Министерство образования и науки Республики Казахстан

Северо-Казахстанский государственный университет

имени Манаша Козыбаева

Экономический факультет

Кафедра ”Финансы и Кредит”

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

по дисциплине “Финансы”

на тему “Система ипотечного кредитования”

**Выполнил**:

Студент очного отделения

**Научный руководитель**:

Старший преподаватель:

Петропавловск-2006 г.

**ПЛАН:**

**Введение.**

**Глава I.** Система ипотечного кредитования.

* 1. Возможные модели развития системы ипотечного кредитования в Казахстане.
  2. Необходимые условия для развития системы долгосрочного ипотечного кредитования.
  3. Страхование в системе долгосрочного ипотечного кредитования.
  4. Анализ страховых продуктов АО «КСЖ»»Династия».
  5. Рынок ипотечных кредитов СКО.

**Глава II. Система страхования кредитных рисков.**

* 1. Механизм страхования ипотечного кредита.
  2. Механизм страхования банковского кредита.
  3. Основные цели и принципы развития системы ипотечного кредитования.
  4. Ответственность и обязанности сторон при наступлении страхового случая.

**Глава III.** Порядок заключения и оформления договора страхования.

3.1. Срок действия договора страхования.

3.2. Права и обязанности сторон по договору страхования .

3.3. Досрочное прекращение договора страхования.

3.4. Недействительность договора страхования.

3.5. Накопительное страхование жизни заёмщика.

**Заключение.**

**Глава I. Система ипотечного кредитования**

**1.1. Возможные модели развития системы ипотечного кредитования в Казахстане.**

Важным и перспективным направлением и подходом к созданию эффективного механизма жилищного финансирования, позволяющим обеспечить наряду с системой строительных сбережений комплексное решение жилищной проблемы в стране будет являться долгосрочное ипотечное кредитование населения.

При этом, необходимо отметить, что представляется возможными к реализации развития системы ипотечного кредитования две модели:

1) европейская

Предусматривает в большей степени поддержку банков, осуществляющих ипотечное кредитование. Инструментами такой поддержки являются льготное налогообложение, льготное кредитование и др. В качестве основных институтов выступают высококапитализированные негосударственные организации.

2) американская

Предусматривает формирование при государственном участии институтов, гарантирующих выпуски организаторами ипотечных кредитов облигаций под залог недвижимости. Рынок ипотечных облигаций в США по объему лишь немногим уступает государственным облигациям, занимая почти треть от всего объема долговых ценных бумаг. Кроме того, в США этот сектор является одним из наиболее динамично развивающихся. За последние 25 лет его доля удвоилась (в 1975 году доля ипотечных облигаций составляла лишь 16%).

Рынок ипотечных облигаций в США является не только одним из самых крупных, но и одним из наиболее эффективно и сложно устроенных с точки зрения инфраструктуры, разнообразия участников и эмитируемых инструментов, а также системы регулирования. Формирование ликвидного рынка ипотечных облигаций (включая вторичный рынок) сопровождалось полной перестройкой системы финансирования жилищного строительства. Традиционно кредиты на строительство и покупку домов, обеспеченные залогом недвижимости (ипотеку), предоставляли ссудосберегательные ассоциации и банки. Данные учреждения оказывали полной спектр услуг по организации и обслуживанию ипотеки, а также были вынуждены принимать на себя риски, связанные с долгосрочным инвестициями. Тогда-то и набрал силу процесс продажи ипотечных кредитов. Покупателями ипотечных кредитов стали специально предназначенные для этой цели институты (агентства) Федеральная Жилищная Администрация (ФЖА), Федеральная национальная ипотечная ассоциация (ФНИА)- Фанни Мэй, Государственная национальная ассоциация ипотечного кредита (ГНАИК)- Джинни Мэй, Федеральная корпорация ипотечного кредита (Фредди Мак) и другие организации, играющие определенную роль в развитии жилищного ипотечного рынка.

Агентства приобрели индивидуальные кредиты на средства, полученные по государственной кредитной линии, формировали из них крупный пакет (пул) и эмитировали долговые ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек, значительно снижая при этом индивидуальный кредитный риск конкретного заемщика. Таким образом, агентства выступили в роли посредника между получателем ипотечного кредита, организатором ипотеки (банком) и инвестором.

Процесс превращения ипотечных кредитов в долгосрочные долговые ценные бумаги стал называться секьюритизацией ипотеки, а разделение функций организации кредита, его обслуживания и финансирования -фрагментацией ипотеки. Секъюритизация и фрагментация ипотеки позволили финансовым институтам специализироваться на предоставлении определенных услуг и распределять риски, связанные с каждым видом деятельности. Среди участников рынка ипотечных облигаций обычно выделяют институты, выполняющие функции:

* организаторов ипотечных кредитов;
* инвесторов;
* посредников, занимающихся страхованием ипотечных кредитов;
* посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Американская модель предусматривает развитие рынка ипотечных облигаций, так как государство создает механизмы выкупа ипотечных кредитов и выпуска для их рефинансирования ипотечных облигаций. Созданные при участии государства ипотечные ассоциации гарантируют выпуски организаторами ипотечных кредитов облигаций под закладные, что позволяет обеспечивать их ликвидность. Кратко рассмотрим, какие институты выполняют те или иные функции.

Вторичный рынок ипотек существует в США благодаря многим ключевым механизмам: проверка кредитоспособности, защита и страхование собственности на жилье, рыночное и открытое определение цен на недвижимость, стабильная правовая база.

Хотя ипотечные ценные бумаги и обладают высокой степенью ликвидности, они не влекут за собой большого риска, следовательно, не приносят высоких процентных ставок. Это привлекает к ним, в основном, институциональных инвесторов, стремящихся диверсифицировать и обезопасить свои крупные портфели инвестиций. Наиболее важно учесть, что вторичный рынок ипотек призван привнести ликвидность и эффективность в уже существующий рынок ипотек и кредитов и не может рассматриваться в отрыве от этого контекста.

Положительными сторонами американской модели ипотечного кредитования является высокое развитие первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования за счет функционирования специализированных организаций по ипотечному кредитованию, которые, в целом, формируют систему ипотечного кредитования.

Система ипотечного кредитования Малайзии получила свое развитие путем создания Национальной ипотечной корпорации "Кагамас" (далее корпорация), в состав которой вошли Банк Малайзии (20%), финансовые компании (19,5%), коммерческие банки (60,5%). Уставный капитал корпорации, в настоящее время, составляет около 40 млн. долларов США. Основной ролью данной корпорации является обеспечение ликвидности, низкой стоимости строительства, долгосрочного характера ипотечных кредитов, выбора финансирования для покупателей жилья.

Процесс ипотечного кредитования в Малайзии делится на два этапа: процесс строительства жилого дома и процесс полного завершения строительства дома. Для строительства жилого дома застройщику предоставляется кредит на срок 2-3 года, при этом, застройщик официально извещает население о намерении строить жилой дом. В процессе строительства осуществляется предварительная продажа незавершенного жилого дома и окончательное финансирование покупателей дома. После завершения строительства осуществляется секьюритизация ипотечных кредитов. Основными условиями кредитования являются маржа финансирования от 70% до 80%, средняя окупаемость кредита между 20 и 25 лет, сумма основного долга погашается ежемесячно в размере 1/3 от дохода заемщика, предоставление контракта о страховании недвижимости обязательно, максимальная ставка вознаграждения (интереса) составляет 9%.

**1.2. Необходимые условия для развития системы долгосрочного**

**ипотечного кредитования**

Для становления и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:

* совершенствование законодательной и нормативной базы, внесение изменений в порядок размещения пенсионных активов, обеспечивающей дополнительные источники финансирования ипотечного кредитования и эффективное функционирование ипотечного рынка жилья;
* определение критериев к банкам второго уровня, претендующим на осуществление деятельности по выдаче ипотечных кредитов;
* определение порядка выпуска банками второго уровня ипотечных облигаций;
* определение порядка допуска компаний по управлению пенсионными активами к приобретению ипотечных облигаций за счет пенсионных активов накопительных пенсионных активов;
* налоговое стимулирование граждан-получателей ипотечных кредитов, кредиторов и инвесторов;
* создание механизмов социальной защиты заемщиков, как от неправомерных действий кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения, в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита (возможность обеспечения временно жильем, находящегося в коммунальной собственности);
* развитие рынка страхования, как личного, так и имущественного.

