

**Денис СУХОРУКОВ,**  
старший  
андеррайтер,  
Перестраховочное  
общество  
«Находка Ре»



## ПЕРЕСТАХОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ РИСКОВ

Несмотря на финансовый кризис, тема ипотечного страхования и перестрахования остаётся острой – тем более что многие заемщики уже столкнулись с кредитными проблемами.

### Долговая нагрузка в условиях кризиса



У меня в руках красочная брошюра одного из наших ведущих банков. В ней обрисованы перспективы счастливой российской семьи, покупающей дом в кредит. Меня как перестраховщика неизменно радуют подобные брошюры, поскольку фамилию того, кто возьмёт такой кредит, я вскоре впишу в договор перестрахования. Однако есть ли реальные основания для радости?

Ни для кого не секрет, что рынок ипотечного страхования и перестрахования напрямую зависит от объёмов ипотечного кредитования. А последнее оказалось под угрозой. По сообщениям прессы, до 90% заявок на кредиты банками не удовлетворяется. Ряд банков вообще пересмотрел своё отношение к ипотечному кредитованию. Так, один из лидеров потребительского

кредитования «Хоум Кредит энд Финанс Банк» заявил о полном отказе от ипотеки, прекратил кредитование «Юниаструм Банк». Среди тех, кто приостановил выдачу кредитов на покупку квартир в новостройках, Райффайзенбанк, ВТБ 24, банк «Петрокоммерц». Те же, кто не отказался от ипотечного кредитования, ужесточили условия и увеличили процентные ставки по кредитам. Среди таких банков «Альфа-Банк», «Дельтакредит», «МДМ-банк», «Юникредит Банк», «Оргрэсбанк».

Тем не менее, несмотря на финансовый кризис, тема ипотечного страхования и перестрахования остаётся острой. Докажу это одним простым утверждением: каждый четвёртый ипотечный заёмщик уже просрочил очередной платёж. Реальное число ипотечных заёмщиков у нас составляет по разным оценкам от 3 до 5% населения. Из них от 40 до 70 тыс. граждан уже столкнулись с кредитными проблемами. Над их головами висит реальная угроза потерять купленную в кредит недвижимость. Недавно суд принял решение выставить на торги квартиру москвички, матери троих детей, из-за её отказа платить по займу. Квартира была действительно продана с молотка.

Наиболее распространённая причина неспособности заёмщика погашать задолженность по кредиту – это потеря им работы либо сокращение работодателем заработной платы. И то, и другое может принять массовый характер, если кризис перейдёт в затяжную стадию. Во всяком случае, так произошло во время событий десятилетней давности. На сегодняшний день компания РОСНО официально заявила о том, что в наступающем году никому из сотрудников, включая топ-менеджеров, не стоит ожидать прибавки к заработной плате. Нет сомнений, что подобную позицию займут и многие другие крупные компании. Учитывая нарастающие темпы инфляции, даже такая «мягкая» реакция работодателя на кризис на деле означает значительное уменьшение реальных доходов работника.

Жизнь в кредит уже является нормой для российских граждан. Однако она требует повышенной ответственности, самодисциплины, а главное – умения планировать свой бюджет и считать деньги. А это приходит не сразу. Когда неудачливые ипотечные заёмщики брали деньги в банке, они рассчитывали, что около половины зарплаты пойдёт на их погашение. Но из-за резкого роста цен им пришлось пересчитать бюджет, и многие просто не справились с долговой нагрузкой. Банку довольно

сложно застраховать риск невозврата кредита. Особенно в условиях кризиса. Тем больше оснований у банков требовать страховой защиты от всех прочих рисков – то есть физической гибели предмета залога, утраты имущественных прав на предмет залога и потери жизни и здоровья заёмщика. Рассмотрим их подробнее.

### *Риск потери жизни и здоровья заемщика*

Здоровье российских граждан, в том числе наиболее социально активной их части – ипотечных заёмщиков – оставляет желать лучшего. Сигареты – неотъемлемая часть нашей жизни. Пьянство давно уже не считается социальным злом. Медицинские услуги необоснованно дороги. А квалификация среднего российского врача объективно отстаёт от запросов среднего российского пациента. В результате мы имеем всем хорошо известную картину: российские граждане болеют много, болеют часто и болеют тяжело, а мужчины, которые составляют большинство заёмщиков, в среднем не дотягивают даже до 60 лет, то есть до пенсионного возраста. При этом можно отметить любопытный факт: практически все заёмщики, за редчайшим исключением, заполняя заявление на страхование, отрицают плохую наследственность, утверждают, что они абсолютно здоровы, не пьют, не курят и хроническими заболеваниями не страдают. Такие заявления успокаивающе действуют и на банкиров, и на страховщиков, но, к сожалению, часто оказываются неправдивыми. Известны случаи, когда ипотечными заёмщиками выступали смертельно больные и практически обречённые люди, но зато с очень здоровыми родственниками. Доказать, что человек был опасно болен на момент подписания договора, не всегда возможно.


