

## **ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИИ**

На современном этапе одним из стратегических направлений развития жилищной политики в Российской Федерации является ипотечное кредитование. В частности, по итогам первых трех месяцев 2012 г. в России было выдано 1800 ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом (менее 12 % годовых), что более чем в три раза превысило аналогичный показатель предыдущего года и составило ипотечных кредитов.

Банки, выдающие ипотечные кредиты по стандартам АИЖК, в 2,2 раза увеличили количество застрахованных кредитов по сравнению с соответствующим кварталом прошлого года, а банки, работающие по собственным стандартам — более чем в 3,5 раза. В июле 2010 г. Правительство РФ разработало Стратегию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. Предполагается, что ипотечный кредит станет основным механизмом приобретения жилья в собственность (около 60 % населения смогут приобретать жилье с помощью ипотеки), а развитие рынка ипотеки будет сопровождаться повышением качества услуг и повлечет за собой распространение иных механизмов жилищного кредитования под залог недвижимости: кредитование застройщиков (юридических лиц), жилищных некоммерческих объединений граждан, физических лиц для индивидуального жилищного строительства и оплаты пая в кооперативах, а также кредитование физических и юридических лиц на приобретение(строительство) жилья для дальнейшей сдачи внаем. В связи с этим, растущий объем выдаваемых ипотечных кредитов влечет необходимость обеспечения более надежной защиты интересов как банков, так и заемщиков кредитов и членов их семей. Все это делает правовые вопросы ипотечного страхования несомненно актуальными.

Само прилагательное «ипотечный» происходит от слова «ипотека», что в переводе с древнегреческого языка означает «залог», «подклад», означая залог вообще. Однако в современном российском законодательстве термины «ипотека» и «ипотечный» применяются исключительно к залому недвижимого имущества.

Основой для осуществления ипотечного страхования в Российской Федерации являются нормы ст. 334 и 343 ГК РФ, а также ст. 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)».

Современное ипотечное страхование в России осуществляется на основании комплексного договора страхования, сочетающего в себе как имущественные, так и личные виды страхования. Договор ипотечного страхования предусматривает следующие виды страхования:

1. Страхование имущества, являющегося предметом ипотеки (*Property insurance*). На данный момент банки, предоставляющие ипотеку, значительно ограничили перечень имущества, рассматриваемого в качестве залога. В большей степени подвержены материальному ущербу дома из бруса, квартиры с деревянными перекрытиями в домах, построенных до 1917 г., квартиры в малоэтажных жилых домах. Следовательно, данное жилье банки предпочитают не брать в ипотеку. Застраховать данное жилье также крайне проблематично ввиду высокой степени вероятности страхового риска (при том, что в силу п. 1 ст. 9 Закона РФ «Об организации в страховом деле в РФ» застраховать можно только на случай наступления события, имеющего среднюю степень вероятности). Квартиры в панельном или кирпичном доме меньше подвержены ущербу, поэтому их кредитуют охотнее, в отличие от деревянных строений они, как правило, не требуют обязательного проведения предстрахового осмотра. В основном заключаются договоры ипотечного страхования на случай пожара, потопа и обрушения стен, внутренняя отделка по таким договорам, как правило, не страхуется.

2. Страхование титула, т. е. риска утраты права собственности на имущество, являющееся предметом ипотеки (*Title Insurance*). Целью данного страхования является защита прав добросовестного приобретателя от финансовых потерь, связанных с требованиями третьих лиц, в случае наличия дефектов в правовом титуле. В зависимости от того, чей интерес подлежит страхованию, принято выделять два подвида страхования титула: страхование правового титула собственника (*Owners Title Insurance*) и страхование правового титула кредитора (*Lenders Title insurance*).

3. Личное страхование заемщика (*Mortgage Life Insurance*). В первую очередь банки акцентируют внимание на страховании жизни и здоровья самого заемщика, особенно от болезней, так как согласно статистике именно заемщики более подвержены риску, нежели имущество, являющееся предметом залога. Таким образом, банк уберегает себя от предполагаемых убытков из-за смерти заемщика, полной или частичной утраты трудоспособности, длительной болезни.<sup>139</sup> Препятствием к этому желанию банка, однако служит установленный п. 2 ст. 16 закона РФ «О защите прав потребителей» запрет обуславливать приобретение одних услуг обязательным приобретением иных услуг. Однако некоторые авторы все же полагают, что условие о страховании жизни и здоровья заемщика не будет считаться навязанным и противоречить законодательству о защите прав потребителей, если банк имеет возможность предложить гражданину-заемщику альтернативный вариант, который не предполагает обязательного страхования жизни и здоровья заемщика, хотя бы

---

<sup>139</sup> Трифонова Ю.Г. Анализ факторов риска ипотечного страхования // Банковский ритейл. № 3. III квартал 2010 г.

