

Інструмент іпотечне страхування - напрям розвитку іпотечних відносин

Страхування - це вид цивільно-правових відносин щодо захисту майнових інтересів фізичних осіб та юридичних осіб у разі настання певних подій (страхових випадків), визначених договором страхування або чинним законодавством, за рахунок грошових фондів, що формуються шляхом сплати фізичними особами та юридичними особами страхових платежів (страхових внесків, страхових премій) та доходів від розміщення коштів цих фондів [2, ст. 1].

Правова база регулювання страхових правовідносин знаходиться на стадії становлення. Головний законодавчий акт, що регулює страхову діяльність, — Закон України "Про страхування" від 7 березня 1996 р. (з наступними змінами та доповненнями).

Об'єктом страхування кредитного ризику є майнові інтереси, пов'язані зі страхуванням відповідальності позичальника за несвоєчасне та неповне погашення кредиту та відсотків за користування ним. [1, с.114]

Страхування кредитних ризиків – це сукупність видів страхових послуг, що передбачають зобов'язання страховика здійснити страхову виплату страхувальнику в розмірі втрачених доходів [7, с. 48].

Іпотечне кредитування завжди було пов'язане з певними ризиками як для позичальника так і для кредитора. Ризик - це випадкова подія, яка може привести до непередбачуваних витрат або збитків. Для позичальника такими ризиками є, зокрема, вірогідність пошкодження або знищення предмету іпотеки (нерухомості), втрати працездатності або смерті, втрати права власності на нерухомість.

Щоб максимально мінімізувати можливі втрати, іпотечні кредитори звертаються в страхові компанії, які страхують позичальників і їх майно. Хоча вигодонабувачем або першочерговим одержувачем засобів за договорами страхування рахують іпотечного кредитора, все-таки позичальник також отримує серйозний захист від непередбачуваних витрат або збитків.

Об'єкт вважається застрахованим з моменту укладення договору обов'язкового страхування, але не раніше сплати першого платежу. Термін дії договору обов'язкового страхування - один календарний рік. [3, п. 14]

Договір страхування - це письмова угода між страхувальником і страховиком, згідно з якою страховик бере на себе зобов'язання у разі настання страхового випадку здійснити страхову виплату страхувальнику або іншій особі, визначеній у договорі страхування страхувальником, на користь якої укладено договір страхування (подати допомогу, виконати послугу тощо), а страхувальник зобов'язується сплачувати страхові платежі у визначені строки та виконувати інші умови договору. [2, ч. 1 ст. 16].

Відповідно до правової конструкції ст.979 Цивільного кодексу України страхування предмета іпотеки здійснюється згідно з умовами договору про іпотеку (ст.8 Закону України), а саме: іпотекодавець- зобов'язаний застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків, якщо іпотечним договором цей обов'язок не покладено на іпотекодержателя. Предмет іпотеки не лише має бути застрахованим, а й застрахованим на повну вартість квартири. Про обов'язковість страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування вказується також у п. 35 ч.1 ст.7 Закону України «Про страхування» [4. с.58]

Плата за страхування, яку ще називають страховим внеском, страховою премією, являє собою передбачену договором грошову суму, яка підлягає виплаті страхувальнику як винагорода за те, що він бере на себе ризик збитків і зобов'язується відшкодувати їх при настанні страхових подій. [4 ст.59]

Відповідно до ч. 2 ст.12 Закону «Про іпотеку» порушення іпотекодавцем обов'язку зі страхування предмета іпотеки є підставою для вимоги дострокового виконання зобов'язання або звернення стягнення на предмет іпотеки.

При іпотечному кредитуванні важливим фактом (аспектом) є страхування життя позичальника.

Відсотки встановлюються кожною компанією окремо, так наприклад страхування майна позичальника можливо застрахувати під 0,15%- 0,19% від суми забезпечення по кредиту, а страхування життя -0,5%-0,7% в залежності від залишку по кредиту.

На практиці страхові компанії страхують позичальника від тих ризиків, які вимагає банк. Як правило це страхування на випадок смерті, інвалідності I та II групи незалежно від причини.

В деяких страхових компаніях на тариф впливає і сфера професійної діяльності позичальника і його схильність наприклад до екстремальних видів спорту, але це більшою мірою торкається оформленню поліса страхування від нещасних випадків.

Турботу банків про життя своїх клієнтів неважко зрозуміти. Спрогнозувати, що з позичальником може трапитися протягом 10-30 років (а саме на такі терміни іпотечні кредити найчастіше видають), не можна. Тим більше, більшість українських банків не вимагають від своїх клієнтів довідку про стан здоров'я. Тому у випадку втрати працездатності позичальника або його смерті, борг за кредитом на праві спадковості на квартиру передається одному із членів сім'ї. Це досить морочлива справа з урахуванням українського законодавства, зокрема - зовсім непривабливе з погляду моралі. Але якщо життя клієнта застраховане, то суму виданого кредиту повинна буде погасити страхова компанія.