**1.3. Страхование в системе долгосрочного ипотечного кредитования**

Кредиторы, осуществляющие кредитование населения на приобретение жилья в рамках долгосрочной ипотечной жилищной программы, должны обязательно использовать в качестве одного из видов обеспечения специальную страховую программу.

Объектами страховой программы при ипотечном кредитовании должны являться:

1. Имущественные интересы, связанные с жизнью, здоровьем, трудоспособностью и занятостью заемщика - личное страхование. В соответствии с действующим законодательством страхование жизни и здоровья граждан является добровольным.

Личное страхование должно включать страхование жизни и потери трудоспособности заемщика. Страховыми случаями должны являться следующие события, совершившиеся в период действия договора страхования как на территории Республики Казахстан, так и за ее пределами:

смерть застрахованного по любой причине, произошедшая в период действия договора страхования;

наступившая в период действия договора страхования частичная или полная утрата трудоспособности (инвалидность) застрахованного лица на срок более 3 месяцев в результате несчастного случая или болезни. При этом дата присвоения статуса инвалидности не должна оказывать влияние на отнесение вышеуказанного случая к страховому;

трудовая незанятость (безработица) застрахованного лица в течение более 6 месяцев.

Размер страхового покрытия должен быть таким, чтобы причитающееся к выплате страховое возмещение было бы достаточным для оплаты взносов по погашению кредита и накопившихся процентов по нему до окончания срока нетрудоспособности (при временной нетрудоспособности).

2. Имущественные интересы, связанные с риском нанесения ущерба объекту ипотеки или его утратой - имущественное страхование. При этом страховым объектом является жилье, предоставляемое в залог (ипотеку) в качестве обеспечения долгосрочного кредита.

Договор страхования должен предусматривать страховое покрытие на сумму не меньшую, чем сумма текущей задолженности заемщика, а срок действия договора должен покрывать период действия кредитного договора.

К реализации страховой программы при ипотечном кредитовании будут допускаться страховые организации, имеющие соответствующие лицензии, выданные Национальным Банком Республики Казахстан.

1.4 АНАЛИЗ СТРАХОВЫХ ПРОДУКТОВ АО «КСЖ «ДИНАСТИЯ».

1 Анализ продуктовой политики

Деятельность компании профилирована исключительно на сферу страхования жизни и здоровья как корпоративных, так и частных клиентов независимо от местонахождения и страны проживания.

Страхование жизни и здоровья сотрудников крупных предприятий и организаций является сильной стороной деятельности компании. Её клиентами стали такие известные компании, как: ABN-AMRO BANK, КаспийМунайГаз «НПФ». ЗАО КУПА «ABN-AMRO Asset Menegement», Agip KCO, PEPSI PRG Bottlers, ОАО «Банк ТуранАлем», AES Шульбинская ГЭС, AES Лениногорская ТЭЦ, AES Согринская ТЭЦ, RG Brands, Tea Land, АЛТЫНАЛМАС, Казэкспертаудит, AIMP Group, РК ВК Предприятие Водных Путей, АО Бент. "ИМСТАЛЬКОН", ОАО «Алматыоблтяжстрой», ЗАО «Карагандаэнергоресурсы». ТОО ККБК «Великая стена», ТОО «Петропавловский ликероводочный завод», ТОО «Сантехник-Плюс». ТОО «Дезинфекция-Кокшетау», ТОО «Тенгиз», ТОО «Лайфкеэ Этикалс» и многие другие.

Сегодня КСЖ «Династия» предлагает частным и корпоративным клиентам расширенный спектр услуг по страхованию жизни:

Накопительное страхование - долгосрочное страхование (от 3-х до 18-ти лет). В течение срока действия договора страхования вы застрахованы, а также копите деньги. При наступлении страхового случая КСЖ "Династия" выплачивает страховую сумму, если страховой случай не наступил, то вам возвращаются все вложенные деньги плюс инвестиционный доход.

Срочное страхование жизни. В течение срока страхования ваша жизнь находится под страховой защитой. При наступлении страхового случая КСЖ "Династия" выплачивает страховую сумму.

Групповое страхование жизни - страхование коллектива предприятия от смерти и утраты трудоспособности по любой причине, а так же по причине несчастного случая. При наступлении страхового случая, на счет предприятия перечисляется страховая выплата, за счет которой работодатель возмещает ущерб, причиненный работнику согласно КзоТ.

Кредитное страхование - страхование жизни заемщика кредита. При наступлении страхового случая АО «КСЖ «Династия» погашает задолженность застрахованного перед кредитным учреждением.

Компания была учреждена 22 июля 1999 года в соответствии с законодательством Республики Казахстан в форме закрытого акционерного общества, в настоящее время согласно требованиям законодательства прошла перерегистрацию и действует в форме акционерного общества. Основным видом деятельности компании является страхование жизни и здоровья.

11 сентября 2003 года компании по страхованию жизни Династия была выдана государственная лицензия нового образца №23 - 3-1, свидетельствующая о выполнении компанией пруденциальных нормативов Национального Банка Республики Казахстан.

Сегодня КСЖ «Династия» является не единственной компанией в Республике Казахстан по страхованию жизни у нее появился конкурент из ФГП «Валют-Транзит» - «Валют-Транзит Жизнь». Основными учредителями компании являются: АО «Банк Туран Алем» - один из крупнейших банков в Республике Казахстан;«Resmi Group» - группа компаний, представленных во многих отраслях экономики Казахстана. Основными видами деятельности компаний является производство, торговля, финансовые услуги и инвестиций.

Одним из существенных факторов, определяющих степень надежности компании, считается также качество перестраховочной защиты. КСЖ «Династия» заключен договор облигаторного квотного перестрахования с такой известной компанией, как Мюнхенское перестраховочное общество (Munchener-Ruckversicherungs-Gesellschaft). Общество является крупнейшим в мире и обладает рейтингом платежеспособности ААА.

Страховые программы

# Программы индивидуального страхования жизни

Виды индивидуального страхования: накопительное страхование, срочное страхование

Индивидуальное страхование

Накопительное страхование

Срочное страхование

«Классик»

«Амулет»

«Джуниор»

«Защита»

Рисунок 1. «Структура продуктов индивидуального страхования»

Программа «Классик» - добровольное накопительное страхование жизни; Программа «Джуниор» - добровольное накопительное страхование жизни в пользу ребёнка.

Программа «Амулет» - добровольное ненакопительное (срочное) страхование жизни.

Программа «Защита» - добровольное ненакопительное (срочное) страхование жизни от несчастного случая.

Табл.1 «Схема действия программ индивидуального страхования жизни»

«Династия-Классик»

Выплата страховой суммы

Страховые взносы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |

Описание: В течение срока действия договора страхования страхователь оплачивает страховые взносы. По окончании срока страхования Страхователю производится страховая выплата в размере страховой суммы.

Пример: 06.01.2003 г. 30-летний мужчина застраховался сроком на 10 лет. Страховая сумма: 1000000 тенге. Ежегодный страховой взнос: 87150 тенге. 07.01.2013 г. ему будет выплачен 1000000 тенге.

Выплата страховой суммы

Страховые взносы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |

Страховой случай

Описание: С начала действия договора страхования Страхователь оплачивает страховые взносы. При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере страховой суммы. Страховым случаем является смерть Застрахованного, если эта смерть не произошла по причине исключений (см. Страховая выплата). При наступлении смерти по причине исключений выплата производится в размере выкупной стоимости.

