Языков, Андрей Дмитриевич. Концепция развития механизмов страхования и реструктуризации кредитов как методов поддержки системы ипотечного кредитования России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Языков Андрей Дмитриевич; [Место защиты: Гос. ун-т упр.].- Москва, 2012.- 202 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/3042

**Содержание к диссертации**

Введение

**1. Характеристика современного развития ипотечной системы России 11**

1.1. Количественные и качественные показатели развития ипотечной системы в России 11

1.2. Преодоление кризиса на рынке ипотеки с помощью реструктуризации и ипотечного страхования 21

**2. Организация программ поддержки ипотечного кредитования 39**

2.1. Зарубежный опыт организации программ поддержки ипотечного кредитования 39

2.2. Зарубежный опыт программ реструктуризации ипотечных кредитов ... 55

2.3. Принципы построения эффективных программ поддержки и развития ипотечного кредитования 71

**3. Методология программы поддержки ипотечного кредитования в России на современном этапе 81**

3.1. Подходы к реформированию российской системы ипотечного кредитования 81

3.2. Методология программы поддержки ипотечного кредитования в части реструктуризации 96

3.3. Методология продуктов ипотечного страхования 114

Заключение 136

Библиографический список

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России является одной из важнейших стратегических задач, отнесенных Правительством Российской федерации к числу общенациональных приоритетов. В рамках новой жилищной политики, задачу обеспечения граждан жильем предполагается решать, в частности, с помощью развития рынка долгосрочного и доступного жилищного кредитования. Предполагается создать финансовые механизмы, позволяющие улучшать жилищные условия граждан не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов. Наиболее перспективным механизмом на сегодняшний день для решения этой задачи, является развитие рынка ипотечного жилищного кредитования. В 2005-2008 гг. в России наблюдалось динамичное развитие данного рынка в силу благоприятной макроэкономической ситуации, благодаря совместным скоординированным действиям федеральных и региональных органов власти, совершенствованию законодательной и иной нормативной правовой базы.

Cложившаяся в 2008 году ситуация на финансовом рынке осложнила возможности рефинансирования и секьюритизации ипотечных кредитов. Стоимость привлечения ресурсов с рынка капитала значительно увеличилась, возможности привлечения долгосрочных средств были минимизированы и фондирование ипотечных кредитов ограничивалось балансовым кредитованием крупными банками за счет краткосрочных депозитов. Произошло резкое снижение объемов выдачи ипотечных кредитов. Целый ряд средних и мелких банков полностью отказался от программ ипотечного кредитования. Существенно возросли требования к заемщикам: повысились требования к стабильности источников погашения кредита – доходам заемщика; возросли требования к величине первоначального взноса по ипотечному кредиту - не менее 30% (т.е. LTV 70% и ниже). Учитывая, что в среднем более 40% всех ипотечных кредитов в период 2005-2008 годы выдавалось с коэффициентом LTV выше 70% резкое ужесточение требований привело к существенному падению доступности ипотечных кредитов для населения.

В соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору, кредитные организации прогнозируют свои ожидаемые убытки при анализе однородных ссуд через расчет произведения вероятности дефолта заемщика и размера потерь при обращении взыскания, где оба параметра могут стать контролируемыми через применение различных инструментов страхования. Альтернативный страхованию путь по управлению ожидаемыми убытками может реализовываться через ужесточение процедуры обращения взыскания и инструментов ужесточения андеррайтинга, однако подобные инструменты ограниченно применимы в ипотечном кредитовании в силу долгосрочности возникающего обязательства и неопределенности расчета влияния составляющих параметров в будущем. В настоящее время указанное ужесточение приведет только к сужению рынка ипотечного кредитования.

Решение задач повышения доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения и обеспечения устойчивого развития рынка ипотечного кредитования может быть обеспечено за счет развития системы ипотечного страхования, объектами влияния которого должны стать вероятность дефолта заемщика и размер убытка кредитора при обращении взыскания.

Системная программа поддержки и развития ипотечного кредитования после кризиса предполагает, по мнению автора, сочетание в комплексе мер по снижению вероятности дефолта заемщика (к их числу относятся методы реструктуризации, применяемые не только в периоды кризиса) и различных мер, обеспечивающих снижение размера возможных потерь кредиторов (в первую очередь, за счет внедрения новых форм страхования ипотечных кредитов).

