**Введение**

В современных условиях экономического развития Российской Федерации важное значение приобретает формирование системы страховой защиты от рисков, связанных с жилищной ипотекой. Распространение ипотечного кредитования играет значительную роль в развитии строительной сферы, банковского сектора экономики и в решении социальной задачи обеспечения населения доступным жильем.

Приведение объемов ипотечной деятельности в соответствие с потребностями общества требует решения многочисленных вопросов, среди которых немаловажное место занимают проблемы обеспечения гарантий возврата ипотечных кредитов, минимизации рисков участников ипотечной деятельности и необходимость общей стабилизации системы ипотечного кредитования. Экономическим механизмом, обеспечивающим решение данных проблем, является комплексное ипотечное страхование.

Ипотечное страхование – это совокупность видов страхования, обеспечивающих защиту имущественных интересов участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное страхование является методом управления рисками ипотечной деятельности, позволяющим распределить риски между страховщиками и субъектами ипотечного рынка, повысить надежность системы ипотечного кредитования и обеспечить доступность жилищных кредитов для широких слоев населения.

Организация партнерских взаимоотношений между страховыми компаниями и кредитными учреждениями в рамках ипотечного страхования способствует интеграции банков и страховщиков, что позволяет создавать новые формы взаимоотношений финансовых институтов и стимулирует развитие финансового рынка Российской Федерации. [1]

**1.** **Система комплексной страховой защиты от рисков ипотечного жилищного кредитования**

Программа ипотечного страхования разрабатывается в соответствии с требованиями кредиторов и финансовыми возможностями заемщиков. Цель формирования программы – обеспечение максимальной защиты имущественных интересов заемщика и кредитора от рисков, связанных с ипотечной деятельностью.

Полноценная страховая защита участников ипотеки предполагает решение следующих задач:

1. Включение в программу широкого спектра страховых продуктов, предоставляющих возможность их комбинирования в соответствии с условиями кредитования конкретного заемщика;
2. Разработка оптимального покрытия по договору страхования, достаточного для обеспечения защиты при наступлении наиболее вероятных страховых событий;

Для достижения поставленной цели и обеспечения конкурентоспособности страховой программы ее формирование должно базироваться на следующих принципах:

1. Комплексность – совокупность видов страхования, включенных в программу, обеспечивает защиту от максимального количества ипотечных рисков.
2. Гибкость – программа предусматривает различный объем страхового покрытия, учитывающий особенности кредитных программ и потребности участников ипотечных отношений в страховой защите.
3. Клиентоориентированность – стандартизация ипотечных страховых продуктов и отлаженные технологии их реализации обеспечивают индивидуальных подход к каждому страхователю, оперативность оценки риска и заключения договора страхования. Конкурентоспособность страховой программы увеличивается при включении в нее таких условий, как возможность уплаты страховой премии в рассрочку, коррекция страховой суммы и графика платежей при досрочном погашении ипотечного кредита и т.п.
4. Доступность – в условиях дефицита финансовых средств дополнительные расходы по оплате страховых услуг не должны становиться непосильным бременем для заемщика. Премию по договору ипотечного страхования следует рассчитывать исходя из экономически обоснованных страховых тарифов, учитывающих такие особенности ипотечного страхования, как понижающаяся страховая сумма, комбинированность договора и другие факторы, позволяющие оптимизировать размеры страховых платежей.

В настоящее время программы ипотечного страхования, разработанные страховщиками, как правило, включают в себя три базовых страховых продукта:

* + Страхование недвижимого имущества, поименованного в договоре об ипотеке, от рисков утраты и повреждения;
  + Страхование на случай утраты недвижимого имущества, поименованного в договоре об ипотеке, в результате прекращения права собственности (титульное страхование);
  + Страхование на случай смерти и потери трудоспособности заемщика ипотечного кредита.

Помимо этого, компании предлагают – в качестве дополнения к стандартной программе ипотечного страхования – страхование гражданской ответственности при эксплуатации недвижимого имущества.

Необходимо отметить, что отработанные технологии и накопленный опыт в проведении вышеназванных видов страхования дают возможность объективной оценки риска и формирования экономически обоснованных страховых тарифов, позволяющих обеспечить эквивалентность страховых операций. Кроме того, стандартизация страховых продуктов позволяет обеспечить оперативное заключение договора страхования, что имеет немаловажное значение в условиях ежедневного повышения цен на жилье.

Вместе с тем, программы ипотечного страхования имеют некоторые недостатки. Так, отсутствие широкой возможности выбора страховых продуктов в рамках базовых не позволяет обеспечить оптимальные условия защиты в соответствии с потребностями участников ипотечного кредитования и возможностями потенциальных страхователей. Например, незащищенными остаются такие значительные ипотечные риски, как риск недостаточности денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, для удовлетворения требований кредитора и риск неплатежеспособности заемщика в результате утраты или снижения заработка. [1]

**2. Основы организации ипотечного жилищного страхования в банке**

Специфические факторы, делающие ипотечное кредитование высоко рискованным, обусловливают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом одна из главных ролей здесь отводится ипотечному страхованию.

Задача страхования состоит в уменьшении кредитного риска, его перераспределении.

Российские страховые компании, работающие на рынке ипотечного страхования, предлагают банкам-партнерам в качестве одного из инструментов снижения кредитного риска специальные программы комплексного ипотечного страхования заемщиков и заложенного имущества. В зависимости от типа ипотечного кредита эти программы могут включать в себя до трех видов страхования – имущественное, личное, титульное. При этом страхователем является заемщик, а выгодоприобретателем – банк-кредитор.

