

Банки заставят снизить ставки по ипотеке. Теперь у них появится право страховать риски недополучения всех денег по долгу заемщиков. Через месяц вступит в силу закон о введении добровольного страхования ответственности кредиторов по ипотеке от убытков, вызванных недостаточностью денежных средств от продажи заложенного имущества.

Введение новой нормы добровольного ипотечного страхования снизит требования банкиров к размеру первоначального взноса заемщиков, а также позволит уменьшить процентные ставки по ипотеке. Закон должен свести к минимуму ситуации, когда при снижении рыночной стоимости жилья после продажи заложенной квартиры у банка остается непогашенной большая часть кредита. Разницу внесет страховая компания.

Страховая сумма по договору ипотечного страхования заемщика или кредитора не сможет быть меньше 10 процентов от основной суммы долга. При этом максимальный размер страховой суммы по договору ипотечного страхования заемщика ограничен 50 процентами от основной суммы долга. Страховка устанавливается на весь срок действия договора ипотечного страхования. И в случае погашения основного долга прекращается. А в случае погашения более чем 30 процентов от основной суммы долга страхователь имеет право на соразмерное снижение размера страховой суммы. При этом он также имеет право на соответствующий пересмотр размера страховой премии по договору страхования ответственности заемщика. При отказе страхователя от договора уплаченные страховщику средства не возвращаются.

Будет пересмотрен и размер страховой премии, но при условии, что гражданин совершал выплаты своевременно и ни разу не припозднился. В случае нарушения сроков выплат неустойки, пени и штрафы не будут учитываться при расчете страховой выплаты. Если кредитор получит страховую премию от страховой компании, то в этот момент обязательства физлица-заемщика перед ним прекращаются. Сам договор страхования ответственности по ипотечному кредиту прекратит свое действие в момент, когда сумма долга будет погашена.

Председатель правления Международной конфедерации обществ потребителей Дмитрий Янин, впрочем, сомневается, что новый закон приведет к снижению ипотечных ставок. «Это защита от дефолтов по кредитам», – говорит эксперт.

С ним не соглашается президент Всероссийского союза страховщиков (ВСС) Игорь Юргенс. «Новое страхование послужит дополнительной гарантией для банков, что создаст благоприятную почву для снижения процентной ставки по ипотечным кредитам и, как следствие, для решения задачи обеспечения граждан жильем», – отметил президент ВСС в разговоре с «РГ». По его словам, сейчас страховой рынок полностью готов к осуществлению нового вида страхования. Так, ВСС со своей стороны разработал и согласовал с Банком России типовые правила страхования ответственности заемщика за нарушение обязательства по договору, обеспеченному ипотекой.

Новый вектор жилищной политики, направленный на снижение себестоимости строительства, расширение доступности приобретения жилья для широких слоев населения за счет снижения средней стоимости квадратного метра и строительства жилья эконом-класса, должен неизбежно привести к снижению цен, рассказала «РГ» старший научный сотрудник Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС при президенте РФ Александра Бурдяк. В этом в целом положительном для экономики изменении кроется дополнительный риск для банковского сектора.

При резком падении цен в полтора раза в перспективе заемщику может оказаться невыгодным продолжать платить за дорогую двухкомнатную квартиру, взятую в ипотеку несколько лет назад – дешевле окажется прекратить договор об ипотеке, вернуть дорогую двухкомнатную квартиру банку и взять в ипотеку трехкомнатную квартиру в том же районе за те же деньги.

По мнению Александры Бурдяк, в таком случае в проигрыше оказывается банк – после продажи двухкомнатной квартиры по столь низкой цене он не сможет покрыть все издержки по ипотечному кредиту и потерпит прямые убытки. Эта ситуация создает противоречие между интересами банка в возмещении своих издержек и снижением цен жилья в стране.

«На снятие такого противоречия и направлен нынешний закон, фактически отменяя ипотечную «амнистию», когда при возврате квартиры банку с заемщика списывались все задолженности независимо от того, достаточна ли для их покрытия вырученная от продажи залогового имущества сумма или нет. По ипотечным договорам, заключенным до вступления в силу принятых поправок, «амнистия» по-прежнему действует, а все новые договоры будут заключаться со страхованием финансового риска вдобавок к страхованию от риска утраты или повреждения», – размышляет эксперт. Рынку дан сигнал, что снижение цен возможно и что забота о возможных финансовых потерях – дело в конечном итоге банков, резюмирует она.

Источник: [Российская газета](#) , 25.06.14

Автор: Николаев Я.