Социально-экономическая необходимость, недостаточная теоретическая разработанность и большая практическая значимость разработки механизмов поддержки ипотечного кредитования посредством страхования и реструктуризации в условиях продолжающегося мирового финансового кризиса подчеркивают актуальность исследования. Предлагаемые в диссертационном исследовании меры системной поддержки и развития рынка ипотечного жилищного кредитования являются своевременными и значимыми для социально-экономического развития России.

Степень разработанности проблемы.

Изучению проблем развития ипотечного кредитования, в том числе в период кризиса, посвящено достаточно большое количество работ, но большинство из них касается вопросов источников кризисной ситуации и определения вероятных последствий для финансовой сферы. Вместе с тем, в российской литературе недостаточно работ по развитию систем поддержки ипотечного кредитования посредством ипотечного страхования. Вопросам реструктуризации ипотечных кредитов как на уровне всего государства, так и отдельной кредитной организации посвящено ограниченное количество работ.

В процессе работы над диссертацией использованы труды ведущих российских ученых, публикации практических работников, материалы конференций и семинаров по проблемам развития ипотечного рынка, рынка кредитования, страхового рынка.

Исследование проблем развития ипотечного кредитования и страхования в России нашло свое отражение в работах следующих авторов: Аверьянова Т.А., Ахвледиани Ю.Т., Гришин П.А., Казаков А.А., Копейкин А.Б., Лимаренко В.И., Рогожина Н.Н., Семеняка А.Н., Цыганов А.А., Ужегов А.Н. Использован опыт ведущих зарубежных экономистов: Блад Р., Витенли Д., Меррил С., Хадсон-Вилсон С., Страэк Р., Хэмптон Дж.

Вопросы банковского риск-менеджмента в России разработаны благодаря трудам Амосовой Н.А., Вяткина В.Н., Гамзы В.А., Екатеринославского Ю. Ю., Москвина В.А., Соколова Ю.А., Тавасиева А.М.

Разработка проблематики диссертационного исследования связана с высокой актуальностью, социально-экономической необходимостью, недостаточной теоретической разработанностью и большой практической значимостью проблемы поддержки ипотечного кредитования посредством страхования и реструктуризации в условиях мирового финансового кризиса.

Цель работы – разработка концептуальной программы развития рынка ипотечного кредитования и механизмов ее реализации на основе оптимального сочетания методов реструктуризации и страхования.

Сформулированная цель исследования предопределила следующие задачи:

Исследовать динамику, структуру и институциональную организацию российского рынка ипотечного кредитования;

Выявить современные тенденции функционирования ипотечного рынка;

Проанализировать теорию и практику развития ипотечного кредитования и обосновать политику реформирования и поддержки рынка ипотечного кредитования в России;

Выявить и оценить социально-экономические последствия государственного участия в преодолении кризиса на рынке ипотечного кредитования;

Сформировать методологическое обеспечение внедрения новых страховых продуктов, способствующих развитию рынка ипотечного кредитования;

Сформировать методологическое обеспечение реструктуризации ипотечных жилищных кредитов в посткризисный период развития рынка;

Разработать комплекс программных мер по развитию рынка ипотечного кредитования.

Объект исследования – российский рынок ипотечного кредитования.

Предмет исследования – совокупность социально-экономических отношений в рамках процессов реструктуризации и страхования ипотечных кредитов, взаимосвязи и взаимозависимости, возникающие в процессе функционирования и взаимодействия различных звеньев финансовой системы ипотечного кредитования и ипотечного страхования.

Методологические и теоретические основы исследования.

Теоретико-методологическую основу проведенного исследования составили современные теории организации ипотечного рынка, концепции развития ипотечного страхования, работы отечественных ученых и специалистов по данным темам, а также труды отечественных теоретиков и практиков в области развития ипотечного рынка России. Среди основных методов, использованных при проведении диссертационного исследования, следует выделить такие как классификация, сравнительный анализ, индукция, системный подход.

Особенностью работы является то, что при разработке модели государственной поддержки ипотечного страхования, во-первых, был проведен анализ зарубежного опыта, обобщены ключевые характеристики программ поддержки заемщиков и условия их реализации. Сравнение зарубежного опыта с российскими программами помощи заемщикам позволило выявить дальнейшие направления для развития подобных программ. Во-вторых, в силу новизны для российской экономики проблем реструктуризации ипотечных кредитов и ограниченности сложившегося в стране механизма ипотечного кредитования, сделан вывод о необходимости учреждения нового института – ипотечного страхования – с соответствующими изменениями в законодательстве и приоритетом государственной поддержки этого института в форме создания государственной страховой компании. Соответственно, при развитии данного тезиса появилась необходимость моделирования всех связанных процессов, что позволило последовательно разработать и предложить к внедрению модель страховой поддержки рынка ипотечного кредитования.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке теоретического обоснования стратегии долгосрочного развития ипотечного кредитования и обосновании использования механизмов реструктуризации и ипотечного страхования в практике деятельности государства и существующих субъектов финансового рынка в части создания новых для российской экономики институциональных структур с учетом зарубежного опыта преодоления кризисов, построения общегосударственных систем ипотечного кредитования и истории институциональных преобразований в этой сфере.

