«Известия» узнали подробности предложенного Центробанком механизма страхования ипотеки. Он будет распространяться только на новые ссуды и включать в себя лишь страхование жизни и недвижимости на остаточную стоимость кредита. Об этом представитель регулятора заявил на дистанционной встрече с финансовыми организациями, рассказали «Известиям» участники мероприятия.

В Банке России допустили повышение процентов по кредитам, но уверили, что общая стоимость ипотеки не изменится или даже снизится, сообщили участники совещания. В ЦБ «Известиям» подтвердили, что начали обсуждать свою инициативу с профессиональным сообществом. Тарифы по жилищным займам в связи с этой концепцией могут вырасти на 1 п.п., оценили эксперты.

Острый вопрос

Новая концепция покрытия рисков ипотеки, которая предусматривает прямое соглашение между банком и страховой компанией, будет распространяться только на вновь выданные кредиты, заявил представитель ЦБ на дистанционной встрече с участниками рынка. Об этом «Известиям» рассказал вице-президент Ассоциации банков «Россия» (онлайн-мероприятие проходило на базе АБР) Алексей Войлуков. По его словам, вопрос включения в новый механизм ранее выданных ссуд был одним из самых острых, поскольку кредитным организациям было бы слишком затруднительно пересматривать и перезаключать договоры, а также пересчитывать стоимость страховки для них.

— В Банке России понимают, что при реализации механизма страховка войдет в стоимость тарифов по ипотеке. В регуляторе допустили, что проценты могут вырасти, но не оценивали, на сколько. При этом в ЦБ ожидают, что конечная стоимость затрат заемщика останется на прежнем уровне или даже снизится по сравнению с тем, что приходится платить сейчас, — рассказал Алексей Войлуков.

По его словам, за счет массовости заявок банки смогут оформлять договоры со страховыми компаниями по более выгодным тарифам и транслировать эту скидку клиентам.

Справка «Известий»

Новую концепцию страхования рисков по ипотеке Банк России предложил 27 апреля, разместив ее на своем сайте. Для участников рынка предложения стали неожиданностью. Механизм предполагает, что банк самостоятельно заключает договор со страховой компанией, тогда как раньше это делал клиент. Расходы на покрытие потенциальных рисков не учитывались в полной стоимости кредита.

В продукт, который будет оформлять банк, войдут две основные опции — страхование жизни и недвижимости на остаточную стоимость кредита, если произойдет несчастный случай, рассказал Алексей Войлуков. Если же клиенту захочется дополнительно застраховать свою гражданскую ответственность (например, за затопление соседей), то эту опцию ему сможет предложить банк-кредитор, если он выступает и как агент страховой компании, пояснил он.

Сейчас, в соответствии с Гражданским кодексом, если имущество застраховано у нескольких компаний, то полная сумма выплат не может превышать стоимость квартиры. Если же жилье застраховано на большую сумму, то начисления осуществляются пропорционально. Применительно к концепции ЦБ, если клиент дополнительно заключит договор с какой-либо компанией, то при наступлении страхового случая банк может получить меньшую сумму от той страховой, с которой он непосредственно заключал договор, поскольку часть стоимости будет выплачена по прямому соглашению физлица с другой организацией, пояснил Алексей Войлуков.

В Центробанке хотели бы, чтобы концепция была внедрена относительно быстро, при условии, что все нюансы учтены и все стороны согласны с особенностями нового механизма, рассказал Алексей Войлуков. Он отметил: если диалог с банками покажет, что концепция несет больше проблем, чем положительных моментов, то ее реализация может быть отложена или вовсе отменена. По оценкам вице-президента АБР, на доработку законодательной базы и изменение внутрибанковских процессов по

предложенному сценарию понадобится от нескольких месяцев до года.

В ЦБ «Известиям» подтвердили, что регулятор начал обсуждение концепции с банковским и страховым сообществами. Новый механизм касается только страхования жизни заемщика и залогового имущества, пока возможность его применения рассматривается только по отношению к новым договорам, заявили в Банке России. В регуляторе уверили, что полная стоимость кредита в результате предложенных мер не вырастет, при этом гражданину станет проще оценить общую стоимость ипотеки, также нововведение избавит его от необходимости самому оформлять страховку.

Требуется доработка

В Абсолют Банке сообщили «Известиям», что представитель кредитной организации был на онлайн-встрече с ЦБ. Хотя, как выяснилось, круг приглашенных участников оказался узок, отметили в банке. В организации подтвердили, что концепция не распространяется на старые кредиты. Обсуждение показало: проект пока нуждается в серьезной доработке.

Предложенная регулятором концепция требует детального изучения ее потенциального влияния на рынок ипотечного кредитования и страхования, согласны в «Росбанк Доме». В ВТБ считают преждевременным комментировать инициативу регулятора. Участники встречи отметили, что её можно назвать «нулевой» — обсуждение только началось. В Сбербанке и Райффайзенбанке отказались от комментариев. В других кредитных организациях из топ-30 не ответили на вопросы «Известий».

Сейчас, как правило, страхование жизни и здоровья оказываются обязательными условиями для получения приемлемой процентной ставки, отметил адвокат BMS Law Firm Александр Иноядов. При отказе от этого продукта ставка по ипотеке обычно увеличивается на 1 п.п. По собственному желанию клиент может предусмотреть, например, риск потери работы, что позволит сделать ипотечный тариф еще ниже, знает эксперт. Он отметил, что при этом страховщики могут быть разные, в зависимости от предлагаемых условий. Концепция ЦБ способна ограничить возможности для выбора страховой компании.

В связи с новыми правилами тарифы по ипотеке могут увеличиться от 0,6 п.п. до 1 п.п., оценил аналитик «Фридом Финанс» Валерий Емельянов. Он отметил, что механизм ЦБ избавляет заёмщика от бумажной волокиты. Кроме того, облегчается процедура документооборота в случае наступления страхового случая. С другой стороны, сейчас клиент может оформить страховку на ограниченный срок, например на год, зная, что досрочно погасит ипотеку, тогда как по новой концепции в стоимость кредита будет заложена страховка на весь период, отметил Валерий Емельянов.

Известия, 7 мая 2020 г.