Личное страхование покрывает риски банка, связанные с жизнью, здоровьем и утратой трудоспособности заемщика.

Имущественное страхование покрывает риски банка, связанные с утратой и повреждением заложенной квартиры.

Титульное страхование покрывает риск утраты заемщиком права собственности на квартиру.

Рассмотрим подробнее, что является объектами комплексной страховой программы при ипотечном кредитовании (таблица 1).

Таблица 1

Объекты комплексного ипотечного страхования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид страхования | Объект | Страховой случай |
| 1. Личное страхование | Жизнь заемщика | Смерть застрахованного по любой причине, произошедшая в период действия договора страхования, как на территории РФ, так и за ее пределами |
| Страхование на случай потери заемщиком трудоспособности | Частичная или полная утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида) застрахованным в результате несчастного случая, произошедшего в период действия договора страхования |
| 2. Имущественное страхование | Жилье, предоставляемое в залог (ипотеку) в качестве обеспечения ипотечного кредита | Определяется в каждом договоре отдельно |
| 3. Титульное страхование | Право собственности владельца жилья, являющегося предметом ипотеки | Вступление в законную силу решения суда, в результате которого заемщик утратил право собственности на предмет ипотеки (в том числе решения суда после окончания срока страхования, если судебный иск был подан в период действия договора страхования |

Для осуществления комплексного ипотечного страхования своих заемщиков и заложенного имущества банку целесообразно заключать соглашения о сотрудничестве со страховыми компаниями-партнерами. В соглашениях желательно оговорить права и обязанности каждой из сторон, процедуры взаимодействия при ипотечном страховании, утвердить формы документов, которые будут использоваться в процессе взаимодействия (формы страховых договоров (полисов), заключаемых с заемщиками, а также документы взаимодействия банка и страховой компании – отчеты, реестры и т.п.), тарифы, а кроме того, порядок выплаты страхового возмещения при наступлении различных страховых случаев.

Стоимость комплексного ипотечного страхования (трех видов) в настоящее время колеблется от 0,9 до 1,1% от страховой суммы. Порядок расчета страховой суммы, как правило, определяет банк.

Срок действия договора комплексного ипотечного страхования должен быть не менее срока кредитования либо заключаться на срок не менее 12 месяцев с последующим ежегодным продлением.

Банку следует осуществлять контроль за исполнением заемщиком обязательств по выплате страховых премий по договору комплексного ипотечного страхования.

Договор комплексного ипотечного страхования должен быть заключен до предоставления ипотечного жилищного кредита, а страховая премия может быть уплачена заемщиком одновременно с получением кредита безналичным путем со счета, открытого в банке-кредиторе.

После оформления страховых документов банк и заемщик приступают к оформлению кредитных и внутрибанковских документов, а затем купли-продажи и/или ипотеки квартиры. [2]

**3. Страхование рисков ипотеки**

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ (в ред. От 30.12.04 №216-ФЗ, далее — Закон об ипотеке), по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны, залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

По договору об ипотеке может быть заложено следующее недвижимое имущество, в том числе объекты, не завершенные строительством:

* + земельные участки, за исключением находящихся в государственной или муниципальной собственности или имеющих размеры меньшие, чем установлены нормативными актами для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;
  + предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
  + жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
  + дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
  + воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Наибольшее значение во всем мире имеет ипотека жилья, в частности ипотечное кредитование. Когда с помощью банковского кредита приобретается жилое помещение, ипотека наступает в силу закона. В этом случае право залога у кредитора возникает с момента государственной регистрации права собственности заемщика.

Цель ипотечной системы — предотвратить опасности, связанные с неправомерными способами установления прав на недвижимость. Ипотечное жилищное кредитование в России появилось (а реальной ипотеки жилья до недавнего времени не существовало) в силу чрезвычайной затрудненности обращения взыскания на заложенную недвижимость. На практике это оборачивается смещением акцентов при принятии кредитного решения банком с объекта на субъект. Для классического ипотечного банка важно, что именно покупается на кредитные деньги, поскольку качество ипотечного кредита определяется в первую очередь качеством залога. Для российского банка, практикующего ипотечное кредитование, это обстоятельство является как раз второстепенным. Ему важно, кто будет заемщиком. Поэтому основные усилия и средства банк вкладывает в финансовый андеррайтинг заемщика.

В качестве первого шага в решении проблем ипотечного кредитования в России было выбрано изменение соответствующей нормативно-правовой базы. В результате в 2005 г. вступили в силу, помимо ряда новых законов, новые редакции уже действующих кодексов и законов, основными из которых являются:

* + Федеральный закон «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.04 №188-ФЗ;
  + Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 №102-ФЗ в ред. Федерального закона от 30.12.04 №216-ФЗ;
  + Гражданский процессуальный кодекс РФ в ред. Федерального закона от 29.12.04 №194-ФЗ;
  + Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в ред. Федерального закона от 30.12.04 №217-ФЗ.

Жилищный кодекс среди других новаций определил основания для возникновения жилищных прав и обязанностей, уточнил объекты жилищных прав и виды жилых помещений, условия страхования жилья, ввел понятие социального жилья. Статья 21 Жилищного кодекса предусматривает возможность страхования жилья в оговоренных законом случаях.

В новой редакции Закона «Об ипотеке» (ст. 78) обращение залогодержателем изыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком жилом доме или квартире, при условии, что жилье было заложено по договору об ипотеке или целевого займа.

