

Ипотечное страхование в РФ: современные тенденции развития и проблемы

Статья посвящена теоретическому осмыслению современных тенденций развития и проблем ипотечного страхования в РФ. Проблемы развития ипотечного страхования в РФ проявляются в наиболее общем виде. Материалы научных трудов, подходы к изучению исследуемой проблематики позволили выявить методологические основы для проведения исследования.

Ключевые слова: страхование; ипотечное страхование; кредит; ипотечный кредит; страховые выплаты; страхователь; страховщик.

Российская Федерация, перенимая и развивая апробированные на Западе формы бизнеса, интегрируется в мировую финансовую систему и становится полноправным членом мирового сообщества. Одной из форм бизнеса является ипотечное кредитование, развитие которого в России можно уверенно констатировать как реальность. Об этом свидетельствуют тенденции последних лет: уверенный рост объемов ипотечного кредитования, развитие собственных ипотечных программ заявляемыми новыми игроками ипотечного рынка, законодательные инициативы федеральных и местных органов власти.

Рассматривая ипотеку как элемент экономической системы, следует выделить три наиболее характерные ее черты (табл. 1).

Таблица 1

Характеристика черт ипотеки как элемента экономической системы [2]

Ипотечное кредитование как элемент экономической системы		
Залог недвижимости является инструментом привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития ипотеки	Реализация имущественных прав на объекты, в то время как иные формы (купля-продажа) в данных условиях нецелесообразны	Формирование с помощью фиктивного капитала на базе ценной бумаги при эмитировании собственником объектов недвижимости

В экономическом отношении ипотечное кредитование является рыночным инструментом оборота имущественных прав на объект недвижимости в случае, когда юридически или коммерчески нецелесообразны другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен), и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства.

Представляется, что сущность ипотеки заключается в отношениях по поводу кредитования под залог недвижимого имущества, при котором кредитор-залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником-залогодателем обязательства получить удовлетворение своих требований за счет заложенного недвижимого имущества.

В 2018 году страхование ипотеки является обязательным действием, которое требуется от заемщика, пожелавшего оформить кредит для покупки недвижимого имущества [1]. Данная форма страхования включает определенные меры, которые будут направлены на то, чтобы обеспечить банку гарантию со стороны должников относительно возможности погасить кредит и исключить риски.

* **Ирина Фанисовна Губанова**, магистрант факультета бизнеса и управления, АНО ВО «Гуманитарный университет» (г. Екатеринбург).

В 2018 году ипотечное страхование осуществляется по трем основным формам, причем не каждая из них является обязательной – банковские организации могут только рекомендовать их или предложить более выгодные условия предоставления займа при заключении определенных видов договора страхования.

Ипотечное страхование пользуется популярностью в крупных мегаполисах, для которых характерны высокие показатели количества заключенных договоров ипотечного страхования и собранных страховых премий. Популярностью также пользуются регионы, для которых характерно проведение строительных работ по возведению новостроек. К ним относятся Московская, Новосибирская, Челябинская и Ленинградская области. О востребованности ипотечных страховых услуг свидетельствует статистическая информация:

- о заключенных договорах;
- о собранных страховых премиях страховщиками.

Финансовый кризис 2015 года привел к спаду востребованности ипотечных услуг, особенно тех, в которых валюта кредитования измеряется в долларовом эквиваленте. Актуальным вопросом стала перспектива государственной поддержки при ухудшении рыночной ситуации и дефолта заемщиков. В этот период уже активно применялось страхование ипотеки, что позволило минимизировать потери, являющиеся последствиями резких валютных скачков. Поддержка сервиса ипотечного страхования позволила сохранить ставки по кредитам на прежнем уровне. Некоторые заимодатели имели возможность даже снизить их величину.

Для поддержки рынка ипотеки на правительственном уровне было принято решение о государственной помощи. Из бюджета было выделено 4,5 миллиарда рублей на выплаты в фонд помощи должникам, которые не смогли рассчитаться с кредиторами.

Резкие скачки национальной валюты в 2015–2017 годах стали причиной финансового кризиса кредиторов, заемщиков и страховых компаний. Заемщики не могли выполнять обязательства по новому валютному курсу, поскольку их доходность осталась на прежнем уровне, актуальном для периода, в который была оформлена сделка. Продажа заложенного имущества не покрывала расходов займодателей, а страховщики не в состоянии были выплачивать огромные денежные суммы. Отчасти проблема была решена благодаря государственной поддержке.

В рамках программы был предусмотрен особый порядок конвертации кредита в рубли по курсу Центрального банка на день реструктуризации. При переводе половину убытков приняло на себя Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, а другую половину должен был компенсировать кредитор, который частично переложил ответственность на страховщиков. Политико-экономические обстоятельства 2015–2017 годов не способствовали тенденции развития ипотечного страхования, поскольку все стороны сделки стремились урегулировать уже имеющиеся отношения.

