



**Концепция коллективного  
комбинированного страхования  
имущественных интересов залогодержателя,  
а также жизни и здоровья залогодателя**

# Страхование при ипотечном кредитовании

Неотъемлемой частью ипотечного кредитования являются механизмы, снижающие риски как со стороны заемщика, так и со стороны кредитора (займодавца). Одним из таких механизмов является страхование.



## Виды страхования в связи с заключением кредитного договора

Обязательные

Страхование заложенного имущества  
(ст. 31 Закона об ипотеке)

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика  
(личное страхование)

*Обязательное условие кредитора, сложившееся на рынке ипотечного кредитования*

Необязательные

Страхование риска ответственности заемщика, являющегося залогодателем по договору об ипотеке жилого дома или квартиры перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита

*по желанию заемщика*

*Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика не должна превышать 20 процентов стоимости заложенного имущества.*

Страхование титула собственности (риска утраты заемщиком права собственности на предмет ипотеки)

*по желанию участников ипотечной сделки*

**Участники процесса имущественного страхования**  
(ст. 929 ГК Российской Федерации)



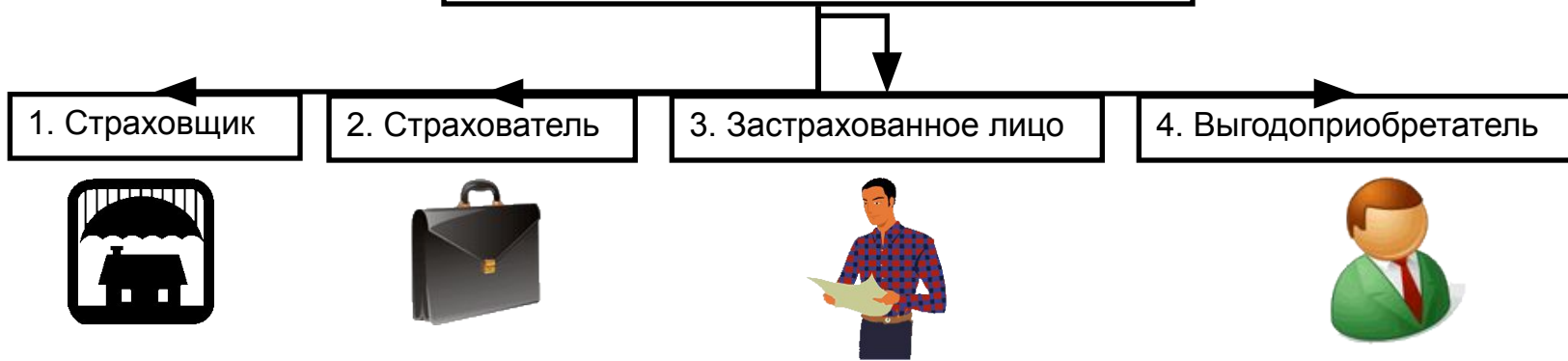
**Страховщик** - сторона договора страхования, обязательством которой является выплата страхового возмещения (в пределах определенной договором страховой суммы) в случае наступления страхового случая

**Страхователь** - сторона договора страхования, обязательством которой является уплата страховщику страховой премии

**Застрахованное имущество** – указанное в договоре страхования имущество, риск утраты (гибели), недостачи или повреждения которого является имущественным интересом, подлежащим страхованию по данному договору

**Выгодоприобретатель** – лицо, в пользу которого заключен договор страхования, имеющее право на получение страхового возмещения

**Участники процесса личного страхования**  
(ст. 934 ГК Российской Федерации)



**Страховщик** - сторона договора страхования, обязательством которой является выплата страховой суммы в случае наступления страхового случая

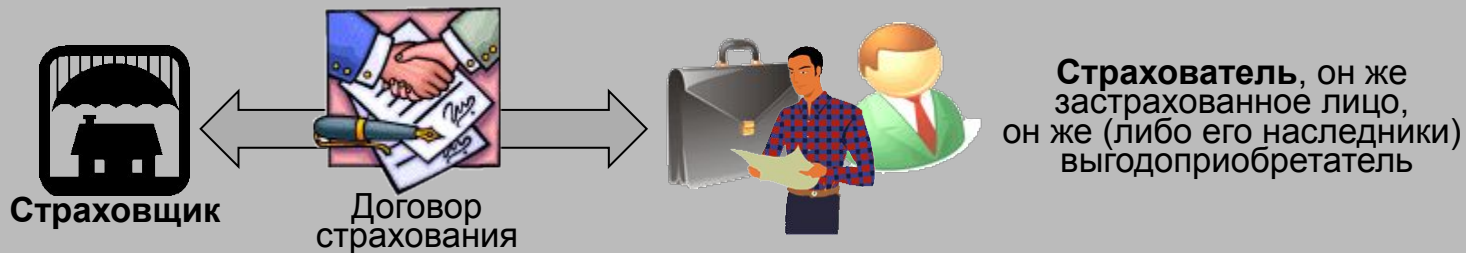
**Страхователь** - сторона договора страхования, обязательством которой является уплата страховщику страховой премии

**Застрахованное лицо** – гражданин (либо лицо без гражданства), с которым непосредственно связана возможность наступления страхового случая, предусмотренного договором личного страхования (причинение вреда жизни или здоровью, достижения им определенного возраста или наступление в его жизни иного предусмотренного договором события)

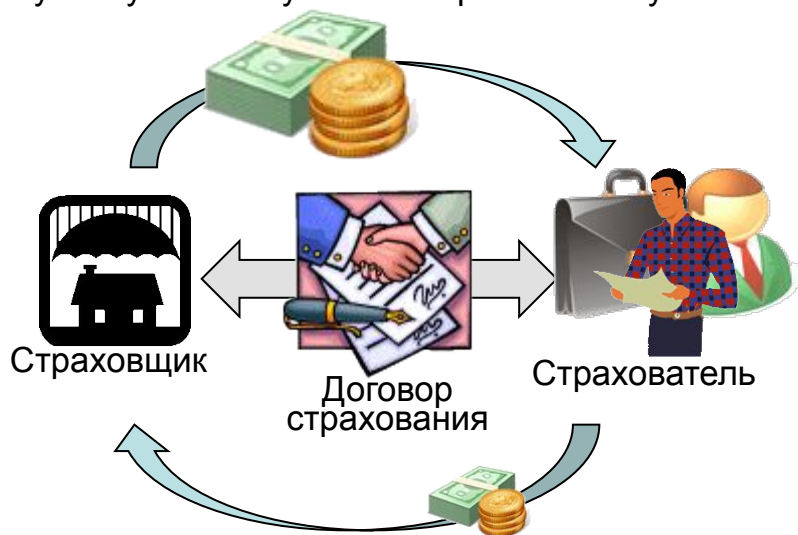
**Выгодоприобретатель** – лицо, в пользу которого заключен договор страхования, имеющее право на получение страховой суммы

## Варианты заключения договора личного страхования и обязательства сторон договора личного страхования (ст. 934 ГК Российской Федерации)

1.



Страховщик обязан: Выплачивать единовременно или выплачивать периодически страховую сумму в случае наступления страхового случая



Страхователь обязан: Уплачивать страховую премию

2.



