

УДК 368.86

### СУЩНОСТЬ, ОСОБЕННОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Е.В. Яроцкая, А.Н. Теслюк

Томский политехнический университет

E-mail: yarockaya@tpu.ru

**Яроцкая Елена Вадимовна**,  
канд. экон. наук, доцент ка-  
федры экономики Института  
социально-гуманитарных  
технологий ТПУ.

E-mail: yarockaya@tpu.ru

Область научных интересов:  
риски, региональная эконо-  
мика, страхование, развитие  
городских агломераций.

**Теслюк Анна Николаевна**,  
студент кафедры экономики  
Института социально-  
гуманитарных технологий  
ТПУ.

E-mail: anteslyuk@sibmail.com

Область научных интересов:  
риски, страхование.

Рассматривается новый страховой продукт «Страхование ответственности заёмщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору», который только недавно появился на рынке в связи с развитием ипотечного кредитования. Показана актуальность данного вида страхования, его преимущества, суть процесса ипотечного страхования, дан анализ показателей по объемам ипотеки со страхованием заёмщика. Выявлены недостатки этого вида страхования на современном этапе, и определены перспективы развития.

**Ключевые слова:**

Страхование ответственности, ипотека, кредит.

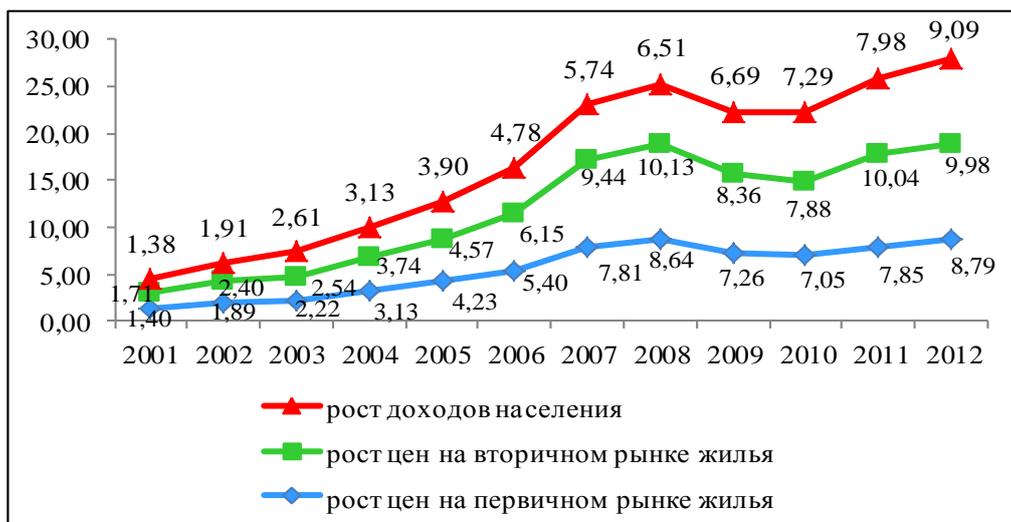
Жилищный вопрос является болезненным для основной части населения России: позволить себе купить жилье может лишь небольшая привилегированная группа, а процент россиян, недовольных своими жилищными условиями, достиг уже 50 % [1]. Для Томска и Томской области эта проблема также актуальна. Согласно результатам переписи населения 2010 г. [1], в Томской области 83,4 % населения проживают в отдельных квартирах, 6,4 % – в индивидуальных домах, а 10 % населения имеют неудовлетворительные жилищные условия – проживают либо в коммунальных квартирах и общежитиях либо снимают жилье (табл. 1).

