

Страхование при выдаче ипотечных кредитов необходимо в равной степени как банку, так и заемщику.



Ипотечные кредиты - самые долгосрочные, самые крупные и, соответственно, самые уязвимые с точки зрения риск-менеджмента. Каждый банк предлагает свои условия ипотечного кредитования и, соответственно, предъявляет собственные требования к обязательному страхованию. Не вызывает сомнений одно: страхование при ипотечном кредитовании является важным инструментом, который позволяет существенно сократить ущерб, возникающий при наступлении страховых событий.

### МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ

Суть любого вида страхования - это защита имущественных интересов, и ипотечное страхование не является в данном случае исключением. «С точки зрения размышления разумного человека страхование при наличии взятых на себя обязательств должно быть всегда, - уверена руководитель дирекции продуктов ОТП Банка Марина Маркушина. - Ипотека - это серьезное обязательство. Ипотечный кредит - это ответственность и перед банком, и перед своими близкими и родными. Перед банком - в свое временное исполнение обязанностей по кредитному договору. Перед родными - в умении сохранить полученное с определенными усилиями имущество, а главное - в умении исключить случай перекладывания ответственности долга на семью. Именно страхование является тем инструментом, который позволяет это сделать».

«Основная роль страхования в ипотечном кредитовании сводится к минимизации рисков банка, что необходимо ввиду долгосрочного использования клиентом кредитных средств, - отмечает заместитель директора департамента маркетинга Абсолют Банка Юдит Бакша. - Благодаря наличию страхования банк может предложить клиенту более выгодные условия кредитования за счет минимизации рисков».

Основная задача ипотечного страхования - это существенная минимизация рисков, способных помешать заемщику выполнить свои обязательства перед кредитной организацией, соглашается начальник отдела банковского страхования Райффайзенбанка Роман Карандин. «Для банка это также дополнительная гарантия стабильности кредитного портфеля и защита его от основного риска - риска невозврата кредитных средств», - поясняет специалист.

## **ВИДЫ СТРАХОВАНИЯ**

На данный момент выделяются три основных вида страхования при ипотечном кредитовании: страхование жизни и трудоспособности заемщика (созаемщиков), страхование недвижимости, которая является залогом по ипотеке, страхование риска утраты права собственности на жилье (титула), то есть так называемое титульное страхование.

### **Страхование объекта недвижимости**

Самым популярным, распространенным и, что особо важно подчеркнуть, обязательным является страхование объекта недвижимости, т.е. страхование риска повреждения или утраты этого объекта. И банк, как залогодержатель по договору, и заемщик заинтересованы в сохранности имущества в любой момент времени независимо от возможных жизненных ситуаций. Страхование недвижимости становится гарантом восстановления застрахованного имущества при наступлении страхового события на определенных для всех сторон условиях, объясняет Марина Маркушина (ОТП Банк).

Эксперты рассказали, что страхование объекта недвижимости осуществляется на случай возникновения следующих ситуаций: во-первых, пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого в бытовых целях. Во-вторых, залива водой или иной жидкостью из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения. В-третьих, на случай механических повреждений в результате бури, вихря, урагана и прочих стихийных бедствий. Отдельно оговаривается вероятность падения летательных аппаратов и их частей, что, к сожалению, в нашей стране не редкость. Наконец, страховка «покрывает» случаи противоправных действий третьих лиц.

Заемщик по собственному желанию может расширить пакет рисков, например, застраховать личные вещи, мебель на случай кражи и т.д.

### **Страхование жизни и здоровья**

На второе место по популярности и распространенности многие эксперты поставили страхование клиента (заемщика, созаемщика, залогодателя) от рисков смерти, утраты трудоспособности (присвоения 1 или 2 группы инвалидности), временной утраты трудоспособности на срок более одного месяца по причине несчастного случая. «По собственному опыту могу сказать, что 70-80% наших заемщиков страхуют свою жизнь, - рассказывает заместитель председателя правления Европейского трастового банка, заместитель председателя Комитета АРБ по ипотечному кредитованию Сергей Гандзюк. - Существует риск того, что с человеком может что-то случиться (особенно высок этот риск для людей опасных профессий - шахтеров, летчиков и т.д.). Если заемщик не застрахован, его семья будет вынуждена либо принять на себя бремя обслуживания ипотечного кредита, либо освободить квартиру».