Новая редакция Гражданского процессуального кодекса (ст. 446) исключила жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, из имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, даже если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в этом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

Но и с изменением законодательства ипотека в России осталась рискованной как для заемщиков, так и для кредиторов по целому ряду взаимосвязанных причин. В первую очередь к ним можно отнести сохранившееся несовершенство нашего законодательства в части ипотеки, нестабильность финансового положения заемщика, да и кредитора, в силу общей экономической нестабильности, непредсказуемые скачки курсов валют. Знание всех возможных рисков в этой области, конечно, не освободит ни заемщика, ни кредитора от возможных последствий, зато поможет более точно оценить собственные возможности.

Рискам подвергаются все участники ипотеки. Риски ипотечного агентства связаны с изменением государственной политики, снижением уровня государственных гарантий и являются системными форс-мажорными рисками по отношению к другим участникам ипотеки.

Для остальных участников возможные риски таковы:

* + изменение процентных ставок по кредиту;
  + изменение валютного курса рубля;
  + снижение ликвидности, включая снижение рыночной цены, и утрата залога;
  + увеличение сроков оформления прав собственности;
  + снижение платежеспособности заемщиков.

Обобщенные риски представлены в таблице 2.

Таблица 2

Риски первичной ипотеки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Риски** | **Возможные последствия рисков для субъектов ипотеки** | | | | |
| **Кредитор** | **Заемщик** | **Застройщик (первичная ипотека)** | **Продавец (вторичная ипотека)** | **Инвестор** |
| Снижение ставок по кредиту | Утрата части кредитного дохода | Нет | Нет | Нет | Утрата части инвестиционного дохода в связи с попутным снижением инвестиционных ставок |
| Повышение ставок по кредиту | Утрата части клиентов | Невозмож-ность выплаты ипотечного кредита | Удорожание строительства, увеличение его сроков | Нет | Нет |
| Колебания валютного курса рубля | Потери или прибыль в зависимости от номиниро-вания валюты кредита | Прибыль или потери в зависимости от номиниро-вания валюты кредита | Потери или прибыль в зависимости от номиниров-ния валюты кредита, валюты продажи | Потери или прибыль в зависимости от номинирования валюты продажи | Потери или прибыль в зависимости от номинирования валюты инвестирования |
| Снижение ликвидности и утрата залога | Утрата кредита | Утрата приобре-тенного имущества, дополни-тельные расходы | Утрата дохода | Возврат денег от продажи | Утрата части или всего инвестицион-ного дохода |
| Увеличение сроков оформления собствен-ности | Утрата части кредитного дохода | Дополни-тельные расходы | Утрата части дохода | Утрата части дохода | Утрата части инвестицион-ного дохода |
| Снижение платежеспо-собности заемщиков | Утрата дохода, утрата кредита | Утрата приобре-тенного имущества, дополни-тельные расходы | Утрата части или всего дохода | Нет | Утрата части или всего инвестиционного дохода |

Отметим, что риски инвестора по своей сути являются рисками финансового предпринимательства, т.е. спекулятивными рисками.

Изменение рыночной процентной ставки обычно является следствием изменения уровня инфляции. Для кредитора этот риск заключается в снижении прибыльности операций по ипотечному кредитованию и несбалансированности активов и пассивов. Кроме того, в случае снижения рыночной процентной ставки возрастает вероятность досрочного погашения кредита заемщиком (с целью получения нового кредита под меньшую процентную ставку).

В классическом ипотечном варианте процент по кредиту фиксирован на весь срок кредитования. Это дает возможность равномерного распределения обязательств заемщика по возврату кредита. Но фиксированный процент оптимален только при относительно низком уровне инфляции.

Для защиты от роста инфляции банки стали применять различные варианты кредитов с переменной процентной ставкой. В основном применяется «плавающая» процентная ставка, рассчитанная на базе так называемой ставки LIBOR, т. е. процентной ставки Лондонской международной биржи. Однако переменные процентные ставки не всегда способны верно отражать уровень инфляции, а кроме того, они достаточно сложно рассчитываются. Поэтому для повышения привлекательности такого рода кредитов процентные ставки по ним устанавливаются несколько ниже, чем по кредитам с фиксированной процентной ставкой, и одновременно определяется максимальный предел увеличения процента за весь кредитный период.

Дополнительно у кредитора возникает риск досрочного погашения кредита. Для кредитора досрочное погашение означает, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо реинвестировать. Основной проблемой при этом является то, что кредитору заранее не известно, в какой момент может произойти досрочное погашение, а рыночная процентная ставка в момент реинвестирования может быть низкой.

Риск неплатежа (или кредитный риск) для кредитора означает, что он не получит ожидаемых денежных доходов в свят с неплатежеспособностью заемщика. При правильном расчете такого риска еще на стадии определения условии кредита и размера регулярных платежей он не представляет особой опасности для кредитора. Но это предполагает квалифицированную работу служб, которые занимаются финансовым андеррайтингом.

Для снижения риска неплатежа применяются различные ограничения. Например, отношение месячного платежа заемщика к ежемесячному доходу, который приходится на каждого члена семьи, не должно превышать 25-45%. То же самое касается и отношения суммы кредита к рыночной стоимости залога, например, не более 50-85%. Это делается потому, что залог квартиры в России значительно снижает риск невозврата кредита, но не исключает полностью, поскольку возможны обстоятельства, не учтенные в новых редакциях законодательства по ипотеке и препятствующие выселению должника из сложенного жилья.

