



09.07.2020

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на Концепцию Банка России регулирования страхования,
сопутствующего
договору об ипотеке в силу закона

Специалисты Национального совета финансового рынка совместно с финансовыми организациями проанализировали разработанную Банком России Концепцию регулирования страхования, сопутствующего договору об ипотеке в силу закона (далее – Концепция).

Согласно консолидированной позиции финансовых организаций Концепция не отвечает интересам участников страхового и ипотечного рынка, может привести к существенным негативным последствиям для конкурентной среды и требует серьезной дискуссии для оценки целесообразности ее реализации.

Полагаем необходимым доработать положения Концепции, исходя из следующего.

1. Страхование кредитором за свой счет предмета ипотеки, а также жизни и здоровья заемщика противоречит принципам рыночного регулирования, поэтому должно быть правом, а не обязанностью кредитора, а применение положений Концепции (в случае ее реализации) возможно только в отношении нового кредитного портфеля.

В соответствии с пунктом 1 Концепции банк – кредитор обязан будет от своего имени и за свой счет страховать имущество, заложенное по договору об ипотеке в силу закона, а также жизнь и здоровье заемщика (далее – страхование при ипотеке).

1.1. Во избежание негативного влияния на ипотечный рынок мер, закрепленных в Концепции, предлагается отразить в Концепции, что наличие страхования от имени и за счет банка является не обязанностью, а правом банка – ипотечного кредитора, что позволит внедрить предлагаемые изменения, используя в большей мере рыночный механизм: отсутствие страховки за счет ипотечного заемщика станет конкурентным преимуществом ипотечных программ банков, принявших решение о реализации подходов, изложенных в Концепции. Также это позволит избежать возможного увеличения ипотечных ставок на размер страховых расходов, которые будут нести банки – ипотечные кредиторы.

1.2. Концепция принципиально не должна распространяться на сформированный ипотечный кредитный портфель, так как все условия ипотечных кредитов, включая ценообразование, права и обязанности сторон, в том числе страхование рисков, уже зафиксированы. Изменение условий кредитования потребует от кредиторов значительных временных, организационных и финансовых затрат.

1.3. Концепция не учитывает наличие страхования риска утраты права собственности (титальное страхование), которое также применяется в ипотечном кредитовании.

2. Реализация Концепции окажет негативное влияние на стоимость финансовых услуг и негативно отразится на доходах и расходах участников правоотношений.

2.1. В случае реализации Концепции возможности кредитования физических лиц снизятся, поскольку в случае отказа страховщика в страховании клиента, кредитная организация не сможет выдать кредит определенным категориям клиентов (люди с ограниченными возможностями здоровья, хроническими заболеваниями и др.).

В свою очередь, если страховая компания будет принимать на себя риск в интересах сохранения объема продаж кредитного продукта банка, то это приведет к увеличению страхового тарифа, либо повысит риск финансовой устойчивости страховой компании.

Процентная ставка по кредиту и, следовательно, ПСК будет автоматически увеличена, что сделает ипотеку менее доступной для населения в связи со следующим.

Страхование для банков и заемщиков представляет собой:

– при коллективной форме страхования: из расходной части для банка (тариф по страхованию, который банк уплачивает страховой компании) и доходной составляющей банка, входящей в состав доходов PnL продукта банка (комиссия банка за присоединение к коллективному договору страхования). В этом варианте у банка увеличатся расходы (сейчас их оплачивает клиент) и одновременно уменьшатся доходы (банк перестанет их получать);

– при агентской форме страхования: из расходной части для клиента (тариф по страхованию, который он уплачивает страховой компании) и доходной составляющей банка, входящей в состав доходов PnL продукта банка (агентское вознаграждение банка от страховой компании). В этом варианте у банка увеличатся расходы (сейчас их оплачивает клиент) и одновременно уменьшатся доходы (банк перестанет их получать).

2.2. По предварительной оценке кредитных организаций, в случае реализации предлагаемой в Концепции модели процентная ставка по ипотечным кредитам может увеличиться как минимум на 1 процентный пункт в зависимости от компенсируемых банком расходов. При этом, в отличие от страхового тарифа, который определяется индивидуально в зависимости от конкретных особенностей (например, состояние здоровья застрахованного лица, состояние предмета ипотеки и пр.), распределение цены риска по отношению к заемщикам по модели Концепции будет гораздо менее справедливым, поскольку банкам придется добавлять к процентной ставке усредненную величину, позволяющую покрыть сумму страховой премии для банка, которая в некоторых случаях может превышать минимальный страховой тариф.

