

Стаховский Станислав Сергеевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Совершенствование института ипотечного страхования в России с целью развития института залога (ипотеки)

Аннотация. В статье отмечается важность и взаимосвязь развития института ипотечного страхования для стимулирования развития института ипотечного кредитования. Рассматривается состояние ипотечного страхования за рубежом и в России. Предлагается организационно-правовой механизм совершенствования института ипотечного страхования в России.

Ключевые слова: государственные гарантии, жилищная ипотека, заемщик, инвестор, кредитор, ипотечное кредитование, ипотечное страхование, риск, организационно-правовой механизм.

Развитие ипотечного кредитования требует развития правовой системы ипотечного страхования. Это обуславливается тем, что развитие кредитования сдерживается рядом кредитных рисков кредитора (банка). Это: риск невозврата ипотеки; процентный риск; риск ликвидности. Все эти риски снижаются посредством института ипотечного страхования, который должен основываться на законодательстве и государственных программах, причем гарантом страхования должно выступать государство.

Ипотека в России регулируется законом об ипотеке [1]. В федеральном законе «Об ипотеке» нет определения понятия ипотечного страхования, его составных элементов: объектов страхования, рисков, но в ст. 31 говорится о страховании заложенного имущества, ответственности заемщика, и финансового риска кредитора. Таким образом, закон «Об ипотеке», не давая

впрямую определение ипотечного страхования, делает акцент на следующих видах страхования, которые следует заключать при предоставлении ипотечного кредита:

- страхование предмета залога
- страхование ответственности заемщика по ипотечным кредитным обязательствам;
- страхование финансового риска банка [4].

Законодательная база РФ (в частности, закон «Об ипотеке») гласит, что имущество залога должно быть застраховано на весь срок погашения займа. Таким образом, клиент банка должен оформить договор страхования залоговой недвижимости на тот срок, который потребуется для возврата долга кредитору. Не обязательно оформлять страховой полис на 5 или 10 лет. Вполне достаточно будет заключить договор на 1-2 года. **Но по истечении данного срока потребуется продлить страховой полис.** Отслеживать срок окончания договора со страховой компанией можно самостоятельно. Но в 99% случаев представитель компании сам напоминает о необходимости пролонгирования страхового полиса.

Страхование ответственности заемщика по непогашению кредита – это отдельный вид страхования по ипотеке. Методика его страхования не определена законом. Его появление было связано с кризисом 2008 г., когда многие заемщики не могли выполнять обязательства по регулярным выплатам по ипотечным кредитам. Было предложено развитие страхования ответственности заемщика по непогашению кредита. По договору компания выплачивает банку разницу между стоимостью проданного залога и непогашенным долгом. Такой договор банки требуют от заемщика в случаях, когда кредит выдается под низкий первоначальный взнос – 10–20%. Сейчас все больше банков, готовых давать ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом, но при условии страхования ответственности заемщика по непогашению кредита [3]. Кредитный риск банка страхует сам банк. Способ его страхования также не определен законом.

В целом законодательной базы, регламентирующей ипотечное страхование нет. Поэтому необходимо, в связи с активным развитием ипотеки в России, прежде всего, жилищной, разработать закон «Об ипотечном страховании», где законодательно закрепить на основе анализа методологический опыт ипотечного страхования в России.

По опыту ипотечного кредитования в зарубежных странах видно, что наиболее активно развивается ипотечное кредитование там, где действуют программы поддержки ипотечного страхования. В зарубежных странах такие программы поддержки ипотечного страхования работают с самого начала развития ипотечного кредитования, и существенно влияют на снижение ставки по ипотеке. Е.В. Глинкина в своей диссертации отмечает, что внедрение системы ипотечного страхования в разных странах существенно увеличило объем ипотечного кредитования, и, что не менее значимо, количество кредиторов, желающих работать на рынке ипотечного кредитования [2]. Причем активно используется государственная финансовая поддержка ипотечного страхования.

Предлагается организационно-правовой механизм совершенствования ипотечного страхования в России для дальнейшего развития ипотечного кредитования. Развитие ипотечного страхования в России требует тщательной правовой, финансовой и методической проработки. В рамках разработки стандартов, нормативов и критериев ипотечного страхования необходима структура, обеспечивающая эффективное методическое обеспечение страховщиков по ипотечному страхованию.

Предложения основываются на международном опыте ряда стран, где система ипотечного страхования базируется на государственной финансовой поддержке и предоставлении страховых гарантий кредиторам со стороны государства.

В соответствии с этим предлагается:

1. Сформировать государственную страховую компанию, за счет уточнения ее полномочий, которая будет предоставлять государственные

гарантии по ипотечным жилищным кредитам при условии сниженных процентных ставок по ипотеке и первоначального взноса по ипотечному кредиту.

2. Закладные по ипотечным кредитам с государственными гарантиями при передаче их другим инвесторам формируют дополнительный рынок ценных ипотечных бумаг, что позволяет аккумулировать финансы для последующего ипотечного кредитования. В результате срабатывает мультипликационный эффект.

3. Необходимо расширить объем государственных программ поддержки ипотечного кредитования жилищного строительства со страховыми гарантиями покрытия ипотечного кредита при неоплате со стороны заемщика всей стоимости кредита. Программы поддержки ипотечного кредитования жилищного строительства со страховыми гарантиями покрытия ипотечного кредита должны быть ориентированы на строительство нового жилья для лиц с доходом ниже, определенного стандартами государственных программ поддержки ипотечного страхования.

4. Государственная страховая компания ведет аналитическую работу по ипотечному страхованию, включая сбор статистического материала со страховых компаний. Данная аналитическая информация в настоящее время отсутствует, что усложняет андеррайтинг рисков для страховых компаний.

5. Страховые программы по ипотечному страхованию должны включать программы страхования залога (имущества), кредитного риска банков, включающего покрытия непоплаченного долга, расходов по взысканию и реализации залога, непоплаченный доход банка по процентам. Государственная поддержка ипотечного страхования, включающая государственные гарантии, направлено на гарантии покрытия кредитного риска банка.

6. При этом такие виды ипотечного страхования, как страхование ответственности заемщика, его жизни, титула будут осуществляться по-прежнему коммерческими страховыми компаниями без гарантий государства.

Реализовать предложенные меры должны Правительство и государственные организации, что позволяет полноценно осуществить государственное регулирование жилищного ипотечного кредитования, что особенно важно в условиях кризисных экономических явлений, связанных с западными экономическими санкциями.

Литература

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 30.11.2022).

2. Глинкина Е.В. Развитие ипотечного страхования в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. экон. наук. М: Российский государственный ун-т туризма и сервиса, 2012.

3. Ковалева Н.А., Чуднова А.С. Понятие и основные виды ипотечного страхования в РФ // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. 2016. № 61-62.

4. Страхование ответственности заемщика [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://www.banki.ru/wikibank/strahovanie_otvetstvennosti_zaemshchika/ (дата обращения: 30.11.2022).