**Таблица 1.** Структура населения по типам занимаемых жилых помещений в Томской области (в % к итогу)

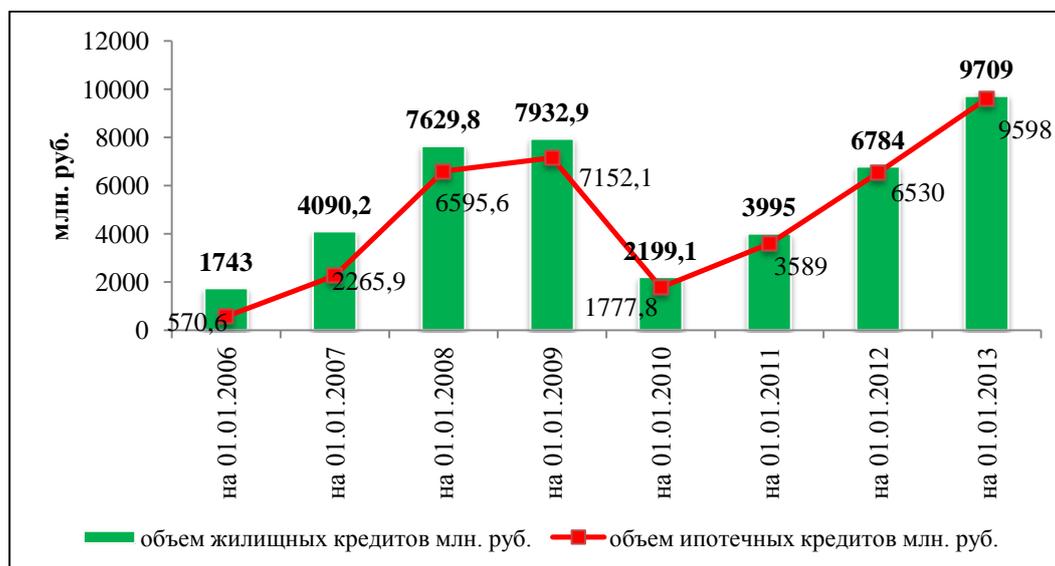
| Показатели   | Перепись населения |           |
|--|--------------------|-----------|
|  | 2002 г.            | 2010 г.   |
| Численность населения, всего                       | 100,0              | 100,0     |
| в том числе проживают:                             |                    |           |
| в индивидуальных домах                             | 15,09              | 6,4       |
| в отдельных квартирах                              | 77                 | 83,4      |
| <b>имеют неудовлетворительные жилищные условия</b> | <b>7,91</b>        | <b>10</b> |

Улучшить свои жилищные условия для многих жителей Томской области представляется невозможным, поскольку доходы населения региона растут намного медленнее роста цен на жилье (рис. 1) [1–3].

В качестве одного из методов решения проблемы обеспеченности населения жильем во многих странах, включая Россию, практикуется ипотека. Ипотека – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. Обратимся к статистике ипотечного кредитования по Томской области (рис. 2).



**Рис. 1.** Сравнительная динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья и реальных располагаемых доходов населения Томской области в разгах к 2000 г.



**Рис. 2.** Статистика ипотечного кредитования по Томской области [4] млн р.

Как видно из диаграммы, в 2010 г. произошел резкий спад объема выдачи жилищных кредитов в связи с негативными ожиданиями населения по поводу экономической ситуации в стране. В 2011 г. ситуация начала улучшаться, положительная динамика сохраняется и в 2012 г.: ипотечные кредиты составили 15 % от всех выданных кредитов, что в денежном выражении 6 миллиардов рублей [4].

Ипотека – довольно рисковый вид кредитования, так как с заключением кредитного договора у заемщика возникают многолетние финансовые обязательства перед банком-кредитором. Методом снижения рисков по ипотечному кредитованию является страхование. В России ипотечное страхование реализуется через:

- страхование ответственности заемщика кредита за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита;
- страхование финансовых рисков кредитора (рис. 3).



Рис. 3. Виды страхования, используемые в ипотечной сделке

Страхование имущества является обязательным в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Страхование жизни целесообразно с точки зрения защиты заемщика и его семьи. Страхование ответственности заемщика (ипотечное страхование) необходимо только для определенной категории кредитов – кредитов с небольшим первоначальным взносом (от 10 %), которые несут повышенный риск для кредитора.

По статистике западных банков, риск дефолта заемщика с первоначальным взносом 10 % в 2,5 раза выше риска дефолта по кредиту с первоначальным взносом 30 %. *Дефолт* – факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком условий Кредитного договора в части обязанности по возврату кредита и уплате начисленных процентов, явившийся основанием для обращения взыскания на Предмет ипотеки [5]. Риск вероятных потерь кредитора по высокорисковым кредитам в 4 раза выше, чем по кредитам с первоначальным взносом 30 %.

