



Банк России



# КОНЦЕПЦИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

Москва  
2020

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	3
<b>ВИДЫ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ</b> .....	3
<b>РЫНОК ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ</b> .....	3
<b>ОБЗОР СЛОЖИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ</b> .....	4
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ БАНКА РОССИИ</b> .....	6
<b>АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ КОНЦЕПЦИИ БАНКА РОССИИ</b> .....	9
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТНИКОВ ДИСКУССИИ ПО СНИЖЕНИЮ РАСХОДОВ НА ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ</b> .....	11
Регулирование тарифов .....	11
Регулирование комиссий.....	12
Раскрытие информации о полной стоимости кредита с учетом страхования .....	12
Разработка стандарта ипотечного страхования .....	12

Настоящий материал подготовлен Департаментом страхового рынка.  
Комментарии и предложения по содержанию концепции вы можете направить  
на электронные адреса: [mma1@mail.cbr.ru](mailto:mma1@mail.cbr.ru), [LavrovaAM@mail.cbr.ru](mailto:LavrovaAM@mail.cbr.ru).

Фото на обложке: А. Бакаев, Банк России.  
Адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, 12  
Телефон: +7 495 771-99-99 (доб. 7-46-34)  
Официальный сайт Банка России: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

© Центральный банк Российской Федерации, 2020

## Введение

Банк России разработал данную концепцию во исполнение поручения Президента Российской Федерации (подпункт «а» пункта 2 перечня поручений от 02.04.2020 №Пр-612) о принятии мер по снижению полной стоимости ипотечных жилищных кредитов, одной из составляющих которой являются расходы на страхование.

Концепция касается страхования, сопутствующего залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона (ипотека в силу закона) в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Закона об ипотеке, к ипотеке в силу закона применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

## Виды ипотечного страхования

В настоящее время условиями страховых договоров, оформляемых при заключении договора ипотечного кредитования, могут предусматриваться следующие виды страхования (в порядке убывания популярности):

- страхование заложенного имущества, предусмотренное пунктами 1–3 статьи 31 Закона об ипотеке;
- страхование жизни и здоровья заемщика (или страхование от несчастных случаев и болезней);
- титульное страхование;
- иное страхование, в том числе страхование ответственности заемщика, страхование финансового риска кредитора, предусмотренные пунктами 4–5 статьи 31 Закона об ипотеке, страхование от потери работы и так далее.

Из перечисленных выше видов ипотечного страхования только страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, в соответствии с пунктом 1 статьи 31 Закона об ипотеке осуществляется в соответствии с условиями этого договора. Законом об ипотеке (пункт 2 статьи 31) также установлено, что выгодоприобретателем по договору страхования заложенного имущества является залогодержатель, а на залогодателя возложена обязанность страховать за свой счет заложенное имущество. Несмотря на то что стороны могут предусмотреть иное в договоре об ипотеке (в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, либо в закладной), в действующей практике выгодоприобретателем по договору страхования является банк-кредитор. Независимо от того, в чью пользу застраховано заложенное имущество, банк-залогодержатель вправе в соответствии с пунктом 3 статьи 31 Закона об ипотеке и пунктом 2 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет страхового возмещения.

Имеющаяся практика показывает, что, как правило, банк-кредитор снижает процентную ставку по ипотечному кредиту при оформлении заемщиком определенных договоров ипотечного страхования.

## Рынок ипотечного страхования

В настоящее время на российском рынке ипотечного страхования активно занимаются продажей полисов ипотечного страхования порядка 16 страховых организаций. Объем собранных указанными страховщиками в 2019 году страховых премий составил около 42 млрд рублей по более чем 8 млн договоров ипотечного страхования. При этом основную массу договоров (более 80%) заключили 5 страховых организаций. Таким образом, рынок ипотечного страхования является достаточно концентрированным.

В некоторой части такая концентрация рынка ипотечного страхования является следствием существующей концентрации рынка ипотечных кредитов. Так, за 2019 год было заключено 1,27 млн ипотечных кредитных договоров на общую сумму 2,85 трлн рублей, при этом 30 крупнейших банков-кредиторов выдали 92,8% этих кредитов. В кредитном портфеле 5 крупнейших банков на 1 мая 2020 года находилось 4,3 млн ипотечных кредитных договоров (83% от общего количества действующих кредитных договоров).