Вообще в ипотечном страховании жизни происходит довольно много историй с уголовным оттенком. Широко известен случай в Новосибирске, когда заёмщик крупного кредита погиб якобы в результате неосторожного обращения с оружием. Меньше известен другой трагический эпизод – когда фермер в одной из поволжских областей, понимая, что он не сможет расплатиться с банком, сознательно бросился под собственный комбайн и сделал себя инвалидом. Но в заявлении на выплату представил эту ситуацию как несчастный случай. Правда

всплыла только после беседы пострадавшего с психологом. Также нельзя обойти вниманием тенденцию повышения смертности ещё сравнительно молодых мужчин от острой сердечной недостаточности. Хотя об этом не принято говорить, но в отдельных случаях смерть происходит совсем по другой причине – в результате алкогольного отравления, а справка об острой сердечной недостаточности приобретается за небольшую плату родственниками у патологоанатома. Иногда за плату присваиваются «нерабочие» группы инвалидности.

### Риск гибели предмета залога

Физическая гибель предмета залога происходит тоже довольно часто. Виной тому обычно являются нерадивые сотрудники банка, которые выдают ипотечные кредиты под залог чего попало. Приведу только один недавний пример – Сбербанк выдал кредит под залог комнаты в коммунальной квартире в деревянном доме.

С утратой титульных прав на предмет залога дело обстоит не намного лучше. Бытует мнение, что страхование и перестрахование титульных рисков почти безубыточно. Что подкрепляется заметным падением перестраховочных тарифов на рынке. Как известно, существуют две принципиально разные системы учёта прав граждан на недвижимое имущество – это американская (актовая) и европейская (регистрационная). В американской системе две стороны составляют договор о передаче прав собственности на недвижимость, а государство не несёт никаких обязательств ни перед одной из сторон сделки. Это создаёт почву для титульного страхования. В европейской системе государство регистрирует право собственности субъекта, и часть государственной пошлины идёт в резервный фонд. Таким образом, государство выступает гарантом чистоты сделки, и в случае утраты своих имущественных прав пострадавшая сторона получает возмещение из государственного фонда. В России сложилась некая промежуточная система: государство за определённую плату регистрирует все сделки с недвижимостью, как в Европе, но ни за что не отвечает, как в Америке. При этом у граждан создаётся иллюзия защищённости своего права. Интересный факт: только один из московских судов – Замоскво-



**Каждый четвёртый ипотечный заёмщик уже просрочил очередной платёж**

рецкий – за один день признал ничтожными пять не связанных между собой договоров купли-продажи квартир. Вывод можно сделать следующий: ипотечное кредитование – дело исключительно опасное для банка. Банки, не умея либо не желая осуществлять качественную процедуру скоринга, перекладывают всю полноту ответственности на страховщиков. Страховщики в силу исключительно острой конкуренции между собой готовы работать с любыми банками и с любыми заёмщиками без разбора и при этом ещё снижают страховые тарифы. В этой ситуации перестрахование ипотечных рисков становится крайне необходимым атрибутом ипотеки. И в то же время – крайне опасным для перестраховщиков.

#### **Что нужно сделать перестраховщику, чтобы не стать жертвой кризиса?**



Прежде всего – тщательно разработать и столь же тщательно соблюдать процедуру андеррайтинга. То есть делать то, что оказываются неспособными делать многие банки.

При перестраховании залогового имущества нужно обращать внимание на то, какой банк выдаёт ипотечные кредиты. Если это дочернее общество известного иностранного банка, то можно особенно не опасаться. Здесь нарушения могут быть связаны лишь с нерадивостью отдельных его сотрудников, но сама процедура скоринга, как правило, безупречна. Если же это российский банк с российскими учредителями, то процедура оценки риска обычно сводится к формальностям. Поэтому главный принцип андеррайтинга при перестраховании имущества – работать с ипотечными заёмщиками, получившими кредит в банках с очень хорошей и желательной международной репутацией.

При перестраховании титульных рисков андеррайтинг начинается с разделения операций с недвижимостью на первичном и на вторичном рынках. На первичном рынке риски значительно меньше, поэтому может применяться упрощённая процедура. На вторичном рынке ситуация следующая: чем больше собственников квартиры сменилось с момента приватизации, тем больше риск того, что передача права от одного к другому происходила с нарушениями. Необходимо убедиться в том, что не были ущемлены права несовершеннолетних, что в дан-

ной квартире в момент смены собственника не были прописаны недееспособные лица, а также лица, отбывающие срок в местах лишения свободы либо проходящие службу в армии. Для этого собирается полный пакет документов, включающий в себя все акты регистрации прав на недвижимое имущество, договоры купли-продажи, копии паспортов участников сделки, поэтажные планы и экспликации и многое другое, а также заключение юридического департамента страховщика о том, что никто не претендует и не может претендовать на заложенное имущество. Но даже такое заключение ещё ничего не гарантирует. Известен случай, когда гражданка, занимавшаяся предпринимательской деятельностью и купившая за свой счёт недвижимость в Москве, развелась со своим безработным супругом. Последний ушёл, но остался прописанным в её квартире. При этом в присутствии нотариуса он написал расписку о том, что при разделе совместно нажитого имущества никаких претензий к бывшей супруге не имеет. Спустя шесть лет после развода женщина решила выписать бывшего супруга со своей жилплощади. Однако он обратился в суд с иском о разделе квартиры, «забыв» о своей расписке. Парадоксальным образом суд уже во второй инстанции постановил разделить квартиру поровну между бывшими супругами, несмотря на истечение срока давности и нотариально заверенную расписку. Таким образом, гражданка, купившая квартиру и получившая под неё ипотечный кредит, неожиданно и спустя много лет после развода лишилась своего законного имущественного права. И такие случаи вряд ли может предусмотреть даже самый осторожный андеррайтер.