Основным сегментом населения, для которого востребованы кредиты с небольшим первоначальным взносом, являются молодые люди, которые еще не накопили достаточно денег на большой первоначальный взнос по ипотечному кредиту, но при этом имеют стабильный заработок, достаточный, чтобы вносить по кредиту ежемесячные платежи [5].

Обратимся к механизму страхования ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору, который начинает развиваться в России. По Федеральному закону от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор страхования ответственности заемщика заключается в пользу банка, который выступает кредитодателем и одновременно залогодержателем приобретаемого в кредит жилья. А страховой случай наступает, когда заемщик не может расплатиться по кредиту [6].

Одной из возможностей погашения долга перед банком является продажа объекта залога. Недвижимость продается с согласия кредитной организации, а с вырученных средств происходит погашение основного долга, процентов и штрафов, оставшиеся деньги отдаются бывшему заемщику. Однако может возникнуть ситуация, что вырученных денег от продажи не хватит на погашение долга по ипотеке. В этом случае помогает страхование ответственности заемщика, то есть, если долг перед банком не погашен полностью, его гасит страховая компания.

Страховой случай по договору страхования ответственности заемщика наступает не только в случае дефолта заемщика, но и в случае снижения рыночной стоимости заложенной недвижимости. Причины этих событий – от потери работы до мировых финансовых проблем. Исключением являются события, которые связаны с жизнью или трудоспособностью заемщи-

ка, гибелью или повреждением имущества или утратой права собственности на него. В таких случаях действуют другие договоры страхования, которые также заключаются при ипотеке, – договоры страхования жизни и здоровья заемщика, имущества и титула соответственно.

Фактом наступления страхового случая является ситуация, когда Выгодоприобретатель предъявляет требования (уведомления) к Страхователю о погашении кредита при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки и распределенных в порядке, предусмотренном законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при условии, что данное событие отвечает следующим требованиям:

- о погашении кредита предъявлено в течение срока действия договора (полиса) страхования ответственности заемщика и сумма, вырученная от Реализации предмета ипотеки, недостаточна для удовлетворения этого требования в части остатка основного долга;
- о погашении кредита при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки, не связано с уплатой процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, курсовой разницей, прочими косвенными расходами, а также возмещением упущенной выгоды.

Исключению из страховой ответственности подлежат:

- противоправные умышленные действия Страхователя или Выгодоприобретателя (его работников), а также лиц, действующих по их поручению, направленных на наступление страхового случая;
- незаконные действия государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания указанными органами и должностными лицами документов, не соответствующих законам или другим правовым актам;
- обстоятельства непреодолимой силы, то есть чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (в том числе стихийных бедствий: наводнений, бури, урагана, землетрясений и других природных явлений, которые можно отнести к стихийным бедствиям, и других обстоятельств, которые могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы, кроме случая утраты Страхователем источников дохода по любым причинам);
- смерть Страхователя по любой причине, временная утрата Страхователем трудоспособности по любой причине, а также установление Страхователю инвалидности по любой причине;
- утрата и/или повреждение предмета ипотеки;
- утрата и/или ограничение права собственности Страхователя на предмет ипотеки.

Размер страховой выплаты определяется как разность между остатком основного долга, установленным на дату предъявления требования (уведомления) о погашении кредита, и денежными средствами, вырученными от Реализации предмета ипотеки (в случае, если полученное значение отрицательное или равно нулю, страховая выплата равна нулю).

Страховая сумма по договору (полису) страхования на дату заключения договора (полиса) страхования составляет 20 % от действительной стоимости предмета ипотеки. Под действительной стоимостью предмета ипотеки понимается стоимость предмета ипотеки на дату вступления договора (полиса) страхования ответственности заемщика в силу, исходя из которой устанавливается страховая сумма по договору (полису) страхования ответственности заемщика. Действительная стоимость принимается Страховой организацией как минимальная из следующих величин: стоимость предмета ипотеки, указанная в договоре купли-продажи; стоимость, указанная в Отчете об оценке.

