25 июля вступил в силу Федеральный закон РФ от 23 июня 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Так, появляется возможность страхования ответственности заемщика по ипотечному кредиту и страхование финансового риска банка, выдавшего кредит.

Заемщик, взявший ипотечный кредит, может застраховать риск своей ответственности перед банком-кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом. При этом страховым случаем по такому договору страхования является неисполнение заемщиком требования банка о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства. Такое требование банк может предъявить в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком суммы долга (полностью или частично), если для гашения кредита банку недостаточно денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо стоимости заложенного имущества, оставленного за собой.

В свою очередь, банк-кредитор также вправе застраховать риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества (страхование финансового риска кредитора).

Многие финансовые эксперты уверены – вступление в действие этого закона способно заметно снизить риски банков, что даст возможность снижения процентных ставок по ипотечным кредитам. Эту новость комментируют специалисты кредитных организаций Новосибирска.

Начальник отдела разработки кредитных продуктов Департамента ипотечного кредитования ВТБ24 Михаил Сероштан: «Введение новых норм добровольного ипотечного страхования (страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора) в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целом достаточно позитивно для развития рынка ипотечного кредитования РФ – главное, что условия страхования данных рисков закрепляются законодательно и, как следствие, становятся прозрачными и понятными для всех игроков. Наличие в арсенале ипотечного страхования таких видов страхования может стать дополнительным инструментом снижения кредитных рисков банков по кредитам с повышенными значениями коэффициента Кредит/Залог (более 70%) и, следовательно, способствовать снижению

требований банков к размеру минимального первоначального взноса для клиентов, что очень важно с точки зрения повышения доступности ипотеки для конечного потребителя. В перспективе эта инициатива также может оказать некоторый положительный эффект на ипотечные ставки по кредитам, где будет такая ипотечная страховка, если, конечно, механизм покажет свою эффективность с точки зрения урегулирования убытков при наступлении страховых случаев. Тем не менее, говорить об общем эффекте от данной инициативы пока преждевременно – он будет формироваться не только за счет факторов снижения рисков для банков, но и с учетом стоимости этой страховки для клиентов, которую предложат страховые компании».

Управляющий филиалом ЗАО «Ишбанк» Ольга Турова: «Заключение о снижении риска, а тем более снижении процентов по ипотеке стоит делать после того, как станут понятны тарифы на данные виды страхования и условия данных страховых продуктов, т.к. для страховых компаний это новая практика, еще без сформированной статистики и, вероятно, первые продукты будут оцениваться как «высокорискованные» уже для страховых компаний, что сказывается либо на повышении тарифа, либо на условиях продукта путем введения дополнительных условий, снижающих вероятность получения страховых выплат по страховке как банком, так и клиентом банка».

Источник: Тайга.инфо , 28.07.14