

**А. В. Кашин**

Сибирский институт управления — филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Новосибирск, Россия)

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принята к публикации 16.12.2019

В статье рассмотрены ключевые особенности правового регулирования ипотечного страхования, а также актуальные вопросы и проблемы надлежащего исполнения обязательств в рамках данного вида страхования. Рассмотрена специфика договора ипотечного страхования как комплексного обязательства, показаны позиции исследователей относительно содержания данного вида страхования. Проанализирована судебная практика, когда спор возникает из-за разных трактовок сторонами формулировки условий договора, позволяющих страховщику исключить выплату страхового возмещения. Делается вывод, что существующие формулировки норм права значительно затрудняют защиту интересов граждан при возникновении страхового случая.

*Ключевые слова:* комплексное ипотечное страхование, основания возникновения обязанности страховщика, надлежащее исполнение обязательств по договору ипотечного страхования, страховой случай, основания освобождения страховщика от исполнения от страхового обязательства.

Актуальность исследования связана с тем, что в последние годы резко выросли продажи жилья в ипотеку, и поэтому резко увеличилось количество заключаемых договоров комплексного ипотечного страхования и, как следствие, значительно увеличилось количество судебных споров по надлежащему исполнению сторонами обязательств, вытекающих из договора комплексного ипотечного страхования.

Судебные споры по этим вопросам часто затягиваются, требуют привлечения разных специалистов, так как указанный выше вид договора носит сложный и специфический характер, ведь исполнение обязательств страховой компании обусловливается фактически произошедшим в реальности событием, явлением или действием лиц. Данное событие должно однозначно трактоваться обеими сторонами как страховой случай, т. е. это должно быть обстоятельство, прямо указанное в договоре и подпадающее под действие договора страхования. Но, несмотря на то что условия договора всегда должны трактоваться дословно, часто стороны договора ипотечного страхования по-разному трактуют описание страхового события, что влечет обращение одной из сторон в суд с целью доказать правильность именно своей трактовки формулировки условий договора.

В настоящий момент и исследователи, и практикующие юристы признают недостаточность законодательной базы по регулированию ипотечного страхования с учетом его сложности

и специфичности, что осложняет работу судей и возможности доказывания своей позиции сторонами судебного спора. Учитывая изложенное, можно признать высокую актуальность темы диссертационного исследования.

Цель исследования — исследование общественных отношений, складывающихся по поводу правового регулирования ипотечного страхования, выявление существующих в этой сфере проблем, пробелов и спорных вопросов для последующей разработки предложений по совершенствованию законодательства.

Задачи исследования:

— изучить теоретические аспекты правового регулирования ипотечного страхования в Российской Федерации;

— рассмотреть основные элементы и в целом механизм правового регулирования ипотечного страхования;

— проанализировать особенности заключения и исполнения договора комплексного ипотечного страхования;

— на основе анализа судебной практики выявить проблемы правового регулирования ипотечного страхования и предложить пути их решения.

Объект исследования — общественные отношения в сфере правового регулирования ипотечного страхования.

Предмет исследования — система правовых норм, регулирующих осуществление ипотечного страхования в Российской Федерации.

Научная новизна исследования заключается в обосновании необходимости внесения измене-

ний в действующее законодательство с целью уточнения существующих формулировок норм права, позволяющих устранить имеющиеся проблемы в правовом регулировании ипотечного страхования.

Основой для осуществления ипотечного страхования в Российской Федерации являются нормы ст. 334 и 343 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), а также ст. 31 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)» (далее — Закон об ипотеке). Согласно ст. 31 Закона об ипотеке при заключении ипотечного договора должно быть предусмотрено страхование заложенного имущества и ответственности заемщика за невозврат кредита [2].