## Обзор сложившейся практики на рынке ипотечного страхования

После страхования заложенного имущества, осуществляемого в соответствии с условиями договора об ипотеке, наиболее распространенной является практика страхования жизни и здоровья заемщика (страхования от несчастных случаев и болезней). Так, по результатам опроса банков, заключивших в 2019 году в совокупности более 790 тыс. договоров ипотечного кредитования, в 90% случаев при оформлении договоров ипотеки заемщик застраховал жизнь и здоровье<sup>1</sup>.

Все страховые полисы должны быть приобретены заемщиком у страховой компании, которая прошла процедуру аккредитации в банке, и часто при выдаче ипотечного кредита заемщик приобретает полис в страховой компании, рекомендованной банком.

По итогам опроса страховых компаний, имеющих лицензию на добровольное страхование жизни, в 2019 году практически не было случаев, когда заемщик при оформлении ипотечного кредита, не приобретая новый полис страхования жизни и здоровья, воспользовался уже имеющимся у него договором страхования жизни и здоровья, заменив выгодоприобретателя на банк-кредитор. Одной из основных причин отсутствия такой практики является то, что страхование жизни и здоровья ипотечных заемщиков – это «коробочный» продукт, параметры которого утверждаются банком, выдающим ипотечный кредит. Кроме того, перечень страхуемых рисков по таким «коробочным» продуктам ипотечного страхования, как правило, отличается от перечня рисков в договорах страхования жизни и здоровья, заключаемых гражданами с другими целями. Так, «коробочные продукты» ипотечного страхования жизни содержат достаточно ограниченный набор покрываемых рисков и не включают, например, травму в результате несчастного случая, диагностирование застрахованному лицу особо опасных заболеваний, потерю работы.

По итогам 2019 года объем премий по страхованию жизни и здоровья заемщика, собранных активными игроками рынка ипотечного страхования, составил 28,24 млрд рублей, по страхованию предмета залога – 11,30 млрд рублей. Динамика с 2017 по 2019 год средней величины размера страховой премии, отношения страховой премии к сумме ипотечного кредита, отношения суммы агентских комиссий к сумме собранных премий и отношения выплат по договорам страхования к сумме собранных премий приведена в таблице:

	Средние величины	2019	2018	2017
Страхование залога	Премий всего (млрд руб.)	11,3	9,6	7,5
	Премия по договору (тыс. руб.)	2,75	2,75	2,69
	Тариф (% от стоимости кредита)	0,2	0,2	0,2
	Комиссий всего (млрд руб.)	3,9	3,3	2,3
	Уровень комиссий (% от суммы премий)	34	34	31
	Уровень выплат (% от суммы премий)	3	3	4
Страхование жизни и здоровья	Премий всего (млрд руб.)	28,2	22,5	17,4
	Премия по договору (тыс. руб.)	8,22	7,79	8,33
	Тариф (% от стоимости кредита)	0,5	0,5	0,5
	Комиссий всего (млрд руб.)	11,0	8,5	5,9
	Уровень комиссий (% от суммы премий)	39	38	34
	Уровень выплат (% от суммы премий)	15	14	18

<sup>1</sup> Помимо страхования жизни и здоровья заемщика, банки часто принимают страхование заемщика на случай смерти в результате несчастного случая и болезни.

Анализ результатов опроса банков показал, что в 2019 году совокупные расходы на страхование<sup>2</sup> в первый год ипотечного кредитования составляли 0,74% от суммы ипотечного кредита (при разбросе значений от 0,4 до 1,14%), или 15 787 рублей (при разбросе значений от 10 750 до 29 964 рублей). Расходы в первый год ипотечного кредитования, как правило, максимальные, и в дальнейшем они снижаются пропорционально уменьшению основного долга по кредиту. Также часть заемщиков отказываются от страхования от несчастных случаев и болезней в конце срока кредитования по комплексным договорам ипотечного страхования. По этим причинам в 2019 году средняя сумма расходов на страхование в первый год ипотечного кредитования значительно больше средних расходов на страхование в целом.

Ставка<sup>3</sup> по выданным в 2019 году теми же банками ипотечным кредитам, составляла 9,94% (при разбросе от 9,06 до 10,07%), а полная стоимость<sup>4</sup> кредита у банков составила 11,41% (при разбросе значений от 10,45 до 11,51%). Таким образом, полная стоимость выданных в 2019 году ипотечных кредитов превысила процентную ставку по ним в среднем на 1,45 п.п., из которых 0,74 п.п. – расходы на страхование.

