

В кризис так легко сойти с ума. Особенно, если это поможет избавиться от выплаты ипотечного долга.



Проблема просроченных долгов ипотеке не так страшна. Все-таки жилищные займы обеспечены залоговым имуществом. Куда острее на данном рынке стоит вопрос мошенничеств. Ведь это не потребительская ссуда или кредитная карта, с которой может пропасть, ну, скажем, 100 тыс. рублей. Ипотечные кредиты, как правило, достигают нескольких миллионов рублей. В столичном регионе потери могут достигать и миллионов долларов, если речь идет о покупке элитного жилья.

По общему правилу, чем выше цена вопроса, тем изощреннее мошенники. Они готовят фальшивые экспертизы и оценочные заключения, предоставляют подложные справки о доходах и даже краденые документы. Но настоящим хитом сезона стали разного рода манипуляции с ипотечными страховками. Ставки здесь высоки: в страховании от несчастного случая и жизни по ипотечным программам суммы выплат начинаются в среднем от \$100 тыс.

Банкиры стараются обезопасить себя от подобных инцидентов: многие кредитные организации фактически обязывают заемщиков страховать. Правильно делают, потому как статистика по страхованию ипотечных должников и примеры, приведенные теми же страховщиками и банками, пугают. То ли еще будет, ведь ипотечный рынок растет неумолимыми темпами.

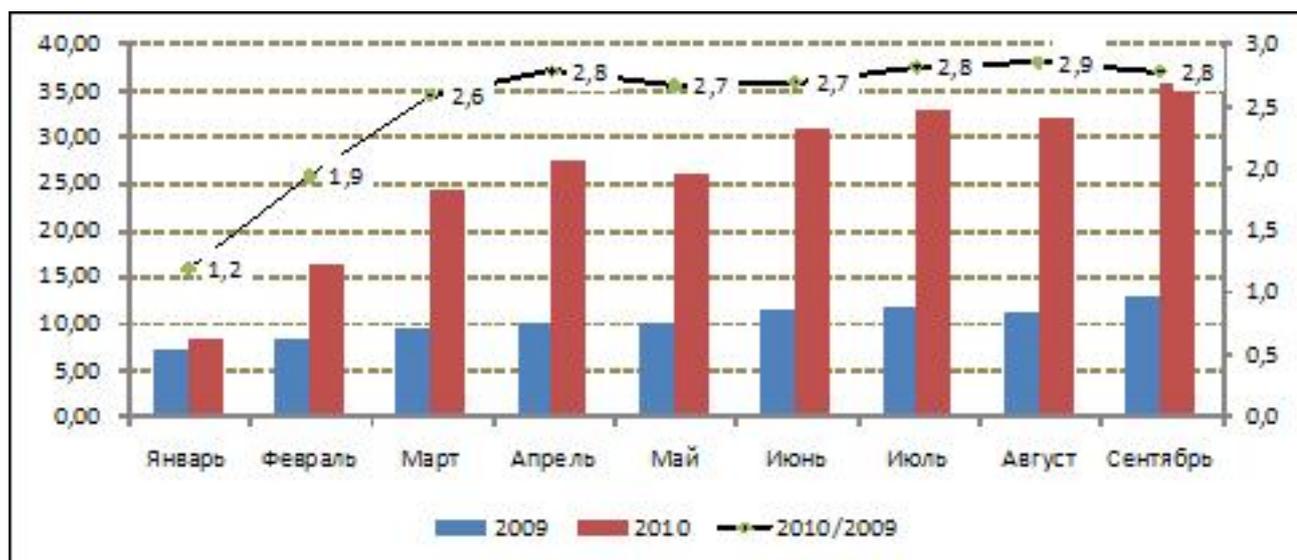
### Цифры в рост

По данным ЦБ, всего за три квартала 2010 года выдано 187,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 234,2 млрд. рублей. Объем жилищных ссуд, выданных за три квартала 2010 года, практически в 2,6 раза превышает аналогичный показатель сопоставимого периода 2009 года. В количественном выражении за первые восемь месяцев 2010 года предоставлено в 2,4 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период 2009 года.

