

Сергей Яковлев

Канд. юрид. наук, независимый эксперт

ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ: НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ



Одна из ключевых тем, которая последнее время активно обсуждается участниками финансового рынка, а также заинтересованными министерствами и ведомствами, связана с разработкой Банком России проекта Концепции регулирования страхования, сопутствующего договору об ипотеке в силу закона.

Первая версия документа была опубликована регулятором еще в конце апреля этого года. После этого представители банковского и страхового сообщества, а также целый ряд независимых экспертов высказали целый ряд серьезных опасений, поскольку практическая реализация предлагаемых Банком России подходов может повлечь существенные негативные последствия как для рынка ипотечного страхования, так и для самих заемщиков.

Доработанная версия проекта Концепции размещена на сайте ЦБ РФ в конце июля. Однако ее содержание мало чем отличается от первоначального варианта. По тем или иным причинам аргументы и предложения профессионального банковского и страхового сообщества, а их было высказано немало и, что важно, многие из них действительно являются взвешенными и продуманными, пока не нашли понимания у регулятора.

Цель, которую анонсировал Банк России при разработке данной Концепции, ни у кого не вызывает сомнения — повышение доступности ипотеки, прозрачности сопутствующих расходов на страхование и сокращение совокупных расходов заемщика при получении ипотечного кредита.

Сама суть предлагаемого механизма достаточно проста и при поверхностном взгляде выглядит весьма привлекательно:

- заемщики (физические лица) освобождаются от необходимости самостоятельно и за свой счет страховать риски, присущие ипотеке,
- при этом, страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке в силу закона, а также страхование жизни и здоровья заемщика осуществляется банком-кредитором от своего имени и за свой счет.

Самое интересное в этом вопросе то, что никто не спросил мнения самих заемщиков, как они относятся к этим предложениям? Уж коль мы ставим во главу угла интересы потребителя, то, наверно, было бы правильным провести широкий опрос различных слоев населения и поинтересоваться отношением потенциальных заемщиков к предлагаемым нововведениям.

Крайне важно изучить имеющийся зарубежный опыт в этом вопросе, а он есть, причем достаточно длительный и многообразный.

Это будет правильно и полезно для всех заинтересованных лиц, которые вовлечены в обсуждение этого вопроса, поскольку достижение конечной цели — «сокращение совокупных расходов заемщика», в рамках предлагаемого механизма, выглядит весьма сомнительно, и вопрос о том, а что реально получит сам заемщик, остается, мягко говоря, открытым.

Кроме этого, когда мы говорим о предложениях, которые радикально меняют устоявшийся и годами отработанный механизм, представляется правильным проверить обоснованность предлагаемых новаций в рамках отдельного пилотного проекта. Посмотреть со стороны, насколько жизнеспособны и эффективны предлагаемые меры, выявить в них слабые места, а затем уже распространять полученный опыт в рамках всей страны.

Первое, что вызывает серьезные опасения — это то, что банки, при возложении на них обязанности по страхованию ипотечных рисков, неминуемо включают свои дополнительные расходы в процентную ставку по ипотечному кредиту либо какие-то еще комиссии или сборы. Очевидно, что банки работать себе в убыток не будут. Поэтому надеяться на то, что, принимая на себя расходы на страхование,

КЛЮЧЕВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА КОНЦЕПЦИИ:

- 1** Банк-кредитор обязан от своего имени и за свой счет страховать заложенное имущество, а также жизнь и здоровье заемщика (или страховать заемщика от несчастных случаев и болезней) (далее — страхование при ипотеке). При этом банк-кредитор не имеет права требовать уплаты или возмещения страховой премии с заемщика. Выгодоприобретателем по таким договорам страхования при ипотеке является сам банк-кредитор.
- 2** Банк-кредитор выдает кредит заемщику исключительно при наличии у банка следующих полисов страхования при ипотеке: полиса имущественного страхования 9 и полиса страхования жизни и здоровья 10 или полиса комплексного страхования при ипотеке, предусматривающего риски утраты или повреждения заложенного имущества, а также смерть заемщика в результате несчастного случая и болезни.
- 3** Банк-кредитор не имеет права обуславливать выдачу и (или) условия выдачи кредита (в том числе срок рассмотрения заявки на кредит), условия кредитного договора (в том числе величину процентной ставки по кредиту) фактом наличия у заемщика или заключения заемщиком какого-либо договора страхования.
- 4** Банк-кредитор вправе застраховать любые другие риски, но не имеет права требовать с заемщика уплаты или возмещения страховой премии или иных комиссий, связанных с договорами страхования при ипотеке.
- 5** Страховая сумма по договорам страхования при ипотеке определяется равной размеру обеспеченного ипотекой обязательства на конец каждого отчетного периода, определенного договором ипотечного кредитования.

банки не найдут способ тем или иным образом их компенсировать опять же за счет самого заемщика, вряд ли приходится.

Представляется разумным рассмотреть альтернативный вариант, при котором заемщик будет иметь право выбора на этапе заключения кредитного договора — либо самостоятельно страховать риски, связанные с ипотекой, либо, в том случае если он этого не делает, делегировать соответствующие обязанности банку.

То есть при принятии такого решения сам заемщик должен оценивать необходимость и возможность для себя страховать такие риски, выбирать страховую компанию, приемлемое страховое покрытие, цену страховки и т. д.

