DOI: 10.17117/na.2015.12.01.112

<http://ucom.ru/doc/na.2015.12.01.112.pdf>

Поступила (Received): 28.12.2015

Гнидина А.И., Шепелин Г.И. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков

Gnidina A.I., Shepelin G.I.
Mortgage insurance as a tool of reducing credit risks

Статья посвящена вопросам, связанным с ипотечным страхованием, а именно в ней отражена сущность ипотечного страхования и рассмотрены основные виды страхования кредитных рисков, позволяющие снизить последствия риска неплатежа в современных условиях

Ключевые слова: ипотека, ипотечное страхование, кредитный риск, страхование ответственности заемщика, страхование финансовых рисков кредитора

Гнидина Анастасия Игоревна

Студент

Финансовый университет при правительстве РФ
г. Москва, Ленинградский проспект, 49

Шепелин Геннадий Ильич

Кандидат экономических наук, доцент

Финансовый университет при правительстве РФ
г. Москва, Ленинградский проспект, 49

The article is related to mortgage insurance. It reflects the essence of the mortgage insurance and the basic types of credit risks insurance that can reduce the undesirable impact of non-payment risk in modern conditions

Key words: mortgage, mortgage insurance, credit risk, liability insurance of the borrower, financial risk insurance of the creditor

Gnidina Anastasiya Igorevna

Student

Financial university under the government of the RF
Moscow, Leningradsky ave., 49

Shepelin Gennadiy Ilich

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Financial university under the government of the RF
Moscow, Leningradsky ave., 49

Собственная квартира, а тем более дом является мечтой для многих молодых семей. И, к сожалению, самостоятельно в реальных условиях воплотить ее в жизнь могут только единицы. Для большинства ипотека сегодня является единственной возможностью стать обладателем собственного жилья. Именно поэтому ипотечное кредитование все больше набирает обороты в последние годы.

Однако к вопросу о получении или выдачи ипотеки следует относиться очень внимательно, анализируя возможные риски, связанные с ипотечным кредитованием как для заемщика, так и для самого банка. В этой связи необходимо отметить значительную роль страхования ипотечного кредита как разновидности продуктов банкострахования. При ипотечном страховании объектом страхования является сумма денежных средств, которую заемщик берет у креди-

тора, предоставляя при этом имущественный залог. Основной целью ипотечного страхования является защита обеих сторон от риска «невозврата». Страхование ипотеки со стороны заемщика выглядит как страховка на случай дефолта, а со стороны банка как инструмент снижения риска возможных убытков по ипотечным кредитам.

Ипотечное страхование можно определить как совокупность мер по защите кредитора от возможных убытков, которые могут возникнуть в связи с неисполнением заемщиком своих обязательств и недостаточностью средств, полученных от продажи предмета залога для покрытия существующей задолженности. В России ипотечное страхование можно рассматривать в двух аспектах:

- Страхование ответственности заемщика
- Страхование финансовых рисков кредитора

Основные условия договора по данным видам страхования регулируются ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Рассмотрим каждый из этих видов ипотечного страхования подробнее.

Ипотека является долгосрочным кредитным обязательством, обязывающим заемщика своевременно совершать выплаты на протяжении многих лет. Однако никто не застрахован от непредвиденных жизненных обстоятельств, порой возникают такие ситуации, при которых заемщик больше не может отвечать по своим обязательствам. В этом случае заложенное имущество выставляется на торги, и разницу между стоимостью имущества и суммой долга должен компенсировать заемщик. Однако имея договор страхования ответственности, заемщик в случае дефолта не выплачивает эту разницу и весь долг перекладывается на плечи страховой компании. Другими словами, договор страхования ответственности заемщика вступает в силу, если заемщик не может отвечать по своим обязательствам и стоимость заложенного имущества не соответствует сумме долга. Страховая премия (взнос) уплачивается заемщиком единовременно сразу на этапе получения кредита. Выгодоприобретатель в лице кредитора-залогодержателя может получить страховую премию в размере, установленном ФЗ «Об ипотеке» (10% – 50% от суммы долга). Сроком страхования является весь период действия кредитного обязательства заемщика или до того момента, когда основной долг достигает 70% от стоимости имущества. Таким образом, данный вид ипотечного страхования позволяет заемщику защититься от последствий дефолта, снизить процентную ставку по кредиту (на 1-2 п.п.), а также уменьшить размер первоначального взноса в связи со снижением риска ненадежности ипотечного кредита для кредитора.

