

УДК 368.811.32

СТРАХОВАНИЕ В СИСТЕМЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

О.С. Гуляева

Тверской государственной университет, г. Тверь

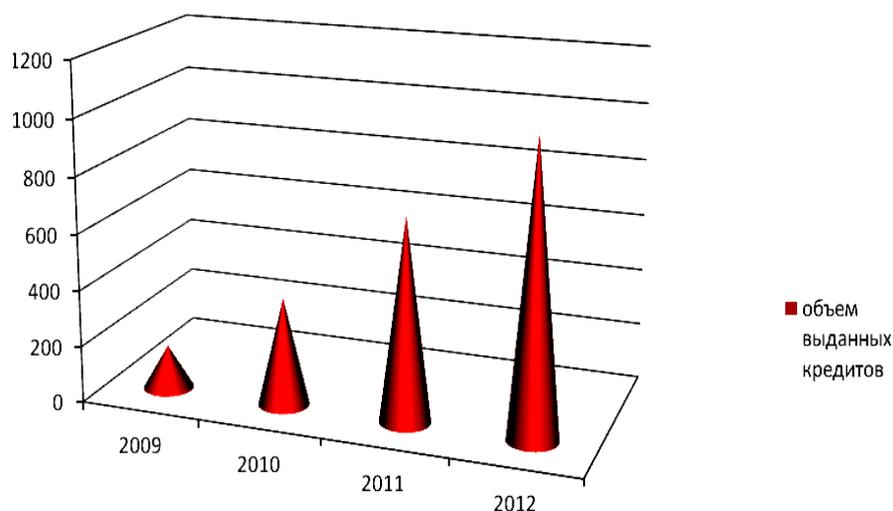
Статья рассматривает страхование теорию и практику применения страхования в системе обеспечения возврата ипотечного кредита коммерческих банков. Проанализированы основные виды ипотечного страхования и перспективы его развития на ближайший год в практике российских банков.

***Ключевые слова:** ипотечный кредит, страхование, страхование залога, титульное страхование, страхование жизни заемщика, страхование потери работы.*

Ипотечное кредитование является основным механизмом реализации государственной политики формирования рынка доступного жилья. В настоящее время российские банки предоставляют ипотечные кредиты некоторым категориям заемщиков при наличии всего 10% собственных средств заемщика на срок до 30 лет. Рынок ипотечного кредитования является постоянно растущим, так за 2009 было выдано 130085 кредитов на сумму 152,5 млрд. руб., то за 6 месяцев 2013 их было уже выдано 336044 на сумму 542,5 млрд. руб. [1]

Такое кредитование неизменно сопровождается рисками и для заемщика, и для кредитора. Их причины кроются как в несовершенстве отечественного законодательства, так и в нестабильности мировой и российской экономики, а также ряде других объективных обстоятельств, возникновение которых нельзя предугадать заранее. Знание рисков при ипотеке не предотвратит нежелательные последствия, но позволит взвешенно оценить ситуацию и минимизировать потери собственности или финансовых средств.

Согласно данным Национального бюро кредитных историй, в первые 5 месяцев 2013 года на 25,19% увеличилось количество кредитов с просрочкой свыше 90 дней, по которым не было совершено ни одного платежа, что в три раза превышает показатели двух предыдущих лет (2012 год – 8,75%, 2011 год – 9,31%)[2]. В этой связи достаточно острым является вопрос снижения риска невозврата кредита и обеспечения гарантии исполнения обязательств по возврату кредитных средств.



Р и с . 1 Динамика объема выданных ипотечных кредитов физ. лицам

В современной российской банковской практике проблемы обеспечения возврата банковского кредита становится все более актуальным. Принцип возвратности, являющийся основополагающим в банковском кредитовании, означает своевременное и полное погашение заемщиками выданных им ссуд и соответствующих сумм процентов за пользование заемными средствами. Система обеспечения возвратности кредита – сложная целенаправленная работа банка по определению различных мер, определяющих методы выдачи кредитов, источники, сроки и способы их погашения.

Для банков риски при ипотеке связаны с тем, что у заемщика может возникнуть ситуация в результате которой он не сможет вносить платежи в соответствии с условиями кредитного соглашения, вследствие болезни, смерти, потери работы. Задержка внесения платежей или их полное прекращение отражается на ликвидности кредитующей организации и может негативно сказаться на запланированном движении денежных потоков. Но даже полное соблюдение заемщиками своих обязательств не является гарантией отсутствия рисков.

Способ обеспечения исполнения обязательств позволяет избавиться от финансовых потерь, связанных с неопределенностью наступления тех или иных случайных событий. Правильно совершив выбор определенного способа обеспечения исполнения обязательств, кредитор минимизирует свой риск. Наибольшей вероятностью значительного снижения кредитного риска обладают залог и страхование. Но именно страхование становится заметной тенденцией современной практики функционирования кредита. Так как при

принятии недвижимое имущества в залог залогодатель обязан страховать его за свой счет в полной стоимости от рисков утраты и повреждения (статья 31 ФЗ «Об ипотеке»). На данный момент банки выдвигают обязательное требование к заемщику оформить договор страхования не только имущества, но и жизни заемщика. Таким образом, страхование как способ возвратности кредита в последнее время усиливает свои позиции.