2.3. Как показывает практика, значительная доля клиентов меняет страховые компании на второй и последующие годы страхования, так как в момент получения ипотечного кредита они менее чувствительны к высоким страховым премиям, а в последующие годы клиенты стараются оптимизировать издержки. В действующей модели ипотечного кредитования на ситуацию оказывает влияние конкуренция на рынке страхования и готовность страховщиков предлагать более интересные условия. В случае реализации Концепции такой выбор страховщика будет осуществляться исключительно банком без участия заемщика.

3. Реализация положений Концепции приведет к увеличению затрат кредитных организаций, связанных с заключением ими прямых договоров страхования предмета ипотеки, а также жизни и здоровья заемщиков.

В случае реализации Концепции при применении коллективной системы страхования трудозатраты и издержки банков сохранятся практически на прежнем уровне, поскольку необходимость в ежегодных свертках полисов в рамках данной системы страхования отсутствует.

Однако в случае применения агентской схемы страхования полностью исключить практику проверки страховых полисов не представляется возможным.

При внедрении положений Концепции вместо ежегодной проверки полисов страхования заемщиков банки вынуждены будут осуществлять ежегодное/ежеквартальное/ежемесячное страхование портфеля ипотечных кредитов, заключая прямые договоры со страховщиками, что повлечет существенное увеличение операционных и финансовых затрат, вместо их снижения.

Так, реализация положений Концепции приведет к следующим последствиям:

– банкам придется самостоятельно взаимодействовать со страховыми компаниями по всем страховым случаям (в настоящее время страхователи – заемщики/застрахованные/их наследники, как правило, взаимодействуют со страховщиками напрямую, либо в редких случаях используют банки как передаточное звено);

– банки, как страхователи, будут вынуждены самостоятельно собирать, анализировать и оформлять документы как для заключения договора страхования (сбор данных о состоянии здоровья и др.), так и для его исполнения (оплата страховой премии, сбор документов для получения страхового возмещения при наступлении страхового случая), что потребует значительных дополнительных ресурсов;

– банкам для осуществления указанных функций придется развивать новое направление деятельности по работе со страховыми случаями, что потребует увеличение штатной численности работников для дополнительного привлечения специалистов с соответствующей квалификацией;

– банкам придется вести большее количество судебных споров со страховыми компаниями в случае отказов страховых компаний в выплате страхового возмещения (тысячи новых судебных дел для каждого банка с увеличением затрат на юридическое сопровождение);

– потребуется осуществление банками корректировки действующих бизнес-процессов, доработка операционных систем, форм кредитно-обеспечительной документации, внутренних нормативных документов;

– ряд банков откажется от участия в реализации государственных программ ипотечного кредитования при отсутствии увеличения размера субсидирования;

– в отдельных случаях (определенные медицинские диагнозы, пожилой возраст заемщика) страховыми компаниями может применяться индивидуальный повышенный страховой тариф, что для банков повлечет дополнительные расходы при невозможности страхования таких лиц по общим условиям программы;

– возрастут убытки банков в связи с увеличением количества отказов в выплате страхового возмещения (в настоящее время количество отказов составляет в среднем 0,05% от заключенных договоров страхования по ипотечному портфелю) в связи с предоставлением заемщиками банку недостоверной информации о состоянии здоровья либо вследствие снижения ответственного отношения заемщика к личному здоровью и

сохранности предмета ипотеки (поскольку все расходы по страхованию будет нести не сам заемщик, а кредитор);

– в случае банкротства страховой организации, первоначально застраховавшей риски по ипотечному кредиту, увеличатся расходы банков в связи с необходимостью заключения договора страхования с новым страховщиком и дополнительной оплаты страховой премии по всему ранее застрахованному ипотечному кредитному портфелю .

Кроме того, от внедрения Концепции могут возникнуть и непредвиденные последствия, например, реализация ее положений может спровоцировать неконтролируемый всплеск заявок клиентов на рефинансирование, что неизбежно повлечет увеличение нагрузки на банковскую систему и рост затрат при сохранении объема кредитного портфеля и доходов.

