

Генеральный директор ОАО «Страховая компания АИЖК», к.э.н. Андрей Языков в своей авторской колонке для «РБК-Недвижимости» рассказывает о последних изменениях в закон об ипотеке. По его мнению новая редакция закона об ипотеке обеспечивает баланс интересов кредиторов и заемщиков. С одной стороны, она делает полноценной защиту кредитора по кредитным рискам, с другой – повышает социальную защищенность сознательных граждан и защищает их от псевдострахования.

Стоимость ипотечного кредита сильно зависит от рисков. Банк может снизить риски, предложив заемщику накопить большой первоначальный взнос. Но в этом случае заемщику придется гоняться за постоянно растущей ценой жилья. К тому же жилищную проблему часто хочется решить, не откладывая на далекое будущее.

В ипотечном кредитовании существует эффективный механизм снижения рисков – ипотечное страхование, или страхование кредитного риска, позволяющее гарантировать компенсацию части потерь при возникновении финансовых проблем у заемщика.

В июле 2013 года в Госдуму был внесен законопроект об изменениях в ст. 31 закона «Об ипотеке» в части страхования, а 23 июня 2014 года он был подписан президентом.

Предложенные изменения повышают эффективность механизма страхования кредитных рисков и делают его реально работающим инструментом снижения рисков деятельности кредитной организации.

Развитие указанного вида страхования может предоставить гражданам возможность получения ипотечного кредита с минимальным первоначальным взносом, сниженной процентной ставкой и надежной защитой на случай, если возникли обстоятельства, вынудившие отказаться от приобретения недвижимости по действующему договору, а денег на последующие платежи нет. Это и есть реальная социальная защита.

Хотя статья о страховании кредитных рисков в ипотеке в законе существует с 2004 года, развитие данного вида страхования до сих пор сдерживал ряд факторов. Во-первых,

максимальный размер ответственности страховщика по договору страхования ответственности заемщика устанавливался в размере не более 20% от залоговой стоимости недвижимости.

В американской модели ипотечного кредитования точка безубыточности кредитора находится на уровне 85% от стоимости недвижимости (при внесении первоначального платежа заемщиком в размере 15% кредитная организация уверена в возврате остальных 85% стоимости жилья при его продаже в случае дефолта заемщика).

В России этот коэффициент (отношение кредита к стоимости залога, LTV) находится на уровне 60–62%, что вынуждает кредиторов закладывать риски в процентную ставку.

Изменения в законе предусматривают установление значения страховой суммы с максимальным пределом 50% от основной суммы долга по страхованию ответственности заемщика.

Это позволит заемщику получить реальную защиту от возможных убытков и избежать случаев недобросовестного страхования, когда кредитор формирует незначительный уровень защиты заемщика (до 10% страхового покрытия) либо осуществляет страхование на короткий срок лишь для того, чтобы получить комиссию.

Во-вторых, не предоставлена возможность защищать ответственность заемщика по ипотечным займам, выданным небанковскими организациями (региональными агентствами жилищного кредитования, ипотечными фондами, др.), несмотря на то что многие кредитные организации в дальнейшем выкупают такие займы. Получается, что если кредит был получен в банке, то можно защитить себя от будущих убытков использованием вышеупомянутой страховой защиты. Если не в банке, то такой возможности нет.

Благодаря введенным изменениям по договорам займа, заключенным у заимодавцев (некредитных организаций), могут быть также застрахованы риски ответственности заемщика.

В законопроекте исправляются и дефекты нормы «прощения долга заемщика», которая стала наиболее серьезным препятствием для развития ипотечного страхования (Федеральный закон №405-ФЗ). Остаток необеспеченного долга является большой социальной проблемой, но, озвучив «прощение долга» в случае невозможности реализации имущества с торгов, не улучшив при этом механизм работы службы судебных приставов и не дав кредиторам возможности компенсации этих потерь, законодатель поставил банковское сообщество в ситуацию «гарантированных убытков», что повлекло рост процентных ставок по ипотечным кредитам.

При «прощении долга» становится невозможной и страховая выплата, поскольку заемщик страхует свою ответственность по договору, а введенная норма фактически снимает с заемщика такую ответственность.

Исследование Финансового университета при правительстве РФ в 2013 году подтвердило, что в 40–60% случаев в результате дефолта заемщика по ипотечному кредиту у кредитора остается 20–40% необеспеченного остатка долга. Довзыскать его либо невозможно, либо издержки на обращение взыскания нивелируют выгоду от него.

Изменение в части правил списания ипотечного долга при прощении долга заемщика предлагает учитывать наличие договоров страхования ответственности заемщика или страхования финансовых рисков кредитора. То есть правило «прощения долга» дефолтного заемщика теперь работает при наличии страхования ответственности, после осуществления страховой выплаты, в случае если осталась непогашенная часть долга. Раньше правило «прощения долга» наступало лишь в случаях постановки на баланс имущества кредитора, сейчас этого условия нет.

Поскольку при отсутствии страхования кредитного риска заемщиком/кредитором риски не исчезают, а закладываются кредитором/заимодавцем в процентную ставку по ипотечному кредиту, страхование ответственности заемщика несет мощную социальную нагрузку. Оно позволяет не только снизить процентную ставку по кредиту и уменьшить первоначальный взнос, но и защитить заемщика. Если банк продаст жилье с торгов, а остаток долга станет непосильной ношей, страховая выплата призвана «подстраховать» заемщика.

Изменение в законе предполагает сохранение «непрерывности» действия договора страхования финансовых рисков кредитора при переходе прав на закладную. В случае

смены владельца закладной договор страхования финансовых рисков продолжает работать. В законе также прописано последовательное осуществление страховых выплат при одновременном наличии двух договоров страхования – сначала по договору страхования ответственности заемщика, затем по договору страхования финансовых рисков кредитора. Это позволяет банкам снизить стоимость фондирования, что влечет за собой снижение процентной ставки по ипотеке.

Изменение в законе также предполагает распространение возможностей страхования ответственности заемщика на лиц, не являющихся залогодателями.

В целом новая редакция закона об ипотеке обеспечивает баланс интересов кредиторов и заемщиков. С одной стороны, она делает полноценной защиту кредитора по кредитным рискам, с другой – повышает социальную защищенность сознательных граждан и защищает их от псевдострахования.

Источник: [РБК](#) , 26.06.14

Автор: генеральный директор ОАО «Страховая компания АИЖК», к.э.н. Андрей Языков