



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

МАССИЗ: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВИТИЯ РИЭЛТОРСКОГО И ИПОТЕЧНОГО БИЗНЕСА

О возможности участия членов
АРСП в проекте МАССИЗ



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

Ассоциация Российских Банков

способствует приобщению к Проекту максимального количества банков, имеющих на балансе ипотечные кредиты, и получению от этих банков необходимого набора агентских полномочий для создаваемой сети Региональных консультационных центров

Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов

рекомендует своим региональным агентам не отказывать в помощи гражданам, которые не могут рассчитывать на государственную реструктуризацию кредита, а направлять их в Региональные консультационные центры – для оказания помощи в урегулировании долга на альтернативной основе

Российская Гильдия Риэлторов

обеспечивает формирование разветвленной сети Региональных консультационных центров на базе наиболее авторитетных риэлтерских организаций посредством проведения конкурсного отбора кандидатов.

Федеральная служба по труду и занятости

содействует трудоустройству граждан, обратившихся за помощью в Региональные консультационные центры, в том числе - переселению этих граждан в другие регионы, испытывающие недостаток в трудовых ресурсах



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

МАССИЗ В РЕГИОНАХ: ПЕРВАЯ ГРУППА РКЦ

Москва
Санкт-Петербург
Нижний Новгород
Новосибирск
Екатеринбург
Омск
Ростов-на-Дону
Челябинск
Пермь
Кемерово
Калининград
Оренбург
Липецк
Воронеж
Ижевск
Ейск (Краснодарский край)
Зеленоград (МО)
Королев (МО)



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ ЦЕНТРЫ МАССИЗ – ЭТО

**лучшие риэлтерские и брокерские
компании в регионах, которые:**

- отбираются на всероссийском конкурсе из расчета одна компания на регион или крупное муниципальное образование;
- дорожат полученным статусом;
- располагают богатым опытом продаж и управления жилой недвижимостью;
- имеют полный комплект специалистов для работы с проблемной ипотекой в любом формате, включая коллекторский;
- направляют этих специалистов на специальное обучение в Москву.





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



ВОЗМОЖНОСТИ ПО СОТРУДНИЧЕСТВУ

1. Для банков – работа с проблемным заемщиком;
2. Для заемщика – работа с банком по урегулированию вопросов задолженности;
3. Для риэлторов – возможность развивать новую услугу;
4. Для брокеров – возможность согласовывать детали сделок с крупными банками;

Оплата услуг по работе с заемщиком или банком может осуществляться любым заинтересованным лицом (заемщиком, банком, риэлтором).



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



ПУТИ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

1. Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК);
2. Собственные программы банков;
3. Межрегиональная антикризисная система сопровождения ипотечных заемщиков (МАССИЗ);