Действительно, вероятность непредвиденных и не зависящих от человека случайных событий с печальными и даже трагическими последствиями существует для всех, что подтверждается ежедневной статистикой лечебных учреждений (травмы, болезни, потеря трудоспособности и т.д.).

«Наступление любого из этих неприятных моментов оказывает влияние на бюджет человека, так как лишает его возможности зарабатывать деньги на какой-то период и одновременно требует увеличения расходов на восстановление здоровья, - отмечает Марина Маркушина. - При этом обязанность производить выплаты по кредитному договору остается в полном объеме, а также остаются расходы на содержание себя, семьи, имущества. Заемщик должен обладать значительными финансовыми ресурсами, чтобы решить все эти вопросы без посторонней помощи. Если таковых ресурсов нет, то страховая выплата позволяет на заранее определенных условиях решить вопрос с обязательствами перед банком, а в случае ухода заемщика из жизни - исключить ситуации, когда должниками становятся родные для заемщика люди».

Следует подчеркнуть, что страхование жизни и здоровья является добровольным. Правда, банки предлагают заемщикам специальные программы кредитования, которые предусматривают более низкий процент за кредит при наличии такого вида страхования. То есть ставка по ипотечному кредиту будет не одинакова у человека, застраховавшего свою жизнь и не застраховавшего, причем разница как раз и составляет стоимость страховки, объясняет Сергей Гандзюк: «Банк, таким образом, хеджирует свои риски. В первом случае заемщик может быть спокоен, что в случае непредвиденных обстоятельств его семью ни кто не выселит из квартиры, поскольку страховая компания погашает его кредит. А во втором случае человек остается один на один со своими проблемами».

### Титульное страхование

Данный вид страхования предполагает страхование риска утраты права на собственность в результате возникновения претензий на имущество со стороны третьих лиц. Такие страховые программы также являются очень важными, потому что защищают финансовые вложения заемщика в приобретенную недвижимость в случае выявления фактов незаконного владения данным имуществом предыдущим его владельцем (или владельцами). К страховым событиям в данном случае относится признание сделки недействительной по различным основаниям.

К сожалению, у большинства наших сограждан мало опыта при приобретении недвижимости и нет знания различных «подводных камней», поэтому могут возникать неприятные коллизии.

«К нам зачастую приходят люди и говорят, что нашли квартиру, которая им нравится и которую они хотели бы приобрести в кредит, - рассказывает Сергей Гандзюк. - Прав да, есть моменты, которые настораживают и потенциальных покупателей, и банк. Например, квартиру продает старая бабушка (которая может оказаться недееспособной), или же квартира за последний месяц продавалась несколько раз. В этом случае мы говорим своим заемщикам, что существует два пути выхода из данной ситуации. Первый путь - застраховать титул, по край ней мере, на срок исковой давности - на три го да. Второй путь - выбрать другую квартиру, потому что данная недвижимость как предмет залога банк не устроит. Заемщик, к сожалению, не понимает одного: при уничтожении предмета залога или потере его в случае мошенничества долг перед банком у не го все равно остается».

Эксперт Абсолют Банка Юдит Бакша также подтверждает, что страхование клиента от утраты прав собственности действительно необходимо в первые три года пользования кредитом.

### Комплексные программы

Конечно, говорить о равноценности или неравноценности всех перечисленных видов страхования можно, основываясь на статистике возникновения страховых рисков по

этим видам. «Как показывает практика, одними из самых частых страховых событий в рамках продуктов, входящих в комплексное ипотечное страхование, являются потеря трудоспособности и, как ни печально это констатировать, уход из жизни застрахованного лица. Страховые события по остальным рискам далеко не единичны, однако их количество существенно меньше», - отмечает Роман Карандин (Райффайзенбанк).