Пример: 25.05.2000 г. женщина застраховала своего 43-летнего мужа сроком на 15 лет. Страховая сумма 750000 тенге. Ежегодный взнос: 146685 тенге. 07.08.2002 г. он умер из-за болезни сердца. В течение 30 дней после оповещения Страховщика о наступлении страхового случая будет произведена страховая выплата в размере 750000 тенге.

«Династия-Джуниор»

Выплата страховой суммы

Страховые взносы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |

Описание: В течение срока действия договора страхования Страхователь оплачивает страховые взносы. По окончании срока страхования Страхователю каждый год в течение 4-х лет производятся страховые выплаты в размере 25% от страховой суммы каждый год.

Пример: 08.11.2003 г. 27-летняя женщина застраховалась сроком на 13 лет в пользу своего 5-летнего сына. Страховая сумма: 3000000 тенге. Ежеквартальный страховой взнос: 45500 тенге. 09.11.2016 г., 009.11.2017 г., 09.11.2018 г., 09.11.2019 г. ей будет выплачено по 750000.

Выплата страховой суммы

Страховые взносы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |

Страховой случай

Описание: с начала действия договора страхования Страхователь оплачивает страховые взносы. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется каждый год по окончании действия договора страхования в течение 4-х лет производить страховую выплату в размере 25% от страховой суммы каждый год. Страховым случаем является смерть Застрахованного, если эта смерть не произошла по причине исключений (См. Страховая выплата). При наступлении смерти по причине исключений выплата производится в размере выкупной стоимости в течение 30 дней, после того как Страховщик уведомлен о наступлении страхового случая.

Пример: 18.12.2003 г. женщина застраховала своего 30-летнего мужа сроком на 16 лет в пользу их двухлетней дочери. Страховая сумма: 5000000 тенге. Ежемесячный взнос: 19470 тенге. 01.01.2004 г. муж был убит. Начиная с 19.12.2019 г. каждый год дочь будет получать по 1250000 тенге в течение 4-х лет.

«Династия-Амулет»

Выплата страховой суммы

Страховые взносы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |

Страховой случай

Описание: с начала действия договора страхования Страхователь оплачивает страховые взносы. При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере страховой суммы. Страховым случаем является смерть Застрахованного, если эта смерть не произошла по причине исключений (см. Страховая выплата)

Пример: 01.06.2000 г. 50-летний мужчина застраховался по программе «Амулет» сроком на 15 лет. Страховая сумма: 10000000 тенге. Полугодолвой страховой взнос: 109836 тенге. Выгодоприобретатель – его сестра. В сентябре 2001 года он умер от почечной недостаточности. Сестра получит 10000000 тенге.

«Династия–Защита»

Страховая выплата

Страховой взнос

1

0

Страховой случай

Описание: После оплаты страховки на Застрахованного распространяется действие страховой защиты от смерти и травм по причине несчастного случая. При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату. Ее размер зависит от того, наступила смерть или нет, либо насколько тяжела травма, и определяется, исходя из «Таблицы выплат по телесным травмам».

**Глава 1.5 Рынок ипотечных кредитов СКО.**

За 8 месяцев 2004 года филиалами банков второго уровня выдано хозяйствующим субъектам и населению области 16,9 миллиардов тенге кредитов. Активность кредитования развивается за счёт роста ипотечного и потребительского кредитования населения. Банками было выдано 2,2 миллиарда тенге потребительских кредитов, и 1,2 миллиарда тенге – ипотечных. Доступность долгосрочного ипотечного банковского кредита разрешает проблему сотен североказахстанцев: в 2004 году758 заёмщиков получили ипотечные кредиты, в том числе 101 заёмщик через Казахстанскую ипотечную компанию на общую сумму 118 миллионов тенге. Рост ипотечного кредитования, проводимого в области, по сравнению с 2003 годом составил по объёмам выдачи – 3,8 раза, а по числу заёмщиков – в 1,7 раза. Выданные банками кредиты на 70 % остаются краткосрочными. Но с 3 квартала доля долгосрочных кредитов в выдаче увеличилась на 50 % и наблюдается опережающий рост (в 2-3 раза) кредитов в национальной валюте. Филиалами банков второго уровня оказана кредитная поддержка субъектами малого предпринимательства: объём направленных им кредитов возросло до 5,4 миллиарда тенге, что в 1,1 раза больше, чем за 2003 год. В кредитных вложениях филиалов банков второго уровня в течении августа продолжалось ослабление долларизации: на 1.09.2004 года доля кредитов, выданных в иностранной валюте составило 36,5 % ( на 1.01.2004 – 45,3 %).

Уменьшение ставок вознаграждения по кредитам, выдаваемым по филиалам банками второго уровня происходит медленно: их диапазон – 17% - 25 % по кредитам в тенге, и от 14% - 24% по кредитам в иностранной валюте.

Таблица 1.

Ипотечное кредитование населения банками.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2001 | 2002 |
| Всего кредиты: | 2624 | 7632 |
| В том числе | - | - |
| В национальной валюте: | 1095 | 1517 |
| - краткосрочные | 35 | 39 |
| - долгосрочные | 1059 | 1479 |
| В иностранной валюте | 1530 | 6114 |
| - краткосрочные | 121 | 142 |
| - долгосрочные | 1409 | 5972 |

**Глава II. Система страхования кредитных рисков.**

В зарубежной практике страхования кредитное страхование часто затрагивает различные сферы деятельности и переплетается с другими видами страхования. В зависимости от места и причин возникновения кредитного риска можно выделить следующие виды кредитного страхования.

1. Страхование потребительского кредита.

2. Страхование коммерческого (товарного, торгового) кредита.

3. Страхование банковского кредита.

4. Страхование экспортного кредита.

5. Страхование финансового кредита.

6. Страхование вексельного кредита.

Рассмотрим более подробно особенности осуществления перечисленных выше видов страхования.

Страхование ипотечного и потребительского кредита

Прежде всего, следует выделить страхование потребительского кредита на приобретение товаров длительного использования. В данном случае, выдавая кредит, банк требует страхования тех, кто получает ссуду. Очень часто под термином «кредитное страхование» подразумевается страхование на случай смерти или утраты трудоспособности лицом, оформившим кредит. Данный вид страхования широко применяется и при обеспечении залога (например, при закладе имущества): банк или ссудная касса, выдавая кредит одновременно страхует тех, кто получил ссуду. В случае смерти застрахованного и непогашения основной суммы и (или) процентов задолженность покрывается за счет страховой суммы. Договоры страхования заключаются с условием постепенно снижающейся страховой суммы вслед за постепенным погашением размера долга. Это позволяет устанавливать относительно невысокие тарифные ставки, которые могут либо быть неизменными на протяжении всего срока страхования, либо уменьшаться вместе со страховой суммой.

В большинстве случае страхование имущества, жизни, от несчастных случаев и т. п. является обязательным условием при предоставлении кредита физическим лицам или частным фирмам. Страхование осуществляется за счет страхователя путем списания страховых премий с его счета в данном банке. При этом коммерческий банк получает от проведения подобного страхования дополнительные прибыли в виде комиссии.

**2.1 Механизм страхование ипотечного кредита.**

Ипотечное кредитование, как и любой другой вид кредита, связано с риском. Однако в условиях несовершенства российской правовой базы любые, даже самые незначительные на первый взгляд риски становятся критическими, грозящими сделать практически любой проект неосуществимым. В этой связи особое значение для минимизации рисков, связанных с осуществлением кредитования под залог недвижимости, призвано сыграть страхование. При этом возникают дополнительные возможности развития и повышения эффективности ипотечной деятельности. В Республике Казахстан разработана и введена в действие система правового регулирования ипотечной деятельности, предусматривающая в том числе и страховые отношения как обязательный институт ипотеки. Страховая деятельность при ипотечном кредитовании регулируется наряду с общим страховым правом специализированным законодательством о залогах и ипотеках. Можно перечислить основные нормативные документы, определяющие основы проведения данного вида страхования.