Важно отметить, что получить информацию о полной стоимости кредита заемщик может только на определенном этапе взаимодействия с банком (после одобрения банком заявки на кредит и выбора объекта недвижимости, но до заключения договора). Иногда расчет полной стоимости кредита заемщик получает до того, как понесет расходы на страхование. Таким образом, на этапе выбора ипотечного кредитора заемщик, как правило, ориентируется на процентную ставку по кредиту, а полную стоимость кредита он узнает уже после приобретения страхового полиса и оплаты издержек на оформление документов для получения кредита.

За период с мая 2019 года по май 2020 года средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным за месяц, снизилась с 10,56 до 8,32%. Тенденция к снижению процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам связана в основном со снижением стоимости ресурсов, привлекаемых банками для выдачи кредитов (индикатором в том числе является снижение ключевой ставки Банка России). Стоимость страхования (в рублях) при этом относительно стабильна<sup>5</sup>, особенно по вновь выдаваемым кредитам, что приводит к росту доли расходов на страхование в полной стоимости ипотечного кредита. Однако этот эффект в общем объеме ипотечных кредитов частично нивелируется за счет доли заемщиков, которые, сделав значительную предоплату, сравнивают величину страховой премии и дополнительных расходов на выплату процентов<sup>6</sup> и в целях экономии отказываются от страхования во второй и последующие годы<sup>7</sup> ипотечного кредитования.

Учитывая крайне низкий уровень выплат по ипотечному страхованию, собранные страховыми организациями премии в основном направляются на оплату агентских комиссий за продвижение и продажу страховых полисов (причем зачастую агентом является банк-кредитор по ипотечному договору), на покрытие операционных расходов и на прибыль страховщика. По итогам 2019 года совокупная доля денежных потоков на любые цели, отличные от выплат,

<sup>2</sup> Средневзвешенная сумма, взвешенная по количеству ипотечных кредитов, оформленных при наличии полиса страхования.

<sup>3</sup> Процентная ставка, взвешенная по количеству ипотечных договоров.

<sup>4</sup> Полная стоимость ипотечных кредитов у банков, предоставивших такую информацию, взвешенная по количеству заключенных этими банками ипотечных договоров.

<sup>5</sup> Стоимость страхования заложенного имущества в абсолютном выражении каждый год уменьшается пропорционально уменьшению основного долга по кредиту при постоянном тарифе. Стоимость страхования жизни и здоровья заемщика зависит от размера остатка задолженности и половозрастных характеристик заемщика, при этом тариф в течение действия ипотечного договора со временем растет, так как зависит от вероятности смерти (возраста) заемщика.

<sup>6</sup> Отказ от страхования заемщиком жизни и здоровья в соответствии с кредитным договором приводит к повышению банком-кредитором процентной ставки.

<sup>7</sup> Точные данные о том, как меняется доля кредитов, по которым заемщик страхует жизнь и здоровье, во второй и последующие годы ипотеки, отсутствуют, однако, по информации отдельных банков, доля страхующихся снижается на 8–9% ежегодно.

по страхованию залога составляла 97% от собранных по данному виду страхования премий, а по страхованию жизни – 85%.

Ключевым интересантом ипотечного страхования является банк-кредитор. Это косвенным образом подтверждается низким уровнем проникновения страхования жизни и здоровья и имущественного страхования, не сопряженных с ипотечным кредитным договором, и частым отказом заемщиков от приобретения страхования в случае, когда расходы на страхование превышают экономию на процентах по кредиту.

В целом интерес заемщика скорее заключается в минимизации таких проблем, как выбор страховой организации, переговоры со страховой организацией о стоимости полиса, оформление и заключение договора страхования в дополнение к кредитному договору и участие в процессе урегулирования суммы страховой выплаты при наступлении страхового случая. Отдельно взятый ипотечный заемщик редко обладает достаточно сильной переговорной позицией, чтобы получить у страховщика наилучшие ценовые условия или без сторонней помощи эффективно участвовать в процессе урегулирования убытка в случае несогласия страховщика. Для многих граждан эти процедуры – излишнее усложнение и так напряженного этапа жизни, связанного с получением и последующей выплатой ипотечного кредита.

