Банк России начал сбор предложений от страховщиков и банков для доработки концепции регулирования страхования при ипотеке и последующей подготовки законодательных изменений, сообщил «Интерфаксу» вице-президент Всероссийского союза страховщиков (ВСС) Виктор Дубровин.

«Первая встреча прошла в ЦБ 6 мая с участием представителей Ассоциации банков России и вторая - 8 мая с участием Всероссийского союза страховщиков. Это были первые обсуждения в ЦБ «Концепции регулирования страхования, сопутствующего договору ипотеки в силу закона». В обеих встречах участвовали первый зампред ЦБ Сергей Швецов, зампред ЦБ Владимир Чистюхин, директор департамента страхового рынка Филипп Габуния и директор департамента банковского регулирования Алексей Лобанов», - сообщил Дубровин.

«Задача концепции регулирования страхования при ипотеке - снизить сопутствующие расходы заемщика при оформлении таких кредитов, в этом выигрыш для потребителя. Появление документа - логическое продолжение решений о снижении ставок по ипотеке. Теперь ставится задача минимизации сопутствующих платежей для заемщика, в том числе при страховании залога и жизни заемщика. Концепция точно «убивает» высокие комиссии, которые страховщики платят банкам», - сказал вице-президент ВСС.

Дубровин пояснил, что «по итогам встреч с ЦБ объединения банков и страховщиков подготовят комментарии и предложения по концепции регулирования договора ипотеки и направят их регулятору». Большую часть предложений ВСС уже передал в ЦБ. Затем ожидается второй тур обсуждений банков и страховщиков с регулятором для уточнения концепции. «С учетом всех замечаний и предложений будет готовиться либо отдельный законопроект, либо обширный блок поправок в действующее законодательство. Предстоят согласования с заинтересованным ведомствами, при оптимистичном варианте развития событий законопроект об изменениях при страховании по договору ипотеки может быть принят к концу этого - началу следующего года», - считает вице-президент ВСС. Он напомнил, что задачи по доступности и удешевлению ипотеки для населения были поставлены президентом РФ Владимиром Путиным и премьером Михаилом Мишустиным.

Вместе с тем Дубровин отметил, что у страховщиков и банкиров «пока больше вопросов, чем ответов по реализации концепции на практике. В том числе связанных с политикой андеррайтинга принимаемых на страхование рисков, с защитой от страховых мошенников и другие». Если при углублении концепции ключевые вопросы не будут сняты, цель защиты интересов заемщиков может оказаться не достигнутой, считает Дубровин. Напротив, заемщики окажутся в более уязвимой позиции по сравнению с нынешней.

Вне игры

Главной новацией концепции страхования по договору ипотеки, предложенной ЦБ, является замена плательщика по договорам страхования залога в ипотеке и жизни самого заемщика. Раньше премию по таким договорам страховой компании платил сам заемщик за свой счет, теперь регулятор предлагает делать это банку и уже за его счет. В действующей практике расходы на страхование «ложатся на плечи заемщиков» и «не всегда попадают в расчет полной стоимости кредита, что дополнительно затрудняет оценку заемщиком всех затрат на ипотеку, а также выбор кредитора и кредитного продукта», говорится в сообщении ЦБ, посвященном обнародованию концепции, которое состоялось в апреле. Согласно документу, «банк не будет иметь права требовать уплаты или возмещения страховой премии с заемщика, а также заключения иного договора страхования».

Таким образом, по новой концепции страхование пойдет исключительно по «коллективной схеме» договора, предполагающей присоединение физического лица к заключенному договору между двумя юридическими лицами - банком и страховщиком, сказал Дубровин «Интерфаксу».

«В коллективной схеме сам заемщик не выступает стороной договора, это затрудняет юридическую защиту его прав в случае возникновения спорных ситуаций, в том числе при банкротстве банка или страховщика. А поскольку банк сам платит премию, он жестко выбирает и контрагентов, и форму наполнения договора страхования - набор рисков, условия выплат и другие ключевые положения документа. Влиять или вмешиваться в этот процесс заемщик не сможет. Он, собственно, даже не заинтересован понимать, что и как страхуется, у него нет выбора. Новая концепция обязывает банк информировать нового заемщика о договоре страхования, но сам большой договор между банком и страховой компанией защищен от внимания

потребителя коммерческой тайной и защитой персональных данных», - подчеркнул представитель ВСС.

Страхование рисков при ипотеке относится к добровольным видам бизнеса, однако, как показали первые обсуждения в ЦБ, условие наличия договоров страхования при оформлении ипотеки окажется обязательным для банков, отметил Дубровин.

В свою очередь генеральный директор компании «Росгосстрах жизнь» Алексей Руденко сказал «Интерфаксу»: «пока неясно, кто будет осуществлять андеррайтинг - проверять ипотечного заемщика перед заключением договора страхования его жизни - сам банк или страховщик». (В настоящее время проверка двойная, ее проводят и банк, и страховщик, кроме того, заемщик должен предоставить данные о состоянии здоровья - прим. ИФ). Руденко добавил, что «в концепцию ЦБ почему-то вообще не вошло страхование титульных рисков, что особенно актуально бывает при покупке жилья по ипотеке на вторичном рынке».