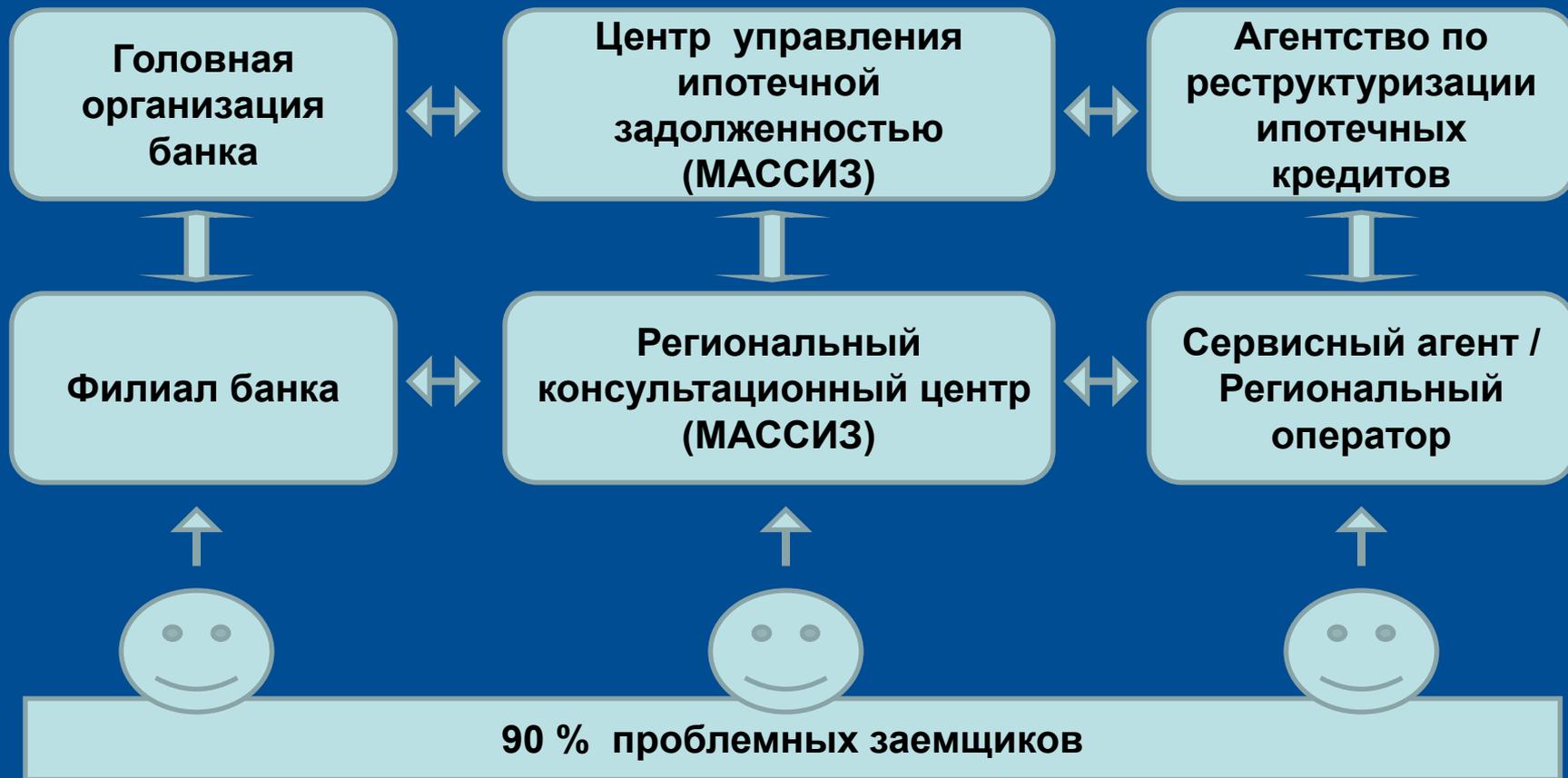
Совмещение этих путей позволит обеспечить помощь до 90 % ипотечных заемщиков, попавших в трудную ситуацию.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



СИСТЕМА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ:



КЛИЕНТАМ-ЗАЕМЩИКАМ



БАНКАМ-КРЕДИТОРАМ



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

УСЛУГИ КЛИЕНТАМ-ЗАЕМЩИКАМ

1. Антикризисное консультирование
2. Помощь в реструктуризации кредита
3. Помощь в частичном или полном погашении кредита (продажа жилья из-под залога)
4. Подбор жилого помещения на замену (аренда, собственность, обмен)





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

ГЛАВНАЯ ЦЕЛЬ ПРОЕКТА -

ПРИВЛЕЧЬ К РАБОТЕ С ИПОТЕЧНОЙ ПРОСРОЧКОЙ
ЛУЧШИХ ПРОФЕССИОНАЛОВ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ.

...причем не только на риэлтерские услуги





1. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ: АНТИКРИЗИСНОЕ КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ

1.1. ЦЕЛЬ

- профилактика глубокой просрочки.

1.2. КЛИЕНТЫ

- собственные клиенты РКЦ, ранее направленные в банки;
- клиенты, направляемые в РКЦ из АРИЖК (не подходящие под стандарты АРИЖК);
- региональная и федеральная реклама;
- колл-центры банков (при наличии соответствующей договоренности).

1.3. РЕШЕНИЯ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ КЛИЕНТАМ

- реструктуризация кредита по стандартам АРИЖК (если применимо);
- реструктуризация кредита по собственным стандартам банка-кредитора;
- досрочное погашение ссуды (частичное или полное);
- возврат в график платежей.

1.4. КАДРЫ

- антикризисные консультанты - ипотечные брокеры, прошедшие специальную подготовку и аккредитацию по программе МАССИЗ.

1.5. ТЕХНОЛОГИИ

- единая методология общения консультантов с клиентами и протоколирования этого общения.

1.6. ЭКОНОМИКА

- первичная консультация – бесплатна;
- все последующие услуги оплачиваются клиентом по специальным договорам.



2. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ: ПОМОЩЬ В РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

2.1. ЦЕЛЬ - сохранение залогового жилья в период временных финансовых трудностей заемщика.