Сокращение основных расходов страховщика по ипотечному страхованию (включая агентскую комиссию банкам) до уровня фактических страховых выплат 2019 года при условии, что иные расходы страховой организации на ипотечное страхование неизменны, привело бы к снижению полной стоимости ипотечного кредита в 2019 году с 11,41 до 10,74%<sup>8</sup>. При более реальной предпосылке о сокращении в два раза основных расходов страховщика и маржинальности продукта, при неизменности уровня фактических выплат по страхованию (по данным 2019 года), полная стоимость ипотечного кредита в 2019 году сократилась бы с 11,41 до 11,02%. Если комиссия, выплачиваемая страховщиком банку, остается неизменной, а уровень страховых выплат повышается до 45% и по страхованию жизни, и по страхованию заложенного имущества, то полная стоимость ипотечного кредита в 2019 году сократилась бы на 0,15 п.п., до 11,26%.

**Резюмируя**, можно сделать вывод о том, что в основном в ипотечном страховании заинтересован банк-кредитор. При этом организационные и финансовые расходы несет физическое лицо – заемщик. Это приводит к тому, что ипотечное страхование характеризуется низкой долей выплат по страховым случаям (от собранных премий), непрозрачностью и (или) несвоевременностью раскрытия информации о полной стоимости кредита, в том числе о расходах на страхование. Кроме того, в связи с тем, что полная стоимость выдаваемых банками ипотечных кредитов формируется в том числе страховыми организациями, сложившееся положение на рынке ипотечного страхования также характеризуется размыванием ответственности за полную стоимость ипотечного кредита.

## Предложения Банка России

Наличие полиса страхования жизни и здоровья (страхования от несчастных случаев и болезней) позволяет ипотечному заемщику в случае возникновения проблем со здоровьем избежать ставших непосильными в результате болезни обязательных платежей по ипотечному кредиту и санкций за их неисполнение в срок. Особенно страхование жизни актуально для заемщика – кормильца семьи, так как в случае его преждевременной смерти ипотечный кредит гарантированно будет погашен, а наследники заемщика (его семья) смогут остаться в своем жилье без риска выселения.

Банк России предлагает минимизировать усилия и затраты заемщика, связанные с заключением ипотечного кредита в части оформления договоров страхования. Предлагается такие

<sup>8</sup> Приведенные цифры являются нижней границей оценки.

непростые для обычного гражданина этапы процесса оформления страхового полиса, как выбор страховой организации, переговоры о цене страхового полиса и заключение договора страхования, переложить на банк-кредитор. Это облегчит заемщикам сравнение стоимости ипотечных кредитов, поскольку стоимость страхования будет сразу же закладываться банком в процентные ставки по кредиту. Кроме того, ожидается, что заключение договора страхования банком, а не заемщиком приведет к удешевлению договора страхования, так как банк, обладая более сильной переговорной позицией и, вероятно, страхуя сразу целый пул заемщиков, сможет договориться о более низких страховых премиях. Таким образом, реализация предложений, вероятно, приведет к снижению полной стоимости ипотечного кредита для заемщика.

Концептуально указанные предложения Банка России сводятся к следующим положениям (далее – положения концепции).

1. Банк-кредитор обязан от своего имени и за свой счет страховать заложенное имущество, а также жизнь и здоровье заемщика (или страховать заемщика от несчастных случаев и болезней) (далее – страхование при ипотеке). При этом банк-кредитор не имеет права требовать уплаты или возмещения страховой премии с заемщика. Выгодоприобретателем по таким договорам страхования при ипотеке является сам банк-кредитор.
2. Банк-кредитор выдает кредит заемщику исключительно при наличии у банка следующих полисов страхования при ипотеке: полиса имущественного страхования<sup>9</sup> и полиса страхования жизни и здоровья<sup>10</sup> или полиса комплексного страхования при ипотеке, предусматривающего риски утраты или повреждения заложенного имущества, а также смерть заемщика в результате несчастного случая и болезни.
3. Банк-кредитор не имеет права обуславливать выдачу и (или) условия выдачи кредита (в том числе срок рассмотрения заявки на кредит), условия кредитного договора (в том числе величину процентной ставки по кредиту) фактом наличия у заемщика или заключения заемщиком какого-либо договора страхования.
4. Объектом страхования по договору имущественного страхования являются конструктивные элементы предмета ипотеки, включая несущие или ненесущие стены, перегородки, двери, окна и иные. Примерный минимальный перечень страховых случаев по страхованию имущества включает утрату или повреждение имущества в результате пожара, взрыва, затопления (залива), стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, конструктивных дефектов. Исключениями могут являться: атомный взрыв, военные действия, умышленные действия залогодателя, действия залогодателя в состоянии алкогольного и прочего опьянения, повлекшего за собой наступление страхового случая, изъятие и другие действия по распоряжению государственных органов.