Рассмотрим основные риски ипотечного кредитования, которые могут и должны быть застрахованы:

- риски утраты залогового имущества (риск полной или частичной утраты залогового имущества) в результате стихийных бедствий, аварий, противоправных действий других лиц и т.д.;
- риски утраты права собственности заемщика на залоговое имущество (титовые риски) в результате нарушений закона при приобретении имущества, ошибок при государственной регистрации и т.п.);
- риск временной или постоянной, полной или частичной утраты заемщиком своей трудоспособности в результате несчастного случая, болезни, смерти.
- риски снижения и утраты платежеспособности в связи с потерей источника дохода-работы;

Ипотечное страхование - это комбинированный вид страхования, включающий одновременно, страхование имущества, страхование жизни, страхование от несчастных случаев, страхование титула и некоторые иные виды.

Оно предусматривает обязательство страховщика по страховым выплатам в пользу банка, предоставившего кредит на приобретение недвижимости, в случае гибели (уничтожения) или утраты имущества, являющегося предметом залога по договору ипотеки, и связанными с этим непредвиденными финансовыми расходами страхователя, а также в случае смерти страхователя в период срока кредитного договора и прочих рисков.

Рассмотрим возможные виды ипотечного страхования более подробно.

1. Страхование предмета залога (объекта недвижимости) от утраты и повреждения - по российскому законодательству обязательное условие получения ипотечного кредита. Недвижимость, которая служит залогом по кредиту, может потерять свою ценность как для заемщика, так и для кредитора, если будет повреждена или разрушена в результате несчастного случая (пожара, залива, взрыва и т. п.). Однако утрата имущества не освобождает при этом заемщика от обязанности возвращать полученный кредит. Более того кредитор вправе потребовать возмещения за счет иного имущества и доходов заемщика.

При заключенном договоре страхования кредит будет погашаться страховщиком. Страховое возмещение должно выплачиваться банку-кредитору (который является выгодоприобретателем) [3, ст. 30].

Тарифа на страхование имущества небольшие так как дома и квартиры относятся к приоритетному имуществу. Тариф для квартиры находящейся в доме с бетонными перекрытиями составит 0,15-0,2% , с деревянными или смешанными в старом здании около 0,3%, для индивидуальных деревянных домов они значительно выше и могут достигать от 1%, для каменных коттеджей - 0,45% - 0,5% .Могут применяться повышающие и понижающие коэффициенты, которые в итоге повлияют на конечный размер страховой премии (взноса).

2. Страхование жизни и потери трудоспособности – один из новых видов в ипотечном страховании. Оно не является обязательным в силу закона, однако обязательным его позиционируют банки. На протяжении всего срока кредита с заемщиком могут происходить различные неблагоприятные ситуации: болезнь, травмы в результате которых наступает частичная или полная потеря трудоспособности или смерть. Поэтому при ипотечном кредитовании кредитор не может не интересоваться состоянием здоровья заемщика, уровнем трудоспособности, поскольку с этими факторами напрямую связана выплата по ипотечному кредиту. При отсутствии страхования этих рисков необходимо наличие у заемщика финансового ресурса, который он может использовать на период болезни или временной потери трудоспособности для содержания самого себя, оплаты расходов на восстановление здоровья и оплаты расходов по ипотечному кредиту. В случае утраты заемщиком трудоспособности, или жизни, квартира переходит в его собственность, или в собственность его наследников, а страховая компания гасит его задолженность перед банком. Тариф подвержен самым резким колебаниям в зависимости от возраста, пола и состояния здоровья заемщика. Он может составлять от 0,25 до 2% и более.

Следует отметить, что данный вид страхования применяется не только при ипотечном кредитовании, оно становится обязательным для получения потребительского кредита. Объем страховых взносов по данному виду страхования в 2012 году составили 49,6 млрд. руб., что на 77% больше чем по данному виду страхования в 2011 году.[4]

3. Страхованием титула называют риск утраты права на собственность в результате возникновения претензии на право собственности со стороны третьих лиц. Права собственности могут быть оспорены через суд в течение 10 лет (исковая давность) с момента приобретения объекта и оформления сделки). Страхование титула минимизирует риски посягательства на приобретенную заемщиком недвижимость со стороны третьих лиц и обеспечивает ее юридическую безопасность сделки, он позволяет защитить свои финансовые вложения

в эту недвижимость. Основное отличие титульного страхования от других видов заключается в том, что оно защищает собственника от уже произошедших событий, которые не были известны на момент заключения договора купли-продажи недвижимого имущества. Предвидеть такие обстоятельства, полностью изучить юридическую историю недвижимости зачастую невозможно. Тариф составляет обычно около 0,15% до 0,5%. Если страховая компания или банк посчитают, что риск утраты прав собственности слишком велик, то заемщику, скорее всего, откажут в выдаче кредита.