По предварительным оценкам кредитных организаций, убытки только одного банка от внедрения Концепции могут достигнуть 1 миллиарда рублей в год.

4. Реализация Концепции окажет негативное влияние на развитие конкуренции на страховом рынке и на рынке потребительского, в том числе ипотечного, кредитования, необоснованному умалению прав заемщиков при получении ипотечных кредитов, негативно отразится на развитии ипотечного кредитования в целом, что не соответствует проводимой государством политике.

4.1. Реализация подходов Концепции повлечет ограничение конкуренции на рынке ипотечного кредитования, поскольку банки не смогут предложить заемщикам более привлекательные условия кредитования (например, по сниженной процентной ставке при наличии страховки).

4.1.1. Очевидно, что в случае, если индивидуальный тариф по страхованию ниже, чем процентная ставка по кредиту при отсутствии страхования, то такой вариант кредитования является для заемщика более выгодным. При этом небанковские кредитные организации – займодавцы в связи с нераспространением на них Концепции, а также кредиторы – займодавцы, осуществляющие предоставление потребительских кредитов, не обеспеченных ипотекой, окажутся в более привилегированном положении, поскольку на них не распространяется аналогичное регулирование. Полагаем, что подход к страхованию в рамках кредитов, обеспеченных ипотекой, не должен быть более жестким, чем к потребительским кредитам.

4.1.2. Искусственное создание отдельного специального пула страховых организаций приведет к нарушению конкуренции на финансовом рынке, в связи с чем категорически не поддерживается участниками финансового рынка, поскольку приведет к образованию барьера для включения в пул страховщиков, и, как следствие, к сужению и монополизации рынка страховых услуг с дальнейшим снижением конкуренции, особенно в части тарификации страховых услуг.

Важно отметить, что если банк обязан будет осуществлять страхование за свой счет, то выбор страховой компании и условий страхования, безусловно, должен осуществляться банком самостоятельно с определением критериев и требований к страховым компаниям и условиям страхования по усмотрению банка без какого-либо внешнего вмешательства.

В настоящее время на рынке ипотечного страхования эволюционно сформировался пул страховщиков, специализирующихся на страховании ипотечных рисков. В случае утверждения Концепции между страховщиками и банками будут заключены длительные рамочные договоры страхования. Необходимости в новых страховых компаниях не будет, что может привести к стагнации рынка.

4.1.3. Также реализация Концепции окажет негативное влияние на развитие конкуренции на страховом рынке в связи с лимитированием объемов оказываемых страховыми компаниями услуг (пункт 4 Концепции), которое является «ручным» (нерыночным) способом управления конкуренцией, а не естественным.

4.2. Реализация Концепции приведет к монополизации и деградации рыночных механизмов ипотечного страхования, которое перейдет в категорию оптовых операций. Ипотечные кредиторы будут в целях экономии издержек минимизировать количество контрактов со страховыми организациями, что приведет к сжатию конкурентного поля и его перераспределению в пользу аффилированных с банковскими группами страховщиков.

Кредитные организации будут вынуждены закладывать дополнительные операционные расходы на взаимодействие со страховыми компаниями, что приведет к снижению конкуренции также и среди банков – между банками, имеющими аффилированные страховые компании (возможно получение демпинговых тарифов по страхованию), и банками, у которых нет дочерних страховых компаний или страховые компании которых не смогут предоставить такие же низкие тарифы (на рынке ипотеки останутся наиболее крупные банковские группы, в состав которых входят страховые компании).

4.3. Предлагаемый в Концепции механизм искажает суть и назначение страховой защиты, необоснованно выдвигая кредитора в качестве главного заинтересованного в надлежащем страховании имущества, жизни и здоровья заемщиков лица, тогда как продуктивное предложение рынка розничного страхования направлено на защиту прежде всего имущественных интересов физических лиц.

Полагаем, что действующий в настоящее время подход, при котором заемщику, заключающему договор страхования (в случае выбора им условий кредитования, при которых осуществляется страхование), обеспечивается право выбора страховой организации и условий страхования, соответствующих требованиям Постановления Правительства Российской Федерации от 30.04.2009 № 386 «О случаях допустимости соглашений между кредитными и страховыми организациями», в полной мере обеспечивает конкуренцию как на рынке страховых услуг, так и на рынке ипотечного кредитования.