«Вообще, мне кажется, логичнее было пойти по другому пути», - отметил Руденко. «Если мы говорим о защите рисков банков при ипотеке, можно было бы страховать 5-10% кредитного ипотечного портфеля банка по договору страхования финансовых рисков. Убыточность по ипотечным заемщикам уже сложилась, она известна. Вот эту долю невозврата кредитов можно страховать как финриск», - полагает он.

У страховщиков, участвовавших в опросе, проведенном «Интерфаксом», пока нет понимания, кто будет определять политику страховых выплат по договорам страхования при ипотеке. Если банки займут жесткую позицию и начнут склонять страховые компании платить во всех случаях, без должных проверок, то появятся новые возможности для страховых мошенников. Последуют рост убыточности и уход крупных страховщиков из сегмента.

Банки потеряют 50-100 млрд рублей комиссий в год

Статистики, которая позволяла бы судить о том, сколько российские банки зарабатывают ежегодно на комиссионных выплатах, получаемых от страховщиков при кредитовании, нет. В том числе нет и официальной статистики, позволяющей судить об

объеме комиссий, получаемых банками при страховании по ипотеке. Как сообщил «Интерфаксу» эксперт в области банкострахования, «годовой размер общей комиссии по договорам страхования по ипотеке может составлять от 50 млрд рублей в год до 100 млрд рублей в год». «Большая часть этих поступлений пока собирается с конкретных ипотечных заемщиков, желание ЦБ снять лишние расходы с граждан и нормализовать аппетиты банков понятны. Выплаты заемщикам по договорам страхования идут, но убыточность в этой сфере невысока, что позволяет снижать расходы плательщика на страхование. Вместе с тем отмена комиссий банкам в кризис, и более того - появление новых затрат на заключение договоров ипотечного страхования могут привести к выбору банками самых дешевых программ и страховщиков с демпинговыми тарифами в конкурсах. Тогда заемщики получат плохие, максимально скупые по наполнению программы страховой защиты в ненадежных страховых компаниях. Недавняя история - страхование ответственности застройщиков - которая свелась к формальному и недорогому страхованию непомерных рисков, плохо завершилась. Дольщики без выплат и страховые компании без лицензий, эта история поучительна. Найти баланс интересов всех сторон - участников концепции будет непростой задачей», - заявил эксперт.

Глава страхового брокера «Ростеха» - «РТ-Страхование» Николай Галушин разделяет мнение коллег о том, что «величина комиссии, которую оплачивают страховщики банкам по договорам страхования, заключенным в рамках предоставления ипотечных кредитов, высока».

«Отказ от практики страхования за счет получателя ипотечных кредитов приведет к тому, что банки перестанут получать комиссионный доход. Я могу предположить, что у банков остается несколько сценариев поведения. В первом банки постараются полностью отказаться от страхования, поскольку уже известен уровень убыточности, который на кредитном портфеле достаточно низкий. Такие риски могут быть учтены банками в ставке ипотечного кредита. По второму сценарию банки сами могут заключать договоры страхования рисков по ипотеке с СК, но ставки по ним будут предельно низкими, комиссия будет исключена (она бессмысленна, когда банки сами выступают плательщиками страховой премии). Третий сценарий сводится к тому, что потерянный доход от исключения комиссий будет переложен банками на получателя кредита через увеличение его стоимости», - сказал Галушин. В последнем случае не достигается цель снятия дополнительной нагрузки с заемщиков. По оценке Галушина, доработка и реализация новой концепции ЦБ «приведет к тому, что размер рынка страхования рисков по договорам ипотеки может сократиться в два раза и более».

Как следует из текста опубликованной концепции ЦБ, «страховая сумма по договорам ипотечного страхования определяется равной размеру обеспеченного ипотекой обязательства на конец каждого отчетного периода, определенного договором об

ипотеке». При выдаче ипотеки банк будет обязан предоставить клиенту все договоры страхования, сопутствующие указанному договору об ипотеке.

При наступлении страхового случая выплата, полученная банком по договору страхования, направляется в счет исполнения обязательств заемщика. В случае банкротства страховщика, с которым банк заключил договоры ипотечного страхования, банк имеет право заключить новые договоры страхования в другой организации.

Секьюритизация ипотечного кредита банком-кредитором не снимает с него обязанности по осуществлению страхования при ипотеке. Секьюритизация не изменяет указанные выше правила. Для владельца ипотечной облигации, обеспеченной соответствующим ипотечным кредитом, наступление страхового случая будет означать факт частичной или полной предоплаты по кредиту.

В концепции ЦБ, в частности, приведен примерный минимальный перечень рисков, которые могут включаться в договор ипотечного страхования. К примеру, к ним относятся риски утраты и повреждения жилья в результате пожара, взрыва, затопления, стихийных бедствий, кражи, грабежа, разбоя, умышленного уничтожения имущества третьими лицами. Исключениями могут являться: атомный взрыв, военные действия, умышленные действия страхователя (выгодоприобретателя), состояние алкогольного и прочего опьянения, повлекшего за собой наступление страхового случая, изъятие и другие действия по распоряжению государственных органов.

Финмаркет, 13 мая 2020 г.