К научным результатам исследования относится следующее:

на основе проведенного системного анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования выявлены его характерные особенности и проблемы развития в период кризиса, определены новые для российского финансового рынка и социальной политики вызовы стабилизации финансовой сферы в части поддержки и развития рынка ипотечного кредитования;

разработаны и предложены к внедрению концептуальные основы и направления реформирования существующей практики ипотечного кредитования посредством механизмов реструктуризации и страхования ипотечных кредитов, которые должны явиться системообразующими элементами для дальнейшего развития ипотечного кредитования России;

сформулированы теоретические и методологические предложения по развитию механизмов, применяемых при реструктуризации ипотечных кредитов и при ипотечном страховании, а именно: новые для российской практики банковской сферы технологии реструктуризации большого объема ипотечных кредитов совместно с внедрением инноваций в сфере страхования;

разработаны и экономически обоснованы научно-практические рекомендации по совершенствованию российского законодательства с учетом отечественной специфики в сфере ипотечного кредитования, страхования и нормативно-правового регулирования банковской деятельности;

на базе программы поддержки и развития ипотечного кредитования сформулированы варианты поэтапных институциональных преобразований банковской и страховой систем страны, на их основе предложена концептуальная схема выхода из кризисной ситуации на рынке ипотечного кредитования и дальнейшего его развития;

предложены механизмы формирования, внедрения и использования страховых элементов в системе поддержки ипотечного кредитования, а именно: формирование новых видов страхования рисков участников ипотечного рынка, учреждение страховой (перестраховочной) компании с государственным участием, ориентированной на эти продукты, предложены схемы ее взаимоотношений с иными участниками финансового рынка.

Практическая значимость проведенного исследования.

Разработан теоретический и методологический аппарат, предназначенный для использования органами государственного управления: Министерством финансов РФ, Министерством экономического развития РФ, Центральным банком РФ, ФСФР, профильными комитетами палат Федерального собрания, Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, союзами и ассоциациями страховщиков и банковских организаций при разработке стратегии и тактики развития ипотечного рынка Российской Федерации. Отдельные положения могут быть использованы непосредственно страховыми компаниями и кредитными организациями.

Материалы диссертации используются в учебном процессе высших учебных заведений по специальностям, связанным со страхованием, управлением рисками и кредитованием.

Апробация научных результатов.

Основные идеи и результаты диссертационного исследования докладывались на заседаниях кафедры «Управление страховым делом и социальным страхованием» ГУУ, на различных конференциях и форумах в России и за рубежом. Результаты исследования изложены автором в монографии и ряде публикаций, общим объемом более 10 п.л.

Элементы разработанной автором методики страхования ипотечных жилищных кредитов использованы ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК), «Газпромбанке» и в банке «ВТБ24». Методические разработки по вопросам развития реструктуризации и страхования ипотечных кредитов включены в учебные программы Государственного университета управления.

Объем и структура работы.

## Преодоление кризиса на рынке ипотеки с помощью реструктуризации и ипотечного страхования

В соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору (Базель II) кредиторы обязаны оценивать свои ожидаемые убытки и формировать соответствующие резервыв зависимости от вероятности дефолта заемщика и размера ожидаемых потерь: EL = PDxLGD, (1) 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, возникающих при взыскании долга.

К числу инструментов, обеспечивающих минимизацию вероятности дефолта заемщика можно отнести: 1. Андеррайтинг, т.е. оценка возможности вернуть заемщиком кредит из его доходов. С учетом долгосрочности ипотечного обязательства большая часть инструментов андеррайтинга относится к оценке возможности исполнять заемщиком свои обязательство «сейчас», предполагая, что его платежеспособность в будущем «не ухудшиться». 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/сроков 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 реструкутризация. Страхование

Мировой опыт развития ипотечного кредитования содержит множество финансовых инструментов для реализации Стратегии развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ, однако наиболее проработанным и устойчивым механизмом являются различные виды страхования. Действительно, в пользу использования страхования как инструмента для достижения целей АИЖК говорят следующие факторы:

Эффективное перераспределение рисков между участниками рынка и возможность управления данными рисками;

Возможность вовлечения частных страховых компаний в данные процессы, что позволит создать предпосылки к развитию конкуренции на данном рынке; Хорошая правовая проработанность законодательной базы по страхованию (в отличие от других инструментов, например, таких как фьючерсов, опционов или свопов).