* Закон Республики Казахстан от 18 декабря 2000 года « О страховой деятельности «;
* Статья 809 Гражданского Кодекса РК от 1 июля 1999 года;
* Постановление Правительства РК от 21 августа 2000 года № 1290;
* Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 3 декабря 1995 года, « о страховании»;
* Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 23 декабря 1995 года, «Об ипотеке недвижимого имущества».

В соответствии с вышеупомянутыми законодательными актами при заключении ипотечного договора заемщик (залогодатель) обязан заключить одновременно договор страхования. При этом выгодоприобретателем по договору страхования должен быть кредитор (залогодержатель). Даже если кредитор не является формальным выгодоприобретателем, он имеет полное право в соответствии с Гражданским кодексом на получение возмещения непосредственно от страховщика. Если заемщик уклоняется от заключения, либо пролонгации договора страхования, то это может служить основанием для досрочного завершения ипотечного договора

Обязательное условие договора об ипотеке — заемщик (залогодатель) обязан

страховать за свой счет это имущество от рисков утраты и повреждения. Предмет ипотеки может быть застрахован на сумму меньшую, чем составляет его реальная стоимость (данная ситуация может сложиться, если полная стоимость предмета ипотеки превышает размер обязательств перед кредитором).

Основные типы рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности, схематично представлены на рис.

Риски ипотечной деятельности

Банковские риски

Имущественные риски

Кредитные риски

Риски утраты или понижения дохода

Риски ликвидности

Риск процентной ставки

Имущественные риски

*Кредитный риск* состоит в невозможности в силу каких-либо причин обеспечить надлежащее принудительное исполнение обеспеченных ипотекой обязательств, а именно — обращение взыскания на заложенное имущество и выселение должника. В настоящее время закон»0б ипотеке» определяет принципиальный порядок освобождения жилья, однако требуется доработка конкретного механизма его исполнения с учетом всех нюансов российского законодательства.

*Риски ликвидности* заключаются в проблематичности обеспечения ликвидности баланса банка, связанного с наличием долгосрочных кредитов: вложение финансовых ресурсов в долгосрочное ипотечное кредитование не всегда обеспечивается наличием столь же долгосрочных активов. В случае организации вторичного рынка ипотечных кредитов риски ликвидности, связанные с ипотечной деятельностью, становятся вполне приемлемыми.

*Риск процентной ставки* связан с изменением рыночной ставки процента и вполне может быть снижен до приемлемой величины применением переменной ставки с привязкой ее к какой-либо устойчивой валюте (корзине валют).

Под *имущественными рисками* в данном случае понимают риски утраты и повреждения предмета ипотеки. Заемщик ипотечного кредита в результате каких-либо неблагоприятных событий может лишиться источника дохода либо его части — в этом заключается сущность *рисков утраты* или *понижения дохода.*

При разработке программы ипотечного страхования необходимо правильно определить необходимость в страховой защите от данных конкретных рисков- Не все риски целесообразно передавать на страхование, так как от этого зависит цена ипотечного кредита. Тем не менее представляется целесообразным акцентировать внимание на некоторых видах страхования, которые достаточно обоснованно становятся практически обязательными для потенциального заемщика. Страхование жизни и здоровья заемщика позволяет кредитно-финансовому учреждению, выдавшему ипотечный кредит, быть уверенным в том, что кредит будет погашен независимо от превратностей судьбы заемщика. Необходимость страхования приобретаемой при помощи ипотечного механизма квартиры (или иного предмета залога) не должна вызывать сомнений ни у кредитора, ни у заемщика, равно как и титульное страхование (страхование права собственности). При уничтожении или серьезном повреждении вследствие предусмотренного договором страхования события недвижимости, приобретенной по ипотечной программе, кредитор получит страховое возмещение и, соответственно, не понесет убытков. При этом, конечно, должны быть учтены и интересы добросовестного заемщика. Уже из этого становится понятным, что страхование недвижимости, приобретенной по ипотечной программе, имеет свою специфику, хотя бы во время действия кредитного договора.

При расторжении сделки с недвижимым имуществом в случае наличия страхового договора на случай прекращения права собственности кредитор также не несет никаких дополнительных расходов. Страховая компания компенсирует стоимость утраченной собственности, при этом право регрессного иска обычно переходит к страховой компании. Понятно, что при этом страховое возмещение вполне может делиться между кредитором и заемщиком в соответствии с суммой уже погашенного кредита, Для этого в страховом договоре надо предусмотреть, кто и в каком случае является выгодоприобретателем.

Обычно в страховые программы, разработанные совместно страховыми компаниями и банками, осуществляющими ипотечное страхование, включаются следующие виды страхования:

• накопительное страхование жизни заемщика;

• рисковые виды страхования, такие как:

- страхование граждан от несчастных случаев и болезней;

- страхование имущества, являющегося предметом договора ипотеки.

Кроме того, можно использовать такие виды страхования как:

* страхование финансового риска;
* страхование потери работы заемщиком;
* страхование возможных судебных издержек;
* страхование непредвиденных расходов, связанных с исполнением права кредитного учреждения на взыскание предмета ипотеки в случае неисполнения существенных условий ипотечного договора (в том числе уклонения заемщика от страхования предмета ипотеки от рисков утраты и повреждения);

• страхование ответственности профессиональных участников рынка недвижимости;

• некоторые другие виды страхования.

В реальной практике банк, осуществляющий ипотечное кредитование, имеет генеральное соглашение о сотрудничестве со страховой компанией, которая может предоставить полный комплекс страховых услуг но ипотечной деятельности. Из перечисленного набора видов страхования обычно выбираются 3-4 наиболее необходимых. В этом случае страховые тарифы снижаются, и услуги страховщика обычно обходятся заемщику в 1-2% в год от суммы кредита.

При заключении страхового договора можно предусмотреть постепенное снижение страховой суммы, но страхованию жизни заемщика и предмета ипотеки в зависимости от уменьшения задолженности перед кредитором. С развитием ипотечных программ значительно расширяется страховое поле. Лицо, получившее ипотечный кредит, несет более серьезный груз ответственности, так как, нанеся материальный или моральный вред третьим лицам, сталкивается с необходимостью компенсировать его. В условиях недостаточности финансовых ресурсов (необходимость выплачивать долг и проценты по нему за предмет ипотеки) заемщик сталкивается с необходимостью выбора: либо исполнить решение суда и лишиться квартиры или дома, либо скрываться от правосудия. Сразу же напрашивающимся выходом из такого положения является страхование гражданской ответственности заемщика.

**2.2 Механизм страхование банковского кредита**.

Страхование банковского кредита подразделяется на два вида.

1. Страхование риска непогашения кредита.

2. Страхование ответственности заемщика за непогашение кредита.

А) Страхование риска непогашения кредита

Объекты и субъекты страхования, страховая сумма по договору, период страхования

Объектом, подлежащим страхованию, по первому виду является ответственность всех или отдельных заемщиков (физических или юридических лиц) перед банком за своевременное и полное погашение кредитов и процентов за пользование кредитами в течение срока, установленного в договоре страхования. Страхователь находится перед выбором: страховать сумму выданного кредита с процентами или же только сумму основного долга; страховать ответственность всех заемщиков, которым ранее были выданы кредиты. или ответственность каждого в отдельности. Как правило, в современных российских условиях, в условиях нестабильности экономической ситуации, целесообразно страховать сумму кредита с процентами по каждому заемщику в отдельности. Однако следует учитывать тот факт, что при страховании всех кредитов достигается автоматизм ответственности страховой организации, и по таким договорам устанавливается льготная тарифная ставка. Договор страхования риска непогашения кредитов заключается между страховыми компаниями (страховщики) и банками и другими кредитными организациями (страхователи). По договору страхования страховщик выплачивает страхователю возмещение в размере от 50 до 90% суммы не погашенного заемщиком кредита и процентов по нему.

