
ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИИ

Кагирова Сухат Далгатовна,

Студент

5 курс, институт права

Волгоградский государственный университет

Россия, г. Волгоград

ksukhat@bk.ru

Аннотация

В статье рассмотрено страхование ипотеки и его основные виды. Рассматриваются текущие проблемы ипотечного страхования в России, а также предлагаются возможные пути их решения. Выделяются ключевые аспекты, влияющие на эффективность страхования, такие как недостаточная правовая база, высокие страховые ставки и ограниченные возможности для заёмщиков. Обращается внимание на необходимость улучшения коммуникации между банками, страховщиками и клиентами.

Ключевые слова: ипотека, страхование, заемщик, страхователь, страховая компания, страховой случай, страховой полис, страховое возмещение.

PROBLEMS OF MORTGAGE INSURANCE IN RUSSIA

Kagirova Sukhat Dalgatovna,

Student

5th year, Institute of Law

Volgograd State University

Russia, Volgograd

ksukhat@bk.ru

ABSTRACT

The article discusses mortgage insurance and its main types. The current problems of mortgage insurance in Russia are considered, as well as possible solutions are proposed. The key aspects affecting the effectiveness of insurance are highlighted, such as insufficient legal framework, high insurance rates and limited opportunities for borrowers. Attention is drawn to the need to improve communication between banks, insurers and customers.

Keywords: mortgage, insurance, borrower, policyholder, insurance company, insured event, insurance policy, insurance indemnity.

Закон «Об ипотеке (залоге) недвижимости» вступил в силу в 1998 году, следовательно, можно утверждать, что становление правоотношений в области ипотечного кредитования

началось всего лишь два десятилетия назад, и процесс этого развития происходит довольно медленно. Развитие ипотечных договоров будет зависеть не только от финансовой доступности, но и от высокого качества законодательного регулирования. При рассмотрении ипотечных правоотношений можно отметить, что среди исследователей нет единодушия относительно сущности ипотеки. Например, И.А. Емелькина предлагает считать ипотеку вещным правом, так же как и любой другой залог. По её мнению, это определение (классификация залога как вещного права – прим. авт.) является важным достижением в области цивилистической мысли [1].

Ипотечное страхование играет ключевую роль в защите интересов как кредиторов, так и заёмщиков. Страхование ипотеки предоставляет защиту кредиторам и инвесторам, которые предоставляют ипотечные займы, от финансовых потерь в случаях, когда заемщик не исполняет свои обязательства, а стоимость продажи заложенного имущества при невыполнении условий кредита оказывается недостаточной для полного погашения долга [2]. Однако, несмотря на свою значимость, система ипотечного страхования в России сталкивается с рядом сложностей, требующих оперативного вмешательства.

Ипотечное страхование – это страховой продукт, который защищает обязательства заёмщика перед банком при выплате ипотечного кредита. Ст. 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика неисполнение заемщиком - физическим лицом требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме [3].

По закону страхование ипотеки является обязательным – банк не предоставит кредит без этого условия. Полис ипотечного страхования охватывает защиту недвижимости от рисков ее уничтожения или повреждения, а также страхование жизни и работоспособности заемщика и созаемщиков, и титульное страхование, которое защищает от потери права владения купленным объектом. Страховать жилье нужно обязательно, отказаться от этой части полиса нельзя. В то время как страхование жизни и здоровья, а также титульное страхование являются добровольными – можно отказаться от них или оформить, а потом отказаться. Важно понимать, что отсутствие, например, полиса страхования жизни может отразиться на процентной ставке кредита.

Оформление страховки при ипотечной покупке жилья гарантирует безопасность сделки. Это удобно и выгодно и для заемщика, и для банка. Безусловно, появляется дополнительная статья расходов. Однако в случае, если заемщик по веским причинам не сможет платить кредит (например, из-за несчастного случая и потери трудоспособности), долг будет покрыт страховой выплатой. Банкам также выгодно наличие страховки при ипотеке, так как она уменьшает риски невозврата кредита. В некоторых ситуациях (например, при приобретении комплексной страховки, включающей страхование жизни) банк может предложить заемщику более привлекательные условия – сниженные процентные ставки или уменьшение размера первоначального взноса.