Договор (полис) страхования заключается на срок до последнего дня календарного месяца, в течение которого остаток основного долга, определенный в соответствии с графиком погашения по кредитному договору, достигнет уровня 70 % от действительной стоимости переданного в ипотеку жилого недвижимого имущества (заложенной квартиры).

Оплата страховой премии (взноса) осуществляется единовременно за весь срок страхования и составляет примерно 2 % от стоимости квартиры. Договор (полис) страхования вступает в силу в день, в который наступило последнее из следующих событий:

- уплата страховой премии (взноса);
- фактическое предоставление кредита, но не ранее даты заключения договора (полиса) страхования.

Договор (полис) страхования предоставляется в Банк до момента фактического предоставления кредита. Договор (полис) страхования составляется в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для заемщика, один для Страховщика, один для Банка. В Банк вместе с оригиналом договора (полиса) страхования предоставляется документ, подтверждающий оплату страховой премии (взноса) в полном объеме, а также копия доверенности, заверенная нотариально или страховой организацией, подтверждающая полномочия представителя Страховщика на момент заключения договора (полиса) страхования ответственности заемщика (если указанный договор (полис) подписан лицом, действующим на основании доверенности) [7].

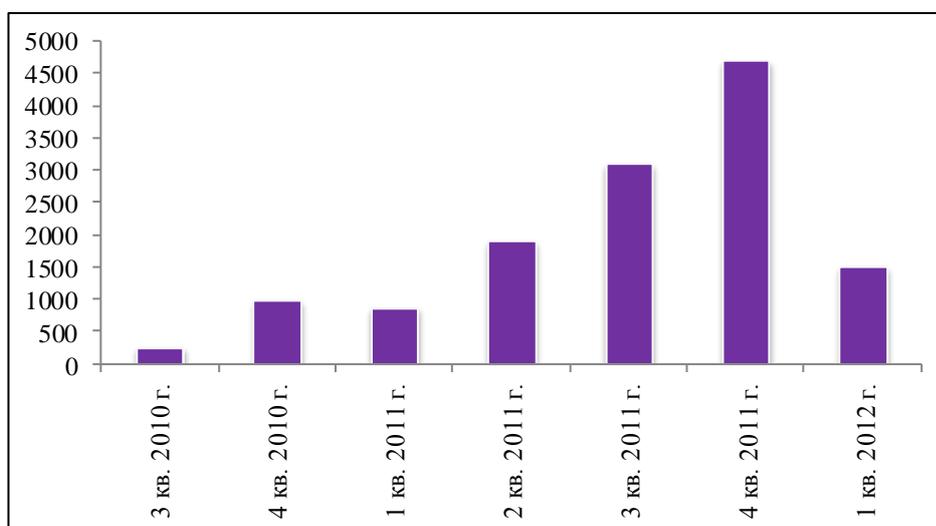
Страхование ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору дает ряд преимуществ как для заемщиков, так и для кредиторов и государства. Представим эти преимущества в виде таблицы, составленной по данным Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) (табл. 2) [5].

**Таблица 2.** Преимущества ипотечного страхования

| Для заемщиков  | Для кредиторов (банков)  | Для государства  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Повышение доступности ипотеки в результате снижения банком требований к первому взносу по кредиту до 10 %;</li> <li>• Защита заемщика от дополнительных требований кредитора, которые могут возникнуть в случае, если заемщик прекратит погашать кредит и денежных средств, вырученных от реализации недвижимости, не хватит для покрытия задолженности перед банком;</li> <li>• Снижение ставки по таким кредитам на 1–2 п.п. по сравнению с кредитом без страхования ответственности заемщика.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Покрытие реальных убытков по высокорисковым кредитам;</li> <li>• Расширение клиентской базы, увеличение объемов кредитования без ухудшения качества кредитного портфеля.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Повышение устойчивости системы ипотечного кредитования;</li> <li>• Отсутствие необходимости поддержки кредиторов во время кризиса.</li> </ul> |