Одной из ключевых целей настоящей работы является выработка подходов к формированию системы ипотечного страхования в рамках действующей системы ипотечного кредитования и намеченных институциональных изменений финансового рынка, обозначенных в Стратегии развития финансового рынка Российской Федерации до 2020 г. и Стратегии развития ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2030 года.

В последние несколько лет страховые компании страхуют типовые риски, связанные с ипотечной деятельностью, не по отдельным полисам, а объединяют в один договор комплексного ипотечного страхования, что, безусловно, более удобно с точки минимизации трансакционных издержек и сокращения количества документации. Применяемые российскими страховыми компаниями «Правила комплексного ипотечного страхования» являются комбинированными, т.е. объединяют другие широко распространенные виды страхования: жизни и здоровья, имущества и права собственности, с поправкой на специфику ипотеки.

При этом комплексное ипотечное страхование в РФ пока является одним из наименее убыточных видов страхования. Среднерыночные тарифы по договору ипотечного страхования (по всем рискам в целом) составляют от 0,8 до 1,5% от страховой суммы. Однако с течением времени под действием возрастающей конкуренции и под давлением банков, стремящихся снизить стоимость сопутствующих услуг для «безболезненного» повышения процентных ставок на фоне возрастания стоимости фондирования, страховые компании будут вынуждены снизить тарифы.

## Зарубежный опыт программ реструктуризации ипотечных кредитов

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 страхования). Активно применяются механизмы медиации и омбудсмена.

В период кризиса 2008 года многие страны запускали специальные программы реструктуризации, обычно нацеленные на отдельные группы населения (по социальным признакам) и предусматривающие различными способами снижение платежной нагрузки и учет особенностей национального законодательства.

В частности, в США основной упор был сделан на общее снижение долгового бремени заемщика (перекредитование на новых условиях или даже уменьшение размера долга до уровня ниже стоимости недвижимости), так как законодательство США предусматривало прекращение ответственности заемщика в случае передачи им недвижимости кредитору. В Великобритании основной упор, был сделан на дробление имеющего обязательства с целью его сохранения, но уменьшения текущей платежной нагрузки. Кредитор при этом получал смягчение требований по резервам и минимизацию риска получения убытков в результате дефолта заемщика.

В Канаде, где обязанность реструктуризации определена в правилах страхования ответственности заемщика, Правительство пошло по пути поддержки эмитентов и увеличило свои интервенции на рынке ипотечных ценных бумаг, сохранив ликвидность и спрос для банков-эмитентов.

В России из-за своих особенностей законодательства аналогичные меры оказались неприменимы. Программы оказания помощи заёмщикам в Великобритании Правительственная программа «Схема спасения заёмщиков» (MortgageRescueScheme, UK) Программа Правительства Великобритании «Схема спасения заёмщиков» направлена на обеспечение помощи заёмщикам, которые не в состоянии совершать ежемесячные выплаты по ипотечным кредитам, и могут лишиться жилья при обращении взыскания на заложенное имущество.

В настоящее время «Схема спасения заёмщиков» доступна только для жителей Англии. В Шотландии, Уэльсе и Северной Ирландии доступны или находятся в стадии разработки другие схемы.

«Схема спасения заёмщиков» реализуется через сеть территориальных управлений жилищным хозяйством на основе сформулированных в Программе критериев отбора. Если заёмщик подходит под критерии отбора, то он может получить финансовую помощь, чтобы остаться в своём доме.

Для получения такой помощи заёмщику необходимо подготовить и подать заявку в свой муниципалитет. В первую очередь помощь по «Схеме спасения заёмщиков» могут получить: беременные женщины; семьи с несовершеннолетними детьми; молодые семьи; граждане преклонного возраста; граждане с проблемами физического или психологического состояния.

К критериям, которым должны удовлетворять заёмщики, желающие получить помощь по «Схеме спасения заёмщиков», относятся: суммарный доход членов семьи заёмщика должен составлять меньше 60 000 фунтов в год; заёмщик не должен иметь второго жилья, в том числе жилья за границей; размер ипотечного кредита (или любых других ссуд взятых под залог жилья) меньше, чем 120 процентов рыночной стоимости заложенного жилья; стоимость заложенного жилья не должна превышать определенного уровня, установленного для каждого региона (узнать установленный уровень для каждого региона можно в муниципалитете).

