Infor-Media Russia

Денис Болобольчев Директор кредитного бюро **Creditel**

ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ

Что мешает его распространению и развитию в России ?



.... всегда есть риск, а если нет – значит, ты чего-то не знаешь (с)

Страхование **риска повреждения** объекта недвижимости практиковалось в Советском Союзе, позже в России и во всем мире, причем условия находились и находятся в одних и тех же рамках.

Общая сущность:

- заключается ипотечная сделка, начинаются выплаты взносов,
- через некоторое время происходит стихийное бедствие или иная неприятность, повреждающая или уничтожающая объект.
- налицо форс-мажор, **есть непогашенный остаток долга**, и страховая компания-партнер погашает его в соответствии с условиями договора.

Здесь практически никогда не возникает возражений ни у банка, ни у заемщика, так как обоим невыгодна ситуация,

- когда один остается без денег,
- а другой без жилья и еще в немалом долгу.



.... все пройдет, пройдет и это (с)

Страхование риска потери платежеспособности заемщика – несколько более сложный случай. Банк-кредитор хочет быть уверенным в том, что остаток долга перед ним будет погашен даже в случае, если заемщик перестанет быть способным платить взносы. Причин тому может быть множество:

- тяжелая болезнь,
- травма приведшая к инвалидности,
- что угодно иное в соответствии с договором страхования. Однако, чаще всего в качестве страхового случая рассматриваются именно названные пункты.
- По данной позиции зачастую возникают некоторые противоречия между кредитором и заемщиком, так как заемщик твердо уверен что всегда приложит все усилия к оплате кредита.
- Однако, банк-кредитор настаивает на страховании, чтобы, получив повреждения, заемщик не «унес в могилу» занятые средства.



.... в этой жизни нельзя доверять никому. Даже себе... Мне – можно (с)

Страхование риска потери права собственности – еще более сложный случай, связанный с синдромом так называемого «добросовестного приобретателя».

В соответствии с судебной практикой, если

- **до** покупки квартиры гражданином А у гражданина Б,
- возник неоднозначный спор о ней между гражданами Б и В,
- и гражданин В уже ПОСЛЕ заключения ипотечной сделки доказал свои права на жилье

В ЭТОМ СЛУЧАЕ!!!

 возникает серьезный гражданский спор, результат которого предсказать сложно.

Для предотвращения такой ситуации страхуется риск, по которому даже потеря прав собственности никак не повлияла бы на выгоду банка : **страховая компания покроет остаток долга**.



.... за ВСЕ – платить придется мне !.... (с)

Основная сложность, возникающая на пути распространения ипотечного страхования в России заключается в том, что сложившиеся общественно-экономические установки и социальные условности часто препятствуют положительному решению заемщика.

Все расходы по страхованию ложатся ТОЛЬКО на его плечи Банк **никак** не принимает участия в оплате страхового взноса (а действительно, должен ли ?).

Логика банка-кредитора проста:

- Вы (заемщик) не желаете остаться без всего, плюс в огромном долгу?
- Тогда **оплачивайте** страховые взносы.
- Мы (банк) внакладе не останемся в **любом** случае,
- А вот для вас (для заемщика) ситуация означает отрицательную кредитную историю или даже «долговую яму».



.... препятствия – не факт, а лишь повод к их преодолению (c)

Откуда берутся камни на пути ? Их рождает дорога.

Что мешает ипотечному страхованию?

- негативна юридическая безграмотность масс заемщиков (синдром «поставим в договоре сумму как Вам удобно», и все с ним связанное)
- мешает неинформированность масс заемщиков о смысле, сути и цели страхования ипотечных рисков
- страхование ипотечных рисков в России является НЕ обязательным лишь по букве закона, по факту же нет надежды получить ипотечный кредит, не застраховав сопутствующие частные (!!!) риски
- заемщик как правило не может сам выбирать страховщика и вынужден руководствоваться рекомендациями кредитора

PE3ЮМЕ : необходима совместная PR-активность страховщиков и банковкредиторов



.... мне нужна окончательная бумага! Фактическая. Настоящая. Броня! (с)

И наконец, главный «стоп-сигнал» ипотечного страхования в России.

КОМПЛЕКСНЫЙ РИСК НЕВОЗВРАТА КРЕДИТА ЗАСТРАХОВАН ЛИШЬ В ЕДИНИЧНЫХ СЛУЧАЯХ

А ИМЕННО **ЭТОТ** СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ ЯВЛЯЕТСЯ ПОВОДОМ И ПРИЧИНОЙ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ КАК ТАКОВОГО.



.... выводы всегда делает кто-то другой (с)

ВЫВОД

Предлагается, объединив усилия:

- банкам страховать комплексные риски, разработав схему распределения финансового бремени страховых взносов с заемщиками
- **страховщикам** предоставить преференции для клиентов, работающих по ипотечным схемам
- вывести ипотечное страхование из рамок обязательных условий ипотечной сделки
- всем игрокам ипотечного рынка разработать комплексную информационную стратегию, цель которой – обеление условий и преимуществ ипотечного страхования





Благодарим за проявленное внимание! С уважением,

Кредитное бюро Creditel (the division of Norman DL Associates)

Россия, 127434, г. Москва,

Дмитровское шоссе, д. 7 / 2

тел./факс +7.495.988.3280

info@creditel.ru

www.creditel.ru

www.norman.ru