Страховщик



Договор  
страхования



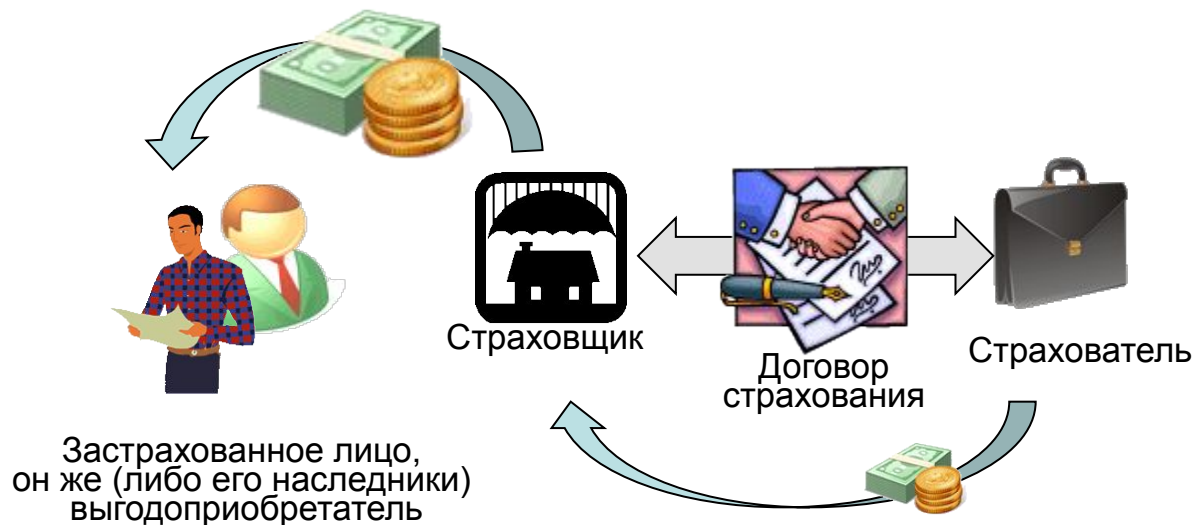
Страхователь

Указан в  
договоре



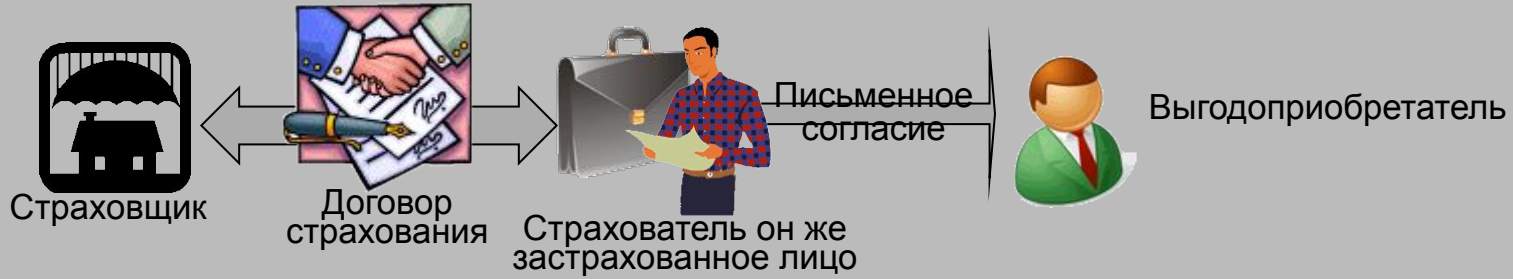
Застрахованное лицо,  
он же (либо его наследники)  
выгодоприобретатель

Страховщик обязан: Выплачивать единовременно или выплачивать периодически страховую сумму в случае наступления страхового случая

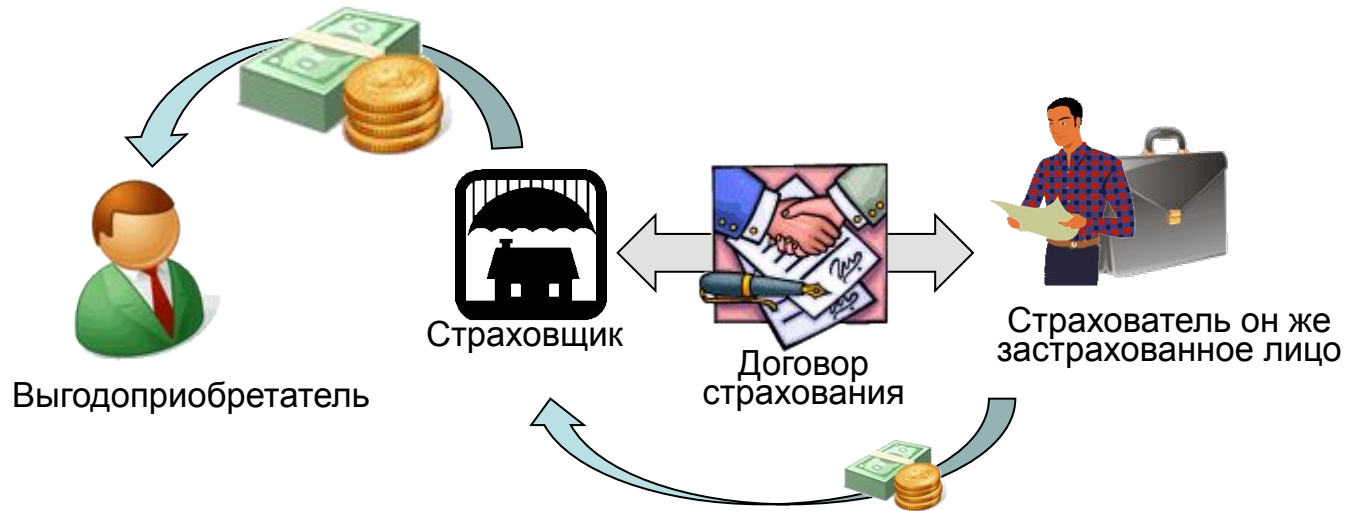


Страхователь обязан: Уплачивать страховую премию

3.



Страховщик обязан: Выплачивать единовременно или выплачивать периодически страховую сумму в случае наступления страхового случая

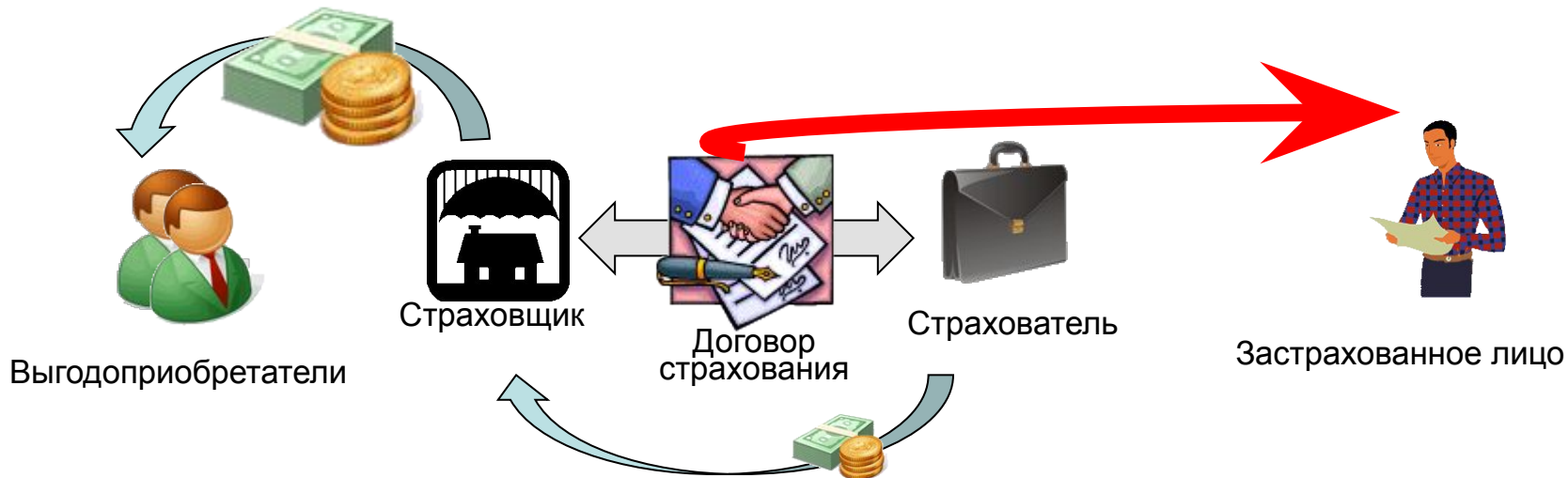


Страхователь обязан: Уплачивать страховую премию

4.