После того, как заёмщик подает заявку в территориальное управление жилищного хозяйства, ему могут сформулировать дополнительные критерии, которым он должен удовлетворять.

Заёмщик также может быть привлечен к «Схеме спасения заёмщиков» иными способами: организацией, занимающейся предоставлением юридических консультаций; кредитором; судом.

Если заёмщик, подавший заявку, удовлетворяет сформулированным критериям, то: муниципалитет организует встречу заёмщика с консультантом по финансам; заёмщик получает консультацию и план по погашению своей задолженности или иную информацию, которая поможет ему сделать возможным дальнейшие выплаты по кредитному обязательству; муниципалитет может провести оценку жилья заёмщика; заёмщик может получить финансовую помощь либо по варианту «Раздельный справедливый заём», либо по варианту «Правительственная ипотечная аренда» в зависимости от обстоятельств; муниципалитет может привлечь в помощь заёмщику

## Принципы построения эффективных программ поддержки и развития ипотечного кредитования

В рамках настоящего исследования представляется актуальным рассмотреть принципы организации системы ипотечного страхования (ИС) с позиций участия государства в рассматриваемых системах, а также описать характерные черты схем структурирования финансов и образования деривативов на базе ипотечного кредитования, включающими в себе элемент страхования.

Разумеется, ИС не является универсальным решением всех вопросов системы ипотечного кредитования, однако оно заслуживает первоочередного внимания для стран, занятых развитием или усовершенствованием ипотечного рынка.

В мировой практике под ипотечным страхованием принято понимать страхование на случай дефолта заемщика по ипотечным кредитам, осуществляемое страховщиком. ИС защищает ипотечных кредиторов и инвесторов от убытков, возникающих при невыполнении заемщиком обязательств. Убытки возникают в случае если ликвидационная стоимость залога, обеспечивающего ипотечный кредит, недостаточна для полного покрытия задолженности заемщика. Цель системы ИС на макроуровне заключается в повышении стабильности в период экономического кризиса и поддержание безопасности и прочности системы финансирования жилья.

В международной практике: Премия обычно оплачивается заемщиком; В целом риски делятся с кредиторами; ИС способствует повышению кредитоспособности (качества займа); Главным образом страхуются займы с небольшими первичными взносами (менее 30%), помогая повысить число собственников жилья.

Риски покрываемые за счет ИС включают: Неспособность заемщика возвратить долг (дефолт); Нежелание заемщика возвратить долг; Падение рыночной стоимости отдельно взятого дома (при реализации жилья банком на рынке); Риск рынка недвижимости в целом (при реализации жилья банком на рынке); Местные/региональные экономические спады; Риск ипотечного инструмента; Экономическая катастрофа (кризис).

Преимущества ИС для кредиторов заключаются в: Защите кредиторов и минимизация потерь по займам; Способствовании развитию бизнеса; Возможном снижении размера необходимых средств (увеличивает размер активов); Улучшении процесса управления ипотечным кредитом / Контроль (т.к. существуют требования к качеству информации по кредиту, оценки имущества, поручительствам, контроль за исполнением условий, управление просроченной задолженностью; ИС может служить механизмом стандартизации: страховщики ипотечным кредитом могут определять стандарты и обеспечить единый подход); Увеличении возможности использования новых механизмов финансирования, таких как секьюритизация.

Преимущества ИС для заемщиков заключаются в: Доступности приобретения жилья, т.к. улучшает доступ к недорогим ипотечным кредитам; улучшает доступ для таких категорий заемщиков как молодежь и индивидуальные предприниматели, люди свободных профессий (снижает порог входа); Доступности по средствам, т.к. снижает сумму первоначального взноса; снижает стоимость ресурса ипотечного кредита после получения кредита (в первую очередь за счет снижения надбавки за риск). Финансовой защищенности, т.к. сбережения и активы компании (или индивидуального предпринимателя) не снижаются из-за необходимости вносить первоначальный взнос.

