

Infor-Media Russia

**Денис Болобольчев**

Директор кредитного бюро **Creditel**

# ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ

Что мешает его  
распространению и развитию в  
России ?



**Creditel**

.... всегда есть риск, а если нет – значит, ты чего-то не знаешь (с)

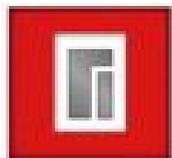
Страхование **риска повреждения** объекта недвижимости практиковалось в Советском Союзе, позже в России и во всем мире, причем условия находились и находятся в одних и тех же рамках.

Общая сущность :

- заключается ипотечная сделка, начинаются выплаты взносов,
- через некоторое время происходит стихийное бедствие или иная неприятность, повреждающая или уничтожающая объект.
- налицо форс-мажор, **есть непогашенный остаток долга**, и страховая компания-партнер погашает его в соответствии с условиями договора.

Здесь **практически никогда** не возникает возражений ни у банка, ни у заемщика, так как обоим невыгодна ситуация,

- когда один остается без денег,
- а другой – без жилья и еще в немалом долгу.



Creditel

## .... все пройдет, пройдет и это (с)

Страхование **риска потери платежеспособности** заемщика – несколько более сложный случай. Банк-кредитор хочет быть уверенным в том, что остаток долга перед ним будет погашен даже в случае, если заемщик перестанет быть **способным платить взносы**. Причин тому может быть множество :

- тяжелая болезнь,
- травма приведшая к инвалидности,
- что угодно иное в соответствии с договором страхования. Однако, чаще всего в качестве страхового случая рассматриваются именно названные пункты.

По данной позиции зачастую возникают **некоторые противоречия** между кредитором и заемщиком, так как заемщик твердо уверен что всегда приложит все усилия к оплате кредита.

Однако, банк-кредитор настаивает на страховании, чтобы, получив повреждения, заемщик не «унес в могилу» занятые средства.



Creditel

.... в этой жизни нельзя доверять никому. Даже себе... Мне – можно (с)

Страхование **риска потери права собственности** – еще более сложный случай, связанный с синдромом так называемого «добросовестного приобретателя».

В соответствии с судебной практикой, если

- **до** покупки квартиры гражданином А у гражданина Б,
- возник неоднозначный **спор о ней** между гражданами Б и В,
- и гражданин В уже ПОСЛЕ заключения ипотечной сделки доказал свои права на жилье

**В ЭТОМ СЛУЧАЕ !!!**

- возникает серьезный гражданский спор, результат которого предсказать сложно.

Для предотвращения такой ситуации страхуется риск, по которому даже потеря прав собственности никак не повлияла бы на выгоду банка : **страховая компания покрывает остаток долга.**



**Creditel**

..... за ВСЕ – платить придется мне !..... (с)

**Основная сложность**, возникающая на пути распространения ипотечного страхования в России заключается в том, что сложившиеся общественно-экономические установки и социальные условности часто препятствуют положительному решению заемщика.

**Все** расходы по страхованию ложатся **ТОЛЬКО** на его плечи  
Банк **никак** не принимает участия в оплате страхового взноса (а действительно, должен ли ?).

Логика банка-кредитора **проста** :

- Вы (заемщик) **не** желаете остаться без всего, плюс в огромном долгу ?
- Тогда **оплачивайте** страховые взносы.
- Мы (банк) внакладе не останемся в **любом** случае,
- А вот для вас (для заемщика) ситуация означает отрицательную кредитную историю или даже «долговую яму».



Creditel

## .... препятствия – не факт, а лишь повод к их преодолению (с)

Откуда берутся камни на пути ? Их рождает дорога.

Что мешает ипотечному страхованию ?

- негативна юридическая безграмотность масс заемщиков (синдром «поставим в договоре сумму как Вам удобно», и все с ним связанное)
- мешает неинформированность масс заемщиков о смысле, сути и цели страхования ипотечных рисков
- страхование ипотечных рисков в России является НЕ обязательным лишь по букве закона, по факту же нет надежды получить ипотечный кредит, не застраховав сопутствующие частные (!!!) риски
- заемщик как правило не может сам выбирать страховщика и вынужден руководствоваться рекомендациями кредитора

РЕЗЮМЕ : необходима совместная PR-активность страховщиков и банков-кредиторов



.... мне нужна окончательная бумага !  
Фактическая. Настоящая. Броня! (с)

И наконец, главный «стоп-сигнал» ипотечного страхования в России.

**КОМПЛЕКСНЫЙ РИСК** НЕВОЗВРАТА КРЕДИТА ЗАСТРАХОВАН  
ЛИШЬ В ЕДИНИЧНЫХ СЛУЧАЯХ

А ИМЕННО **ЭТОТ** СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ ЯВЛЯЕТСЯ ПОВОДОМ И  
ПРИЧИНОЙ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ КАК ТАКОВОГО.



## .... ВЫВОДЫ ВСЕГДА ДЕЛАЕТ КТО-ТО ДРУГОЙ (с)

### ВЫВОД

Предлагается, объединив усилия :

- **банкам** страховать комплексные риски, разработав схему распределения финансового бремени страховых взносов с заемщиками
- **страховщикам** предоставить преференции для клиентов, работающих по ипотечным схемам
- вывести ипотечное страхование из рамок обязательных условий ипотечной сделки
- всем **игрокам** ипотечного рынка разработать комплексную информационную стратегию, цель которой – обеление условий и преимуществ ипотечного страхования



Creditel



Благодарим за проявленное внимание!

С уважением,

**Кредитное бюро Creditel**  
**(the division of Norman DL Associates)**

Россия, 127434, г. Москва,  
Дмитровское шоссе, д. 7 / 2

тел./факс +7.495.988.3280

[info@creditel.ru](mailto:info@creditel.ru)

[www.creditel.ru](http://www.creditel.ru)

[www.norman.ru](http://www.norman.ru)



**Creditel**