Страхування особистого життя та майна, згідно умов кредитного договору, позичальник повинен забезпечити за рахунок власних коштів протягом всього періоду кредитування.

Згідно зі ст. 19 Закону України "Про страхування" страховик зобов'язаний:

- ознайомити страхувальника з умовами та правилами страхування;
- протягом двох робочих днів, як тільки стане відомо про настання страхового випадку, вжити заходів щодо оформлення всіх необхідних документів для своєчасної виплати страхової суми або страхового відшкодування страхувальнику чи третій особі (в залежності від умов договору страхування);
- при настанні страхового випадку здійснити виплату страхової суми або страхового відшкодування у передбачений договором термін (страховик несе майнову відповідальність за несвоєчасну виплату страхової суми (страхового відшкодування) шляхом сплати неустойки (штрафу, пені), розмір якої визначається умовами договору страхування);
- відшкодувати витрати, яких зазнав страхувальник чи третя особа при настанні страхового випадку щодо запобігання або зменшення збитків, якщо це передбачено умовами договору;

- тримати в таємниці відомості про страхувальника і його майновий стан, за винятком випадків, передбачених умовами страхування.[1, с.117]

Страховальник, в свою чергу, повинен:

- своєчасно вносити страхові платежі;
- при укладанні договору страхування надати інформацію страховикові про всі відомі йому обставини, що мають істотне значення для оцінки страхового ризику, і надалі інформувати його про будь-яку зміну страхового ризику;
- повідомити страховика про інші діючі договори страхування щодо цього об'єкта страхування;
- вживати заходів щодо запобігання та зменшення збитків, завданих внаслідок настання страхового випадку;
- повідомити страховика про настання страхового випадку в термін, передбачений умовами страхування.

Страховий випадок- це подія, передбачена договором страхування або законодавством, яка відбулася і з настанням якої виникає обов'язок страховика здійснити виплату страхової суми (страхового відшкодування страхувальнику, застрахованій або іншій особі). [4 ст. 60]

Загальна сума виплат страхового відшкодування не повинна перевищувати страхову суму, обумовлену в договорі обов'язкового страхування. [3, п. 20]

Банківські працівники, забезпечуючи кредити страхуванням, надають перевагу укладанню тристоронніх договорів страхування і наполягають на вилученні таких умов договору, невиконання яких цілком залежить від страхувальника (позичальника), а негативні наслідки у вигляді неповернення кредитних ресурсів та невиконання страхового відшкодування несе банк. [1, с.118]

Практика свідчить, що саме несвоєчасне повідомлення про настання страхового випадку та нецільове використання кредиту є найбільш поширеними підставами відмови страховика у виплаті страхового відшкодування. Тому в інтересах банку контролювати своєчасність і повноту перерахування позичальником страхових платежів, а також використання позичених коштів за цільовим призначенням.[1,с.122]

Страхування кредиту – це не «непотрібна обов'язалівка». Це показник відповідальності позичальника, дійсно корисний захід обережності. Тому багато

фахівців сьогодні говорять про необхідність розробки законодавства для введення обов'язкового страхування банківських кредитів. [5].

Тому при забезпеченні кредитного зобов'язання страхуванням працівники банку повинні перевірити:

- чи є в банку позитивна інформація про страхові компанії;
- чи має страховик ліцензію на здійснення страхування;
- чи передбачається в договорі право банку повідомити страховика про настання страхового випадку;
- чи передбачається в договорі виплата страхової суми банку, а не позичальнику;
- чи враховується можливість контролю банку за своєчасним перерахуванням клієнтом страхового платежу та ін.[1. с.124]

Страхування кредитного ризику може бути ефективним лише в разі вмілого і правильного застосування законодавчих норм та банківської практики, враховуючи специфіку економічної ситуації та характерні ознаки учасників кредитних та страхових відносин.

Література:

1. Гриджук Д. М., Олійник В. О. //«Забезпечення кредитних зобов'язань у діяльності банків- К.: Істина, 2001. - 256 с.
2. Закону України "Про страхування" Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 18, ст. 78
3. КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ, Постанова від 20.03.1995 № 195 «Про затвердження Положення про порядок і умови обов'язкового страхування майна державних підприємств і організацій».
4. Гриджук Д. М., Олійник В. О. //«Іпотека у кредитуванні:Практичні аспекти.- К.:А.С.К.,2006.-464 с.
5. Офіційний сайт Kennan.org.ua [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://kennan.org.ua>
6. Закон України «Про страхування» Верховна Рада України; Закон від 07.03.1996 № 85/96-ВР
7. Бурчевський В.З., Загородний В.П., Пихоцкий И.А., Степанков Н.М., //Финансово-кредитные операции и их страхование. – Киев: Ред. ж.-ла «Сигнал», 2000. – 326 с.