Преимущества ИС для государства и системы финансирования жилья заключаются в следующем: Стимулировании снижения затрат в жилищном секторе; Стимулировании кредиторов реализовывать программу обеспечения жильем без дополнительных рисков; Способствованию внедрения справедливой и прозрачной практики кредитования; Улучшению качества жилья за счет работы с агентствами по внедрению строительных норм и стандартов; Повышению уверенности в системе ипотечного кредитования и увеличению инвестиций в финансирование жилья; Разработке передовых подходов к управлению рисками; Распределению кредитного риска за пределы финансовой системы для лучшей диверсификации кредитного риска и снижения системного риска.

Для построения системы ИС необходимо четко сформулировать цели; разработать долгосрочную стратегию решения приоритетных задач; привлечь ключевых участников процесса (частный сектор, государственные структуры (на разных уровнях), неправительственные организации, специалистов по привлечению капитала); создать прочную основу и инфраструктуру для финансирования жилищных программ; необходимы скоординированные действия и финансирование.

## Методология программы поддержки ипотечного кредитования в части реструктуризации

Если заемщику после реструктуризации по варианту первого уровня поддержки или по программе кредитора не удалось восстановить свою платежеспособность в течение периода помощи, он в некоторых случаях может рассчитывать на оказание помощи по второму уровню поддержки. Поддержка второго уровня предусматривает выкуп агентством ипотечного кредита (займа) и приведение графика платежей заемщика к виду, при котором он сможет исполнять свои обязательства по кредиту (займу) с учетом его текущего финансового состояния. Иными словами, вторичная реструктуризация будет проводиться в отношении тех заёмщиков, которые в силу объективных причин не смогли в полном объеме восстановить свою платежеспособность, не в состоянии самостоятельно обслуживать ипотечный жилищный кредит (заём) и предоставленный стабилизационный заём (кредит) (или не получили такую возможность) и нуждаются в дополнительной поддержке.

Вторичная реструктуризация может проводиться в виде повторного предоставлении заёмщику периода помощи (продления периода помощи, но не более чем на 24 месяца) для восстановления его платежеспособности. Необходимым условием предоставления такого вида помощи является выкуп ОАО «АРИЖК» ипотечного жилищного кредита (займа). Результатом повторного предоставления периода помощи является изменение платежной нагрузки на заёмщика по такому кредиту (займу) до уровня, соответствующего финансовым возможностям заемщика. Базовые требования для участия во втором уровне поддержки заемщиков сводятся к следующему списку: Ранее заемщику уже оказывалась помощь, то есть была проведена реструктуризация ипотечного кредита (займа) по Стандарту АРИЖК, или на условиях банка-кредитора;

Доходы заемщика не восстановились, и в настоящий момент на каждого члена семьи заемщика, после вычета ежемесячного платежа по ипотечному кредиту, установленного на период после окончания периода помощи первичной реструктуризации, приходится менее трех прожиточных минимумов; Заемщик согласен на повторную реструктуризацию кредита; Банк, являющийся кредитором по ипотечному кредиту, согласен на передачу прав требования по данному ипотечному кредиту (займу) АРИЖК.

Необходимо выделить особо социальную направленность второго уровня поддержки. Вторичная реструктуризация в виде повторного предоставления периода помощи будет оказываться тем категориям заёмщиков, в отношении которых выполняется хотя бы одно из перечисленных условий: предмет залога находится в населенном пункте, отнесенном

Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных, и не является предметом спора о праве собственности; в состав семьи заёмщика/залогодателя входят несовершеннолетние дети; семья заёмщика/залогодателя относится к молодой семье - заёмщик и/или супруг заёмщика и/или залогодатель и/или супруг залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет; в состав семьи заёмщика/залогодателя входит инвалид и/или ветеран Великой Отечественной Войны.

Вторичная реструктуризация долга ипотечных заёмщиков ОАО «АРИЖК» проводится одним или несколькими способами, перечисленными ниже: увеличение длительности периода помощи заёмщику (но не более чем на 24 месяца)в течение которого заемщик уплачивает пониженный размер платежей; изменение в дополнительный период помощи графика погашения задолженности по ипотечному жилищному кредиту (займу) с установлением индивидуального ежемесячного платежа в размере, учитывающем финансовое состояние заёмщика; увеличение срока ипотечного жилищного кредита (займа), в том числе таким образом, чтобы ежемесячный платеж по окончании периода помощи не превышал ежемесячного платежа до реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) (возможны незначительные отклонения размера платежа); уменьшение процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (займу) (в период помощи не ниже 2/3 ставки рефинансирования Банка России), в том числе таким образом, чтобы ежемесячный платеж по окончании периода помощи не превышал ежемесячный платеж до реструктуризации ипотечного кредита (займа) (возможны незначительные отклонения размера платежа).