Рынок ипотеки восстанавливается. Может быть, это трудно еще назвать сколько-нибудь

устойчивой долгосрочной тенденцией, но, начиная с мая 2010 года такой показатель, как объем выданных кредитов был достаточно постоянен, что может говорить о некотором сложившемся равновесии на рынке.

График 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов в 2009-2010 годах ежемесячно (млрд. рублей).



Источник: Банк России, расчёты АИЖК.

Просрочка, безусловно, остается проблемой для активных ипотечных банков. Однако, по прогнозам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), по мере выдачи новых кредитов и накоплению новой ипотечной задолженности на балансах банков, будет происходить постепенная стабилизация доли просроченной задолженности к концу 2010 года, а также ее постепенное снижение в 2011 году.

Пока цифры, конечно, удручающие. На 1 октября 2010 года задолженность по ипотечным кредитам, имеющая просроченные платежи, составила 14,3% от общего объема накопленных долгов. За сентябрь объем ипотечной просрочки вырос на 1,3% до 1069,6 млрд. рублей. Правда, как указывают аналитики АИЖК, увеличение объема «дефолтной» задолженности происходило, судя по динамике, преимущественно за счет

нарастания просрочки по «старым» кредитам, уже имевшим просрочки более 31 дня.

По прогнозам АИЖК, объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа, либо срок просрочки не превышает одного месяца, по итогам года должен составить не менее 90%. Но как уже было сказано, просрочка - не единственная проблема на ипотечном рынке. Кредитным организациям не хватает качественных заемщиков, а они в эпоху восстановления так нужны. Несмотря на то, что банки оценивают сейчас потенциальных должников чуть ли не под микроскопом, это не мешает просачиваться в ипотечные ряды мошенникам.

Средний размер ипотечного кредита неуклонно растет, что аферистам только на руку. Так, на 1 октября 2010 года средний размер жилищной ссуды увеличился почти на 7% по сравнению с аналогичным показателем, зафиксированным на конец 2009 года: с 1,17 до 1,25 млн. рублей. Между тем, уже по итогам прошлого года объем мошенничества на российском страховом рынке, по оценкам экспертов, составил от 10% до 20% от общего объема выплат. А это - немалая сумма - 209,8 млрд. рублей (без учета ОМС) по итогам 9 месяцев 2010 года. Если ориентироваться на этот уровень, то убытки от мошенников оцениваются свыше 21 млрд. рублей.

Количество ипотечных мошенничеств, конечно, гораздо ниже, чем, например, в том же автостраховании. Люди чуть ли не специально царапают себе бампер, чтобы починить его за счет страховой компании. Тем не менее, на рынке страхования жизни по ипотечным программам есть примеры выплат свыше 10 млн. рублей по одному только страховому случаю.

«Страхование жизни идет «тихим ходом», но набирает оборот, - поясняет Виктор Дубровин, директор департамента правового обеспечения и безопасности страховой компании «Allianz РОСНО Жизнь». - Выпуск новых страховых продуктов, адаптированных под потребности населения, рост ставки дополнительного инвестиционного дохода, гарантирующей увеличение вложенных средств, - все это привлекло не только людей, которые осознали важность защиты своего материального благополучия, но и мошенников».

## Инструменты защиты

С одной стороны, ипотечные мошенничества не так часто встречаются, как, например, в авто или потребительском кредитовании. С другой, убытки даже от одного случая недобросовестного поведения ипотечного заемщика выше потерь от мошенничеств по карточным продуктам. Хотя, безусловно, «нарушить» ипотечные правила с выгодой для себя намного сложнее, чем в любых других видах банковских услуг.

По словам вице-президента Ассоциации региональных банков «Россия» Олега Иванова, в сфере ипотечного кредитования мошенничество может носить очень специфический характер. Причем, до кризиса нельзя было сказать о том, что обман в жилищном кредитовании носил массовый характер.

«Во-первых, процедура проверки ипотечного заемщика длительная и очень детальная, - говорит Иванов. - Банки стремятся выяснить все обстоятельства: историю жизни, зарплату, семейное положение. Проводится несколько собеседований с заемщиком и членами семьи». Во-вторых, по словам эксперта, обеспечением по кредиту выступает недвижимость, ее невозможно спрятать в карман или унести, как это бывает с автомобилями или бытовой техникой. Поэтому мошенник заранее понимает, что в случае непогашения кредита рискует потерять жилье.

