заемщиков ипотечных жилищных кредитов. За период действия программы удалось помочь сохранить жилье более 8500 чел. (Теория 2012).

Программа имела четкую социальную направленность. Для участия в программе заемщики отбирались по строгим социальным критериям:

- ипотечное жилье является для заемщика и его семьи единственным для проживания;
- ипотечное жилье не относится к категории элитного;
- заемщик пережил значительное снижение доходов или увеличение расходов по ипотечному кредиту;
- заемщик не имеет средств (иных активов), которые позволяют ему оплачивать 12 ежемесячных платежей по ипотечному кредиту.

С целью снижения иждивенческих настроений программа реализовывалась на платной срочной возвратной основе. Основная цель программы – предоставление заемщику времени для восстановления своих доходов. Программа предусматривала оказание помощи заемщику в соответствии с тремя уровнями реструктуризации.

- первый уровень – предоставление денежных средств для уплаты ежемесячного платежа по ипотеке на срок до 12 месяцев, в течение которых заемщик дол-

жен найти новую работу, то есть снова получать доходы в объеме, достаточном для обслуживания ипотечного кредита и возврата стабилизационного займа АРИЖК (результаты представлены в табл. 1);

- второй уровень реструктуризации – предоставление повторной помощи без существенного увеличения платежей для тех заемщиков, финансовое положение которых за период первичной реструктуризации не улучшилось по объективным причинам и которые объективно нуждаются в помощи (результаты представлены в табл. 2);

- третий уровень – выкуп агентством жилья – предмета залога, по которому судом вынесено решение об обращении взыскания, но исполнительное производство еще не начато, а остаток

Таблица 1
Количественные показатели реализации программы (первый уровень), по данным ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»

Показатель	2009	2010				За весь период с начала деятельности
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Заявления, шт.:						
поступившие на рассмотрение	7141	1402	1115	646	745	11 049
рассмотренные	6869	1499	1164	751	765	11 048
одобренные	5005	1237	989	678	583	8492
отвергнутые	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 2
Итоги реализации программы повторной реструктуризации в 2010 году, по данным ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»

Показатель	1 кв.	2 кв.	за 3 кв.	за 4 кв.	На 31.12.2010 г.
Обращения кредиторов					
Количество кредиторов	37	6	2	0	45
Количество ИЖК, предлагаемых к выкупу, шт.	281	7 810	266	44	8 401
Сумма предлагаемых к выкупу ИЖК, млн руб.	766,6	16 550	714,7	87,7	18 119,3
Заключенные договоры					
Количество заключенных с кредитором договоров на выкуп ИЖК, шт.	2	17	4	3	42
Количество выкупленных ИЖК, шт.	8	1 006	222	1723	2959,0
Сумма выкупленных ИЖК, млн руб.	21,3	1988,6	120,9	3157,0	5288,1
Находится на сопровождении					
Количество выкупленных закладных	0	1010	98	1350	2458
Задолженность по закладным на дату выкупа:					
по основному долгу	0,00	2004,3	187,0	1806,9	3998,0
по процентам	0,00	1781,0	179,2	1589,0	3549,4
		223,3	7,8	217,6	448,7

долга существенно превышает стоимость реализуемого жилья. В подобных случаях при наличии признаком необходимости оказания социальной поддержки агентство сохраняло за бывшим собственником и его семьей право временного проживания до выделения жилья региональными администрациями.

В рамках программы повторной реструктуризации АРИЖК было выкуплено 2959 ипотечных жилищных кредитов, объем законтракованных обязательств по выкупленным закладным – 6,2 млрд руб., объем выкупленных кредитов – 5,3 млрд руб. Значимый социальный эффект разработанных АРИЖК антикризисных мер достигнут за счет вторичной реструктуризации выкупленных ипотечных кредитов в отношении заемщиков, у которых отсутствовала иная возможность восстановить и сохранить единственное жилье для проживания.

В 2008–2010 годах благодаря деятельности АРИЖК более 80% ипотечных заемщиков восстановили свои доходы по окончании периода помощи и успешно продолжили обслуживание своих ипотечных кредитов. За весь период работы АРИЖК за консультациями по реструктуризации обратились около 65 000 заемщиков, более 11 000 из них подали заявление на предоставление стабилизационного займа. Одобрено 8 400 заявлений на получение поддержки (Теория 2012). За этот период было заключено 7823 договора на общую сумму 2,8 млрд руб., объем реструктурированных ипотечных кредитов – 12,3 млрд руб., объем за-

контракованных обязательств по реструктуризации данных кредитов – 2,8 млрд руб.

Важно отметить, что программы реструктуризации ипотечных кредитов АРИЖК использовались банковским сообществом при формировании собственных программ поддержки заемщиков и реструктуризации их задолженности, что также имело важный социальный эффект. Несмотря на сложное экономическое положение в ряде регионов и городов, в 2008–2010 годах не было массовых выселений из ипотечных квартир. Свою положительную роль в этом сыграла действовавшая в то время программа реструктуризации ипотечных кредитов, разработанная специалистами АРИЖК. В 2010 году российская экономика в целом оправилась от кризиса 2008 года и программа была свернута, ОАО «АРИЖК» было репрофилировано, в дальнейшем было переименовано в ОАО «Агентство по финансированию жилищного строительства».

Полученный в ходе реализации антикризисного плана на рынке ипотеки опыт и сохраненная в ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» методология реструктуризации ипотечных кредитов могут быть эффективно использованы при необходимости в дальнейшем. Имеющийся в распоряжении ученых и практиков задел по прогнозированию социально-экономических процессов (Порфирьев 2007; 2010; Финансовые инструменты 2013) позволяет надеяться на корректное и своевременное использование опыта АРИЖК.

Список литературы

1. Порфирьев Б. Н. (2007) Прогнозирование социально-экономических процессов // Мир перемен. №2. С. 186–189.
2. Порфирьев Б. Н. (2010) Экономический кризис: проблемы управления и задачи инновационного развития // Проблемы прогнозирования. №5. С. 20–26.
3. Реструктуризация ипотечных кредитов (2010)/Под ред. А. Д. Языкова, Е. В. Чепенко. М.: Фонд содействия государственной регистрации недвижимости. 319 с.
4. Теория и практика реструктуризации ипотечных кредитов в России. Анализ деятельности ОАО АРИЖК в 2009–2011 гг. (2012)/Под ред. А. Цыганова, А. Языкова. М.: МАКСС Групп. 344 с.
5. Финансовые инструменты и технологии антикризисного управления и предупреждения банкротства в страховых компаниях (2013)/Под ред. Л. А. Орланюк-Малицкой, А. А. Цыганова. М.: Финуниверситет. 228 с.
6. Языков А. Д. (2012) Методология программы поддержки ипотеки в части реструктуризации // Финансовый бизнес. №1. С. 22–30.