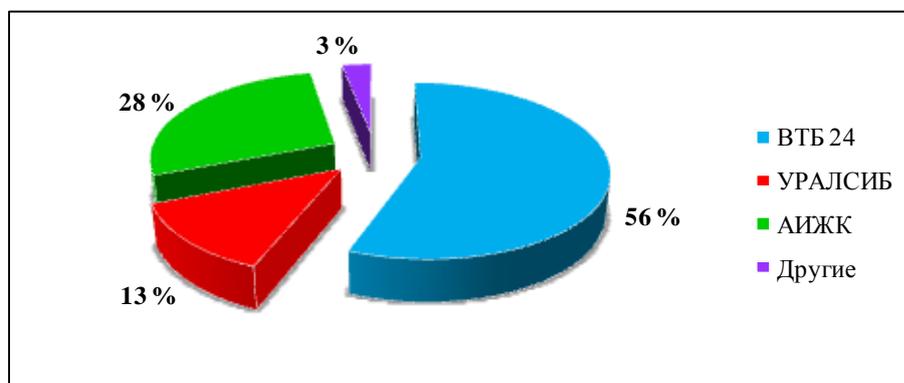
В теоритическом плане преимущества существуют для каждой из сторон и данный вид страхования является выгодным. Однако в реальной жизни ситуация складывается немного иначе, чем в теории. Ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом выдаются в 67 регионах России. Всего по состоянию на конец II-го квартала 2011 г. банками было выдано около 2,5 тысяч ипотечных кредитов со страхованием ответственности заемщика на общую сумму около 4 млрд р. [8]. Такое значения показателя можно считать невысоким.

Динамику объемов выдачи кредитов со страхованием ответственности заемщика, млн р./кварт. можно проследить по рис. 4.



**Рис. 4.** Объемы выдачи кредитов со страхованием ответственности заемщика, млн р./кварт. [9]

К началу 2012 г. ипотечные кредиты со страхованием ответственности заемщика выдают 89 банков и 82 кредитные организации, рефинансирующие застрахованные ипотечные кредиты в АИЖК. Обратимся к структуре рынка кредитов со страхованием ответственности заемщика (рис. 5).



**Рис. 5.** Распределение организаций с учетом их доли на рынке страхования ответственности заемщика [9]

На диаграмме отчетливо видно, что значительную часть рынка занимает ВТБ 24. Георгий Тер-Аристокесянц, вице-президент, начальник Управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ Департамента ипотечного кредитования ВТБ24 отмечает: «Несомненно, спрос на данный продукт в банке есть. Объем данного сегмента пока не очень велик и составляет около 3 % от общего количества выдач» [10]. Несмотря на то, что ВТБ 24 активно развивает ипотеку и ипотечное страхование, ему не удалось добиться увеличения количества ипотечных кредитов, выданных вместе со страховкой ответственности заемщика. Приведенные статистические данные отражают недоверие населения к таким ипотечным программам.

Подобная ситуация складывается ввиду того, что у этого вида страхования есть множество недостатков, которые отпугивают как заемщиков, так и банки. Прежде всего страхование ответственности заемщика увеличивает расходы, необходимые для оформления ипотечного кредита. К традиционным тратам – оценке имущества, страховым взносам по полисам страхования жизни и здоровья заемщика, имущества и титула и всевозможным комиссиям – прибавляется взнос по рассматриваемому договору. И это серьезные расходы для заемщика, который готов внести только 10 % первоначального взноса.

К примеру, приобретая квартиру за 4 млн р., заемщик должен заплатить за страхование ответственности около 70–110 тыс. р. (примерно 2...3 % от суммы кредита, что в данном случае 90 % от 4 млн р., т. е. 3,6 млн р.). А если покупается квартира за 10 млн р., то за страховку придется заплатить в среднем 180–300 тыс. р. Прибавив их к тем деньгам, что решено выделить на первоначальный взнос (в данном примере это 1 млн р.), можно приобрести квартиру стоимостью 6–6,5 млн р. без всяких страховок. При этом долг составит уже не 90 % от стоимости жилья, а 80 % [10].

Банки не торопятся предлагать такой страховой продукт своим клиентам, так как в законе «Об ипотеке» [6] говорится, что в случае перехода ипотечного залога в собственность кредитора (банка) задолженность заемщика полностью погашается, сколько бы ни стоил объект. В связи с этим такая ситуация не может трактоваться как страховой случай, так как задолженности у страхователя нет и страховщик ничего платить не будет, а банкам это не выгодно.