С ним согласен и Максим Ельцов, генеральный директор Первого ипотечного агентства. По его словам, с кризисом количество ипотечных злоумышленников стало еще меньше. «Банки сосредоточены на качестве кредитного портфеля, а не объемах, - рассказывает эксперт. - Очень часто специалисты кредитных отделов едут на место работы заемщика».

Кроме того, банки избавились от недобросовестных оценщиков, без которых намного сложнее мошенничать, отмечает Максим Ельцов. Ведь если объект покупается за реальную стоимость, а не дороже на 10-50%, сложно «поймать» выгоду. По его словам, нередко уход оценщиков сопровождался уголовными делами. «Я лично видел несколько объектов, которые были на пике рынка недвижимости по цене на 30-50% выше реальной на тот момент», - рассказывает Ельцов. Кроме того, сильно сжался рынок кредитования под залог имеющегося жилья - там была максимальная концентрация заведомо проблемных клиентов.

Но это не значит, что обманщиков среди ипотечных заемщиков нет. Просто они повыше классом стали - чаще такие примеры встречаются в коммерческой ипотеке. Известны

случаи, когда руководители предприятия в процессе банкротства пытаются за взятку снять обременение с заложенной недвижимости, чтобы переписать ее на новое лицо. Это - один из множества примеров так называемого «стряхивания» обеспечения.

Либо заемщики мошенничают, что называется «не со зла». Например, по словам Олега Иванова, чтобы усложнить кредитору взыскание жилой недвижимости «опытный» заемщик всеми правдами и неправдами вписывает в квартиру несовершеннолетних детей. «Такого рода злоупотребления возникают тогда, когда должник не может погашать кредит и не хочет договариваться с банком, - поясняет Иванов. - Они не планируются заранее, в момент получения кредита».

По словам Олега Иванова, в общем случае страховщик компенсирует кредитору понесенные потери, если речь идет о страховании ответственности по договору. «При таком страховании кредитор погасит убытки вне зависимости от того, возникли они в результате мошенничества, или потому, что добросовестный должник потерял работу и не может платить», - поясняет он.

В свою очередь, Максим Ельцов не считает страхование панацеей от ипотечных мошенников. «Страхование избавит от рисков по претензиям третьих лиц на собственность, но не спасет от покупки объекта в сговоре с продавцом по цене выше рынка, - говорит он. - В этом плане работает совокупность инструментов: оценка, страховка, контроль банка и риэлтора».

Эксперты сходятся в том, что совокупный объем убытков от ипотечных обманщиков невелик, хотя подобные случаи не могут не отражаться на уровне просрочки. Ведь большинство добросовестных заемщиков из последних сил платят банку, лишь бы не расстаться с обжитой квартирой, пусть и подешевевшей на 10-30%.

«В ипотечном кредитовании риски мошенничества существенно ниже в отличие от потребительских и экспресс-кредитов, - говорит Елена Тартынская, ведущий специалист отдела кредитования физлиц Росавтобанка. - Это вполне понятно: в ипотеке проводится серьезный андеррайтинг, проверка заемщика. Кроме того, недвижимость является обеспечением по кредиту, поэтому у заемщика большая мотивация к оплате взносов».

Но и здесь случаи мошенничества вполне вероятны, а схемы обмана - не менее изощренные. Например, можно выделить риск сговора клиента и оценочной компании. «Оценщик завышает стоимость недвижимости, передаваемой в залог, а у недобросовестных клиентов может появиться соблазн не возвращать кредит. Заемщику выгоднее предоставить банку право распоряжаться, то есть продавать ненужную заемщику недвижимость», - поясняет Елена Тартынская.

Возможно мошенничество с использованием подставных покупателей. «Эта ситуация может быть, если определенный реальный человек дает разрешение на использование своих кредитных характеристик для помощи в получении займа третьим лицам, - рассказывает Тартынская. - При этом без таких характеристик кредит они бы не смогли получить».

Зачастую, определить мошенника по наличию-отсутствию платежей не удастся. «Он может некоторое время платить по кредиту, а затем надеть маску «порядочного человека» со случайными и временными финансовыми проблемами, а впоследствии «внезапно захочет» отсудить квартиру у банка», - говорит эксперт.