2.2. КЛИЕНТЫ

- те из обратившихся за антикризисной консультацией, кто:
- испытывает трудности в обслуживании ипотечного кредита;
- имеет по оценке консультанта реальные перспективы улучшения финансового положения и возврата в график платежей в период не более одного года;
- лично заинтересован в реструктуризации кредита по стандартам АРИЖК или по собственным стандартам банка-кредитора.

2.3. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ

- направление клиента к региональным агентам АРИЖК для реструктуризации кредита по государственным стандартам (если применимо);
- согласование реструктуризации кредита непосредственно с банком-кредитором;
- согласование реструктуризации кредита с головным офисом банка-кредитора - при помощи ЦУИЗ.

2.4. ТЕХНОЛОГИИ

- стандартизированное протоколирование беседы с клиентом;
- централизованная обработка получаемых протоколов специалистами ЦУИЗ с последующей отправкой непосредственно в головной офис банка-кредитора для согласования с ним возможности и схемы реструктуризации каждого кредита;
- конфиденциальность и защищенность каналов информации.

2.5. ЭКОНОМИКА

- отправка клиента в АРИЖК – бесплатно;
- услуги по реструктуризации кредита в банке оплачиваются клиентом (по договоренности);
- услуги ЦУИЗ по согласованию реструктуризации в головном офисе банка оплачиваются РКЦ – 3500 рублей.

2.6. ОФОРМЛЕНИЕ

- договор возмездного оказания услуг с клиентом;
- договор с ЦУИЗ о техническом и финансовом взаимодействии при осуществлении консультационной деятельности в рамках Системы МАССИЗ



3. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ: ПРОДАЖА ЖИЛЬЯ ИЗ-ПОД ЗАЛОГА

3.1. ЦЕЛЬ

- частичное или полное погашение кредита.

3.2. КЛИЕНТЫ

- те из обратившихся, кто:
 - испытывает фундаментальные, а не временные трудности в обслуживании ипотечного кредита и воспринимает доводы консультанта, что продажа заложенного жилья – оптимальное решение долговой проблемы;
 - самостоятельно осознал необходимость или целесообразность частичного или полного погашения кредита;
 - пришел к этому выводу после беседы с банком или его представителями.

3.3. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ

- поиск покупателя;
- согласование с банком и с покупателем схемы проведения сделки и снятия залога;
- подготовка документов для сделки;
- осуществление регистрационных процедур.

3.4. ТЕХНОЛОГИИ

- типовые технологии продажи жилья из-под залога, согласованные ЦУИЗом с ведущими банками и передаваемые брокерам-риэлторам в ходе обучения.

3.5. ЭКОНОМИКА

- риэлтерская комиссия от продавца.

3.6. ОФОРМЛЕНИЕ

- типовые договоры с продавцом и с покупателем.



4. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ: ЗАМЕНА ЖИЛЬЯ

4.1. ЦЕЛЬ

- обеспечение клиента подменным жильем при частичном или полном погашении кредита.

4.2. КЛИЕНТЫ

- заемщики, готовые к погашению кредита за счет продажи предмета залога, но при этом нуждающиеся в жилье.

4.3. УСЛУГИ КЛИЕНТАМ

- подбор альтернативы;
- согласование с банком-кредитором возможности проведения альтернативной сделки и условий ее проведения;
- подготовка и проведение сделки, включая снятие и оформление залога, регистрационные процедуры;
- согласование с банком и с покупателем конкретной схемы проведения сделки и снятия залога;
- подбор арендного жилья и помощь клиенту в оформлении договора аренды.

4.4. ТЕХНОЛОГИИ

- типовые технологии продажи жилья из-под залога, согласованные с ведущими банками и передаваемые брокерам-риэлторам в ходе обучения.

4.5. ЭКОНОМИКА

- риэлтерские комиссии от продавца и покупателя;
- комиссии за сделку по оформлению аренды.

4.6. ОФОРМЛЕНИЕ

- типовые договоры с продавцом, с покупателем, с арендодателем и с арендатором.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

УСЛУГИ БАНКАМ-КРЕДИТОРАМ

1. **Взыскание долга (досудебное, судебное)**
 - **Продажа предметов залога по поручению залогодержателя**
 - **Управление жилой недвижимостью, находящейся на балансе кредитора**





1. УСЛУГИ КРЕДИТОРАМ: ВЗЫСКАНИЕ ДОЛГОВ

1.1. ЦЕЛЬ

- досрочное погашение ипотечных кредитов с минимальными потерями для кредитора и заемщика.