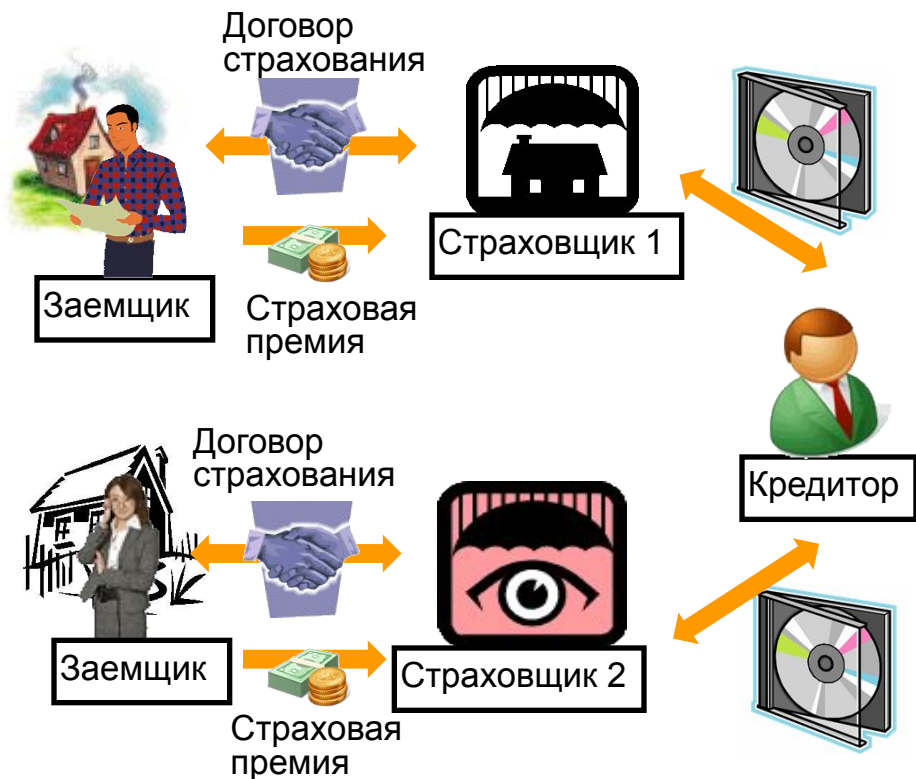
Страховщик обязан: Выплачивать единовременно или выплачивать периодически страховую сумму в случае наступления страхового случая



Страхователь обязан: Уплачивать страховую премию



## Обобщенная схема взаимодействия при традиционном страховании



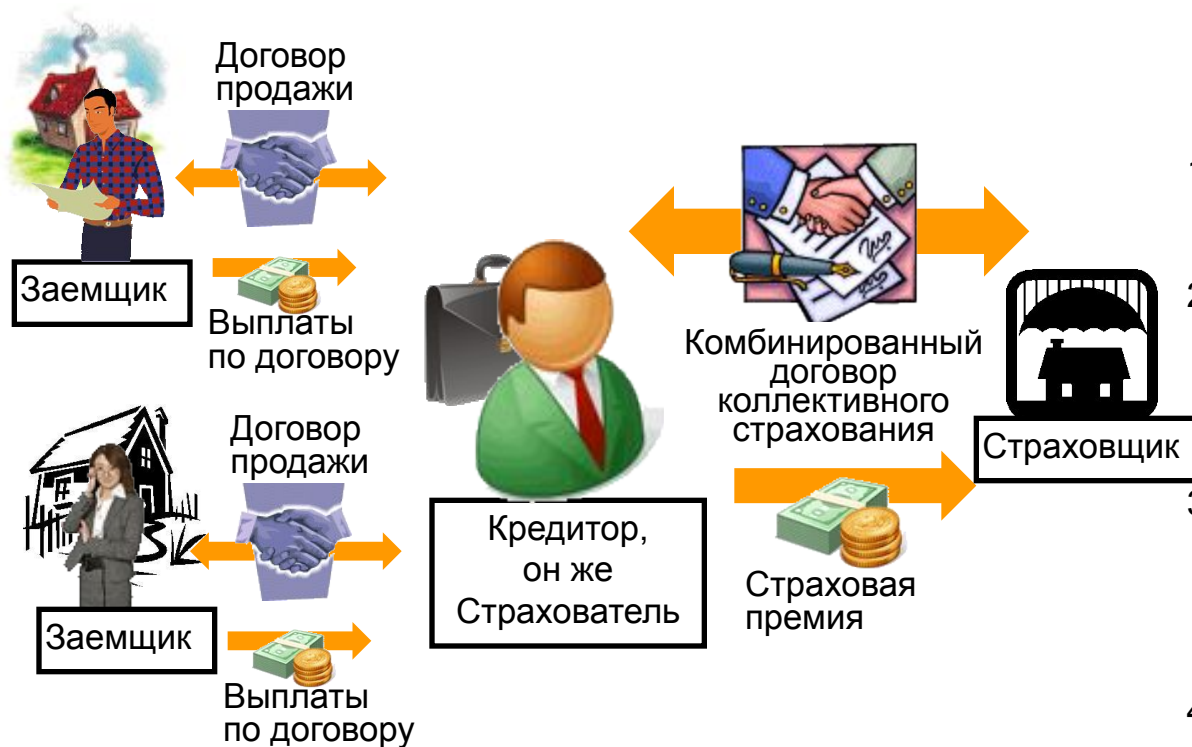
### Недостатки:

1. Возможность участия в процесса большого количества страховых компаний, включая «ненадежные»
2. Страховые компании взаимодействуют с большим количеством заемщиков, заключая договоры страхования, отслеживая выплаты страховых премий, производя их перерасчеты
3. Достаточно высокая вероятность дефолта залладных, связанных с неоплатой (задержкой, просрочкой выплаты) Страховщику страховых премий.
4. Различие в наборах документов, условиях и порядке выплаты страховых сумм

1. Заемщик является одновременно и страхователем, и застрахованным лицом
2. Кредитор является одновременно и залогодержателем, и выгодоприобретателем

# Концепция коллективного комбинированного страхования имущественных интересов залогодержателя

## Обобщенная схема взаимодействия при коллективном страховании



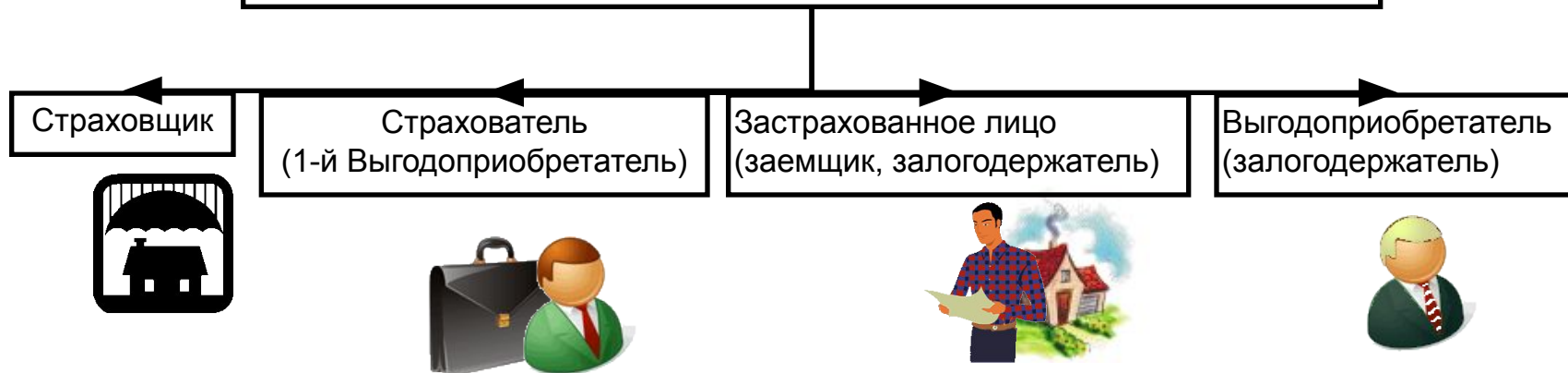
### Достоинства:

1. В процессе участвует проверенные страховые компании (которые выбирает страхователь)
2. Страховые компании взаимодействуют только с Страхователем, заключая с ним комбинированные договоры коллективного страхования
3. Резко снижается вероятность дефолта закладных, связанных с неоплатой (задержкой, просрочкой выплаты) Страховщику страховых премий.
4. Стандартизация наборов документов, условий и порядков выплаты страховых сумм

1. Заемщик является одновременно и залогодателем, и застрахованным лицом
2. Кредитор является одновременно и страхователем, и залогодержателем, и выгодоприобретателем

# Концепция коллективного комбинированного страхования имущественных интересов залогодержателя

## Участники процесса коллективного комбинированного страхования имущественных интересов залогодержателя



**Страховщик** - сторона договора коллективного комбинированного страхования, обязательством которой является выплата страхового возмещения в случае наступления страхового случая

**Страхователь** - сторона договора коллективного комбинированного страхования, обязательством которой является уплата страховщику страховой премии. Страхователь является Кредитором, залогодержателем и, следовательно, выгодоприобретателем.

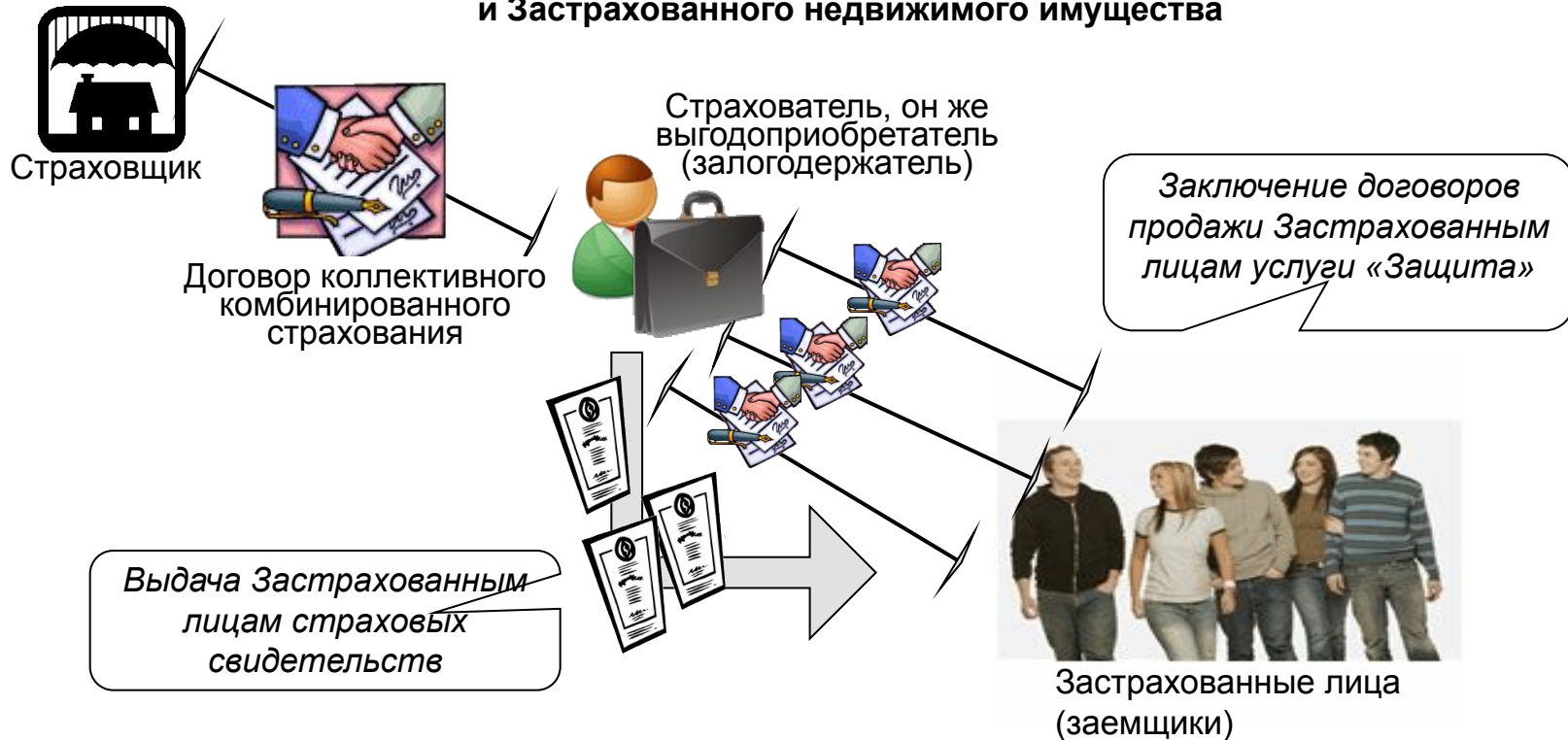
**Застрахованное лицо** – заемщик, с которым непосредственно связано возможность наступления страхового случая, предусмотренного договором коллективного комбинированного страхования (причинение вреда жизни или здоровью)

**Застрахованное имущество** – являющееся предметом ипотеки и указанное в договоре страхования недвижимое имущество, риск утраты (гибели), недостачи или повреждения которого является имущественным интересом, подлежащим страхованию по данному договору

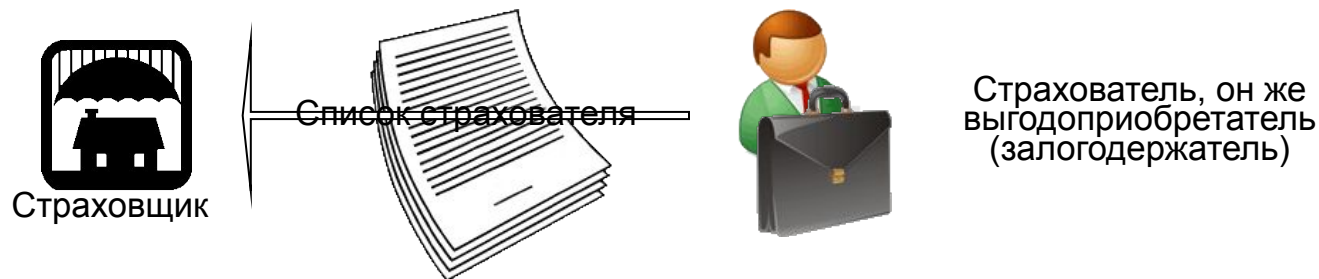
**Выгодоприобретатель** - залогодержатель (законный владелец закладной в случае ее выдачи)– лицо, имеющее право на получение страхового возмещения

# Организационное обеспечение коллективного комбинированного страхования имущественных интересов залогодержателя

## 1. Заключение договора коллективного комбинированного страхования. Формирование страхователем Списка страхователя - списка Застрахованных лиц и Застрахованного недвижимого имущества