О. С. Гуляева указывает на то, что в настоящее время выделяют комплексное ипотечное страхование, которое включает три вида страхования:

— страхование имущества (оно покрывает риски банка, связанные с утратой и повреждением заложенной квартиры);

— личное страхование (покрывающее риски банка, связанные с жизнью, здоровьем и утратой трудоспособности заемщика, и, как следствие, невозможности им обслуживать ипотечный кредит в полном объеме);

— титульное страхование (оно покрывает риск утраты заемщиком права собственности на квартиру) [1].

Исследователь А. С. Мансурова указывает, что при заключенном договоре ипотечного страхования ипотечный кредит будет погашаться страховщиком, если произойдет страховой случай и заложенное имущество будет уничтожено. Страховое возмещение в этом случае должно быть выплачено не собственнику, а банку-кредитору, который является выгодоприобретателем по договору ипотечного страхования [3].

Надо отметить, что фактически данный вопрос не урегулирован на законодательном уровне, не выделена специфика ипотечного вида страхования, его существенные условия, к тому же заемщик-страхователь заведомо находится в проигрышной ситуации, так как он вынужден соглашаться на условия страхования, которые выгодны в первую очередь банку и страховой компании, а у страхователя нет возможности внести какие-либо изменения в договор страхования, так как по ст. 927 ГК РФ заключение договора страхования на условиях страхователя не обязательны для страховщика.

Учитывая изложенное, проанализируем типичную ситуацию с отказом в страховой выплате из-за неясной формулировки обстоятельств, подпадающую под понятие страхового случая в комплексном ипотечном страховании на примере решения Октябрьского районного суда г. Пенза от 20 декабря 2017 г. по судебному делу № 2-3230/2017 относительно спора о признании страховым случаем события, повлекшим невозможность проживания в аварийном здании, в ко-

тором ранее истцом была приобретена в ипотеку комната.

Исходя из материалов дела, истица подала иск к ООО СК «Сбербанк Страхование». Основанием данного иска являлся отказ страховой компании в выплате страхового возмещения. Как пояснила истица, между ней и ОАО «Сбербанк России» был заключен договор ипотечного кредитования, по условиям которого кредитор — ОАО «Сбербанк России» — предоставляет ей кредит на приобретение жилой комнаты, а истица обязана погасить этот кредит и заключить договор комплексного ипотечного страхования с ООО СК «Сбербанк Страхование».

В период действия договора комплексного ипотечного страхования дом был признан аварийным (подлежал сносу). Истица обратилась в страховую компанию за страховой выплатой, где ей было отказано, поскольку ответчик полагает, что признание дома аварийным не влечет утрату застрахованного имущества и поэтому не является страховым случаем, потому что обрушение конструкции произошло вследствие того, что не был сделан капитальный ремонт дома, к тому же имущество Страхователя (комната) не было застраховано в части его износа в процессе эксплуатации.

В обоснование своей позиции ответчик указал, что, предъявляя требование о взыскании страхового возмещения, истец должен доказать факт наступления страхового события, предусмотренного условиями договора страхования в отношении поврежденного имущества. Представленное истцом заключение лишь подтверждает факт, что дом является ветхим и подлежит сносу. В рамках судебного разбирательства была проведена судебная экспертиза и эксперт установил, что физический износ несущих конструкций до аварийного уровня здания произошел вследствие низкого качества выполнения кладочных работ и низкого качества цементно-песчаного раствора, использованного в кладке стен при строительстве жилого дома.

Исходя из изложенного, суд пришел к выводу о том, что утрата истцом застрахованного имущества произошло по причине наличия конструктивных дефектов, вызванных нарушением норм и правил производства строительных работ при возведении дома, тем самым суд признал, что произошедшее событие является страховым случаем, в связи с чем заявленные требования подлежат удовлетворению.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что для определения судом вопроса об удовлетворении исковых требований страхователя следует выяснить: что именно имели в виду стороны в качестве страхового случая при заключении договора страхования объекта ипотеки, а также определить, произошел ли страховой случай случайно или по вине страхователя.