Примерный минимальный перечень страховых случаев по страхованию жизни и здоровья (страхованию от несчастных случаев и болезней) включает смерть заемщика в результате несчастного случая или болезни, присвоение инвалидности I или II группы по любой причине. Исключениями могут являться: самоубийство или попытка самоубийства, если к этому времени договор страхования действовал менее двух лет, умышленные действия застрахованного, совершение застрахованным лицом умышленного преступления, повлекшего за собой наступление страхового случая, состояние алкогольного и прочего опьянения, повлекшего за собой наступление страхового случая, наступление страхового случая в результате занятий спортом (при этом банк-кредитор может предложить расширенный вариант страховки, включая покрытие рисков, связанных с занятиями спортом).

<sup>9</sup> При обеспечении обязательства по ипотечному кредиту объектом незавершенного строительства требование о наличии полиса имущественного страхования при ипотеке появляется с момента возникновения права заемщика на осуществление имущественного страхования указанного объекта.

<sup>10</sup> Или полиса страхования от несчастных случаев и болезней.

Правила страхования могут также определять перечень заболеваний, наступление страхового случая в результате которых будет являться исключением из страхового покрытия. Иные исключения не могут быть установлены.

Страховая организация имеет право отправить потенциального заемщика на предстраховое медицинское обследование. Если по итогам обследования банк приобретает страховой полис для заемщика и заключает с ним договор ипотечного кредитования, то расходы на медицинское обследование несет банк.

5. Банк-кредитор вправе застраховать любые другие риски, но не имеет права требовать с заемщика уплаты или возмещения страховой премии или иных комиссий, связанных с договорами страхования при ипотеке.
6. Страховая сумма по договорам страхования при ипотеке определяется равной размеру обеспеченного ипотекой обязательства на конец каждого отчетного периода, определенного договором ипотечного кредитования.
7. При заключении договора ипотечного кредитования банк-кредитор обязан:
  - а) информировать заемщика об исключениях по договору страхования и основаниях для отказа в страховой выплате с фиксацией данного ознакомления, о последствиях предоставления недостоверной (ложной) информации заемщиком, а также обеспечить получение банком-кредитором медицинской анкеты, заполненной застрахованным лицом собственноручно без использования технических средств проставления ответов («галочки», ответы на вопросы, проставленные типографским способом);
  - б) предоставить заемщику все договоры страхования, сопутствующие указанному ипотечному кредиту. Если в такие договоры вносятся корректировки в отношении любых существенных положений, банк-кредитор обязан направить (предоставить) заемщику копии таких договоров страхования в новой редакции.
8. При наступлении страхового случая по договорам страхования при ипотеке страховая выплата, полученная банком-кредитором от страховой организации, направляется в счет исполнения обязательства заемщика, обеспечиваемого ипотекой. Банк-кредитор не имеет права требовать от заемщика исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в части, соответствующей полученной сумме страховой выплаты.
9. В случае банкротства страховой организации, с которой банк-кредитор заключил договоры обязательного страхования, банк-кредитор имеет право заключить новые договоры страхования, сопутствующие ипотечному кредиту, в другой страховой организации.
10. Отсутствие у банка-кредитора действующего договора страхования при ипотеке, покрывающего минимальный перечень рисков (в том числе по причине банкротства страховой организации), при реализации страхового риска из минимального перечня ведет к списанию банком-кредитором полной суммы долга с заемщика по указанному ипотечному кредиту.
11. Заемщик сообщает о наступлении страховых событий, покрываемых договорами страхования при ипотеке, в банк-кредитор. В случае реализации страховых рисков, финансовая выгода, полученная заемщиком при погашении банком его обязательств по кредиту за счет страхового возмещения, налогом на доходы физических лиц не облагается<sup>11</sup>.
12. При секьюритизации ипотечного кредита лицом, обязанным осуществлять страхование при ипотеке по указанным выше правилам, становится ипотечный агент. Для владельца ипотечной облигации, обеспеченной соответствующим ипотечным кредитом, наступление страхового случая будет означать факт частичной или полной предоплаты по кредиту.
13. Ипотечные кредитные договоры, действующие на момент внедрения положений концепции, продолжают действовать в соответствии с условиями, на которых они были заключе-

<sup>11</sup> В отсутствие законодательных изменений в Налоговом кодексе Российской Федерации существует риск признания доходом заемщика для целей определения налоговой базы по налогу на доходы физических лиц безвозмездной финансовой выгоды заемщика от погашения банком его обязательств по ипотечному кредиту за счет страхового возмещения.