При перестраховании жизни и здоровья заёмщика процедура андеррайтинга наиболее сложна.

Первый критерий – это возраст. Застрахованные, возраст которых превысит 60 лет к моменту окончания договора страхования, не должны рассматриваться в принципе. Для мужчин критическим считается возраст 42 года. Уже начиная с этого возраста, перестраховщику следует запрашивать развёрнутую медицинскую анкету. Срок страхования также имеет значение. Если он превышает пять лет, то считается, что состояние здоровья даже молодого человека за такое количество лет может ухудшиться существенно, поэтому требование медицинской анкеты и анализов становится обязательным.

**В России государство за определенную плату регистрирует все сделки с недвижимостью, как в Европе, но ни за что не отвечает, как в Америке**

Помимо возраста необходимо учитывать соотношение роста и веса застрахованного. Если разница между ростом и весом меньше ста единиц, то для мужчины это означает увеличение риска. Сам по себе большой вес ещё не является угрозой для жизни и здоровья – если, конечно, застрахованный не занимается опасными видами спорта. При весе в сто килограммов и более прыжок с парашютом может закончиться переломанными ногами. В нашей практике был случай, когда в перестрахование передали риск смерти и инвалидности в результате несчастного случая ипотечного заёмщика, весившего 120 кг, имеющего слабое зрение и увлекающегося горными лыжами.

Следующий шаг – анализ медицинской анкеты. На этом этапе важно отделить так называемую «стандартную жизнь» от «нестандартной жизни». Другими словами, нужно отделить практически здоровых застрахованных от больных хроническими заболеваниями. Больные принимаются в перестрахование после консультации с медицинским андеррайтером, имеющим специальное образование. К ним применяются повышающие коэффициенты, составляющие обычно 1,5 и больше. Но есть категории больных, которые принципиально не принимаются ни на страхование, ни в перестрахование. Это инфицированные ВИЧ и больные СПИД, состоящие на учёте в психоневрологических диспансерах, инвалиды 1 и 2 групп. Это классический подход. Но есть компании, которые исключают не ВИЧ-инфицированных и больных СПИД, а наркоманов. Так как большинство больных СПИД одновременно являются и наркоманами, то больные СПИД и ВИЧ-инфицированные так или иначе отсеиваются. Для Запада это уже не правило: некоторые страховые компании разработали специальные программы страхования жизни для больных СПИД. Это стало возможным благодаря тому, что современные методики лечения позволяют продлевать их жизнь на 15 лет.

Мюнхенское перестраховочное общество разработало даже специальную перестраховочную программу для больных СПИД. Если заёмщика уже приняли на страхование, то смерть или инвалидность в результате любого впервые диагностированного заболевания есть основание для выплаты. СПИД в данном случае не исключение. В правилах некоторых компаний исключается инвалидность в результате критических заболеваний, но смерть вследствие критических заболеваний в любом



случае покрывается. При тяжёлом заболевании с присвоением инвалидности некоторые компании предпочитают оплатить часть расходов на лечение застрахованного, чтобы продлить его жизнь и способствовать присвоению более низкой группы инвалидности, например третьей вместо второй. Это оказывается более выгодно, чем выплачивать страховое обеспечение в размере ста процентов в случае смерти.

Возвращаясь к андеррайтингу, необходимо учесть профессиональную деятельность застрахованного. Все профессии условно делятся на три группы: первая (белые воротнички) – без повышающего коэффициента, вторая (шахтёры, железнодорожники, механики, водители, электрики, строители и т.д.) – с повышающим коэффициентом 1,1, и третья (пиротехники, пожарные, водолазы, нефтяники, спортсмены и т.д.) – с повышающим коэффициентом 1,2.

Кроме того, принимаются во внимание занятия опасными видами спорта. Такие виды, как параглайдинг, дельтапланеризм, парашютный спорт, горнолыжный спорт, альпинизм, бокс, нуждаются в повышающем коэффициенте 1,20. Единоборства, дайвинг, автоспорт и конный спорт соответствует коэффициенту 1,15. Виндсёрфинг, парусный спорт, хоккей и футбол – 1,10. Баскетбол, волейбол, теннис, биатлон, фигурное катание – 1,05. При занятии иными видами спорта коэффициенты не применяются.

В целом, несмотря на все опасности, ипотечное перестрахование остаётся одним из наименее убыточных видов. Поэтому я убеждён, что его можно и нужно развивать.

**Есть категории больных, которые принципиально не принимаются ни на страхование, ни на перестрахование**