1.2. МЕТОДЫ

- достижение и осуществление договоренностей с заемщиком о досудебной реализации объектов;
- судебные процедуры;
- сопровождение исполнительного производства.

1.3. КАДРЫ

- ипотечные брокеры, прошедшие специальную подготовку и аккредитацию по программе МАССИЗ;
- риэлторы, имеющие опыт продаж объектов из-под залога;
- юристы, также прошедшие специальную подготовку и имеющие опыт участия в судебных процессах;
- сотрудники служб безопасности, имеющие доступ к базам данных.

1.4. ТЕХНОЛОГИИ

- собственные технологические схемы для эффективной работы с проблемными ипотечными долгами и заемщиками во всех форматах;
- сквозной контроль и отчетность в работе с региональными партнерами, привлекаемыми для взыскания;
- подотчетность Банку-заказчику.

1.5. ЭКОНОМИКА

- гибкая система выплаты агентского вознаграждения, учитывающая набор фактически оказываемых услуг по каждому кредиту и их эффективность (в т.ч. сроки возврата долга);
- столь же гибкая система распределения вознаграждения, полученного ЦУИЗ, между РКЦ, участвовавшими в выполнении заказа банка.

1.6. ОФОРМЛЕНИЕ

- договор поручения между Банком и ЦУИЗ или РКЦ;
- субагентские договоры ЦУИЗ с РКЦ.

1.7. ПРЕИМУЩЕСТВА

- широкая региональная сеть РКЦ при едином центре управления;
- высокая мотивация исполнителей (брокеров, риэлторов, юристов, взыскателей);
- нейтральная позиция агентов в переговорах с должниками («добрый посредник»);
- специализация исключительно на ипотеке, с соответствующими навыками работы с клиентами и с объектами.



ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ (1)

1. Изменение размера ежемесячного платежа заемщика;
2. Реструктуризация по стандартам АРИЖК:
 - Стабилизационный кредит (заем);
 - Кредит (заем) на погашение ранее предоставленного кредита (смешанный договор);
3. Увеличение или уменьшение срока кредита;
4. Отсрочка регулярных платежей на срок до 12 месяцев без платежей по кредиту в этот срок;



ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ (2)

5. Отсрочка регулярных платежей на срок до 12 месяцев с выплатой фиксированной суммы по кредиту в этот срок;
6. Получение стабилизационного кредита на срок до 12 месяцев;
7. Изменение валюты кредита;
8. Изменение вида процентной ставки (плавающая — фиксированная) и ее размера;
9. списание неустойки при досрочном погашении кредита;
10. Частичное досрочное погашение кредита.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



ОСНОВНОЕ ПРАВИЛО

Основным правилом участия в любой программе реструктуризации ипотечного кредита является своевременность такого участия.

До заемщика необходимо довести идею о своевременном обращении за реструктуризацией. Попытка спрятаться от проблемы приведет к судебному решению этого вопроса со стороны кредитора.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ



ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ АРИЖК В С.-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕН.ОБЛАСТИ

Ленинградская область	Партнер АИЖК Партнер АРИЖК	ОАО "Ленинградское областное жилищное агентство ипотечного кредитования"	С.-Петербург, ул. Шпалерная, д. 54, б/ц "Золотая Шпалерная" тел. 333-08-81
Санкт-Петербург	Партнер АИЖК Партнер АРИЖК	ОАО "Санкт-Петербургское ипотечное агентство"	С.-Петербург, Вознесенский проспект, д. 5, тел. 331-57-37
Санкт-Петербург	Партнер АИЖК Партнер АРИЖК	ОАО "Балтийская Ипотечная Корпорация" (БИКОР)	С.-Петербург, ул. Марата, д.47-49 оф. 101 тел. 333-06-20
Санкт-Петербург, Ленинградская область	Партнер АИЖК Партнер АРИЖК Партнер ФГУ «РОСВОЕНЖИЛЬЕ»	ООО «Универсальная ипотечная компания» (УНИКОМ)	С.-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, д. 29, литер А, офис 300 тел. 325-25-23



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

ВОПРОСЫ





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АНТИКРИЗИСНАЯ СИСТЕМА
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

Адрес: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С.,
дом 29а, офис 300

Телефон: 718-6968

Сайт: <http://www.ynikom.ru>

Мэйл: lebedev@ynikom.ru

Контактное лицо: Антон Лебедев