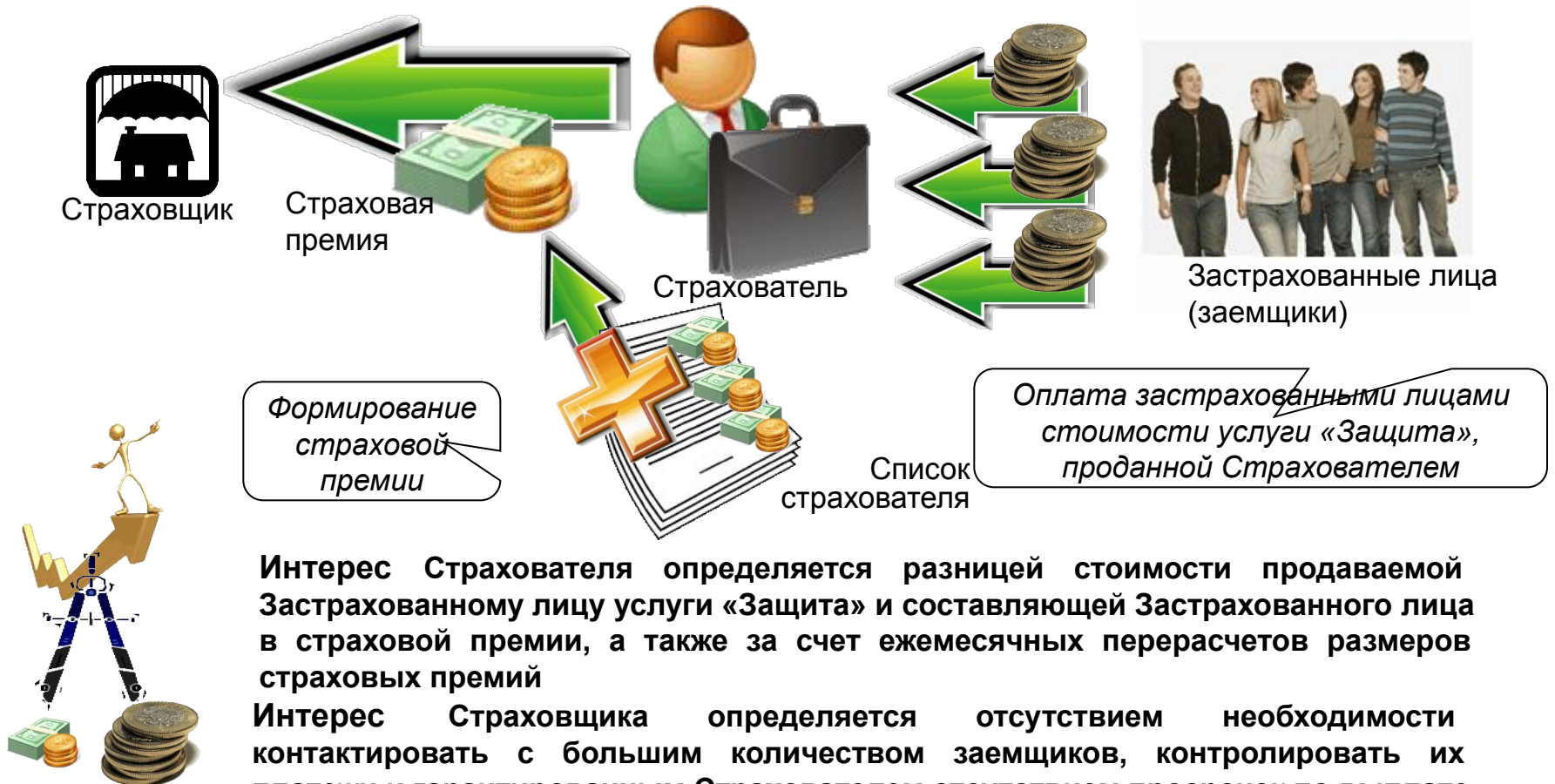


## 2. Формирование и передача страховщику списка застрахованных в течение предыдущего месяца лиц и недвижимого имущества



## Страховая премия

1. Уплачивается ежедневно по результатам каждого банковского дня в период действия договора.
2. Ежемесячно проводится сверка фактически поступивших денежных средств и фактически застрахованных лиц и недвижимого имущества.
3. Размер страховой премии изменяется в соответствии с изменением остатков ссудных задолженностей Застрахованных лиц по кредитным договорам
4. Размер страховой премии изменяется в связи с изменениями в Списке страхователя



**Интерес Страхователя определяется разницей стоимости продаваемой Застрахованному лицу услуги «Защита» и составляющей Застрахованного лица в страховой премии, а также за счет ежемесячных перерасчетов размеров страховых премий**

**Интерес Страховщика определяется отсутствием необходимости контактировать с большим количеством заемщиков, контролировать их платежи и гарантированным Страхователем отсутствием просрочек по выплате страховых премий, увеличение количества Застрахованных им лиц и объектов недвижимости. Стабильность.**

**Факторы, определяющие изменения размера  
страховой премии**

**1. Увеличение количества записей в Списке страхователя за счет привлечения новых заемщиков**



**2. Выплаты Заемщиками по кредитным обязательствам (изменение остатков ссудных задолженностей)**



**3. Досрочное полное или частичное погашение кредитов заемщиками**



**4. Наступление страхового случая**

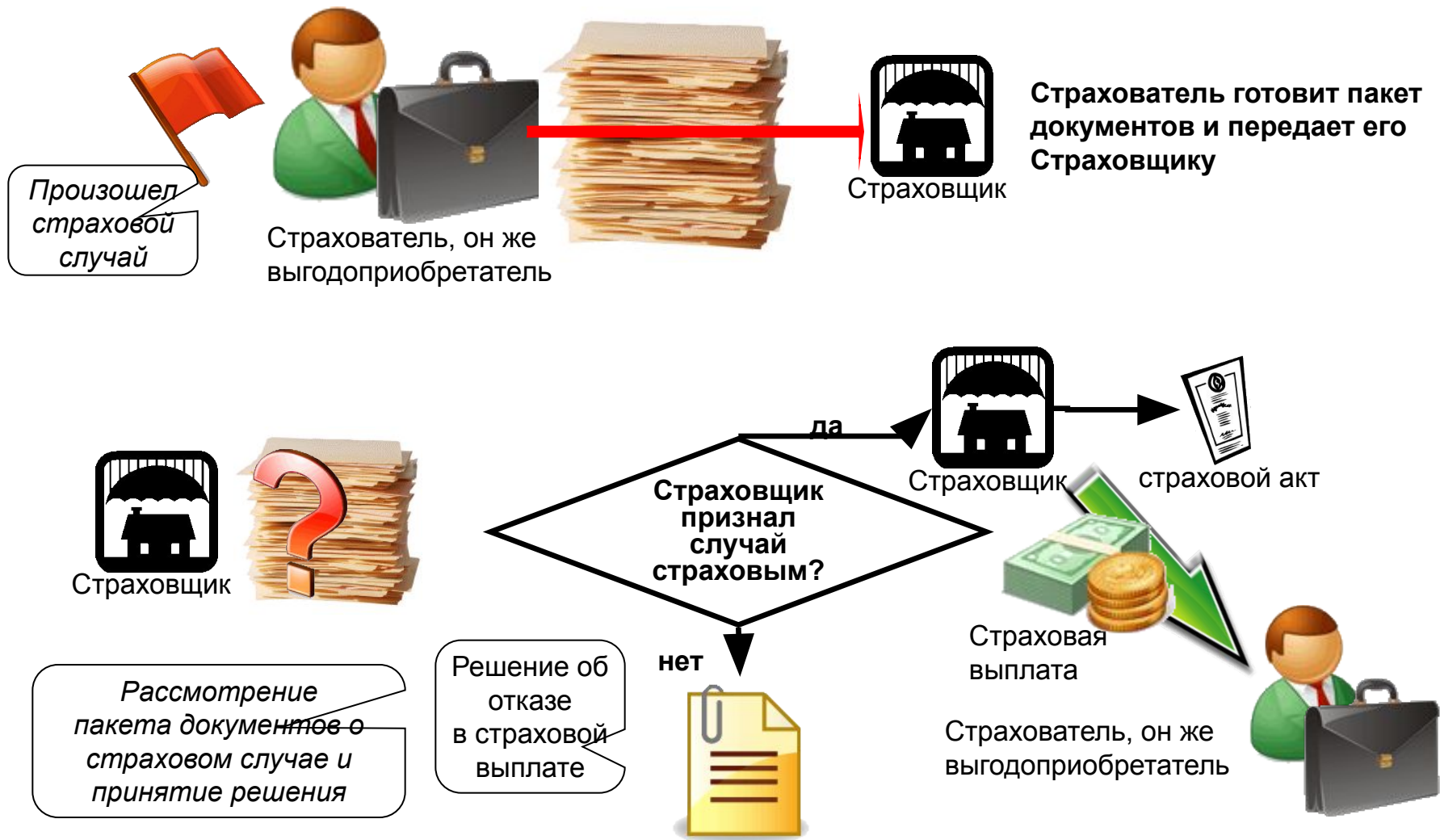


## Страховые выплаты

1. Страховая сумма устанавливается индивидуально по каждому заемщику и не может быть менее размера его ссудной задолженности по Кредитному договору (Закладной), увеличенного на 10%.
2. Индивидуальная страховая сумма уменьшается соразмерно вносимых, для частичного погашения задолженности по Кредитному договору денежных средств.