ны, – страхование за счет банка не требуется. Однако в случае рефинансирования таких ипотечных кредитов применяются положения данной концепции.

## Анализ положений концепции Банка России

По итогам обсуждения положений концепции с банковским и страховым сообществом Банк России получил консолидированное мнение Ассоциации банков России и Всероссийского союза страховщиков<sup>12</sup> со следующими основными аргументами против реализации положений концепции.

1. В связи с тем что выгодоприобретателем по договорам страхования является банк, а не заемщик, ущемляются права гражданина, так как в случае повреждения недвижимости страховое возмещение будет направляться не на ремонт (восстановление) поврежденной недвижимости, а на погашение его задолженности перед банком.

**Позиция Банка России.** Действительно, предполагается, что при реализации страхового случая полученное страховое возмещение будет направлено банку для погашения задолженности заемщика по ипотечному кредиту. Во-первых, в силу пункта 2 статьи 334 ГК РФ независимо от того, в чью пользу застраховано заложенное имущество, банк-залогодержатель вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет страхового возмещения.

Анализ действующих полисов страхования заложенного имущества и опрос страховщиков показали, что выгодоприобретателем в части денежного обязательства, обеспеченного ипотекой, по таким договорам страхования является банк, тогда как заемщик является выгодоприобретателем исключительно в части, превышающей сумму, подлежащую уплате банку по кредитному договору. Несмотря на то что на практике встречаются договоры ипотечного страхования, в соответствии с которыми сумма страхового возмещения с согласия банка-кредитора может перечисляться заемщику (если указанная сумма не превышает оговоренного процента от стоимости застрахованного имущества), зачастую такое возмещение также направляется в счет досрочного погашения задолженности заемщика.

Во-вторых, исходя из природы ипотеки, ключевым интересантом ипотечного страхования является банк, поэтому выплата страхового возмещения непосредственно банку отражает сложившийся характер отношений. Представляется, что такой порядок выплат снижает риски как для банка, так и для заемщика. Риски заемщика снижаются, поскольку если заложенное имущество при страховом случае утрачено или существенно повреждено, банк может потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

Более того, у заемщика остается право дополнительно застраховать свою жизнь и здоровье и (или) заложенное имущество<sup>13</sup>, назначив выгодоприобретателя по своему усмотрению. Таким образом, страхование при ипотеке в силу договора будет снижать специфические риски, возникающие из договорных отношений ипотечного заемщика с банком, а дополнительное страхование – общие риски.

2. Поскольку обязанность заключить договор страхования возлагается на банк, заемщик полностью утрачивает свободу выбора страховой компании, условий страхования, покрываемых рисков и франшиз. Ипотечные заемщики утратят не только прямой контакт со страховыми организациями, но и интерес к страховым продуктам.

**Позиция Банка России.** Относительно выбора заемщиком конкретной страховой компании. В условиях реализации положений концепции, когда страхователем и выгодоприобретателем по договору страхования является банк, заемщик не несет риска в отношении

<sup>12</sup> Совместное письмо Ассоциации банков России и Всероссийского союза страховщиков от 25.05.2020 №195 814.

<sup>13</sup> При двойном страховании заложенного имущества в соответствии с пунктом 4 статьи 951 ГК РФ допускается дополнительно страховать залог на сумму, не превышающую страховую стоимость заложенного имущества.

платежеспособности страховщика (в отличие от действующей модели ипотечного страхования) и выбор конкретной страховой компании для него становится не важен.

*В части выбора заемщиком условий страхования, покрываемых рисков и франшиз.* Предполагается, что ипотечное кредитование становится более сложным продуктом, содержащим в том числе элементы страховой защиты. Согласно положениям концепции, банк будет обязан информировать заемщика обо всех существенных условиях страхования при ипотеке, а также предоставлять заемщику соответствующие договоры страхования. В случае наличия у заемщика интереса банки могут предлагать ипотечные продукты с расширенным страховым покрытием. Кроме того, как указывалось выше, заемщик не лишается права самостоятельно (назначив выгодоприобретателя по своему усмотрению) застраховать свою жизнь и здоровье и (или) заложенное имущество от других рисков, не покрываемых полисом страхования при ипотеке.

Что касается снижения частоты взаимодействия граждан со страховыми компаниями, то оно действительно произойдет. Однако сохранять действующую практику уплаты заемщиками значительных агентских комиссий за покупку страховых полисов для сохранения высокой частоты общения со страховщиками представляется нецелесообразным.