Вид ипотечного страхования определяются предметом страхового покрытия.

Первый и основной вид – это страхование имущества: дома, квартиры или земельного участка, приобретаемых в кредит. Такая страховка обеспечивает защиту целостности залогового объекта и сохранность его основных частей. Без оформления этого полиса банк не станет давать согласие на ипотеку.

Второй вид страхования при получении ипотеки связан с защитой жизни и здоровья. Данный полис позволяет закрыть финансовые обязательства заемщика перед банком в

случае временной или постоянной потери трудоспособности из-за инвалидности, либо в случае его преждевременной смерти.

Страхование жизни и здоровья носит исключительно добровольный характер, поэтому заемщик может сам решить, продлять его ежегодно или нет. Банки настоятельно советуют заемщикам оформлять полис от несчастного случая и утраты права собственности. Кроме того, наличие личного страхования может уменьшить процентную ставку по ипотеке на 1–2 %. Банкам выгодно, когда у заемщика есть страховка, так как это увеличивает уверенность в возврате кредита.

Третий вид страхования в ипотечном кредитовании — это страхование правового титула на приобретаемую недвижимость. Этот полис защищает не от будущих событий, а от тех, которые могли произойти ранее, но о которых заемщик может еще не знать. В некоторых банках, например, ВТБ, требуется страхование титула в первые годы после покупки недвижимости, а по истечении трех лет данное страхование уже не обязательно.

При заключении сделки купли-продажи недвижимости, как правило, участвуют две стороны: покупатель и продавец. Законность сделки подтверждается документами, включая выписку из ЕГРН. Однако (особенно это распространено при покупке квартир на вторичном рынке) при оформлении права собственности продавцом могли возникнуть ошибки или нарушения прав третьих лиц: например, наследники могли быть не в курсе своего права на наследство. Обратиться в суд с иском можно в течение 10 лет с момента смерти собственника. Такой иск может стать неожиданностью для заемщика и серьезно угрожать его правам на владение квартирой.

Основные задачи системы ипотечного страхования заключаются в следующем:

обеспечение условий для получения кредитов семьями, которые соответствуют основным критериям для стандартных ипотечных займов, но не имеют достаточных средств для внесения первоначального взноса при покупке недвижимости;

создание благоприятных условий для роста рынка ипотечных кредитов за счет увеличения доступности жилья через ипотечные кредиты;

наращивание доли заемных средств в стоимости приобретаемой недвижимости;

развитие данного сегмента страхового рынка благодаря разнообразию рисков и долгосрочному накоплению страховых резервов, что способствует созданию благоприятной обстановки [4].

Текущие проблемы ипотечного страхования в России заключается в следующем.

Во-первых, страховые компании не намерены выплачивать страховую выплату страхователям, которые приобрели страховой полис по ипотеке. Нередко страховщики отказывают в компенсации страхователям, пытаясь перевернуть условия страхового договора. Например, не признают произошедшее страховое событие, поскольку не соответствует страховому случаю, закреплённому в страховом полисе, когда на самом деле страховой случай имел место. Следует для наглядного примера привести страховой спор о признании страхового случая правомерным.

Так, страхователь оформил страховой полис по ипотеке в декабре 2021 году на объект недвижимости в Липецке. Страховое возмещение по данному полису составляло 2 миллиона 695 тыс. рублей. По истечении года, собственник недвижимости пролонгировал полис на год, однако в апреле 2023 года произошёл страховой случай. По требованию администрации Липецка страхователь со своей семьёй были выселены из дома, поскольку он был признан аварийным и подлежащим сносу. Пятиэтажка разрушалась из-за оползневых процессов и проседания грунта. Поэтому собственник на основании страхового полиса захотел получить от страховой компании страховое возмещение, но к сожалению, ему отказали. Страховая компания указала, что событие, повлекшее ущерб застрахованному имуществу, произошло до начала действия страхового договора. Однако суды отклонили этот аргумент, поскольку до подписания договора была проведена оценка

квартиры, и её состояние, а также состояние фасада дома, было признано удовлетворительным. Была подтверждена естественная степень износа здания. Кроме того, у страховщика имелась возможность провести дополнительную оценку объекта до заключения договора. Дом был признан аварийным уже в период действия страхового договора [5].

Во-вторых, страхователи сталкиваются с тем, что приобрели страховой полис по ипотеке, который не покрывает риск затопления квартиры, пожар, взрыв газа, а также ущерб от беспилотников и дронов. Такого вида страховые случаи не предусматриваются основным страховым полисом, так как он страхует конструктивные элементы квартиры. Страхование конструкции квартиры является обязательным видом страхования ипотеки. А страхование от затопления квартиры, противоправных действий третьих лиц, ущерб от дронов является добровольным видом страхования. Из-за этого страхователи путаются и предполагают, что один страховой полис предусматривает защиту от всех рисков.

В-третьих, страховые компании отказываются брать на страхование объекты, находящиеся на территориях с повышенной вероятностью наступления страхового события.

Возможные пути решения вышеперечисленных проблем предполагается в следующем. Первое - необходимость улучшения коммуникации между банками, страховщиками и клиентами. Страховые компании должны при заключении страхового полиса с клиентом объяснять суть всех страховых случаев, описанных в договоре, а также возможные варианты страхования. Поскольку один страховой полис не может предусматривать все возможные риски. Безусловно, для клиента трата денежных средств на оформление нескольких полисов покажется обременительным. Но на самом деле покупка страхового полиса является правильным шагом, в защите себя от различных рисков, которые могут произойти в будущем, а могут и не произойти. Порой, страховка действует по типу оберега: «Всю жизнь страховался, а страховой случай не произошёл». Намного проще застраховать себя, чем потерять все без компенсации со стороны страховщика. Ещё в 20 веке Джон Дэвисон Рокфеллер говорил: «Никогда не экономьте на рекламе, охране и страховке, и ваши дела пойдут в гору». Второе - урегулирование проблемы с отказами в возмещении со стороны страховых компаний с помощью строгих мер ответственности. То есть предусмотреть ответственность для страховых компаний, которые незаконно отказывают в страховой выплате клиенту в виде больших штрафов. Именно так можно снизить количество страховых споров в судах общей юрисдикции, снижая нагрузку на судебную ветвь, и защитить права граждан.

Таким образом, ипотечное страхование является важным инструментом, обеспечивающим защиту заемщика и кредитора. Оно способствует снижению финансовых рисков, связанных с возможной неплатежеспособностью и другими непредвиденными обстоятельствами, которые могут возникнуть в течение срока действия ипотеки. А проблемы, имеющиеся в ипотечном страховании при правильном подходе можно урегулировать.

Список литературы:

1. Текутова Д.С. Ипотека как способ обеспечения обязательств // Вестник науки и образования. 2019. №8-2 (62).
2. Спивакова Е. А. Развитие ипотечного страхования в Российской Федерации // Территория науки. 2014. №5.
3. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

4. Глинкина Е.В. Развитие ипотечного страхования в Российской Федерации: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. - Москва, 2012. - 26 с.
5. Липецкий областной суд: офиц. сайт. Липецк. URL: <https://oblsud.lpk.sudrf.ru/?yandex-source=desktop-maps> (дата обращения: 06.12.2024).

References:

1. Tekutova D.S. Mortgage as a way of securing obligations // Bulletin of Science and education. 2019. №8-2 (62).
2. Spivakova E. A. Development of mortgage insurance in the Russian Federation // The territory of science. 2014. №5.
3. Federal Law "On Mortgage (pledge of real estate)" dated 07/16/1998 No. 102-FZ
4. Glinkina E.V. Development of mortgage insurance in the Russian Federation: Abstract of the dissertation for the degree of Candidate of Economic Sciences. - Moscow, 2012. - 26 p.
5. Lipetsk Regional Court: ofic. website. Lipetsk. URL: <https://oblsud.lpk.sudrf.ru/?yandex-source=desktop-maps> (accessed: 06.12.2024)