при этом кредит выдавался под более высокую процентную ставку. Главное, чтобы разница в процентных ставках не носила дискриминационного характера.<sup>140</sup> Считаем невозможным согласиться с данной точкой зрения, поскольку на практике банки такой альтернативы даже не предлагают. Большинство заемщиков не спешат выделять денежные средства на страховку, считая, что это абсолютно ненужное мероприятие, цель которого — истребовать от заемщика лишние деньги. Однако подобное мнение ошибочно, поскольку они и их родственники рискуют утратить единственное жилье. А, как правило, подобные ситуации характерны, прежде всего, для семей, состоящих из работающего отца, являющегося единственным кормильцем семьи, двоих несовершеннолетних детей и ухаживающей за ними и потому, как правило, не работающей (или занимающей низкооплачиваемую должность) его супруги. Вместе с тем, данный вид страхования не покрывает убытки, связанные с наступлением иных социальных рисков в жизни заемщика кредита, не имеющих физико-биологический характер, например, потерю работы. Вместе с тем, этот вид страхования в части страхования от болезней невыгоден для страховщика ввиду как отсутствия в российском законодательстве положений, позволяющих устанавливать в договоре дополнительные основания для отказа в выплате страхового возмещения помимо установленных действующим законодательством, так и необходимости проводить углубленное предстраховое обследование застрахованного лица, а также значительным увеличением в последнее время количества случаев смерти застрахованных лиц от злоупотребления алкоголем и обострения хронических заболеваний (об этих фактах, при заключении договора страховщику зачастую не было известно).

4. Страхование ответственности заемщика за непогашение кредита (*Private Mortgage Insurance — PMI*). Целью данного вида страхования, с одной стороны, является защита прав кредитора в случае заключения договора ипотеки с недобросовестными должниками, которые не способны ежемесячно осуществлять платежи по ипотечному кредиту (в случае ненадлежащего исполнения своих обязательств заемщик (страхователь) обращается в страховую компанию для выплаты остаточной задолженности по кредиту). С другой — защита интересов заемщика: благодаря появлению данного страхового продукта стала возможной практика выдачи ипотечных кредитов при наличии у заемщика малого первоначального взноса, ведь главным условием существования полиса *PMI* в кредитных отношениях с конкретным заемщиком служит то обстоятельство, что первоначальный взнос, уплачиваемый по кредиту, составляет менее 20 % от стоимости недвижимости, приобретаемой по договору ипотеки.

С принятием части второй ГК РФ в 1996 г. была полностью прекращена практика заключения договоров страхования ответственности заемщиков за непогашение банковских кредитов, а интересы банков-заимодавцев (ранее защищавшиеся с помощью договора страхования риска непогашения кредитов)

---

<sup>140</sup> Сперанский А. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке // Бухгалтерия и банки. 2011. № 9.

могли обеспечиваться путем страхования ими своего предпринимательского риска.<sup>141</sup> Однако в связи с экономическим кризисом 2007–2010 гг. в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)» были внесены изменения, позволяющие заключать договоры страхования ответственности заемщиков за невозврат ипотечных кредитов.

Следует, однако, отметить, что требование о страховой выплате по данному виду страхования реализуется лишь после продажи имущества, являющегося предметом ипотеки, с публичных торгов. Поэтому, с точки зрения российского законодательства, этот вид страхования банкам невыгоден ввиду необходимости значительного приложения сил и затрат для продажи ипотечного имущества подобным способом.

Ипотечное страхование, несмотря на слаженность схемы, продолжает оставаться очень индивидуальным в том смысле, что страховые компании при организации бизнес-процессов с конкретным банком по данному виду «настраивают» свой продукт (банки внимательно относятся к покрываемым страховой защитой рискам, условиям договора страхования и пр.). Однако постепенно происходит частичная стандартизация ипотечного страхования в случае значительных объемов относительно идентичных договоров или в рамках взаимодействия с одним или несколькими банками. Как правило, она касается упрощенной системы андеррайтинга по договорам страхования на относительно небольшие суммы (по разным компаниям разброс в диапазоне \$100–300 тыс.) и при определенном «портрете» потенциального заемщика.

Кроме того, эксперты страхового рынка обращают внимание на наличие пробелов в законодательстве, относящихся к ипотечному страхованию<sup>142</sup>. В частности, в законодательстве нигде не обозначено, какая страховая защита требуется при залоге земли. Не лучше обстоит дело и с «традиционными компонентами» ипотечного страхования. Например, между положениями законодательства и правоприменительной практикой существуют расхождения при толковании норм, регламентирующих предстраховой осмотр застрахованного имущества и предстраховое обследование застрахованного лица — ст. 945 ГК РФ говорит о праве страховщика на оценку страхового риска, а судебная практика фактически подразумевает обязанность страховщика на проведение предстрахового осмотра и предстраховой оценки, возлагая риск негативных последствий их неосуществления на страховщика.<sup>143</sup> В то же время страховщики, даже имеющие собственные службы безопасности, не могут реализовать в полном объеме весь комплекс мероприятий, направленных на оценку страхового риска, поскольку действующее законодательство не наделяет их правом осуществлять оперативно-розыскную деятельность.