### СЛУЧАЙ 1.

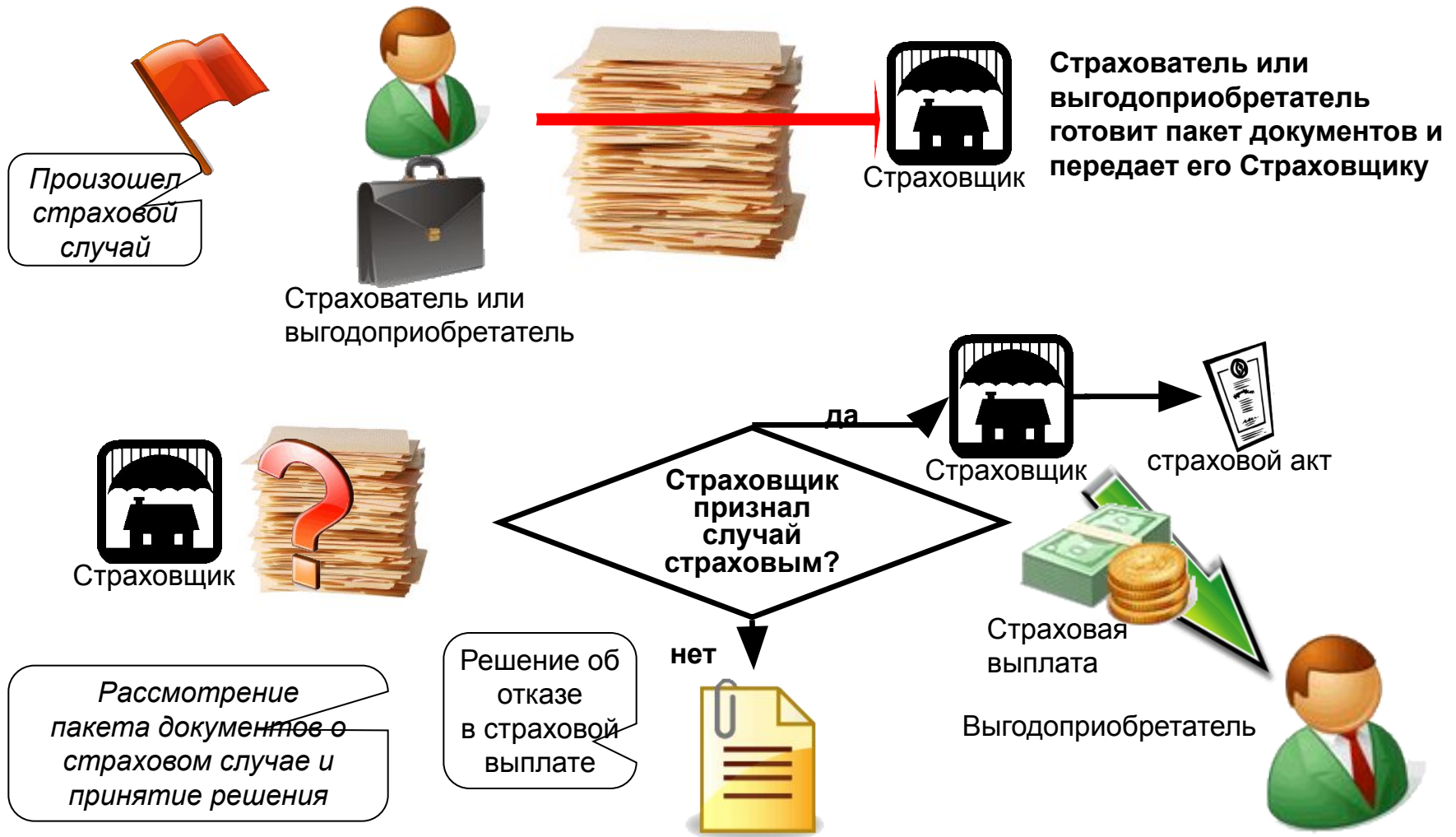
Страхователь является выгодоприобретателем (уступки прав требования по закладной не было)



## Страховые выплаты

### СЛУЧАЙ 2.






Страхователь не является выгодоприобретателем (произошла уступки прав требования по закладной)





## Страховые выплаты

### Порядок и сроки выполнения отдельных процедур при осуществлении страховых выплат

<p>Рассмотрение пакета документов о страховом случае и принятие решения</p>	 <p>Страховщик</p>	<p>15 рабочих дней после получения всех документов</p>
<p>В течение 2 с даты подписания страхового акта Страховщик направляет Страхователю уведомление о признании случая страховым</p>	 <p>Страховщик</p>	<p>2 рабочих дня</p>
<p>В течение 2 с даты подписания страхового акта Страховщик направляет Выгодоприобретателю уведомление о признании случая страховым</p>	 <p>Страховщик</p>	<p>2 рабочих дня</p>
<p>Выгодоприобретатель направляет Страховщику уведомление о размере ссудной задолженности заемщика перед ним, либо уведомление об отказе Выгодоприобретателя от получения страховой выплаты</p>	 <p>Страховщик</p>	<p>7 рабочих дней после получения уведомления о признании случая страховым</p>
<p>Страховщик производит страховую выплату</p>	 <p>Страховщик</p>	<p>7 рабочих дней с даты получения уведомления Выгодоприобретателя</p>

Документы, представляемые Выгодоприобретателем Страховщику  
в случае СМЕРТИ Застрахованного лица

Полис

Копия свидетельства о смерти выданного органом ЗАГС

Копия предусмотренного законодательством документа,  
содержащего сведения о причине смерти Застрахованного лица  
(медицинское свидетельство о смерти, справку о смерти,  
заключение судебно-медицинской экспертизы и т.п.)