За прошлый период высокими показателями отличилась перестраховочная кампания, за год собравшая 10,44 миллиона рублей страховых премий. Лидером на рынке является «АльфаСтрахование», популярностью также пользуется компания «Росно», сотрудничающая практически со всеми крупными банками. В 2017 году количество оформленных договоров было увеличено на 47,7 %, что составило 7,1 миллиона договоров. Ипотека стала популярным продуктом и среди юридических лиц. Количество оформленных договоров, согласно общей статистике, достигло 86,6 тысячи. Объем премий достиг отметки в 25,7 миллиарда рублей, что на 21,8 % меньше показателей по итогам предыдущего года [1].

В условиях кризиса, обусловленного экономическим спадом, ужесточаются требования банковских учреждений к размеру первоначального взноса, что становится причиной спада объемов продаж на ипотечном рынке и, как следствие это-

го, снижения востребованности в услугах ипотечного страхования. В 2018 году сохраняются тенденции внедрения жестких стандартов ипотечного кредитования даже в благоприятных для развития экономики условиях. Для обеспечения привлекательности ипотечного страхования планируется продолжение процедуры по рефинансированию кредитов по ипотеке, оформленных до периода кризиса. Чтобы страховой продукт был привлекателен для участников ипотечной сделки, прежде всего необходимо увеличивать показатели продаж недвижимости. Для этого планируются изменения в российском законодательстве, направленные на создание экономических стимулов использования страхования ипотеки, с учетом его функциональных особенностей.

Для повышения доступности услуг необходимо применение мер, направленных на снижение первоначального взноса, поскольку многие заемщики не могут преодолеть такой барьер. Для решения проблемы необходимо грамотно распределить кредитные риски между всеми участниками сделки.

Таблица 2

Требования банков к набору рисков в 2018 году*

	Сбербанк России	ВТБ 24	Дельта Кредит	Банк Москвы	ГПБ
Страхование жизни и здоровья**:					
смерть застрахованного лица в результате несчастного случая и/или заболевания	включено	включено	включено	включено	включено
утрата застрахованным лицом трудоспособности с установлением инвалидности	I и II группы, в результате НС и ЕП	I и II группы, в результате НС	I группа, в результате НС и ЕП	I и II группы, в результате НС и ЕП	I и II группы, в результате НС и ЕП
временная утрата трудоспособности застрахованного лица		в результате НС		в результате НС и ЕП	
Страхование имущества:					
пожар, удар молнии, взрыв, противоправные действия третьих лиц, залив жидкостью, падение летательных аппаратов, стихийные бедствия, наезд транспортных средств	включено	включено с дополнительным риском «конструктивные дефекты»	включено	включено	включено
Титульное страхование:					

* Составлено автором по материалам финансовой отчетности Центрального банка России (URL: <http://www.cbr.ru>).

прекращение права собственности на него по причинам, не зависящим от страхователя или собственника, на основании вступившего в законную силу решения суда		включено с дополнительным риском «обременение (ограничение) включено права собственности»	с дополнительным риском «обременение включено (ограничение) права собственности»	с дополнительным риском «обременение включено (ограничение) права собственности»	
---	--	---	--	--	--

При ипотечном кредитовании Сбербанк России требует страховать конструктивные элементы предмета ипотеки от рисков утраты (гибели) или повреждения имущества.

Требования к страхованию:

- срок страхования – один год с ежегодной пролонгацией;
- страховая сумма – в размере кредита/остатка размера задолженности по кредиту.

Расчет производился с учетом суммы кредита 11 млн рублей. При расчете страхового взноса процентное соотношение по страхованию жизни устанавливалось следующее: 50 % вносит заемщик, 50 % – созаемщик.

Таблица 3

Расчет страховки*

Название страховщика	Страховой взнос, руб.	Тарифы по страхованию, %		
		Страхование жизни заемщика	Страхование жизни созаемщика	Страхование имущества
ЗАО «МАКС»	36 850	0,28	0,15	0,12
ОАО «АльфаСтрахование»	43 450	0,24	0,15	0,2
ООО «Группа Ренессанс Страхование»	44 000	0,199	0,101	0,25
СПАО «РЕСО-Гарантия»	50 050	разбивку не предоставили		0,15
ООО «ИСК «Евро-Полис»	66 000	0,5	0,5	0,1
АО «СК ПАРИ»	66 000	0,5	0,5	0,1
ООО «Росгосстрах»	71 500	0,5	0,5	0,15
ООО «СК «ВТБ Страхование»	89 100	разбивку не предоставили		
АО «СОГАЗ»	129 800	1	1	0,18
ООО СК «Сбербанк страхование»	129 800	1	1	0,25
САО «ВСК»*	137 500	1	–	0,25
СПАО «Ингосстрах»	–	не работают		0,165
ОАО «САК Энергогарант»	–	не работают		0,15
ООО «СК «Согласие»	–	аккредитация отсутствует		

При расчетах нужно учитывать, что сумма страховки будет уменьшаться каждый год, поскольку в расчетах учитывается размер основного долга.