3. В настоящее время заемщик выбирает между несколькими страховыми компаниями, аккредитованными банком, и часто ежегодно меняет страховщика. Конкуренция основывается не только на тарифах, но и на различиях в параметрах страховых продуктов. Напротив, в случае реализации положений концепции банк будет заинтересован заключить договор с единственной аффилированной компанией и (или) с компанией, которая предложит минимальный тариф, без учета качества продукта, что приведет к демпингу, низкому качеству андеррайтинга, проблемам с перестрахованием и высокой убыточности с последующим отказом страховщиков от данного сегмента страхования. В то же время узкая категория ответственных собственников недвижимости окажется вынуждена приобретать дополнительные страховые продукты, чтобы в полном объеме удовлетворить свой страховой интерес, и фактически дважды оплатит страховку.

**Позиция Банка России.** *Относительно заключения банком договора с единственной страховой компанией.* Заключение банками договоров страхования от своего имени и за свой счет фактически представляет собой закупки для деятельности банка. Число поставщиков банка при осуществлении им закупок, как правило, не регулируется. При этом для управления банками концентрационным риском возможно ввести нормативные требования по диверсификации поставщиков страховых услуг.

*Относительно заключения банком договора страхования с аффилированной компанией.* Заключение договора с аффилированной компанией целесообразно либо в случае минимального тарифа (или при минимальных совокупных расходах на организацию дела), либо при желании оставить прибыль внутри группы. Однако поскольку банки, в соответствии с положениями концепции, будут обязаны приобрести страховой полис за свой счет и не смогут переложить эти расходы на заемщика, иначе как включив их в процентную ставку по ипотечному кредиту, представляется, что минимизация таких расходов будет являться основополагающим фактором. Также к минимизации расходов будет подталкивать система стимулирования персонала в банках – как правило, результаты ипотечного кредитования и результаты страхования являются ключевыми показателями эффективности (КПЭ) разных сотрудников. В таких условиях заключение договора с аффилированной компанией не должно вызывать проблем.

*Относительно заключения банком договора страхования с компанией, которая предложит минимальный тариф.* При стремлении к снижению стоимости ипотечного кредита, в том числе путем снижения расходов на страхование, заключение договоров с компанией, которая предложит минимальный тариф, становится неизбежным.

*Относительно вынужденного приобретения ипотечными заемщиками дополнительных страховых продуктов и двойной оплаты страхования.* С учетом того, что в договоре страхования при ипотеке и в договоре страхования, самостоятельно заключаемом заемщиком, будут указаны разные выгодоприобретатели (банк/иное лицо, назначенное заемщиком по его усмотрению), и принимая во внимание разные цели таких договоров страхования (страхование при ипотеке снижает специфические риски, возникающие из договорных отношений с банком, а дополнительное страхование – общие риски), банк и заемщик будут приобретать два разных страховых продукта.

4. Концепция предполагает, что при отсутствии договора страхования физическое лицо не может получить ипотечный кредит. В ряде случаев страховщик не готов заключать договор страхования, например страховать лиц с тяжелыми заболеваниями. Получается, что для таких лиц опосредованно запрещается выдача ипотечных кредитов.

**Позиция Банка России.** В отличие от договора имущественного страхования, договор страхования жизни и здоровья (договор личного страхования) является публичным договором<sup>14</sup>. Страховая организация обязана заключать договор личного страхования, отказ от заключения публичного договора не допускается<sup>15</sup>.

Кроме того, концепция не ограничивает возможность установления страховых тарифов в зависимости от индивидуальных характеристик заемщика (возраста, пола, места работы, наличия известных тяжелых заболеваний) – как и процентная ставка по ипотечному кредиту отражает в том числе уровень кредитного риска заемщика, величина премии по страхованию должна отражать уровень соответствующих рисков. По итогам опроса отдельных компаний наличие тяжелых заболеваний увеличивает тариф на 0,15–0,25 п.п., а доля лиц с такими заболеваниями не превышает 10%. В таких условиях даже в случае установления единого (вне зависимости от наличия тяжелых заболеваний) тарифа влияние тяжелых заболеваний на величину тарифа будет ограниченным.

## Предложения участников дискуссии по снижению расходов на ипотечное страхование

### Регулирование тарифов

Данный подход предполагает прямое государственное регулирование тарифов на страхование жизни и здоровья и на страхование залога. Регулирование тарифов также предполагает полное регулирование всех условий страхования.

Эффективность такого регулирования с целью снижения стоимости страхового полиса вызывает сомнение. Введение данной меры может негативно повлиять на доступность и широту выбора страховых продуктов.