Имеются и другие неудобства для заемщиков: застраховать можно только ответственность по ипотечному кредиту, выданному на покупку недвижимости с оформленным правом собственности, т. е. на квартиру на вторичном рынке или на новостройку, уже оформленную в собственность.

Можно сделать вывод, что спрос на данные программы минимальный, прежде всего, из-за высокой стоимости страховки, а условия страхования еще требуют доработки. Возможно, при тщательной доработке условий спрос на данный страховой продукт возрос бы в регионах

России, включая Томскую область. В Томской области уже есть банки, которые работают по данной программе: ВТБ 24, Промсвязьбанк и другие, также продукт продвигается ООО «Росгосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», ОАО «СОГАЗ», ОАО «Региональное ипотечное агентство Томской области». Однако новые изменения, внесенные в закон об ипотеке, могут привести к тому, что возрастет количество прецедентов, когда банк будет нести убытки, беря недвижимость заемщика-должника на баланс.

По прогнозам экспертов, изменения в законе повернут банкиров в сторону страхования своих финансовых рисков. Подобная ситуация складывалась на ипотечных рынках других стран. Страхование ответственности заемщика как один из видов ипотечного страхования очень недолго работало в США, но оно закономерно ушло в сторону, потому что оказалось и менее и технологичным, и более дорогостоящим, чем то страхование, которое проводится самим кредитором.

В России интерес к страхованию своих рисков проявляют не только сами кредиторы (банки), но и заимодавцы. Заимодавцы – это не банки, а организации, которые выдают займы. Подобные проекты разрабатываются сетью поставщиков закладных АИЖК, Военно-страховой компанией (ОАО «ВСК») в рамках развития своих ипотечных программ. Также «Дельтакредит» и другие рефинансирующие банки озвучили свою заинтересованность.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Итоги Всероссийской переписи населения 2010 года в отношении продолжительности проживания населения в жилых помещениях по месту постоянного жительства и жилищных условий населения // Федеральная служба государственной статистики. 2012. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/perepis2010/croc/perepis\\_itogi1612.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/perepis_itogi1612.htm) (дата обращения: 04.02.2013).
2. Жилищные условия населения // Всероссийская перепись населения 2002 года. 2012. URL: <http://www.perepis2002.ru/index.html?id=20> (дата обращения: 04.02.2013).
3. Статистика цен рынка недвижимости Томска. 2013. URL: [http://statistic.tomsk.ru/by\\_order.php](http://statistic.tomsk.ru/by_order.php) (дата обращения: 06.02.2013).
4. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Центральный банк РФ. 2012. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka> (дата обращения: 04.02.2013).
5. Об ипотечном кредитовании // Страховая компания АИЖК. 2012. URL: [http://www.insurahml.ru/ru/mortgage\\_insurance/about/](http://www.insurahml.ru/ru/mortgage_insurance/about/) (дата обращения: 04.02.2013).
6. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) // Справочная система Консультант плюс. 2013. URL: <http://www.consultant.ru/popular/ipot/> (дата обращения: 04.02.2013).
7. Ипотечное страхование // ОАО Банк «Открытие». 2012. URL: <http://www.openbank.ru/ru/private/insurance/insurance-house/> (дата обращения: 06.02.2013).
8. Фомина В. Ипотечная перестраховка // Сравни.ru. 2012. URL: <http://www.sravni.ru/novost/2011/8/29/ipotchnaja-perestrakhovka>. (дата обращения: 04.02.2013).
9. Камышев А.В. Базель 2 и ипотечное страхование: перспективы стандартизации на российском ипотечном рынке // Банки. Процессы. Стандарты. Качество: Матер. VIII научно-практ. конф. – Уфа, 22–23 марта 2012. С. 1–24. URL: [nrb.akorrb.ru/stat/npk/2012/result/Kamyshov.pptx](http://nrb.akorrb.ru/stat/npk/2012/result/Kamyshov.pptx). (дата обращения: 06.02.2013).
10. Агуреева О. Ипотека: купить квартиру за 400 тысяч рублей // Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru. 2012. URL: <http://www.metrinfo.ru/articles/102210.html>. 2012. (дата обращения: 06.02.2013).

Поступила 17.02.2013 г.