* Составлено автором по материалам финансовой отчетности Центрального банка России (URL: <http://www.cbr.ru>).

В заключение следует отметить, что перспективы развития страхового рынка ипотеки находятся в прямой зависимости от динамики ипотечного кредитования. Для продвижения услуг планируется законодательное внедрение обязательства страхования всех сделок с вторичной недвижимостью, а также создание единого фонда, формируемого за счет платежей и отчислений, которые обеспечивали бы защиту прав дольщиков. Такие решения позволили бы снизить нагрузку на ипотечное страхование и усилить защиту заемщиков, что обеспечило бы востребованность кредитной услуги.

Резюмируя вышесказанное, следует отметить, что ипотечное кредитование является основным драйвером роста для рынка недвижимости и страхования. Возможности кредитной услуги позволяют российским гражданам улучшить качество своей жизни. Она является одной из форм залоговой сделки, при которой закладывается недвижимое имущество. В процессе действия ипотечного договора объект приобретения остается в собственности и в пользовании у заемщика. При невыполнении им обязательств по кредиту займодаделец вправе получить денежную компенсацию затраченных финансовых усилий за счет продажи заложенного имущества. В процессе взаимоотношений все стороны сделки подвержены определенным рискам, связанным с финансовыми и материальными потерями. Для их минимизации применяется ипотечное страхование. Увеличение рисков способствует востребованности страховой услуги, однако условия кризиса обеспечивают уменьшение объемов продаж на ипотечном рынке, что является причиной снижения продаж страховок.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный Закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) : федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г. // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : федеральный Закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г. // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
5. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Российская газета. 22.07.1998. – № 137.
6. О банках и банковской деятельности : федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 // Собрание законодательства РФ. – 05.02.1996. – № 6. – Ст. 492.
7. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) : федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 15.07.2002. – № 28. – Ст. 2790.
8. Об организации страхового дела в Российской Федерации : федеральный закон от 27.11.1992 № 4015-1 // СПС КонсультантПлюс.
9. Гусакова Е. С. Развитие ипотечного страхования в РФ // Концепт : научно-методический электронный журнал. – 2017. – Т. 4. – С. 107–112. – URL: <http://e-koncept.ru/2017/770320.htm> (дата обращения: 02.09.2018).
10. Гражданское право : в 2 т. – Т. II. – Полутом 1 / под ред. Е. А. Суханова. – М. : ВолтерсКлувер, 2015. – 400 с.
11. Груздев В. В. Современный подход к недействительности сделок: толкование законодательных новелл // Юрист. – 2014. – № 16. – С. 33–37.
12. Гражданский процесс : учебник / под ред. В. В. Яркова. – 9-е изд. – М. : Инфотропик Медиа, 2014. – 410 с.
13. Дегтярева А. Ограничение свободы договора или защита прав слабой стороны: Постановление Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Административное право. – 2014. – № 2. – С. 23–25.

14. Демин А. А. О функциях договора и договорного регулирования // Юрист. – 2014. – № 15. – С. 4–9.
15. Луценко С. И. Свобода договора (толкование через волеизъявление): пределы дискреции // Современное право. – 2014. – № 4. С. – 63–67.
16. Матвеева Е. Н. Возможности приобретения жилья: ипотека и ее альтернативы // Формирование гуманитарной среды в вузе: инновационные образовательные технологии. Компетентностный подход. – 2013. – Т 3. – С. 546–548.
17. Никитин В. В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 5. – С. 799–809.
18. Травина О. В. Свобода договора. Гарантии, последствия нарушения, ограничения // Право и экономика. – 2014. – № 5. – С. 48–51.
19. Финансовая отчетность Центрального банка России [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 10.09.2018).

Gubanova Irina Fanisovna

Master Student, Business and Management Department,
Liberal Arts University – University for Humanities (Ekaterinburg)

Mortgage Insurance in Russia: Current Trends and Problems

The article deals with the theoretical understanding of modern trends and problems of mortgage insurance in Russia. The problems of mortgage insurance development are presented as a challenge in the Russian Federation. The materials of scientific works, approaches to the study of the problem made it possible to identify the methodological basis for the study.

Key words: insurance; mortgage insurance; loan; mortgage; insurance; insured; insurer.