Задержки между обнаружением необходимости в изменении страховых тарифов и вступлением в силу соответствующих изменений (регулятивный лаг) могут привести к неадекватности тарифных ставок, особенно в кризисные периоды (например, увеличение частоты природных катастроф в определенном регионе может привести к неадекватности тарифных ставок по страхованию залогового имущества, а период эпидемий – по страхованию жизни заемщика). Такой регулятивный лаг может быть вызван не только задержками в получении и обработке данных, но и сложностями в обсуждении изменений тарифов с внешними заинтересованными лицами.

<sup>14</sup> Абзац второй пункта 1 статьи 927 ГК РФ.

<sup>15</sup> Статья 426 ГК РФ.

Неадекватность тарифов может привести к росту коэффициента убыточности (доли выплат по отношению к собранным премиям), что вызовет ужесточение страховщиками стандартов андеррайтинга – нежелание принимать на себя риски высокоубыточных клиентов, отклонение их заявок и отказ в продлении полисов. В качестве примера можно привести ситуацию, сложившуюся в «токсичных» регионах в 2016–2017 годах из-за проблем, связанных с тарификацией полисов ОСАГО, где страховые компании или избегают страхования нежелательных клиентов, или несут убытки в крупных размерах (в том числе по причине судебных разбирательств).

Кроме того, неадекватность тарифных ставок и последующий рост убыточности приведут к выходу из отрасли отдельных страховщиков и к сокращению конкуренции, что еще больше ограничит доступность и разнообразие страховых продуктов.

Таким образом, регулирование тарифов приведет либо к заниженному тарифу и невозможности заключить договор страхования, либо к завышенному тарифу и сохранению существующей проблемы высокой стоимости ипотечных кредитов.

### **Регулирование комиссий**

Прямое регулирование величины комиссий, удерживаемых банками за продажу страховых продуктов, как второй возможный вариант снижения цен на страхование тоже имеет свои недостатки.

Размер комиссии является основной причиной заинтересованности банков в продаже страховых продуктов (по некоторым из них кредитные организации являются основным каналом продаж). В случае внедрения регулирования размера комиссий, банки будут искать способы сохранения своей доходности, например путем увеличения стоимости других своих услуг.

При этом комиссионные доходы банков за продажу страховых продуктов часто служат компенсацией за содержание большой агентской сети во всех регионах страны.

Кроме того, опыт регулирования ОСАГО показывает, что обеспечить контроль за уровнем комиссии на практике оказывается невозможным, так как на практике существует множество возможностей передачи средств между хозяйствующими субъектами.

### **Раскрытие информации о полной стоимости кредита с учетом страхования**

Как уже упоминалось выше, отдельно взятый ипотечный заемщик редко обладает достаточно сильной переговорной позицией, чтобы получить у страховой организации наилучшие ценовые условия. Эффективность такой меры, как раскрытие информации, для снижения полной стоимости ипотечного кредита в большей степени определяется уровнем конкуренции на рынке. В силу того что стоимость ипотечного страхования в значительной части определяется размером банковских комиссий за продвижение или продажу страхового полиса, эффективность исключительно раскрытия информации в отрыве от иных мер представляется невысокой.

### **Разработка стандарта ипотечного страхования**

Положения концепции уже содержат отдельные элементы стандарта ипотечного страхования (в том числе минимальный перечень принимаемых в покрытие рисков, перечень исключений). Однако сама по себе стандартизация продукта не обязательно приводит к снижению его стоимости, особенно в условиях невысокой конкуренции.

Практика показывает, что внедрение отраслевых стандартов в банковском секторе не представляется эффективным механизмом решения существующих проблем, главным образом в связи с неготовностью крупнейших игроков рынка имплементировать положения стандартов в свою деятельность. В частности, разработанный государственным институтом разви-

тия АО «ДОМ.РФ» Стандарт ипотечного кредитования (содержащий в том числе положения по ипотечному страхованию) не был в полной мере реализован крупнейшими ипотечными кредиторами, которые предпочитают руководствоваться собственными подходами. Аналогичные сложности наблюдаются при внедрении стандартов банковских ассоциаций по противодействию мисселингу.

Учитывая предложенные альтернативы, вариант, когда банк-кредитор обязан от своего имени и за свой счет страховать заложенное имущество, а также жизнь и здоровье заемщика, представляется с точки зрения практической реализации оптимальным вариантом снижения стоимости ипотечного страхования.