Ранее уже отмечалось, что на данный момент обязательным из указанных выше видов страхования является только страхование недвижимости. Остальные виды - добровольны. Однако в зависимости от выбора заемщика - будь это только страхование недвижимости или страхование по всем видам, входящим в комплексный продукт, - кредитная организация имеет возможность применять либо повышенную, либо пониженную ставку по кредиту, объясняет Роман Карандин. «Данное изменение вызвано увеличением рисков банка при отсутствии дополнительных гарантий, которые дает страховая защита по программам страхования недвижимости и титула», - уточняет эксперт.

Неудивительно, что комплексные программы, включающие в себя все указанные виды ипотечного страхования, пользуются у заемщиков наибольшим спросом. «Клиент заключает единый договор, который предусматривает условия страхования сразу всех рисков, возникающих при ипотечном кредитовании, - говорит Марина Маркушина (ОТП Банк). - Это максимально удобно для всех заинтересованных сторон».

«При страховании всех рисков в комплексе заемщик получает хороший дисконт на тариф страхования от страховой компании», - отмечает Юдит Бакша.

## ЦЕНА ВОПРОСА

Страховые тарифы зависят от выбранной заемщиком страховой компании. Страховщики, в свою очередь, разработали ряд параметров, влияющих на тариф в зависимости от вида страхования, объектов страхования и т.д. Не случайно в конечном итоге тариф для каждого договора будет индивидуальным. Так, если речь идет о страховании жизни, то выделяются такие параметры, как пол, возраст, состояние здоровья заемщика, сумма кредита. По мнению Марины Маркушиной (ОТП Банк), исходя из имеющейся практики «увеличение стоимости кредита при страховании жизни и здоровья составляет от 0,2% в год». То есть ежегодный платеж за полис, «покрывающий» 2,5 млн рублей, составляет

от 5000 руб лей в год или от 416 руб лей в месяц. «416 руб лей в месяц за по мощь в 2,5 млн руб лей - небольшая плата, - говорит эксперт. - Многие на сотовую связь тратят больше и не задумываются о разнице в ценностях».

При страховании не движимости эксперты обращают внимание на год постройки здания, месторасположение, материалы, наличие или отсутствие охранных систем и служб.

По титульному страхованию основным критерием при определении тарифов является количество переходов права собственности. Предполагается, что чем больше таких переходов, тем больше вероятность возникновения судебных споров по правам на объект недвижимости, считает Роман Карандин (Райффайзенбанк). В среднем тарифы составляют 0,8-1% от страховой суммы.

По мнению эксперта Абсолют Банка, в настоящий момент средний тариф на все виды страхования - титул, жизнь и здоровье, имущество - составляет 0,8%.

Начальник управления страховых и финансовых продуктов Росбанка Кристина Буганова указывает, что средний тариф (конкретно по портфелю Росбанка) по договору комплексного страхования ипотеки (страхование жизни и трудоспособности, страхование имущества и титульные риски) составляет 1-1,5%.

### **КОМУ НУЖНЕЕ?**

Банковские эксперты единодушны во мнении: страхование ипотечных кредитов в равной степени необходимо как банку, так и клиенту. «Например, страхование имущества гарантирует сохранность недвижимости, выступающей залогом. Страхование жизни и трудоспособности не только обеспечивает возврат суммы кредита банку, но и предоставляет заемщику или его наследникам возможность полностью закрыть свои обязательства при наступлении страхового случая», - отмечает Кристина Буганова. Трудно определить, для какой из сторон ипотечное страхование наиболее значимо, рассуждает Роман Карандин. «На наш взгляд, дополнительные гарантии возврата кредита на случай наступления непредвиденных событий в течение срока действия кредита важны как для заемщика и его семьи, которые несут перед банком финансовые обязательства, так и для банка, так как они позволяют кредитной организации в

значительной степени минимизировать риски по портфелю», - рассуждает специалист.