Тогда суть концепции ЦБ можно было бы изложить следующим образом: «Банк-кредитор обязан от своего имени и за свой счет страховать имущество, заложенное по

договору об ипотеке в силу закона, и жизнь и здоровье заемщика (далее — страхование при ипотеке), в том случае, если заемщик не реализовал свое право на страхование при ипотеке». Такой подход может выглядеть более справедливым, прежде всего, по отношению к самому потребителю.

То есть мне, как заемщику и гражданину Российской Федерации, должно быть гарантировано право выбора. Либо я самостоятельно несу необходимые расходы, связанные со страхованием ипотечного кредита, самостоятельно выбираю ту страховую компанию, которая меня устраивает и при этом уплачиваю банковские проценты по меньшей ставке, либо я доверяю решение вопросов страхования кредитной организации, экономлю на страховании, но при этом плачу более высокие проценты банку. И здесь для меня, как заемщика, остается открытым вопрос — насколько

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРИ ДАЛЬНЕЙШЕМ ОБСУЖДЕНИИ ПРОЕКТА КОНЦЕПЦИИ:

- 1 Предусмотреть более широкие возможности для заемщика по заключению договоров страхования в различных страховых компаниях и изменению условий кредитования независимо от наличия либо отсутствия договора страхования с конкретным страховщиком.
- 2 Ввести ограничения на выплату банкам агентского вознаграждения по договорам ипотечного страхования/установить максимально допустимый размер комиссионного вознаграждения.
- 3 Оставить за клиентом процесс выбора страховой компании, а также само право заемщика осуществлять страхование соответствующих рисков за свой счет либо делегировать данную обязанность банку.
- 4 Законодательно закрепить обязанность страховать не только предмет залога, но также риски «Смерть, Инвалидность (1, 2 группы) в результате несчастных случаев и болезней».
- 5 Разделить процесс выдачи ипотечного кредита и процесс заключения договора страхования по аналогии с зарубежным опытом.
- 6 Сохранить действующую модель страхования рисков при ипотечном кредитовании, с учетом повышения прозрачности аккредитации страховых компаний в банках, усиления здоровой конкуренции на рынке ипотечного страхования, ограничения размера комиссионного вознаграждения банков, а также запрета навязывания услуг кэптивных страховщиков.

добросовестно банк, с точки зрения качества страховой защиты, будет выполнять все необходимые обязательства.

Еще одна важная деталь, на которую необходимо обратить внимание. В проекте Концепции речь идет о страховании самого заложенного имущества, жизни и здоровья заемщика. При этом никак не упоминается обязанность банка-кредитора страховать титульные риски заёмщика, при том что любая сделка на рынке недвижимости так или иначе сопряжена с риском утраты права собственности.

Второй существенный момент заключается в том, что реализация предложенной Концепции, в случае возложения обязанности по страхованию на банк, несет в себе существенные риски дальнейшего ограничения конкуренции.

Очевидно, что при стремлении снизить расходы заемщика на страхование единственной эффективной и цивилизованной мерой является прямая конкурентная борьба за конечного клиента.

В противном случае, существуют высокие риски того, что договоры страхования будут заключаться преимущественно с теми страховыми компаниями, которые предложат минимальные тарифы, без учета качества страхового продукта (сервисов), а также финансовой устойчивости и платежеспособности страховщика.

Это может привести к демпингу, низкому качеству андеррайтинга, проблемам с перестрахованием, высокой убыточностью и последующим отказом страховщиков от данного сегмента страхования.

В случае внедрения предлагаемой ЦБ РФ Концепции регулирования рынка ипотечного страхования существует целый ряд других потенциальных рисков как для самих заемщиков, так и для развития страхового рынка в России в целом:

- незащищенность интересов и прав застрахованного лица, снижение клиентской ценности и сервиса при страховании;
- снижение финансовой грамотности Клиентов в части страхования;

- отсутствие стимулов для развития продукта со стороны страховых компаний (фокус на минимизации стоимости страхования);

- увеличение количества исключений из страхового покрытия и поводов для отказа в приеме на страхование (что в рамках новой концепции может привести к отказу в выдаче ипотечного кредита) и т. д.

Представляется, что действующая модель ипотечного страхования, которая, наверно, не является идеальной, все-таки стимулирует страховщиков развивать ипотечный страховой продукт, включая дополнительные риски и сервисы, сокращая количество исключений из страхового покрытия, упрощая взаимодействия между клиентом и страховой организацией и т. д.

Безусловно, существующий механизм необходимо развивать и, прежде всего, с учетом повышения прозрачности процедуры аккредитации страховых компаний в банках, ограничения размеров комиссионного вознаграждения, а также исключения фактов навязывания услуг кэптивных страховщиков.

Поэтому важно сконцентрировать внимание на тех предложениях, реализация которых действительно способствовала бы сокращению совокупных расходов заемщика при получении ипотечного кредита и соответствовала бы основной идее проекта Концепции, а именно: повышение доступности ипотечного кредитования.

Предлагаемые при дальнейшем обсуждении проекта Концепции меры могут значительно снизить стоимость страхования для заемщиков, способствовать созданию условий для усиления конкуренции между страховыми компаниями, как в части снижения цены, так и в части улучшения клиентского сервиса и наполнения продукта и, в конечном итоге, позитивно повлиять на развитие цивилизованного страхового рынка в целом, а не только на увеличение прибыли банков и кэптивных страховщиков.