Риск ликвидности возникает тогда, когда при наступлении сроков исполнения своих обязательств у банка из-за несбалансированности активов и пассивов не хватает средств для оплаты. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. Низкая ликвидность активов приводит к снижению общего рейтинга, к ухудшению баланса банка и повышает риск совместных операций с ним. Регулирование этого риска осуществляется в законодательном порядке путем установления специальных нормативов и ограничения деятельности ипотечных кредиторов только низкорисковыми операциями. Данный риск ликвидности не связан с ликвидностью залога, является только риском кредитора и прямого отношения к заемщику не имеет.

Полностью ликвидировать риск реинвестирования нельзя, но для его снижения можно использовать различные инвестиционные механизмы, например, конверсионный арбитраж. Эмитент выпускает залоговые ипотечные облигации на базе пула ипотечных кредитов или облигации, обеспеченные пулом ипотек. Каждая серия облигаций может иметь: собственную купонную ставку, собственный срок погашения, собственный средний срок амортизации. [3]

В первичной ипотеке велики риски дольщиков, прежде всего граждан, которые вложили заемные средства в незавершенное строительство. По договорам с предприятиями строительного комплекса они являются, как правило, равноправными инвесторами и партнерами, но при этом у них нет никакой возможности влиять на ход строительства, т.е. они практически не защищены.

Риски снижения ликвидности и утраты залога являются типичными имущественными рисками заемщика, а риски снижения или утраты его платежеспособности — соответственно рисками снижения или утраты дохода и трудоспособности. Для защиты от таких рисков применяется страхование.

Таким образом, основными рисками ипотеки, которые могут и должны быть застрахованы, являются:

1. Риски утраты залогового имущества (риск полной или частичной утраты залогового имущества в результате стихийных бедствий, аварий, противоправных действий других лиц и т.д.; риски утраты права собственности заемщика на залоговое имущество (титульные риски) в результате нарушений закона при приобретении имущества, ошибок при государственной регистрации и т.п.);
2. Риски снижения и утраты платежеспособности (риски гражданской ответственности заемщика, обычно, в связи с пользованием залоговым имуществом; риск временной или постоянной, полной или частичной утраты заемщиком своей трудоспособности в результате несчастного случая, болезни, смерти).

Для заемщиков — юридических лиц и предпринимателей банк может дополнительно потребовать страхование рисков основной предпринимательской деятельности.

В первичной ипотеке актуально страхование риска дольщика. На период строительства возможно заключение договора страхования инвестиций, т.е. страхование непредоставления объекта в договорные сроки или невозврата инвестированных в строительство денежных средств. Страховщики взаимодействуют со многими застройщиками, проверяют их и объекты на наличие разрешительной документации, отслеживают, как соблюдаются ими условия инвестиционных договоров, заключенных с городской администрацией, проверяют состояние объектов, историю застройщика (были ли у него срывы сроков, штрафы).

Причины возникновения страховых случаев могут быть разные — от банкротства застройщика до двойных продаж построенных объектов. Наиболее распространенный риск – это неполучение права собственности на приобретаемую квартиру в строящемся доме по договору долевого участия. Называют следующие факторы, определяющие размер тарифа (в порядке существенности):

* + условия реализации инвестиционного проекта;
  + число его участников;
  + сроки реализации инвестиционного проекта;
  + этап строительства на момент заключения договора страхования.

Инициатива страхования принадлежит банку, выдающему ипотечный кредит, хотя страхование и производится на деньги заемщика. Именно банк рекомендует страховщика, а зачастую и условия страхования. Выгодоприобретатель по всем договорам страхования — банк. Страхование имущества и гражданской ответственности производится по обычным правилам и условиям страхования на основании ст. 929 Гражданского кодекса РФ. Страхование от несчастных случаев заемщика имеет важную особенность: по требованию банка необходимо включать риск смерти от любой причины. Поскольку большинство страховщиков в своих условиях страхования от несчастных случаев ограничивают причины смерти, то для страхования заемщиков ипотечных кредиток используют комбинацию правил страхования от несчастных случаев и правил рискового страхования жизни oт смерти по любой причине.

В отличие от обычного страхования имущества стpaхование права собственности (титульное страхование) является ретроспективным, относящимся к прошлому, поскольку до заключения страхового договора предусмотренные им страховые события могли уже фактически произойти, но еще не проявились и могут проявиться и течение срока действия договора.

Объектом титульного страхования являются имущественные интересы собственника недвижимости, связанные с возникновением убытков в результате ее утраты по причине прекращения или ограничения прав собственности. Эти риски возникают при сделках купли-продажи недвижимости: отложенной продажи в рамках договора залога или аренды с правом или обязательством выкупа; при договоре мены объектов недвижимости; при дарении или безвозмездной передаче; при наследовании: при разделе семенного имущества при разводе: при внесении имущества в уставный капитал юридического лица и в других случаях. Риски возникают и в результате возможности принудительного изъятия собственности или ограничения прав пользования собственностью органами власти для государственных нужд, а также при нарушении правил пользования недвижимостью.