Страхование финансовых рисков кредитора является одним из существующих механизмов, обеспечивающих стабильность ипотечного кредитования. Страховым случаем по договору страхования финансового риска кредитора. ФЗ «Об ипотеке» определяет страхование финансового риска кредитора как страхование от возможного убытка в случае если стоимость заложенного имущества не соответствует требованиям кредитора в полном размере. Страхователь и выгодоприобретатель в этом случае одно лицо – кредитор-залогодержатель. Порядок уплаты премии может быть как единовременно, так и в рассрочку в зависимости от условий договора. Размер страховой суммы не должен быть менее

10% от величины кредита. Условия определения срока страхования финансовых рисков кредитора совпадают со сроком страхования ответственности заемщика.

На законодательном уровне закреплено, что договор страхования ответственности заемщика является приоритетным по сравнению с договором страхования финансового риска кредитора. Это означает, что при наступлении страхового случая выплаты в первую очередь будут осуществляться по страхованию ответственности заемщика, а если суммы окажется недостаточно для полного погашения кредитных обязательств, то будут использованы страховыми выплатами, предусмотренным договором страхования финансовых рисков.

Рассматривая вопрос об ипотечном страховании, в частности страхование ответственности заемщика, возникает вопрос является ли данный вид страхования обязанностью заемщика или это его свободное право, позволяющее снизить риски в случае невозврата средств. На законодательном уровне, а именно в ФЗ «Об ипотеке» не указана обязанность заемщика страховать риск неисполнения ипотечных обязательств перед кредитором. Однако на практике для получения ипотеки с первоначальным минимальным взносом в 10%, страхование по ипотеке является неотъемлемым условием, без которого банки предоставляют кредиты со ставкой в 20% от первоначального взноса.

Отметим также, что важно различать понятие ипотечное страхование как непосредственное страхование кредитных рисков и так называемое комплексное ипотечное страхование, которое включает в себя другие виды страхования, которые сопровождают ипотечный кредит, например, страхование имущества (предмета залога), титульное страхование (риск утраты права владения), страхование от несчастного случая (здоровья и жизни).

Среди перечисленных видов страхования обязательным является только страхование предмета залога. Два других также как и страхование ответственности являются исключительным правом заемщика. Безусловно, банки для снижения кредитного риска хотят, чтобы заемщик-залогодатель страховал и имущество, и свою жизнь, и юридическое право владения. В тоже время страховка также выгодна заемщику, который, например, заключая договор страхования здоровья, снижает свои риски по невозврату долга кредитору в случае потери трудоспособности. Страхование права на собственность также выгодно заемщику, который в случае утраты прав на имущество будет защищен от финансовых потерь. На практике чаще всего используют комплексный продукт ипотечного страхования, который включает все перечисленные виды страхования. Данный пакет страховых услуг выгоден как для заемщика, так как он обходится в разы дешевле, так и для банка, который минимизирует риск невозврата кредита сразу по нескольким аспектам.

В заключении важно отметить, что ипотечное страхование является необходимым элементом в системе ипотечного кредитования для обеспечения безопасной и стабильной деятельности по предоставлению ипотеки на жилье. Договор ипотечного страхования предоставляет защиту его участникам в годы кризисов и других неблагоприятных событий. Таким образом страхование

ипотечного кредита делает ипотечное кредитование более устойчивым расширяя тем самым количество клиентов на рынке ипотеки.

Список используемых источников:

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
2. Шепелин Г.И. Банкострахование в современных условиях. М.: ВГНА Минфина России, 2013.
3. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, сайт АИЖК.
URL: <http://www.ahml.ru/>

© 2015, Гнидина А.И., Шепелин Г.И.

*Ипотечное страхование как инструмент
снижения кредитных рисков*

© 2015, Gnidina A.I., Shepelin G.I.

Mortgage insurance as a tool of reducing credit risks