Внедрение же Концепции не позволит достигнуть поставленных Президентом Российской Федерации целей по повышению доступности ипотеки, так как приведет к следующим негативным последствиям:

- 1) утрате заемщиком права на свободу выбора, в том числе:
 - права получения ипотечного кредита как с личным страхованием на привлекательных для заемщика условиях (например, по пониженной процентной ставке), так и без страховки;
 - права отказа от личного страхования в течение срока кредита с возвратом ранее уплаченной страховой премии в полном объеме или пропорционально сроку действия договора страхования;
 - права страхования в выбранной заемщиком страховой компании;
 - права выбора условий страхования (в том числе, перечня рисков, страхование которых осуществляется, ценовых параметров, например, если заемщик уже является клиентом страховой компании, страховщик может предоставить более привлекательный страховой тариф).

2) отсутствию возможности у заемщика получить кредит при отказе страховой компании в принятии определенных рисков на страхование;

3) отсутствию возможности выбрать конкурентоспособные условия кредитования/страхования (кредит с пониженной ставкой при наличии страхования определенных рисков/ индивидуальные тарифы по страхованию).

Концепция также не содержит решения в отношении заемщиков, имеющих длительные договорные отношения со страховыми организациями. Вынужденное расторжение действующих договоров может повлечь для них негативные последствия в виде пересмотра условий страхования рисков по связанным договорам, а также и прямым финансовым потерям (например, по накопительным договорам пенсионного страхования, имеющим длительные и сопоставимые с ипотечными кредитами сроки действия).

Так, на текущий момент в ипотечном портфеле ряда банков до 25% случаев, при которых заемщиком выбраны программы кредитования с полным или частичным отказом от страхования (как на этапе выдачи кредита, так и на этапе обслуживания).

До заключения ипотечной сделки в среднем 35% потенциальных клиентов направляют заявления в несколько страховых организаций для подбора наиболее подходящих им условий страхования, в том числе финансовых.

Кроме того, на этапе обслуживания около 20% заемщиков некоторых банков используют возможность улучшить условия страхования (в том числе, путем получения скидок от страховой организации, заключения соглашений о рассрочке уплаты страховой премии либо смены страховой организации).

Таким образом, в случае реализации Концепции положение заемщиков ухудшится по сравнению с действующими условиями, что явно не соответствует государственной политике по созданию условий для развития ипотечного кредитования в целях обеспечения граждан жильем.

5. Положения Концепции ограничивают право кредитной организации как залогодержателя.

5.1. Пункт 10 Концепции предусматривает неблагоприятные последствия при отсутствии у кредитора действующего договора страхования в случае реализации риска, подлежащего обязательному страхованию согласно Концепции, такие как: обязанность кредитора списать полную сумму долга по кредиту, что нивелирует обеспечительный характер ипотеки, повлечет убытки кредитора, а также необходимость формирования банками повышенных резервов, несмотря на наличие обеспечения в виде ипотеки. При этом, например, на этапе обращения взыскания на предмет ипотеки в связи с длительной просрочкой по кредиту такое страхование является нецелесообразным.

5.2. В соответствии с пунктом 12 Концепции секьюритизация ипотечного кредита банком-кредитором не снимает с него обязанности по осуществлению страхования при ипотеке.

Вместе с тем, при секьюритизации ипотечного кредита банк прекращает быть и стороной кредитного договора, и залогодержателем, в связи с чем, договор ипотечного страхования теряет экономический смысл для банка. Кроме того, возникает риск признания договора страхования недействительным на основании статьи 934 ГК РФ, которая устанавливает возможность заключения договора личного страхования в пользу третьего лица только при наличии согласия застрахованного лица.

Таким образом, указанные положения Концепции нарушают принцип свободы договора, установленный статьей 421 ГК РФ, а также баланс интересов и принцип равенства сторон в пользу условно «слабой» стороны.

Кроме того, в Концепции отсутствует обоснование причины, в связи с чем первоначальный кредитор должен нести обязанности по страхованию рисков, (имущественный интерес в страховании которых у него отсутствует), вместо нового кредитора.