Случаев лишения права собственности на приобретенное на московском вторичном рынке жилья – около 2% от общего числа сделок в год. Число сделок на московском рынке – около 80 тыс. в год. Средняя цена сделки – $550-60 тыс. Число судебных дел – более 1500 в год с суммарным ущербом около $85 млн. [4]

Типичными исключениями из страхового покрытия при страховании титульных рисков являются:

* + нарушение правил эксплуатации недвижимого имущества, бесхозяйственное обращение с ним, использование его не по назначению, с нарушение действующего законодательства;
  + отказ страхователя от права собственности или передача им прав собственности третьим лицам;
  + самовольная застройка земельного участка;
  + гибель, повреждение, уничтожение по любой причине, снос, ликвидация, разрушение или загрязнение застрахованного объекта недвижимости;
  + неплатежеспособность или банкротство страхователя, нарушение им договорных гарантийных обязательств, ограничения прав собственности, обращения взыскания на имущество,
  + претензии в отношении прав собственности, возникающие между супругами, в том числе и находящимися в разводе, родителями, детьми, любыми родственниками, одним из которых является страхователь, а также иными членами семьи страхователя;
  + претензии в отношении прав собственности, возникающие между наследниками в случае смерти страхователя;
  + ограничение, потеря, иные препятствия в свободном осуществлении страхователем своих прав собственника, вызванные наличием прописанных или временно прописанных в жилом помещении, а также неосвобождением жилого помещении предыдущими жильцами;
  + принудительное изъятие у собственника имущества по основаниям, предусмотренным законом или подпунктами 1.3 - 6 п. 2 ст. 235 ГК РФ;
  + по фактам, связанным с наступлением страхового случая, когда против страхователя (выгодоприобретателя) возбуждено уголовное дело, начат судебный процесс или в отношении прав на застрахованный объект недвижимости проводится административное расследование.

Титульным страхованием обычно покрываются расходы на ведение дела в суде и никогда – косвенные убытки или упущенная выгода страхователя.

Для страхователя – физического лица, должника по договору об ипотеке (залогодателя), объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы, связанные с: риском гибели (уничтожения), утраты (пропажи), повреждения недвижимого имущества (прямой реальный ущерб); риском утраты имущества в результате утраты права собственности на него, риском гражданской ответственности залогодателя по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц в результате эксплуатации (пользования) недвижимого имущества; риском смерти, утраты трудоспособности залогодателя. Для страхователя — юридического лица исключаются личные риски, связанные с утратой жизни и трудоспособности.

Срок действия договора страхования не должен быть меньше срока ипотечного договора. Страховая сумма определяется, как правило, величиной непогашенного остатка кредита и процентов по нему.

Страховой андеррайтинг ипотечных рисков проводится вместе с финансовым андеррайтингом заемщика. Финансовый андеррайтинг проводится специалистами банка с участием его службы безопасности. Основой финансового андеррайтинга служит справка о доходах заемщика, включая авторские гонорары, доходы от владения недвижимостью, ценными бумагами, алименты и т.д.

Страховой андеррайтинг, особенно по чистоте сделки с недвижимостью, проводится как банком, так и страховщиком силами своих или привлеченных риэлтеров. При этом страховая компания или банк могут потребовать, чтобы привлеченные риэлтеры имели договор страхования их профессиональной ответственности.

Андеррайтинг имущественных рисков проводится по отработанным процедурам. При андеррайтинге личных рисков могут быть сложности с оценкой риска «смерть от любой причины», особенно если заемщик занимается предпринимательством.

Андеррайтинг страхования долевого участия базируется на анализе документов, определяющих взаимоотношения сторон договора долевого участия (или аналогичного), и других правоустанавливающих документов:

* + основания для осуществления инвестиционного проекта (договоры, нормативно-правовые документы, приказы, постановления, разрешение на застройку земельного участка, договор аренды земельного участка и пр.);
  + договор об оказании услуг между риэлтером и инвестором;
  + платежные документы, расписки об оплате т.п.;
  + договор страхователя с риэлтером, во исполнение которого он производит продажу жилья (договор агентирования, поручения, комиссии);
  + кредитный договор между кредитной организацией и застройщиком, с целью уяснения источников финансирования инвестиционного проекта;
  + календарный план, график и план строительных работ.

В объем страхового покрытия включаются суммы уже внесенных платежей: при изменении условий договора долевого участия, вынудивших страхователя его расторгнуть (требования дополнительных взносов, значительное изменение сроков строительства); в случае, когда страхователь из-за потери работы, болезни и т.п. причин утрачивает возможность уплачивать очередные взносы.

Страхование рисков долевого участия является индивидуальным, поэтому его условия часто зависят от конкретной ситуации. Особое значение имеет предоставляемый страховщиком «дополнительный сервис» — помощь страхователю в судебном порядке вернуть деньги и/или получить квартиру.

Наиболее сложным является андеррайтинг титульных рисков. Титульному страхованию предшествует предстраховая экспертиза, при которой исследуется, как минимум, десятилетняя история возникновения и перехода прав на объекты купли-продажи. Особое внимание при экспертизе уделяется изучению возможности:

1. обмана со стороны продавца;
2. небрежности посредника (риэлтера) к проведению экспертизы прав на жилье, его умысел;
3. нарушения требованиям к условиям и форме сделки при ее заключении со стороны органов государственной регистрации, нотариусов, риэлтеров;
4. нарушения законодательства, совершенное во время одной из предыдущих сделок купли-продажи сданным объектом;
5. нарушений на этапе приватизации жилья;
6. продажи недвижимости, запрещенной к передаче в личную собственность;
7. ошибки при оформлении документов, подтверждающих право собственности (договор, свидетельство и т. п.) или документов, являющихся основанием для совершения сделки (доверенность, справка и т. п.);
8. приобретения собственности, находящейся под арестом, запретом, залогом;
9. заключения сделки недееспособным лицом или ограниченно дееспособным гражданином;
10. заключения сделки дееспособным гражданином, не способным понимать значение действий и руководить ими;
11. заключения сделки неправоспособным юридическим лицом.