---

<sup>141</sup> *Алейникова В.В.* Страхование ответственности заемщика за нарушение условий договора ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. 2012. № 4.

<sup>142</sup> *Смирнов И.Е.* Банки и страховые компании: на главных направлениях сотрудничества // Организация продаж страховых продуктов. № 5, сентябрь–октябрь 2008 г.

<sup>143</sup> См. напр., постановление ФАС Поволжского округа от 25 августа 2009 г. по делу № А55-3946/2008, определение Санкт-Петербургского городского суда от 21 мая 2012 г. № 33-6533 (доступно в СПС «КонсультантПлюс»).

Такие новые для российского рынка ипотечного страхования виды, как бриджстрахование при рефинансировании ипотечных кредитов (страхование временного лага, при котором объект снимается с залога одного банка и передается другому) и страхование первоначального взноса (при рассрочке взноса), массового спроса на сегодня не формируют. Следовательно, страховщики, заинтересованные в стабильности канала продаж и увеличении объемов взносов по нему, в большинстве случаев не делают акцента на этих видах, не считают их приоритетными. Такие проекты скорее «пробуются» игроками, так как с их помощью можно открыть новые рыночные ниши, причем банки также проявляют в них заинтересованность.

Учитывая изложенное, сделаем следующие выводы:

1) В настоящее время в России ипотечное страхование является комплексным и состоит из 4 подвидов: страхование имущества, являющегося предметом ипотеки, страхования риска утраты права собственности на предмет ипотеки, страхования заемщика кредита от несчастных случаев и болезней, страхование ответственности заемщика за невозврат кредита. Следует, однако, отметить, что существующее законодательство не предусматривает страхования заемщика кредита на случай потери им работы по независящим от него причинам, которые не связаны с утратой им здоровья, в связи с чем введение данного подвида ипотечного страхования в условиях глобального экономического кризиса представляется актуальным.

2) Во многих договорах ипотеки имеются условия, обязывающие залогодателя (заемщика кредита) страховать не только имущество, но и риск утраты права собственности на предмет ипотеки, а также страховать себя от несчастных случаев и болезней в пользу залогодержателя (банка). Это не соответствует ч. 2 ст. 16 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», которое не допускает навязывания потребителю товаров (работ, услуг). В правоприменительной практике сформировалась позиция, согласно которой при определенных условиях требование о страховании, содержащееся в кредитном договоре, может быть квалифицировано как навязывание страховой услуги. Таким образом, задачей законодателей, по мнению инициаторов законопроекта, могло бы стать разрешение указанного противоречия, а именно указание условий допустимости (недопустимости) страхования или иных услуг (по оценке имущества, открытию и ведению банковского счета и т. п.).

3) В первую очередь банки акцентируют внимание на страховании жизни и здоровья самого заемщика, так как согласно статистике именно заемщики более подвержены риску, нежели объект — залогового имущества. Таким образом, банк оберегает себя от предполагаемых убытков из-за смерти заемщика, полной или частичной утраты трудоспособности, длительной болезни. Вместе с тем это одновременно означает риски для страховых компаний, поскольку уже имели место неоднократные случаи смерти заемщиков от тяжелых заболеваний спустя несколько недель после заключения договора страхования, обусловленных длительным употреблением алкоголя или хроническим их течением. В качестве выхода из сложившейся ситуации

предлагается внести дополнения в ст. 964 ГК РФ, установив такие основания освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения как смерть или тяжкий вред здоровью, наступившие в результате злоупотребления застрахованного лица алкоголем, или в результате хронического заболевания, о котором не было заявлено страховщику при заключении договора страхования.

4) В настоящее время страхование предмета ипотеки, а также жизни и здоровья залогодержателя является фактически единственным действенным механизмом защиты интересов как залогодержателя, так и самого залогодателя, а также членов его семьи. Вместе с тем, механизм принятия на страхование ипотечных рисков четко не регламентирован. В связи с этим предлагается закрепить в ст. 945 ГК РФ обязанность страховщика осуществлять оценку страховых рисков при страховании риска утраты права собственности на предмет ипотеки, а также заемщика кредита от болезней.

*Сергей Михайлович Ковалевский,*  
юридический факультет  
НИУ-ВШЭ — Санкт-Петербург  
E-mail: [trudovik@mail.ru](mailto:trudovik@mail.ru)  
© С.М. Ковалевский, 2012