«На рынке жилой ипотеки оценить потери от мошенничества очень сложно, поскольку не понятно, что это такое, - соглашается Олег Иванов. - Заемщик перестал платить, потому что резко ухудшилось его финансовое положение, или он хитрит, заранее зная, что у кредитора не так много возможностей обратиться взыскание на жилье».

Последние случаи, по его мнению, все-таки единичны. «Мы с подобными ситуациями не сталкивались, и думаем, что объем именно ипотечного мошенничества пока еще не велик, - говорит Елена Тартынская. - Впрочем, вполне вероятно, что число подобных афер будет расти, когда ипотека станет массовой, а требования к заемщикам - более лояльными». «Ущерб сравнительно невысок, - соглашается Ельцов. - Все-таки кризис подчеркнул преимущество выдачи ссуд под покупку жилья как наиболее надежный вид кредитования».

«Активно сотрудничая с банками по продаже заложенных квартир, мы видим, что даже у организаций, лидировавших по объему выдачи кредитов количество «дефолтных» квартир исчисляется единицами, редко - десятками», - поясняет Максим Ельцов. По словам главы Первого ипотечного агентства, сравнительно большое число таких объектов (явно выше среднего) сейчас у банков, которые кредитовали раньше без

особой оглядки на заемщика и качество залога. «Это десятки, но не сотни», - подчеркивает эксперт.

Помимо страхования банки используют для защиты от кредитных мошенников собственные разработки. К примеру, в Сбербанке в 2010 году была внедрена и тиражирована на все регионы присутствия автоматизированная система принятия решения «Кредитная фабрика». Она направлена, в том числе, на минимизацию или даже полное исключение риска мошенничества по потребительским и автомобильным кредитам.

По словам Натальи Карасевой, директора управления розничного кредитования Сбербанка России, уже в середине следующего года ипотечные кредиты начнут оформляться по данной технологии. В рамках работы упомянутой системы процесс принятия решения проходит через целый комплекс проверок, в ходе которых задействована не одна, а сразу несколько служб. В результате любые попытки подделки документов пресекаются на корню. С помощью «Кредитной фабрики», по мнению Карасевой, банк практически свел к нулю риск мошенничества.

В целом, банкиры не любят говорить об ипотечных мошенничествах. Вероятно, чтобы не плодить новых «умников». Зато эту тему с удовольствием обсуждают страховщики. Изучив их опыт, все же становится понятно, что страхование может быть и не является лекарством от всех бед, но уж точно минимизирует банковские риски.

### **Страховая «панацея»**

По словам Александра Князева, заместителя гендиректора группы страховых компаний «Югория», случаи выплат по ипотечным мошенничествам пока не такие массовые, как в ОСАГО, но лимиты ответственности там начинаются от 1 млн. рублей. Получается порядка 100-150 случаев мошенничества в автостраховании равны одному по личному страхованию при ипотечном кредитовании. При этом количество мошенничеств по страхованию жизни и здоровья растет опасными темпами.

«По нашей статистике, расследования идут два-три раза в месяц (предварительные мошенничества), случаи мошенничества, по которым доказательная база

подтверждается судом или следствием, бывают раз-два в квартал. Итого 4-5 случаев за год», - говорит Князев. Однако это только начало. «По нашему ощущению, в том числе из-за малого проникновения личного страхования, народ просто пока осваивается в новых форматах, - рассказывает Александр Князев. - Во-первых, сложно собрать доказательную базу по установлению случая мошенничества. Страховая компания обычно «упирается лбом» в наличие врачебной тайны и тайны личности».

Страховщики рассказывают, что мошенничества в кредитном страховании, особенно, в ипотеке, как правило, являются спланированными и носят «бытовой» характер. «Например, у застрахованного было заболевание, чтобы не «отягощать» анкету с соответствующим повышающим коэффициентом, он скрыл об этом информацию, а болезнь неожиданно стала прогрессировать, - поясняет Александр Агапов, руководитель дирекции имущественного страхования страховой компании «МАКС». - Или в результате травмы либо заболевания, появившегося в течение многолетнего договора страхования, застрахованный должен получить третью группу инвалидности. Однако после соответствующей «работы» с врачами он получает первую-вторую группы - «выплатные»».