Среди факторов, влияющих на степень риска и размер тарифа, безусловным лидером является «история титула», а именно – насколько часто ранее менялись собственники квартиры. Зависимость между числом предшествующих владельцев и страховым тарифом прямая: чем чаще менялся собственник, тем выше буде тариф. Другими повышающими риск факторами являются: число проживающих в квартире, особенно несовершеннолетних и недееспособных; форма прав на квартиру и условия приватизации.

При титульном страховании страховщик обычно обеспечивает юридическое сопровождение договора. Среди проблем, с которыми может столкнуться страховщик, прежде всего, встречается мошенничество со стороны продавца недвижимости. Чаще это не мошенничество, а желание родственников продавца оспорить совершенную сделку, особенно если продавец находится в «группе риска» (пожилой человек или состоящий на учете в психоневрологическом диспансере и т.п.). На практике встречаются:

* + попытки со стороны продавца оспорить подлинность его подписи на нотариально удостоверенном договоре;
  + продажа или аренда последующей продажей чужой жилплощади. К этой же группе относятся: продажа объекта по дубликатам документов; продажа неприватизированных квартир; мнимая смерть владельца или ложное завещание; аферы компьютерными базами данных;
  + многократная продажа (одновременно нескольким лицам) — имеет место как на первичном, так и на вторичном рынке жилья;
  + продажа юридически «грязной» недвижимости — объектов, которые отягощены юридическими запрещениями или неисполненными обязательствами в отношении, в том числе, и государственных органов;
  + использование ложных доверенностей — имеющих силу только в момент выдачи, или же заведомо фальшивых.

Отметим, что проверка «чистоты титула» остается непростым делом и на относительно сформированном рынке США. Настолько непростым, что для того, чтобы доказать надзорным органам свою способность осуществлять титульное страхование и при этом не столкнуться с собственной неплатежеспособностью, страховщики обязаны представить в надзорный орган документ, регламентирующий работу механизмов получения и анализа информации об истории прав на недвижимость. Этот документ должен быть одобрен надзорным органом, что является важным условием для получения лицензии на титульное страхование. Это — особенность, характерная только для рынка титульного страхования. [5]

**4. Тенденции развития рынка ипотечного страхования**

Рынок ипотечного страхования развивается в неразрывной связи с рынком ипотечного кредитования. Он является вторичным по отношению к рынку ипотечного кредитования. С его помощью возможно решение ряда проблем, связанных с высокими рисками при проведении кредитных операций, за счет своевременной разработки и внедрения новых программ ипотечного страхования.

По данным Банка России объем российского рынка ипотечного кредитования на 01.07.2006 г. оставил 104,5 млрд. руб., при этом прирост задолженности за первое полугодие составил 51,7 млрд. рy6. За аналогичный период 2005 г. объем ипотечной задолженности увеличился всего па 47%. По статистике Федеральной регистрационной службы в 2005г. с использованием ипотеки совершилось 3,5% сделок с недвижимостью, в 2006г. этот показатель превысил 6%. Активное развитие рынка ипотечного кредитования способствует развитию ипотечного страхования. В 2006г. сборы премий по ипотечному страхованию увеличились на 80-90%, в то время как общий объем страхового рынка вырос только на 22,7%. В 2007г. аналитики прогнозируют двукратный рост сегмента ипотечного страхования.

Тем не менее, в России задолженность по ипотеке составляет всего 1 800 руб. на человека. Для сравнения: в Польше показатель равен 9 800 руб., а в Венгрии — 27 000 руб. Процесс создания системы ипотечного страхования, позволяющей минимизировать риски банка и уменьшить размер первоначального взноса, процентную ставку по кредиту, также не завершен.

На этапе становления ипотечного страхования, как правило, использовались следующие виды: страхование предмета залога, страхование жизни заемщика, страхование титула и гражданской ответственности квартиросъемщика перед третьими лицами. Все три вида страхования осуществлялись как комплексные.

В соответствии с принятой в июле 2006г. поправкой в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» обязательным теперь признается только страхование квартиры от повреждения и уничтожения. До внесения изменений обязательным было также страхования жизни и утраты трудоспособности, если банк в дальнейшем эмитирует ипотечные ценные бумаги. Однако большинство ипотечных банков не стало изменять внутренние инструкции и регламенты. Это объясняется тем, что присутствие рисков, связанных с жизнью заемщика, сохраняется. Данный вид страхования носит и социальный характер, позволяя заемщику и членам его семьи при наступлении страхового случая погасить задолженность по кредиту и не лишиться крыши над головой. В числе немногих финансовых учреждений, отреагировавших на постановление правительства, оказался Сбербанк России, требующий застраховать только предмет ипотеки.

Отмена в конце 2006 г. титульного страхования при ипотечном кредитовании по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию также не вызвало ответной реакции со стороны банков-участников федеральной программы. Таким образом, на сегодняшний день большинство финансовых учреждений требуют застраховать три вида рисков:

1. страхование жилья;
2. страхование жизни и здоровья заемщика;
3. страхование титула.

Высокая ставка по кредитам и большой первоначальный взнос во многом обусловливаются высоким риском, поскольку кредит выдастся на длительный срок. За счет разработки и введения принципиально нового ипотечного страхования кредитных рисков страховщики могут оказать содействие в решении этих проблем.

Кроме дефолта заемщика по причине повреждения залога и утраты трудоспособности, учитывая экономическую ситуацию в России, не менее актуальным представляется риск снижения платежеспособности заемщика в связи с потерей дохода. Сегодня данный риск лежит на кредитной организации и закладывается в процентную ставку, тем самым ее увеличивая.