Таким образом, предусматривается доля участия страхователя в возмещении убытка с целью меньшего элиминирования ответственности банка при проверке платежеспособности ссудозаемщика в процессе оформления выдачи кредита и в дальнейшем контроле за финансово-хозяйственной деятельностью должника. Ответственность страховщика возникает, если страхователь не получил обусловленную кредитным договором сумму в течение определенного времени после наступления срока платежа, предусмотренного кредитным договором (по правилам страховых компаний, от 10 до 20 дней), или срока, установленного банком при невыполнении заемщиком условий кредитного договора. Конкретный предел ответственности страховщика и срок наступления его ответственности устанавливаются договором страхования.

Страховая сумма устанавливается пропорционально определенному в договоре страхования проценту ответственности страховщика, исходя из всей суммы задолженности, подлежащей возврату по условиям кредитного договора- При страховании риска непогашения кредитов по всем заемщикам страховая сумма увеличивается на сумму кредитов, выданных после заключения договора страхования, если страхователь уплатит по этим кредитам страховые платежи. В этом случае страховая сумма определяется исходя из суммы задолженности на определенную дату, без учета кредитов с просроченной задолженностью.

Период страхования риска непогашения отдельных кредитов устанавливается исходя из сроков возврата сумм кредита. При страховании всех выданных кредитов договор страхования риска непогашения кредитов заключается на один год.

Тарифная ставка зависит от ряда факторов:

• срока пользования кредитом;

• суммы кредита и величины процентной ставки;

• уровня риска;

• вида обеспечения.

и в каждом конкретном случае определяется страховой организацией. В соответствии с заключением экспертов, определяющих окончательную степень риска, при установлении ставки возможно применение понижающих или повышающих коэффициентов. При использовании соответствующего поправочного коэффициента тарифная ставка определяется путем умножения основной ставки на коэффициент.

Пример:

При заключении договора страхования риска непогашения кредита, выданного на 3 месяца, учитывая отсутствие залога и возможное объявление должника несостоятельным, возможно применение максимального размера повышающего коэффициента (например, 5,0). При базовой тарифной ставке 1,2 окончательная тарифная ставка составит 6% (1,2 х 5).

Б) Страхование ответственности заемщика за непогашение

кредита.

В отличие от страхования непогашения кредитов, договор страхования ответственности заемщиков за непогашение кредита заключается между страховой компанией (страховщики) и предприятиями и организациями (страхователи). Объектом страхования является ответственность заемщика перед банком, выдавшим кредит, за своевременное и полное погашение кредитов, либо за погашение кредитов, включая процент за пользование кредитами. Основные правила и условия страхования ответственности заемщиков за непогашение кредитов в целом аналогичны правилам и условиям страхования риска непогашения кредита. Договор страхования ответственности заемщика заключается на основании письменного заявления страхователя, составленного в двух экземплярах. Одновременно с заявлением страхователь представляет копию кредитного договора и справку о сроках погашения кредита. Страховщик на основании представленных документов исчисляет страховые платежи исходя из страховой суммы и установленных тарифных ставок. Страховые платежи должны быть уплачены единовременно. Днем уплаты платежей считается день списания средств со счета страхователя.

Ответственность страховой организации возникает, если страхователь не возвратил банку-кредитору обусловленную кредитным договором сумму в течение трех дней после наступления срока платежа, предусмотренного кредитным договором, без факта его пролонгации. Страхователю подлежит не вся ответственность заемщика, а определенная ее часть (от 50 до 90%). Остальная доля ответственности возлагается на самого страхователя. Страховая сумма устанавливается пропорционально определенному в договоре страхования проценту ответственности страховщика, исходя из всей суммы задолженности, подлежащей возврату по кредитному договору. Остальные положения порядка заключения договора страхования, ответственности и обязанностей сторон при наступлении страхового случая идентичны положениям страхования риска непогашения кредитов, с поправкой на изменение объекта и одного из субъектов страхования.

Учет заключенных договоров и страховых платежей по страхованию риска непогашения кредита ведется в определенном регистре.

При заключении договоров страхования риска непогашения кредитов с банками и договоров страхования ответственности заемщиков за непогашение кредитов с предприятиями и организациями независимо от их организационно-правовых форм страховые компании должны учитывать финансовое состояние и репутацию заемщика с точки зрения его платежеспособности. Для этого необходимо установить наличие и сохранность собственных основных и оборотных средств, определить обеспеченность указанными средствами, изучить иммобилизацию собственных оборотных средств и выявить причины образования дебиторской и кредиторской задолженности. Определяя платежеспособность, следует сопоставить платежные средства с первоочередными обязательствами по платежам. Для этого по данным баланса проверяются статьи, отражающие срочные платежи и имеющиеся у предприятия платежные средства на конец отчетного периода.

В целях более детального изучения финансового состояния заемщика и его платежеспособности можно использовать различные методики по анализу финансово-хозяйственной деятельности предприятий в части анализа финансового состояния.

**2.3. Основные цели и принципы развития системы ипотечного кредитования.**

Целью долгосрочного ипотечного кредитования является создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Создание данной системы позволит:

* привлечь необходимые финансовые ресурсы в жилищную сферу в виде сбережений населения и других внебюджетных ресурсов;
* активизировать рынок жилья.

Создаваемая система ипотечного кредитования должна:

* быть адаптирована к казахстанской законодательной базе и экономическим условиям (характерным для переходной экономики);
* носить развивающийся характер;
* опираться на финансовые ресурсы граждан, банков, инвесторов, пенсионных фондов, страховых компаний и др.;
* учитывать ограниченную платежеспособность населения, относительно высокую инфляцию, высокую стоимость финансовых средств.

**2.4 Ответственность и обязанности сторон при наступлении страхового случая.**

Наиболее существенным моментом в страховании является размер ответственности, принимаемой страховщиком, и порядок возмещения убытков. При страховании кредитов возможен вариант приема на страхование 100% суммы кредита без учета процентных платежей. Очень часто страховщики, напротив, выплачивают страхователю возмещение в размере от 50 до 90% ссуды с процентами по ней.

При наступлении страхового случая (в случае, если кредитное учреждение, заключившее договор страхования, не получило обусловленную кредитным договором сумму в течение n-ого количества времени (в зависимости от срока кредитования)) страхователь обязан в трехдневный срок сообщить о случившемся страховщику путем подачи заявления с приложением кредитного договора, по которому произошла неуплата, графика уплаты и других документов, относящихся к данному договору, а также незамедлительно принять все необходимые меры к погашению просроченной задолженности.

Страховая организация по получении вышеуказанного заявления регистрирует его в особом регистре и составляет акт о непогашении кредита. Акт составляется при участии сотрудника кредитного отдела банка, ведущего непогашенный кредит, руководителя банка, ответственного представителя организации-заемщика и приглашенных экспертов. Сумма страхового возмещения определяется исходя из суммы неуплаты и предела ответственности страховщика.

Пример:

Заемщик по истечении срока кредитования не возвратил банку ни сумму основного долга, ни сумму процентов за пользование кредитом. Сумма кредита — 10 млн р. Срок кредитования —3 месяца. Процентная ставка 83% годовых. Ответственность страховщика — 85%. Определяем размер ущерба: 10 х 83% : 4 +10=12,075 млн р. Страховое возмещение будет составлять 10,26 млн р. (12,075 х85:100).