Страхование от несчастных случаев пользуется успехом у ипотечных мошенников. И здесь у недобросовестных заемщиков есть даже «любимые» диагнозы. «Нам заявляется либо травма головы, либо позвоночника», - говорит Агапов. «К особому виду мошенничества я отнес бы следующую ситуацию: по многолетнему договору ипотечного страхования уплачивается первый взнос, а следующие - не погашаются и уплачиваются только если возникает страховой случай», - продолжает эксперт.

«Сомнительные травмы были всегда, но последнее время больше появилось случаев с присвоением инвалидности, либо с заключением договора страхования от болезней заведомо больного человека», - соглашается Антон Легчилин, заместитель гендиректора страховой компании «Энергогарант». «Обычно, если речь идёт о серьёзном мошенничестве (инвалидность, критическое заболевание) - это штучная вещь и один клиент, как правило, заявляет такой убыток в одной страховой компании лишь однажды, - говорит эксперт. - Правда, зачастую, он может заявить такой убыток сразу нескольким страховщикам».

Если речь идёт о застрахованных от несчастного случая сотрудниках большого предприятия, например, рабочих завода, тогда действительно имеют место случаи регулярного предъявления одним и тем же человеком мелких травм. «Очевидно, когда нужно дотянуть до зарплаты или срочно опохмелиться, - шутит Антон Легчилин. - С

каждым таким человеком приходится разбираться отдельно: бывают и действительно невезучие люди, но чаще всего удаётся доказать, некую намеренность в заявлении убытков».

При этом, по мнению эксперта, мошенничества в кредитных продуктах для страховщиков - это наиболее опасные и крупные убытки, которые особенно трудно урегулировать. Дело в том, что по договору страхования появляется третья заинтересованная сторона - банк, с которым так же нужно как-то договариваться.

Страховщикам очень сложно собрать доказательную базу по установлению случая запланированного или «бытового» ипотечного мошенничества. Страховая компания всегда упирается в наличие врачебной тайны и тайны личности. Типичный случай ипотечного мошенничества - хроническая болезнь, которая скрывается на стадии заключения договора. Если в маленьких городах еще возможно отследить таких по базам ОМС, то в городах-миллионниках с большим числом медучреждений вероятность выявить подобные случаи стремится к нулю.

По словам Виктора Дубровина, сформировался уже практически классический вариант мошенничества: берется ипотечный кредит, затем получается «вдруг» критическое заболевание либо инвалидность. «У нас в практике есть попытка мошенничества на сумму 10 млн. рублей, - рассказывает эксперт. - Человек, будучи уже тяжело больным, фальсифицирует страховой случай - подделывает медзаключения и затем направление на экспертизу. Я знаю еще несколько случаев на 11 млн. рублей».

Мошенники удивительно изобретательны, это не единственный способ «откосить» от выплаты кредиты. Пример: заемщик уехал в командировку в Чечню или еще какой-то удаленный пункт, в районной больнице ему диагностировали редкое заболевание, которое там же и вылечили. Такой случай, к примеру, произошел в ГСК «Югория». «Проверить произошедшее было трудно, но мы смогли - поясняет Князев. - После случая с командировкой в Чечню в нашей компании для заемщиков от 50 лет при ипотеке идет обязательное медицинское обследование». Правда, с Кавказом, вообще, отдельная история. Там ведь все держится на родственных и дружеских связях.

Еще один вариант для ипотечных невыплат - когда человек погибает в результате употребления алкоголя, наркотиков или в результате суицида. Такие вещи - не редкость. Причем, все это - обычно причина для отказа, но в диагнозе можно написать

другое. В случае суицида родственники ипотечного заемщика могут попробовать договориться с сотрудниками милиции и врачами. Вот реальный случай в одной страховой компании: диагноз «острая сердечная недостаточность» у заемщика кредита на 9 млн. рублей после подробного изучения был переклассифицирован как «острая сердечная недостаточность, связанная с употреблением алкоголя и наркотиков».