Ведущие страховые компании уже приступили к внедрению нового вида страхования. Страховым случаем может быть признана потеря заработной платы в результате увольнения в связи с ликвидацией организации или сокращением численности персонала. Страховщик осуществляет платежи в счет погашения задолженности перед банком до тех пор, пока страхователь не будет вновь принят на работу. Для заключения договора страхования необходимо предоставить трудовой договор или гражданско-правовой договор и справку о доходах. В договоре дополнительно может быть установлен максимальный период ответственности страховой компании в случае потери дохода.

Статистика стран, имеющих развитые ипотечные рынки, свидетельствует о том, что чем выше доля кредита в стоимости залога, тем больше кредитный риск. Возрастает риск, как неплатежа заемщика, так и того, что в случае обращения взыскания на предмет залога и реализации его с торгов банку не удастся компенсировать свои потери.

Уменьшая риски банковской системы, первоначальный взнос является фактором, сдерживающим развитие ипотечного рынка. Накопление первоначального взноса может растянуться на несколько лет. За этот период стоимость квартиры может значительно увеличиться, а накопления обесцениться в результате инфляции. Снижение первоначального взноса увеличит объемы кредитования за счет привлечения потенциальных заемщиков со стабильными доходами, но не имеющих накоплений для внесения первоначального взноса.

В связи с этим особенно ценным представляется опыт зарубежных страховых компаний, предоставляющих услугу индивидуального ипотечного страхования (private mortgage insurance). PMI — это разновидность страхования, которая защищает кредитора от убытков при дефолте заемщика. Наличие полиса PMI является обязательным требованием банка, если размер кредита превышает 80 % от стоимости недвижимости. PMI освобождает заемщика от необходимости накапливать сумму первоначального взноса. Хотя страховой полис РМI покупает банк, платит за страхование заемщик. Премия по PMI включена в ежемесячные платежи по погашению задолженности. Кредитор передает полученную премию страховой компании.

Полис не гарантирует банку полного возврата задолженности но кредиту. Полис может гарантировать до 30% задолженности по кредиту или возврат разницы между ценой реализации залога и задолженностью по кредиту. Страхованием могут покрываться накопленные проценты к моменту реализации залога, а также расходы кредитной организации в связи с обращением взыскания. В США наличие PMI требуют ипотечные агентства, которые выкупают у региональных банков ипотечные кредиты.

Размер премии PMI зависит от первоначального взноса, типа закладываемой недвижимости и страховой суммы. От кредитной истории заемщика размер премии не зависит. При этом банк имеет право отказать в получении кредита в результате анализа кредитной истории, несмотря на согласие заемщика платить премии по PMI. Заемщик может инициировать прекращение действия договора в следующих случаях:

* + при увеличении рыночной стоимости недвижимости, которая превысит текущую задолженность по кредиту более чем на 20%;
  + при выплате оговоренной доли кредита.

Если в отношении комплексного ипотечного страхования выработались определенные стандарты, то страхование финансовых рисков при долевом участии в строительстве многоквартирных домов находится на стадии разработки.

По статистике банков в Москве не менее 70% одобренных заемщиков не могут своевременно найти подходящий им вариант квартиры или завершить сделку купли-продажи по причине недостатка предложения. На периферии этот показатель ниже (30-50%), хотя острый дефицит квартир на вторичном рынке жилья наблюдается практически во всех российских регионах.

Кредитование для целей приобретения жилья на этапе его строительства также не может решить жилищного вопроса, так как банки опасаются выдавать необеспеченные кредиты. Поэтому доля сделок с вновь созданным жильем в 2005-2006 гг. оставалась на прежнем уровне (рис. 1).