Проанализировав судебную практику и научные публикации по вопросам применения норм правового регулирования ипотечного страхова-

ния в России, можно выделить и другие значимые проблемы:

— в случае смерти заемщика наследники наследуют не только его имущество (квартиру), но и связанные обязательства (ипотеку), при этом до момента получения свидетельства о наследстве никто из наследников не готов безоговорочно взять на себя обязательство по выплате ежемесячных взносов в погашение ипотечного кредита, так как существует вероятность того, что или будет обнаружено завещание (с другим наследником), или появятся иные наследники с незначительными долями в данной квартире, не заинтересованные в оплате долга по ипотеке и с ними надо будет решать вопрос, кто у кого выкупает доли. Также возможна ситуация, когда наследник узнает о своих правах на объект наследства (объект ипотеке) с опозданием на четыре-пять месяцев (после смерти наследодателя).

Такие ситуации приводят к тому, что банк, выдавший ипотеку, вынужден начислять штрафные санкции за просрочку оплаты ипотечного кредита, и к моменту, когда наследники получают право распоряжаться объектом ипотеки (с момента выдачи свидетельства о праве на наследство), они вынуждены погашать одномоментно всю просроченную задолженность и штрафные санкции. Таким образом, возникает конфликтная ситуация из-за отсутствия должного правового регулирования данной ситуации на законодательном уровне;

— при осуществлении страхования жизни и здоровья заемщика страховые компании в силу свободы договора вправе и часто устанавливают множество исключений в качестве оснований отказа от исполнения страхового обязательства. Так, в договоре ипотечного страхования стра-

ховщиком может быть указано, что страховым случаем не является смерть заемщика или утрата им дееспособности при хроническом заболевании или заболевании раком и т. д. Таким образом страхователь-заемщик, оплачивая страховку, не получает должного уровня страховой защиты и, обнаруживая впоследствии, что у него диагностировали, например, рак, узнает, что в силу условий договора ипотечного страхования это обстоятельство не является страховым случаем и он должен сам оплачивать и свое лечение, и взносы в погашение ипотеки.

Вышеуказанные проблемы, несомненно, требуют внесения изменений и дополнений в законодательство, так как страховые компании используют имеющиеся в законодательстве пробелы для отказа в страховой выплате. Тем самым ущемляются интересы граждан-потребителей страховых услуг, а неясность формулировок норм права сильно затрудняет защиту нарушенных прав граждан.

Научный руководитель — канд. юрид. наук,  
доцент Н. А. Кирилова

#### Список литературы

1. *Гуляева О. С.* Страхование в сфере ипотечного кредитования: теория и практика // Вестн. Твер. гос. ун-та. Серия: экономика и управление. 2014. № 1. С. 219—225
2. *Джолдошева Т. Ю.* Страхование рисков при ипотечном кредитовании // Экономический вестн. : ежеквартал. науч.-информац. журн. 2017. № 3. С. 59—61.
3. *Мансурова А. С.* О страховании ипотечных кредитов // Студен. наука и XXI век. 2015. № 12. С. 193—195.

**A. V. Kashin**

#### LEGAL REGULATION OF MORTGAGE INSURANCE IN THE RUSSIAN FEDERATION

The article discusses the key features of the legal regulation of mortgage insurance, as well as current issues and problems of the proper fulfillment of obligations under this type of insurance. The specifics of the mortgage insurance contract as a complex obligation is considered, the positions of researchers regarding the content of this type of insurance are shown. The court practice is analyzed when a dispute arises due to different interpretations by the parties of the wording of the terms of the contract, allowing the insurer to exclude the payment of insurance compensation. It is concluded that the existing wording of the rule of law makes it difficult to protect the interests of citizens in the event of an insured event.

*Keywords:* comprehensive mortgage insurance, reasons for the insurer's obligations to arise, proper fulfillment of obligations under the mortgage insurance contract, insurable event, reasons for the release of the insurer from fulfillment from the insurance liability.