А бывают совсем смешные случаи. Это когда люди увлекаются. Вот смошенничал удачно, получил выплату по кредиту, и пусть бы. Так нет же. На условиях анонимности топ-менеджер одной из страховых компаний привел трагикомичный пример: группа милиционеров одной из южных республик РФ заключила договор коллективного страхования по несчастному случаю. В итоге они начали засылать раз в неделю документы на выплаты - то переломы рук, то переломы ног, то другие поломанные кости.

«Что удивительно, рентгеновские снимки в подтверждении страховых случаев они присылают порой не на заявленные части тела. Причем невозможно ничего сделать из-за местного давления на врачей, - сетует он. - Для этого в филиалах на Кавказе нужны директора с большими связями - административный, родственник и иной, вероятно, криминальный ресурс».

Или вот еще был случай в другой компании. И опять связанный с органами МВД. Милиционер получал сотрясение мозга ровно накануне дня милиции несколько лет подряд, и ему платили. Потом поняли, что уж как-то больно ежегодно выходит. Хотя, по сути, его должны были комиссовать со службы в органах уже после второго сотрясения. В итоге, рассказывает топ-менеджер этого страховщика, сотрудник вернул все сам добровольно, осознав тяжесть проступка после беседы со службой безопасности.

По словам генерального директора компании «АльфаСтрахование-Жизнь» Владимира Сорокина, самый частый вид мошенничества - это фальсификация документов по несчастному случаю. Если к данному процессу привлечен врач-профессионал, то заподозрить, а тем более доказать обман крайне сложно. «Страховые случаи по смерти, как правило, не фальсифицируются, но часто оказывается, что застрахованный имел некие проблемы финансового и личного характера, которые могли служить причиной страхового случая», - рассказывает эксперт.

Сорокин рассказал, что в практике его компании было происшествие, когда клиент застраховался в 18 страховых компаниях на относительно небольшие суммы (около 1

млн. рублей), а через неделю его нашли застреленным. Как выяснилось при проверке службой безопасности, застрахованный был индивидуальным предпринимателем и сумма его долгов была приблизительно равна совокупной страховой сумме по всем 18 полисам.

Другой случай, по словам Владимира Сорокина, произошел с молодой девушкой, которая была застрахованная в нескольких страховых компаниях на значительные суммы (около \$1 млн.). Выгодоприобретателем по полисам был назначен ее гражданский муж. При поездке в отпуск девушка упала со скалы, тело ее было найдено только через 3 дня, опознано родственниками и кремировано. Только после этого выгодоприобретатель обратился с заявлением о страховой выплате.

«Все случаи мошенничества в части диагностирования смертельно опасных заболеваний и установления инвалидности связаны, прежде всего, с тем, что страхователь скрывает свои заболевания при заключении договора, - продолжает эксперт. - Так, в практике нашей компании был случай неожиданного инфаркта в первый день действия договора страхования, а также инсульта у мужчины 30 лет - в первые две недели».

Однако самый показательный случай произошел с одной региональных компаний. Ее клиенткой стала бывший воспитатель детсада, которая в середине 2000-х вдруг стала частным предпринимателем, и, видимо, на волне успеха решила улучшить жилищные условия. Для этого женщина обратилась в один из госбанков, который выдал ей ипотечный кредит на 15 млн. рублей. Произошло это в 2007 году, а уже на следующий год экс-воспитатель вдруг решила не платить по кредиту. Вместе с ним она перестала оплачивать и полис.

Затем, уже 2009 году она заявила, что в результате падения, произошедшего еще детском саду, она получила травму головы. «В суде она вполне успешно смогла доказать и вменяемо обосновать медицинскими справками, что теперь, спустя почти 5 лет после падения, у нее развилась шизофрения, - рассказывает топ-менеджер ее страховщика. - В итоге медэкспертиза присвоила ей вторую группу инвалидности, а суды трех инстанций встали на ее сторону».

«Учитывая неоднозначную судебную практику в данной ситуации, страховщики иногда вынуждены выплачивать возмещение по фактически расторгнутым и неоплаченным договорам», - говорит Александр Агапов. По словам Виктора Дубровина, в подобных

## **Откосить от ипотеки**

Автор: Administrator  
22.10.2012 19:08 -

---

делах суды у нас очень часто встают именно на сторону страхователя, такая уж сложилась практика.