По мнению Марины Маркушиной, в первую очередь в страховании должен быть заинтересован сам заемщик, поскольку все неожиданные ситуации, о которых говорилось выше, возникают имен но в его жизни и в жизни его близких. «Страхование позволяет человеку достойно справиться с тяжелой жизненной ситуацией, выполнить взятые обязательства, сохранить ценное. Для банка это так же важно, так как страхование - это качественный инструмент, позволяющий исключить риск возникновения и роста кредитной задолженности».

## НОВЫЕ ПРОДУКТЫ

На рынке ипотечного страхования наблюдается определенное оживление, отмечают эксперты. Поэтому в ближайшей перспективе можно ожидать дальнейшего развития новых видов страхования при ипотечном кредитовании - видов, которые, по мнению наблюдателей, будут пользоваться все большей популярностью у населения.

Появляются новые страховые продукты, например продукт Страховой компании АИЖК - страхование гражданской ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору. Продукт позволяет снизить первоначальный взнос до 10%, делая ипотеку доступнее, указывает Марина Маркушина (ОТП Банк). Этот вид страхования необходим для запуска полноценной системы секьюритизации ипотечных займов.

Данный вид страхования создан на случай дефолта заемщика и обеспечивает выплату кредитной организации разницы между остатком задолженности по кредиту и ценой реализации объекта недвижимости посредством аукциона, объясняет Роман Карандин (Райффайзенбанк). Такие ситуации часто возникают в кризис, когда существенно падают цены на недвижимость. Еще одним страховым продуктом, который только набирает популярность на рынке, становится страхование от безработицы. Продукт получил широкое распространение в связи с применением его в сфере авто и потребительского кредитования. «Риск недобровольной потери работы обеспечивает покрытие страховой компанией платежа по кредиту страхователя в течение определенного договором страхования периода (до полугода), - рассказывает Роман Карандин. - Предполагается, что в течение этого срока клиент найдет новую работу и восстановит свою платежеспособность».

### КОМУ ВЫГОДНО ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ

**Павел МУРЕТОВ, генеральный директор ООО Страховая компания «Гелиос»**

Согласно статье 31-й ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» заключение договора страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке, является обязательным и заключается в пользу залогодержателя (выгодоприобретателя). Страхованию подлежат конструктивные элементы квартиры от типовых имущественных рисков (пожар, противоправные действия третьих лиц, стихийные бедствия, конструктивные дефекты здания и др.). Новый перспективный вид залогового страхования - защита от финансового риска невозврата кредита даже после реализации заложенного имущества, когда в результате продажи залога банк получает «убыток». Это может быть связано с рядом факторов: нестабильностью цен на рынке недвижимости, изменением курсов валют (для договоров, заключаемых в валюте), возможными повреждениями недвижимости, которые влекут за собой снижение рыночной цены на залоговое имущество и убытки банка как следствие. Таким образом, договор страхования в данном случае является гарантом прибыльности каждой сделки банка с заемщиком. Помимо данных видов страхования предлагаются также:

- страхование жизни и здоровья заемщика. Страховое покрытие может включать в себя риски смерти заемщика (как от несчастного случая, так и от болезни), получения инвалидности первой, второй, третьей групп, временной утраты трудоспособности либо часть этих рисков в различных комбинациях;
- страхование финансового риска утраты и обременения права собственности на имущество (титульное страхование) по различным причинам в зависимости от объема страхового покрытия по данной секции страхования. Страхование осуществляется либо на весь срок ипотечного кредитования, либо только на 3 года (в течение срока исковой давности по не действительным сделкам). Если жилье приобретается в новостройке, то страхование «титула», как правило, не требуется. Страхование ипотечных сделок призвано обеспечить уверенность заемщиков в том, что при наступлении непредвиденных форс-мажорных эксцессов их кредитные обязательства будут исполнены в полном объеме.