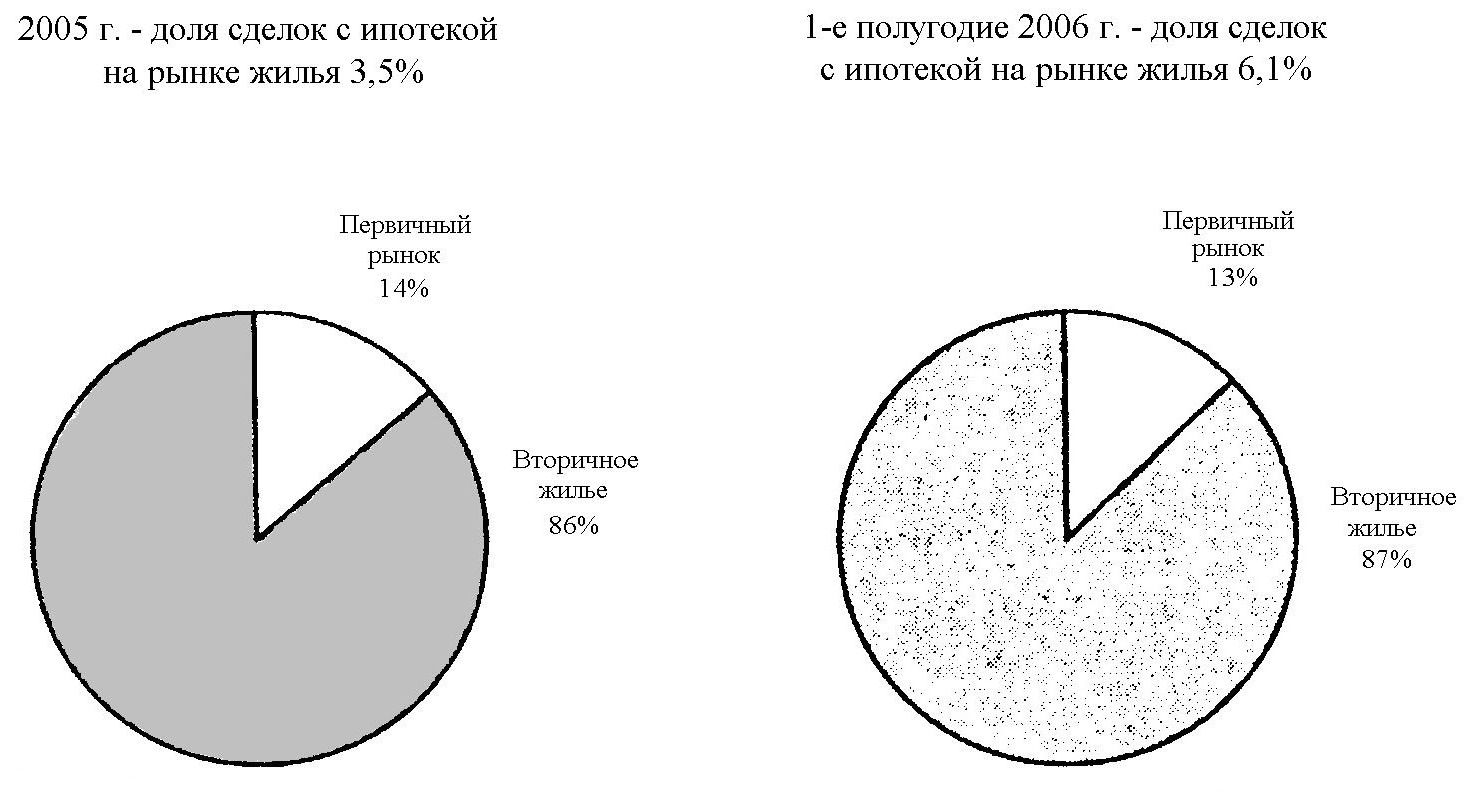


Рис. 1. Рынок жилья в России (2005-2006 гг.)

В настоящее время банки готовы предоставлять кредиты на приобретение квартир только определенных застройщиков, так как большинство строительных организаций не готово к раскрытию финансовой информации и разрешительной документации на объекты строительства.

В качестве обеспечения по данным кредитам может выступить страхование финансовых рисков при долевом участии в строительстве многоквартирных домов. Некоторые страховщики уже сейчас предлагают заключить договор страхования на случай банкротства строительной организации или действия обстоятельств непреодолимой силы.

Перед подписанием полиса производится проверка как финансовой отчетности, гак и документов, сопровождающих строительство. В связи с тем, что ежегодно увеличивается ввод в действие жилых домов, данный вид страхования представляется перспективным, хотя лидеры страхового рынка не спешат разрабатывать программы по страхованию финансовых рисков.

Следует отметить, что для развития ипотечного страхования необходимо; прежде всего, развитие ипотеки, в том числе формирование информационной базы по ипотечным кредитам, накопление кредитных историй и доработка законодательной базы.

Для выработки принципиально новых страховых продуктов, обеспечивающих защиту всех участников ипотечного рынка, а также позволяющих сделать ипотеку доступной для широких слоев населения, необходимо объединение усилий кредитных и страховых организаций.

Таким образом, формирование системы ипотечного страхования непосредственно связано как с общим состоянием российского страхового рынка, так и с развитием жилищной ипотеки. Появление новых кредитных продуктов и увеличение массового спроса на ипотеку среди различных слоев населения влечет необходимость дополнения существующих и появления новых страховых продуктов, позволяющих обеспечить полноценную комплексную страховую защиту основных участников ипотечного рынка. [6]

**Задача**

Предприятие имеет договор страхования, по которому имущество (склады и находящиеся в нем товарно-материальные ценности) застраховано в размере 75% его стоимости. В результате пожара на одном из складов было повреждено само здание склада и часть находящихся в нем товаров. Затраты на восстановление склада по смете составляют 35 тыс. руб., ущерб от гибели товаров – 12,5 тыс. руб., ущерб от повреждения товаров – 7,5 тыс. руб. Кроме того, расходы по спасанию застрахованного имущества составили 500 руб.

Определить сумму страхового возмещения.

Исходя из условий договора страхования, определим общую сумму ущерба от пожара.

35000 + 12500 + 7500 = 55000 (руб.)

Расходы по спасанию застрахованного имущества не включались в расчет, т.к. они не были учтены в договоре.

Сумма страхового возмещения составит

55000 × 0,75 = 41250 (руб.)

**Список использованных источников**

1. Козлова Елена Антоновна. Система комплексной страховой защиты от рисков ипотечного жилищного кредитования / Е.А. Козлова // Страховое дело. – 2007. – №2. – с. 32-36
2. Медведев М. 10 претензий к современной ипотеке / М. Медведев // Вопросы социального обеспечения. – 2007. – №2. – с. 28-30
3. Д.Н. Овчинников. Азы ипотечного кредитования, или об ипотеке по-русски. – М.: Экономика, 2004. – 125 с.
4. «Жилая и коммерческая недвижимость», приложение к газете «Ведомости», вып. №2 (7), март 2003
5. Архипов А.П. О страховании рисков ипотеки / А.П. Архипов, Ю.Т. Ахвледиани // Финансы. – 2006. – №3. – с. 40-44
6. Корниенко Д.Г. Тенденции развития рынка ипотечного страхования / Д.Г. Корниенко // Финансы и кредит. – 2007. – №30 – с. 71-73