Страховщик обязан выплатить причитающееся страхователю страховое возмещение в течение n дней после наступления страхового случая. После выплаты банку страхового возмещения последний уступает страховщику право требования возмещения причиненных должником убытков в пределах выплаченного банку страхового возмещения. Банк, уступивший требование страховщику, обязан передать ему документы, необходимые для реализации права требования. Если по вине страхователя осуществление этого права окажется невозможным (пропуск сроков исковой давности для заявления претензий и т. п.), то страховщик освобождается от обязанности выплачивать страховое возмещение, а в случае состоявшейся уже выплаты страхователь обязан возвратить страховщику полученное возмещение. Все вопросы, вытекающие из договора страхования, рассматриваются арбитражем или судом. Для предъявления регрессного иска заемщику составляется исковое заявление. В заявлении указываются:

• наименование судебного органа или арбитража, в который подается исковое заявление;

• номер и дата подачи заявления;

• наименование страховой организации, юридический адрес и платежные реквизиты;

• наименование организации-ответчика, юридический адрес и платежные реквизиты;

• сумма иска;

• требования Истца;

• обстоятельства, являющиеся основанием иска, и подтверждающие их доказательства;

• ссылки па соответствующие нормы законодательства;

• перечень прилагаемых к заявлению документов;

• документ об отношении ответчика к претензии истца.

К исковому заявлению прилагаются надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих исковые требования и цену (сумму) иска. В перечень таких документов следует включить:

* кредитный договор со всеми приложениями;
* заявление о страховании риска непогащения кредита;
* страховое свидетельство и страховой договор;
* копию платежного документа о перечислении страхового возмещения в связи с непогашением кредита.

До предъявления искового заявления страховщику следует обратиться с претензией к организации -ответчику о перечислении в добровольном порядке на счет страховой организации суммы регрессного требования.

Претензия оформляется в произвольной форме, с указанием:

* наименования страховой организации, юридического и почтового 2адресов, платежных реквизитов;
* даты предъявления претензии и ее реквизитов;
* наименования организации, в которую переданы претензии;
* суммы претензии;
* обстоятельств-оснований для предъявления претензий, ссылок на соответствующие пункты правил страхования и нормы законодательства;
* перечня прилагаемых к претензии документов,

Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения, если страхователь:

а) сообщил недостоверные сведения об обстоятельствах, имеющих существенное значение для суждения о страховом риске;

б) не выполнил обязанностей, возложенных на него условиями страхования.

**Глава III. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ** **ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.**

1. По договору страхования Страхователь обязуется уплатить страховую премию, а Страховщик обязуется при наступлении страхового случая осуществить страховую выплату Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенной договором страховой суммы.

2. Договор страхования заключается добровольно с обоюдного согласия Страховщика и Страхователя.

3. Договор страхования заключается на основании письменного заявления Страхователя (для Страхователей - физических лиц допускается устная форма заявления). К заявлению прилагается опись имущества, подлежащего страхованию, которая является неотъемлемой частью договора (Приложения 4 и 5 к настоящим правилам).

4. Договор страхования оформляется в письменной форме и может быть оформлен в виде страхового полиса по установленной Страховщиком форме.

5. Ответственность Страховщика по договору страхования наступает с 00ч.00мин. дня, следующего за днем поступления страховой премии (первой взноса) на банковский счет либо в кассу Страховщика, если договором или законодательством не предусмотрено иное.

6. Вступление договора в силу подтверждается страховым полисом, который вручается сразу после уплаты страховой премии наличными деньгами. При уплате страховой премии безналичным платежом — в течение пяти дней после поступления денег на банковский счет Страховщика, если договором не предусмотрено иное.

В случае утраты страхового полиса Страховщик на основании письменного заявления Страхователя выдает дубликат полиса, после чего утраченный полис считается недействительным и выплат по нему не производятся.

7. Дополнения и изменения, внесенные в договор после его заключения, оформляются в письменной форме и считаются действительными после их подписания уполномоченными представителями обеих сторон и заверения печатями обеих сторон.

8. При заключении договора страхования Страхователь обязан сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику.

Существенными признаются обстоятельства, определенно оговоренные Страховщиком в его письменном запросе.

9. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, указанных в пункте 8 настоящих правил, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий, предусмотренных действующим законодательством.

10. В случае проведения Страхователем мероприятий, уменьшающих риск наступления страхового случая и возможного ущерба застрахованному имуществу (например, в случае установки сигнализации), по заявлению Страхователя договор страхования может быть перезаключен с учетом этих обстоятельств.

11. Имущество считается застрахованным только в тех помещениях, которые указаны в договоре страхования (место страхования). Если застрахованное имущество изымается с места страхования, страховая защита прекращается.

12. При заключении договора страхования имущества может быть установлена условная или безусловная франшиза - размер собственного участия Страхователя в возмещении ущерба. Франшиза устанавливается в процентах к страховой сумме или в абсолютном выражении, ее размер указывается в договоре и полисе.

13. При безусловной франшизе ущерб менее или равный установленной суммы франшизы не возмещается, а ущерб более установленной суммы франшизы возмещается в размере разницы между полной суммой ущерба и установленной суммой франшизы.

14. При условной франшизе ущерб менее или равный установленной суммы франшизы не возмещается, а ущерб более установленной суммы франшизы возмещается в размере полной суммы ущерба.

15. При реорганизации Страхователя – юридического лица в период действия договора страхования его права и обязанности по этому договору переходят с согласия Страховщика к соответствующему правопреемнику в порядке, определяемом действующим законодательством Республики Казахстан.

**3.1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.**

1. Договор страхования может заключаться на любой срок до 1 года. Срок действия договора страхования устанавливается по соглашению сторон.

2. Договор страхования действует с момента его подписания сторонами.

3. Договор страхования прекращает свое действие с момента осуществления страховой выплаты по первому наступившему страховому случаю, если договором не предусмотрено иное.

4. При заключении дополнительного договора страхования вновь приобретенного имущества срок его действия заканчивается одновременно с окончанием срока действия основного договора.

5. При страховании имущества на время проведения экспериментальных или исследовательских работ, экспонирования на выставке страхование начинается с момента, когда имущество (машины, оборудование, экспонаты) взято с постоянного места нахождения на предприятии, в музее, на выставке для упаковки с целью последующей транспортировки к месту проведения испытаний или экспонирования и продолжается в период временного складирования, испытания или экспонирования и обратно транспортировки до тех пор, пока имущество не будет установлено на постоянное место его нахождения в пункте, указанном в договоре страхования.

6. Договор страхования, действие которого заканчивается, может быть продлен (пролонгирован на следующий срок) Страхователем путем уведомления Страховщика до истечения срока действующего договора и внесения соответствующего страхового взноса. Страхование считается продленным при наличии письменного подтверждения Страховщика.

**3.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ.**

Страховщик обязан:

1) при заключении договора ознакомить Страхователя с условиями страхования;

2) выдать страховой полис установленной формы в сроки, установленные в договоре страхования;

3) при наступлении страхового случая произвести страховую выплату (или отказать в выплате) в размере, порядке и сроки, установленные в настоящих правилах после получения всех необходимых документов, если иное не предусмотрено в договоре;

4) не разглашать полученные им в результате своей профессиональной деятельности сведения, составляющие тайну страхования, включая сведения о размерах страховой суммы, оплаченных страховых премий, иных условиях договора страхования (перестрахования), за исключением случаев предоставления информации другому профессиональному участнику страхового рынка, связанных с заключением договоров сострахования или перестрахования, а также случаев, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан;

5) в случае утраты Страхователем страхового полиса оформить дубликат, действующий в тех же объемах и те же сроки.

6) возместить Страхователю расходы, произведенные им для уменьшения убытков при страховом случае.

Страхователь обязан:

1) уплачивать страховые премии (взносы) в размере, порядке и сроки, установленные договором страхования, в соответствие с настоящими правилами;

2) при заключении договора страхования сообщить по требованию Страховщика достоверную информацию, имеющую значение для определения степени риска;

3) соблюдать установленные правила эксплуатации имущества, обеспечить нормальную эксплуатацию электрических, водопроводных, канализационных, отопительных систем в застрахованных зданиях и сооружениях, их своевременное техническое обслуживание и ремонт, в соответствии с требованиями безопасности, предъявляемыми пожарными и другими компетентными органами; обеспечить своевременное отключение вышеуказанных систем в случае освобождения застрахованных зданий и сооружений для капитального ремонта или для иных целей на срок более 60-ти дней;

4) при наступлении страхового случая немедленно информировать компетентные органы (полицию, органы пожарного надзора, аварийные службы и т.д.) и Страховщика, и в течение 72 часов письменно заявить о случившемся Страховщику;

5) по требованию Страховщика сообщить ему в письменном виде всю информацию, необходимую для установления размера и причин повреждений или гибели застрахованного имущества в результате страхового случая, а также представить оригиналы или надлежащим образом заверенные копии документов компетентных органов, подтверждающие факт страхового случая, причины его наступления и размер причиненных им убытков. Доказывание наступления страхового случая, а также причиненных им убытков лежит на Страхователе;

6) передать Страховщику все документы и предпринять все действия, необходимые для перехода к Страховщику права требования к лицу, ответственному за убытки при наступлении страхового случая;

7) сообщать Страховщику о других действующих договорах страхования по объекту страхования, предусмотренному настоящим договором;

8) немедленно извещать Страховщика о любых изменениях повышающих степень риска застрахованному имуществу в период действия договора;

9) в случае ликвидации (реорганизации) его как юридического лица, сообщить об этом Страховщику на предмет:

- расторжения договора страхования;

- переоформления договора страхования по правопреемственности;

- внесения в договор страхования изменений и дополнений.

10) в течение 10 дней после возврата имущества, если после осуществления страховой выплаты похищенное или пропавшее имущество будет найдено, передать их в собственность Страховщика, либо вернуть страховую выплату за вычетом понесенного ущерба, если это не будет сделано, Страховщик предъявляет Страхователю иск в установленном законом порядке.

Страховщик имеет право:

1) проверять достоверность сообщенной Страхователем информации, а также выполнение Страхователем условий договора страхования;

2) участвовать в спасении и сохранении застрахованного имущества;

3) расторгнуть договор страхования в случае неуплаты страховой премии в установленные договором сроки, также в случае сообщения Страхователем заведомо недостоверных сведений при заключении и исполнении настоящего договора страхования;

4) досрочно расторгнуть договор страхования с обязательным письменным уведомлением Страхователя не позднее, чем за 30 дней до даты предполагаемого расторжения;

5) по мере необходимости направлять запросы в компетентные органы;

6) полностью или частично отказать в страховой выплате в случае:

- нарушения Страхователем (Застрахованным, Выгодоприобретателем) условий договора страхования, настоящих правил и действующего законодательства Республики Казахстан;

- несвоевременного извещения Страховщика о страховом случае;

- если Страхователь имел возможность в порядке, установленном действующим законодательством, но не представил по требованию Страховщика документы и сведения, необходимые для установления причин, характера страхового случая (события) и его связи с наступившим результатом (последствиями), или представил заведомо ложные сведения;

- непринятия Страхователем мер по устранению выявленных Страховщиком фактов, повышающих вероятность наступления страхового случая.

Условиями договора страхования могут быть предусмотрены другие основания для отказа в страховой выплате, если это не противоречит законодательным актам.

Страхователь имеет право:

1) ознакомиться с условиями страхования, размерами ставок страховых премий;

2) досрочно расторгнуть договор страхования с обязательным письменным уведомлением Страховщика не позднее, чем за 30 дней до даты предполагаемого расторжения;

3) получить дубликат полиса в случае его утраты;

4) обжаловать в суде отказ Страховщика произвести страховую выплату.

Предусмотренные настоящей статьей права и обязанности сторон не являются исчерпывающими. Стороны вправе пользоваться правами и обязаны исполнять обязанности, предусмотренными в иных пунктах настоящих правил, а также условиями договора страхования и положениями действующего законодательства Республики Казахстан.

К Страховщику, осуществившему страховую выплату, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое Страхователь имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования.

При переходе прав на застрахованное имущество от лица, в интересах которого был заключен договор страхования, к другому лицу права и обязанности по этому договору переходят к лицу, к которому перешли права на имущество, за исключением случаев принудительного изъятия имущества по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, и отказе от права собственности. Лицо, к которому перешли права на застрахованное имущество, должно незамедлительно письменно уведомить об этом Страховщика. Стороны обеспечивают неразглашение информации полученной в процессе реализации договора страхования.

**3.3. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.**

Помимо общих оснований прекращения обязательств, предусмотренных Гражданским Кодексом Республики Казахстан, договор страхования прекращается досрочно в случаях:

1) когда перестал существовать объект страхования;

2) отчуждения Страхователем объекта страхования, если Страховщик возражает против замены Страхователя, а договором не установлено иное;

3) когда возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай.

В указанных случаях договор считается прекращенным с момента возникновения обстоятельства, предусмотренного в качестве основания для прекращения договора, о чем заинтересованная сторона должна незамедлительно уведомить другую.

Договор страхования может быть прекращен досрочно по требованию Страхователя или Страховщика, если это предусмотрено условиями договора страхования, а также по соглашению сторон.

О намерении досрочного прекращения договора страхования обе стороны обязаны уведомить друг друга не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты прекращения договора страхования, если в договоре не предусмотрено иное.

При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, указанным в пункте 1 настоящего договора, Страховщик возвращает Страхователю страховую премию за не истекший срок договора за вычетом фактически понесенных расходов на ведение дела. Затраты на ведение дела не могут превышать 25% от суммы поступившей страховой премии.

При отказе Страхователя от договора, если это не связано с обстоятельствами, указанными в пункте 1 настоящего договора, уплаченные Страховщику страховая премия либо страховые взносы не подлежат возврату, если договором не предусмотрено иное. В случаях, когда досрочное прекращение договора страхования вызвано невыполнением его условий по вине Страховщика, последний обязан возвратить Страхователю уплаченную им страховую премию либо страховые взносы полностью.

**3.4. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ.**

Договор страхования имущества помимо общих оснований, предусмотренных законодательством, признается недействительным, если:

- в момент заключения договора отсутствовал объект страхования;

- объектом страхования выступают противоправные интересы;

- объектом страхования является имущество, подлежащее конфискации на основании вступившего в законную силу соответствующего решения суда, либо имущество, добытое преступным путем или являющееся предметом преступления;

- в качестве страхового случая предусмотрено событие, лишенное признаков вероятности и случайности его наступления и которое неизбежно и объективно должно произойти в пределах действия договора, о чем стороны или, по крайней мере, Страхователь заведомо знали;

- Страхователь при заключении договора заведомо преследовал цель извлечения неправомерной выгоды, в том числе заключения договора после наступления страхового случая;

- не соблюдена письменная форма договора.

Признание договора недействительным осуществляется в установленном законом порядке по иску заинтересованного лица.

**Приложение 1**

## **Базовые тарифы страхования недвижимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Страховые случаи (риски) | Тариф % |
| 1 | Пожар, взрыв | 0,5 |
| 2 | Землетрясение | 1,0 |
| 3 | Прочие стихийные бедствия | 0,2 |
| 4 | Аварии инженерных сетей | 0,4 |
| 5 | Прочие аварии (падение деревьев, летательных аппаратов) | 0,1 |
| 6 | Хищения с незаконным проникновением | 0,3 |
|  | ИТОГО: | 2.5 |

Примечание.

В зависимости от степени риска в каждом конкретном случае к базовым тарифам может быть применен поправочный коэффициент: повышающий - в размере от 1,1 до 10 или понижающий - от 0,1 до 0,9.

**Базовые тарифы страхования квартир и строений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Страховые случаи (риски) | Тариф % |
| 1 | Пожар, взрыв | 0,5 |
| 2 | Землетрясение | 1,0 |
| 3 | Прочие стихийные бедствия | 0,2 |
| 4 | Аварии инженерных сетей | 0,4 |
| 5 | Прочие аварии (падение деревьев, летательных аппаратов) | 0,1 |
| 6 | Хищения с незаконным проникновением | 0,3 |
|  | ИТОГО: | 2.5 |

Примечание.

В зависимости от степени риска в каждом конкретном случае к базовым тарифам может быть применен поправочный коэффициент: повышающий - в размере от 1,1 до 10 или понижающий - от 0,1 до 0,9.

**Приложение 2**

**Базовые тарифы страхования домашнего имущества**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Варианты страхования | Тарифы в % | в том числе по видам риска | | | | | |
| стихийные бедствия | пожар, взрыв | иные непредвиденные события | аварии инженер.  сетей | Хищения с незаконным проникновением | |
| Общий договор (на все имущество в целом, кроме предметов, которые принимаются на страхование по специальному договору) |  | | | | | | |
| 1. По постоянному месту жительства | 2,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | |
| 2. На даче или в летнем садовом домике | 2,8 | 0,8 | 0,8 | 0,5 | 0,2 | 0,5 | |
| Специальный договор (на определенную группу имущества) |  | | | | | | |
| 1. Изделия из драгоценных металлов, полудрагоценных и поделочных камней | 3,0 |  |  |  |  |  | |
| 2. Коллекции, картины, уникальные и антикварные предметы (при наличии договоров об оценке их стоимости) | 3,3 | Все виды риска страхуются в комплексе | | | | | |
| 3. радио, телеаппаратура, музыкальные инструменты (кроме пианино, роялей), электронная аппаратура и электроприборы зарубежного производства, а также кассеты и грампластинки | 3,8 | 0,2 | 0,4 | 0,2 | 1,0 | | 2,0 |
| 4. Отдельные особо ценные предметы домашнего имущества | 4,0 | Все виды риска страхуются в комплексе | | | | | |
| 5. Запасные части, детали и принадлежности к транспортным средствам и другое имущество, хранящееся в индивидуальном гараже | 2,7 | 0,1 | 1,0 | 0,1 |  | | 1,5 |
| 6. Строительные материалы, находящиеся на земельном участке, выделенном для индивидуального жилищного строительства или под коллективное садоводство | 2,7 | 0,1 | 1,0 | 0,1 |  | | 1,5 |

**3.5 Накопительное страхование жизни заёмщика.**

Любой клиент но накопительному страхованию, в полисе которого образовалась выкупная стоимость, может взять кредит в АО «КСЖ «Династия» под залог своего полиса.

Для того чтобы взять кредит, необходимо заполнить форму на получение кредита под залог полиса и вместе с оригиналом полиса предоставить её в Отдел выплат АО «КСЖ «Династия». Взамен будет выдан договор кредитования.

Процентная ставка по кредитам и максимально возможный размер кредита, определяемый в процентах от выкупной стоимости, устанавливается Страховщиком и указывается в договоре кредитования .

В 2003 году кредиты выдавались под 14% годовых в размере, не превышающем 85% от выкупной стоимости полиса. В 2004 году процент за кредит снижен до 13%.

Периодичность погашения кредита определяется Страхователем, указывается в заявлении на кредитование и в договоре кредитования. Периодичность может быть: ежемесячной, ежеквартальной, полугодовой, единовременной.

Срок кредитования не может превышать один год.

Например, выкупная стоимость полиса равна 100 000 тенге. Страхователь может взять не более 85% or неё, то есть 85 000 тенге. Процент по кредиту: 13% Страхователь хочет взять кредит на один год, а погашать кредит ежемесячно. Его задолженность составит: 85 000 + 85 000 \* 13% = 96 050 тенге Ежемесячный взнос составит: 96 050 /12=8 004 тенге

По этому же примеру Страхователь решил взять в кредит 60 000 тенге на 5 месяцев и погасить его единовременно.

Его задолженность составит: 60 000 + 60 000 \* (5/12) \* 13% = 63 250 тенге

Через 5 месяцев, после того как взят кредит. Страхователь должен погасить его единовременным взносом в размере 63 250 тенге.

В случае если общая задолженность Страхователя перед Страховщиком превысит размер выкупной стоимости полиса, договор страхования прекращает своё действие.

При заключении договора кредитования Страхователь предоставляет Страховщику право на безакцептное списание своей задолженности с любого своего лицевого счёта. Если общая задолженность Страхователя превышает выкупную стоимость полиса, то Страховщик имеет право списать её с любого лицевого счёта Страхователя безакцептно, то есть без уведомления Страхователя.

Например, Страхователь оплачивает за свой полис 50 000 тенге раз в полгода. Им был взят кредит. Задолженность по кредиту - 150 000 тенге. Выкупная стоимость: 190 000 тенге. Страхователь просрочил свой очередной взнос и не погашает кредит. Общая задолженность Страхователя составляет 200 000 тенге. Это больше выкупной стоимости. Договор страхования с этого момента считается не действующим. Задолженность Страхователя составляет 10 000 тенге, которые могут быть списаны с его любого лицевого счёта.

Страховая защита во время кредитования работает в полном объёме. Это указывается в договоре кредитования. Если происходит страховой случай, производится страховая выплата за вычетом задолженности Страхователя. Нaпример, задолженность по кредиту составляет 300 000 тенге. Страховая сумма - 2 000 000 тенге. Выкупная стоимость 450 000 тенге. Если произойдет страховой случай, то «Династия» выплатит 2 000 000 - 300 000 = I 700 000 тенге (страховая сумма за вычетом задолженности). Если договор был заключен по программе «Джуниор», то Выгодоприобретатель (его опекун) должен погасить задолженность но кредит} до начала страховых выплат, если этого не было сделано, то первая часть выплаты будет снижена на размер задолженности с учетом процентов, начисленных на задолженность за все время от момента наступления страхового случая до начала выплат.

Если смерть Застрахованного произойдёт по причине исключений (см. Страховая выплата), то страховая выплата составит: 450 000 - 300 000 = 150 000 тенге (выкупная стоимость за вычетом задолженности).

Если было заключено дополнительное соглашение о страховании от смерти по причине НС, и произошёл НС, то страховая выплата составит 4 000 000 - 300 000 = 3 700 000 тенге (удвоенная страховая сумма за вычетом задолженности).

Если же это был «Джуниор», то после страхового случая будет выплачено: 2 000 000 - 300 000 = 1 700 000 тенге, а по окончании действия договора страхования будет выплачиваться по 500 000 тенге в течение 4 лет.

Изменение полиса

Любой пункт полиса может быть изменён Страхователем, исключая изменение Застрахованного и изменение срока страхования.

Для того чтобы изменить полис, необходимо заполнить заявление на изменение полиса и предоставить его в Отдел обслуживания клиентов АО «КСЖ «Династия». Бели при этом будут произведены изменения в тексте полиса, то вместе с заявлением необходимо предоставить и оригинал полиса. Взамен его будет выдан новый полис. Кроме изменения Страхователя и Выгодоприобретателя, любые изменения можно производить только на втором году страхования. Страхователя и Выгодоприобретателя можно менять в любое время.

Страхователь имеет право отказаться от договора страхования в течение 15 дней после подписания уведомления о получении полиса. При этом ему полностью будет возвращён его страховой взнос.

Страхователь может включать и исключать дополнительные страховые покрытия и условие об индексации.

Страхователь может перевести полис в беспремиальный (оплаченный, либо действующий с уменьшенной страховой суммой). При этом он освобождается от обязанности оплачивать страховые взносы, а на Застрахованного действует страховая защита в размере уменьшенной страховой суммы. В случае смерти Застрахованного Выгодоприобретателю будет выплачена уменьшенная страховая сумма. При дожитии Застрахованного до окончания срока страхования Страхователь получает уменьшенную страховую сумму. При переводе полиса в беспремиальный Страхователю выдаётся новый полис с новой таблицей выкупных стоимостей. В размере выкупных стоимостей Страхователь имеет право брать кредиты в «Династии» под залог своего полиса, а также при расторжении договора страхования- он получит соответствующую выкупную стоимость.

Перевод полиса в беспремиальный возможен только в накопительном страховании (Классик, Джуниор)

Страхователь может расторгнуть договор страхования (выкуп договора). При этом ему будет выплачена выкупная стоимость полиса. Выкуп договора возможен только в накопительном страховании (Классик, Джуниор).