Смерть  
наступила  
в результате  
несчастного  
случая

да

Копия документа, выданного уполномоченным  
органом, достоверно свидетельствующего о факте  
наступления и обстоятельствах несчастного случая

нет

Копия свидетельства о смерти выданного органом ЗАГС

иные документы, согласованные при заключении Договора  
коллективного страхования

**Документы, представляемые Выгодоприобретателем Страховщику для получения страховой выплаты при установлении Застрахованному лицу ИНВАЛИДНОСТИ**

**Полис**

**Заключение соответствующего учреждения, определенного действующим законодательством, об установлении группы инвалидности**



**Страховой случай наступил в результате несчастного случая**

да

**Копия документа, выданного уполномоченным органом, достоверно свидетельствующего о факте наступления и обстоятельствах несчастного случая**

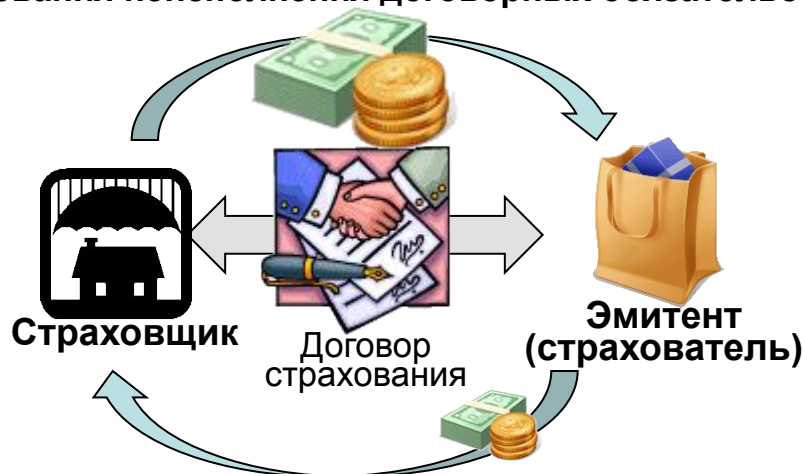
нет

**документ, выданный соответствующим уполномоченным органом (медицинским учреждением), с указанием заболевания (и даты его диагностирования), приведшего к установлению группы инвалидности и позволяющий сделать заключение о причинах установления группы инвалидности (выписка из амбулаторной карты / истории болезни, выписной эпикриз и т.п.)**

Страхование рисков непогашения эмитентом номинальной стоимости  
выпущенных им ипотечных ценных бумаг или невыплаты купонного дохода по ним

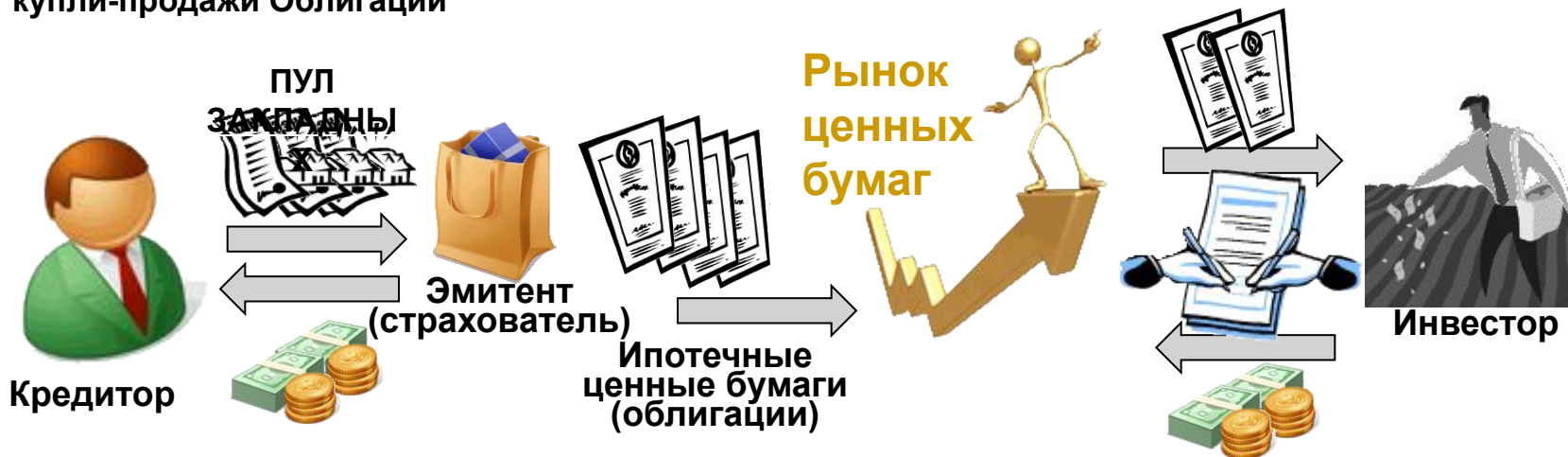
1. Формирование Кредитором пула закладных и продажа его Специальному ипотечному агенту (Эмитенту).
2. Выпуск Эмитентом ипотечных ценных бумаг (Облигаций) и их эмиссия.
3. Заключение договора страхования неисполнения договорных обязательств Эмитентом

Страховщик обязан: возместить Инвестору убытки, возникшие вследствие неисполнения Эмитентом своих обязательств по погашению номинальной стоимости и причитающегося купонного дохода по облигациям



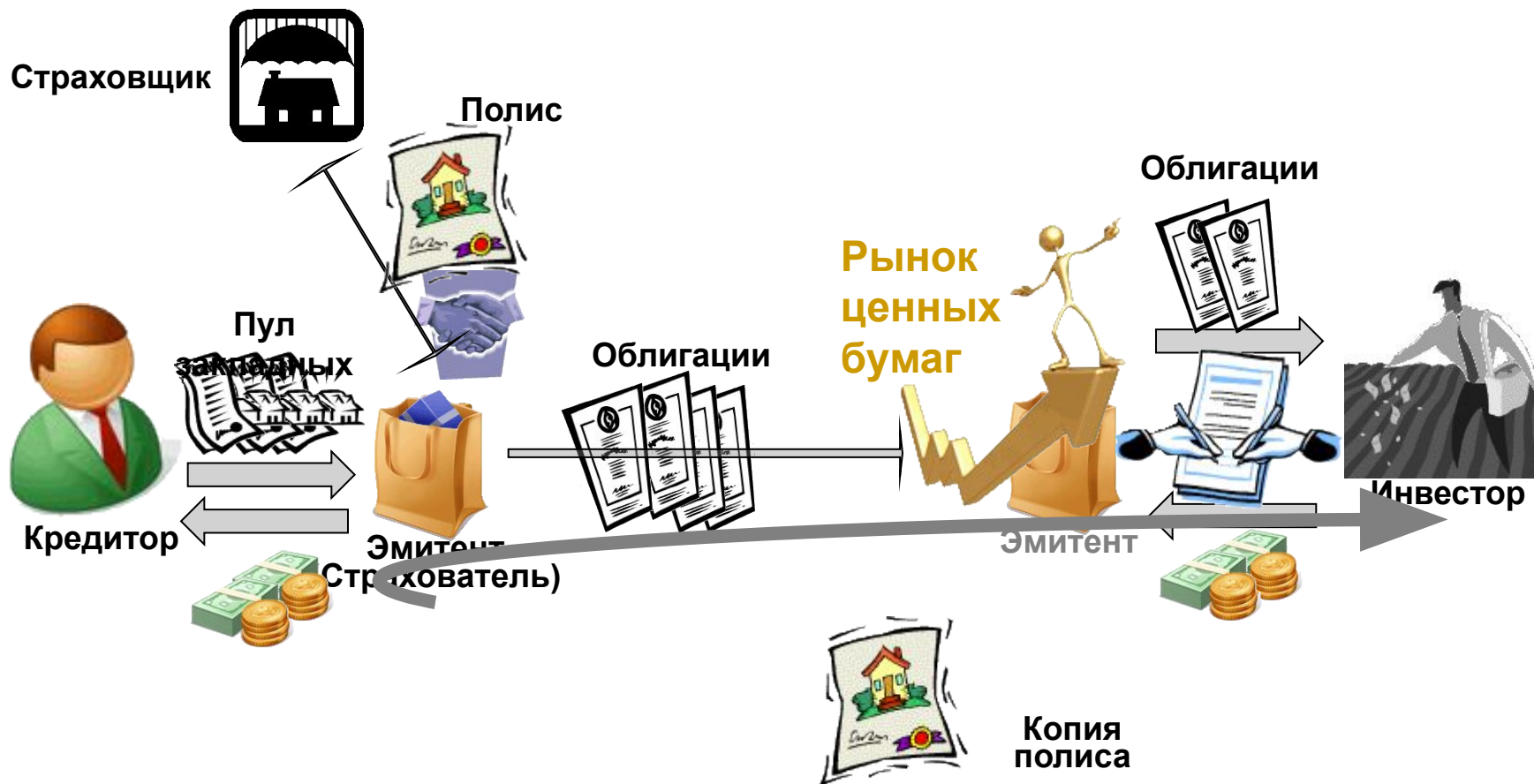
Эмитент (страхователь) обязан уплачивать страховую премию