Основные позиции, по которым действует страховой полис при титульном страховании:

- нарушение действующего законодательства Российской Федерации при предыдущих сделках с объектом недвижимости;
- ошибки при оформлении документов, подтверждающих право собственности и другие вещные права (договор, свидетельство, контракт), или прочих документов по застрахованной сделке;
- продажа объекта недвижимости, запрещенной к передаче в частную собственность, приобретение права собственности и других вещных прав у лица, не имеющего законных либо договорных оснований на право распоряжения имуществом;
- передача (обременение) имущества лицом, не обладающим правом собственности на него без согласия собственника (передача в аренду государственного имущества лицом, обладающим правом хозяйственного ведения на него, без согласия собственника имущества);
- приобретения собственности, находящейся под арестом, запретом или залогом, повторный залог имущества и т.п..

Титульным страхованием может покрывать расходы на ведение дела в суде и никогда – косвенные убытки или упущенная выгода страхователя.

4. Риски снижения и утраты платежеспособности в связи с потерей работы Риск, покрываемый полисом – факт потери работы и, как следствие, источника дохода, в результате ликвидации организации, сокращения должности прочее, но не по собственному желанию. Страховая сумма определяется на основании данных о среднемесячной заработной плате страхователя и может быть установлена на уровне суммарного заработка за три-четыре месяца. Считается, что за это время специалист в состоянии найти себе новую работу. Чтобы получить возмещение по стандартной страховке от потери работы, клиенту необходимо зарегистрироваться на бирже труда, предоставить страховщику документы об увольнении и ежемесячно показывать трудовую книжку, подтверждающую, что он остается безработным. Тарифы по данному виду страхования зависят от отраслевой принадлежности предприятия-работодателя, а также стажа и возраста

страхователя. В среднем премия составляет до 10% от страховой суммы.

Данный вид страхования стали предлагать с 2008 года, особую популярность оно получило в 2009 на который пришелся пик роста числа безработных. Объемы собираемых страховых премий за 2012 год по данному виду страхования превысили прошлогодние показатели на 12, 2% и составили 8,2 млрд. руб.

В 2012 году объем рынка банковского страхования составил 160,5 млрд. руб., что на 28% больше показателей прошлого года [4]. Однако таких же показателей в 2013 году ждать не стоит, так как снижаются темпы роста банковского кредитования. Так статистика продаж новых автомобилей, дающих наибольшее количество заключенных договоров страхования Каско, свидетельствует о снижении продаж на 6% с 2685210 автомобилей за 9 месяцев 2012 года до 2685210 за аналогичный период 2013. Вслед за снижением роста объемов кредитования будет снижаться и банковское страхование, однако, по прогнозам аналитиков «Эксперт РА» прирост составит около 20% и объем рынка банковского страхования достигнет 192,5 млрд. руб. Как и в этом году, наибольший рост продаж банковских страховых продукты дают кэптивны страховщики.

Таким образом, ипотечное страхование — один из способов управления кредитным риском. Страхование защищает и заемщика и банк от дополнительных рисков. Если наступит страховой случай, страховая компания перечислит банку необходимую сумму для погашения кредита, и заемщик будет освобожден от необходимости производить дальнейшее погашение кредита. За счет заключения договора ипотечного страхования и передачи части кредитного риска страховщику, кредитор может, не ухудшая качество своего кредитного портфеля, выдавать кредиты с низким первоначальным взносом и установить по ним процентную ставку на уровне кредитов с большим первоначальным взносом (30-50%), таким образом, оно позволяет повысить доступность ипотеки для граждан России.

Список литературы:

1. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357
2. <http://www.nbki.ru>
3. ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" N 102-ФЗ от 16.07.1998, в ред. от 7.05.2013
4. Экспертиза страхования // Аналитический ежегодник, вып. 7, 2013, стр. 59.

INSURANCE IN MORTGAGE LENDING SYSTEM: THEORY AND PRACTICE

O.S. Guljaeva

Tver State University, Tver

The author investigates the theoretical and practical insurance aspects in the system of guaranteeing mortgage credit repayment in commercial banks. The article analyses the main types of mortgage insurance and its development prospects for the nearest year in Russian banking.

Keywords: *mortgage credit, insurance, pledge insurance, title insurance, borrower's life insurance, job loss insurance.*

Об авторе:

ГУЛЯЕВА Ольга Станиславовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов Тверского государственного университета, e-mail: eco_fic@mail.ru

About the authors:

GULJAeva Ol'ga Stanislavovna – Philosophy Doctor in Economics, Associate Professor, Department of Finance, Tver State University, e-mail: eco_fic@mail.ru

References

1. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357
2. <http://www.nbki.ru>
3. FZ "Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)" N 102-FZ ot 16.07.1998, v red. ot 7.05.2013
4. Jekspertiza strahovaniya // Analiticheskij ezhegodnik, 2013, str. 59