4. Приобретение Инвестором облигаций на рынке ценных бумаг, заключая с Эмитентом договор купли-продажи Облигаций



Страхование рисков непогашения эмитентом номинальной стоимости  
выпущенных им ипотечных ценных бумаг или невыплаты купонного дохода по ним

1. Формирование Кредитором пула закладных и продажа его Специальному ипотечному агенту (Эмитенту).
2. Заключение Кредитором договора страхования риска неплаты по кредитам и дефолта закладных
3. Получение страхового полиса
4. Выпуск Эмитентом ипотечных ценных бумаг (Облигаций) и их эмиссия.
5. Приобретение Инвестором облигаций на рынке ценных бумаг, путем заключая с Эмитентом договор купли-продажи Облигаций
6. Предоставление Инвестору копии страхового полиса



## Дополнительные схемы

## Снижение риска дефолта закладной

События (факты), приводящие к дефолту закладной

Связанные с ненадлежащим исполнением Заёмщиками своих обязательств

Связанные с возможным неполучением удовлетворения требования Залогодержателя, обеспеченного ипотекой

Неоплата (задержка, просрочка более 3-х раз в течение года) платежа по возврату основного долга или по процентам

Неоплата (задержка, просрочка) выплаты Страховщик у страховых премий

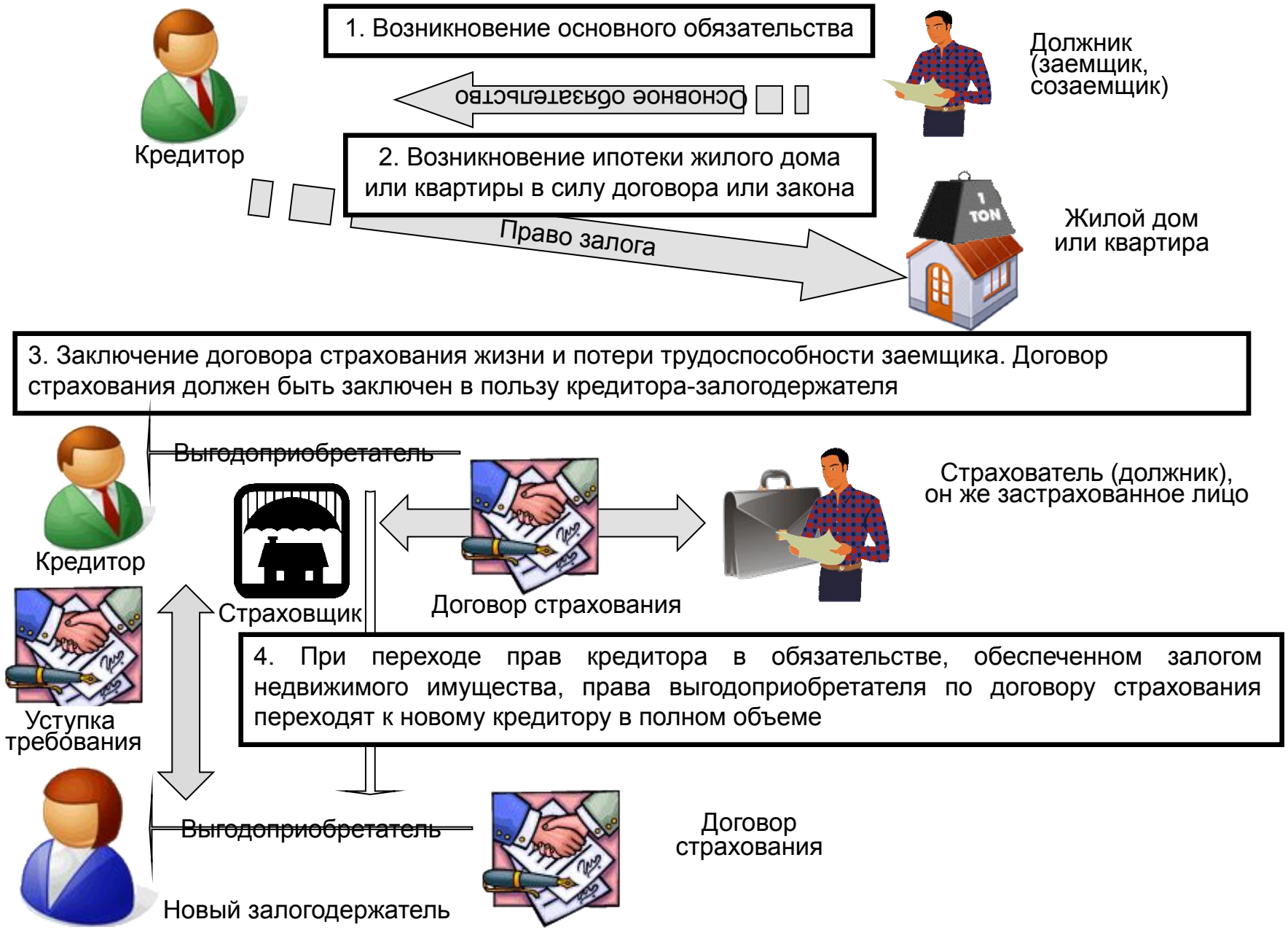
Невыполнение обязательств, предусмотренных Закладной

утрата либо повреждение предмета ипотеки

Предъявление иска о признании Закладной недействительной

Предъявление иска о признании договора (ипотеки, кредитного, займа) недействительным

# Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика реализуется следующим образом





## Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика

### Существенные условия договора страхования жизни и потери трудоспособности

1. Данные о всех заёмщиках по кредитному договору (договору займа), их возраст, местожительство
2. Указание на выгодоприобретателя, его данные и местонахождение, смену выгодоприобретателя при уступке прав
3. Данные кредитного договора (договора займа), включающие его номер, дату заключения, цель выдачи, срок погашения, сумму выданного кредита (займа) с процентами за пользование кредитом (займом)
4. Условия страхования, включающие обязательные страховые случаи, совершившиеся в период действия договора страхования, как на территории Российской Федерации, так и за ее пределами
5. Срок страхования, который должен составлять не менее срока действия кредитного договора (договора займа) плюс один день
6. Размер страховой суммы, которая на дату заключения договора должна устанавливаться исходя из размера обязательства страхователя по погашению задолженности по кредиту (займу), увеличенного на 10 %
7. Договор должен предусматривать не только подпись страхователя, но и, желательно, всех застрахованных по данному договору лиц

**Случаи, как правило, не признаваемые страховыми и не покрываемые страхованием при страховании жизни и потери трудоспособности заёмщика, если они произошли вследствие:**

1. Злокачественных заболеваний, ВИЧ-инфицирования или СПИДа, если застрахованное лицо на момент заключения договора состояло на диспансерном учете в медицинском учреждении по поводу этих заболеваний (за исключением, если страховщик знал о таком заболевании)
2. Самоубийства (кроме случая, когда застрахованное лицо было вынуждено совершить суицид в результате противоправных действий третьих лиц, не являющихся представителями выгодоприобретателя по договору страхования, и в любом случае, когда к моменту самоубийства договор страхования действовал не менее двух лет)
3. Умышленного членовредительства, а также травм и заболеваний в результате покушения на самоубийство
4. Нахождения застрахованного лица в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения
5. Совершения или попытки совершения застрахованным лицом хулиганских действий, если компетентным органом будет доказано, что застрахованное лицо было инициатором обстоятельств, приведших к страховому случаю
6. Управления застрахованным лицом средством транспорта, аппаратом, прибором без права такого управления, а также заведомой передачи управления лицу, не имевшему права управления или находившемуся в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения
7. Воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения
8. Военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий
9. Гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок