



ЗАДАЧКИ про страховые ЗАНАЧКИ

АВТОР: Ольга СЕНАТОРОВА

Если вы намерены получить ипотечный кредит, вам так или иначе придется решать вопрос со страхованием. Частично страхование будет обязательным, частично – добровольно-принудительным. С какими требованиями в этом плане сегодня может столкнуться заемщик, стоит ли подчиняться давлению кредитора и тратиться на приобретение полиса?

Три вида страхования, связанные с ипотечным кредитованием, можно считать классическими: страхование имущества, которое служит залогом по кредиту; страхование жизни и трудоспособности заемщика (личное страхование); страхование титула — юридической чистоты сделки.

» СТАНДАРТНЫЕ МОМЕНТЫ

Страхование имущества было и остается обязательным условием получения ипотечного кредита. Логика простая: если жилье серьезно пострадает, скажем, от взрыва бытового газа, продолжать гасить кредит заемщику станет неинтересно, а кредитор уже не сможет вернуть

выданные средства за счет реализации залога. Найдется ли что взыскать с должника — бабушка надвое сказала. Поэтому страховка гарантирует возврат остатка долга по кредиту, если заложенная недвижимость потеряет свою ценность.

Почти всегда кредиторы настаивают на страховании жизни и трудоспособности заемщика (личное страхование). Несколько реже встречается требование застраховать титул. В то же время по российскому законодательству нежелание заемщика раскошелиться на эти виды страхования не может служить причиной для отказа в выдаче кредита.

Однако в банках весьма нервно относятся к перспективе изымать зало-



Страхование ответственности заемщика приносит пользу в том случае, если приходится продавать заложенное жилье, чтобы рассчитаться с банком. В такую ловушку попало немало заемщиков: жилья уже нет, а долг есть

В зависимости от договоренности с кредитором комплексное ипотечное страхование может быть:

- **полным** (страхование имущества, жизни и трудоспособности, титула – юридической чистоты сделки);
- **сокращенным** (страхование имущества, жизни и трудоспособности).



женную по кредиту недвижимость, если заемщик в одночасье станет неплатежеспособным, превратившись в инвалида, к примеру, после инсульта или автомобильной аварии. Малоприятным для банка вариантом выглядит и ситуация, когда заемщик — муж и кормилец — скончается, не оставив семье достаточных средств на погашение остатка кредита, и придется выселять из заложенной квартиры вдову с детишками. Не лучше все складывается и в случае признания незаконной или недействительной сделки купли-продажи жилья, приобретенного по ипотеке. В результате залог превращается в ничто, а кредитор остается при пиковом интересе.

Хотя страховка полезна как кредиторам, так и заемщикам, большинство из них не горит желанием взвали-

вать на себя дополнительные расходы. В этом стремлении их активно поддерживает Роспотребнадзор, негодующий в судах по поводу навязывания услуг ипотечными банками и компаниями. Однако ушлые кредиторы нашли способ отбить у заемщиков тягу к экономии, установив повышенные ставки по кредиту для тех, кто отказывается страховаться. Наценка колеблется от 1 до 10 процентных пунктов.

» ПОД ДИКТОВКУ КРИЗИСА

В прошлом году ипотечным заемщикам пришлось вникать в тонкости нового вида страхования, ставшего еще одним из условий получения кредита, — страхования ответственности заемщика по кредитному договору. Такое требование действует не для всех, а только для



При расчете стоимости комплексной ипотечной страховки учитываются следующие моменты:

1. сумма страховки;
2. периодичность оплаты;
3. срок действия кредитного договора;
4. набор страховых рисков (полный или сокращенный вариант комплексного ипотечного страхования),
5. возраст заемщика;
6. наличие заболеваний;
7. вид деятельности (учитывается уровень риска профессии);
8. занятия экстремальными видами спорта;
9. пол заемщика;
10. тип жилья (квартира, жилой дом);
11. качество и состояние жилья.

тех, кто хочет получить кредит с небольшим первоначальным взносом (как правило, менее 20% стоимости приобретаемого жилья — 10–15%).

Страхование ответственности заемщика приносит пользу в том случае, если приходится продавать заложенное жилье, чтобы рассчитаться с банком.

новится критическим, не позволяя погасить задолженность за счет реализации залога. Имея страховку, подобного поворота событий можно не опасаться. Денег от продажи залога не хватает, чтобы рассчитаться с кредитором? Недостающую сумму выплатит страховая компания. Правда, эта сумма имеет предел, чаще

Ушлые кредиторы нашли способ отбить у заемщиков тягу к экономии, установив повышенные ставки по кредиту для тех, кто отказывается страховаться. Наценка колеблется от 1 до 10 процентных пунктов

Во время кризиса в такую ловушку попало немало заемщиков: жилья уже нет, а долг есть, и придется выплачивать его из зарплаты или продавать еще какое-то имущество. Причем пострадали в основном те, кто брал кредит без первоначального взноса или с небольшим первоначальным взносом.

Когда разница между суммой кредита и стоимостью квартиры невелика, падение стоимости жилья уже на 20% ста-

всего она составляет максимум 20% первоначальной стоимости недвижимости.

Другая страховая новинка для ипотечных заемщиков — страхование финансовых рисков на период строительства. Наличие такой страховки кредитор может выдвинуть обязательным условием, прежде чем выдать заем для оплаты долевого строительства. Если завершение строительства неприлично затянется или шансы на сдачу жилья в экс-



платацию станут вовсе призрачными, страховая компания компенсирует заемщику инвестированные в строительство средства. Так что, по крайней мере, будет чем вернуть кредит банку.

До последнего времени немногие кредиторы требовали страховать финансовые риски при покупке жилья на этапе строительства. Однако растущая популярность ипотечных программ для долевого строительства наряду с желанием минимизировать риски, вероятно, приведут к широкому распространению этого типа страхования.

» ЦЕНА ВЫБОРА

Кстати, со страхованием связан еще один тонкий момент. Бытует мнение, что покупка полиса в рекомендованной банком страховой компании обойдется дороже, чем в любой другой: ведь страховщик вынужден делиться со «своим» банком. На практике все не так однозначно.

У солидных компаний тарифы на ипотечное страхование расходятся незначительно. Конкурировать за счет низкой цены стремятся небольшие компании. Но в ипотечном страховании немалые суммы возмещения — такие выплаты

потянет не каждый. И когда речь идет о небольшой компании, возникает закономерный вопрос: клиентов немного, тарифы низкие, собственно, за счет каких средств компания намерена в случае чего выплатить возмещение?

Практика российского ипотечного кредитования уже знает примеры отказов страховых компаний выплачивать возмещение из-за отсутствия средств. Поэтому-то кредиторы опасаются малоизвестных и сомнительных страховщиков. Кризис 2009 года изрядно усилил нетерпимость кредиторов в отношении непроверенных страховщиков.

Поскольку Федеральная антимонопольная служба запрещает ограничивать заемщиков в выборе страховой компании, а кредиторы по-прежнему не желают страхования своих рисков абы кем, в ход пошел испытанный способ воздействия на самовольничающих клиентов. За произвольный выбор страховой компании ставка по кредиту повышается на 2–3% — такое драконовское условие с прошлого года поставили многие ипотечные банки и компании. Выгадывая на страховке, заемщик проигрывает на повышении процентной ставки. ❏

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, необходимых для оформления договора комплексного ипотечного страхования:

1. свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;
2. договор купли-продажи жилого помещения с передаточным актом;
3. оригиналы и копии паспортов (свидетельств о рождении – при участии в сделке несовершеннолетних) страхователя (заемщика) и созаемщиков;
4. оригиналы и копии паспортов (свидетельств о рождении – при участии в сделке несовершеннолетних) продавцов жилого помещения, если продавцами выступают физические лица;
5. учредительные документы юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями; документ, подтверждающий факт внесения записи о юрлице в ЕГРЮЛ; документ, подтверждающий полномочия представителя юрлица действовать от имени юрлица, и документ, удостоверяющий личность представителя юрлица, если продавцом выступает юрлицо;
6. технический паспорт БТИ, экспликация и поэтажный план жилого помещения;
7. выписка из домовой книги;
8. разрешение органов опеки и попечительства на сделку купли-продажи и ипотеки или постановление органа местной администрации (при участии в сделке несовершеннолетних);
9. нотариально заверенное согласие супруга продавца жилого помещения на отчуждение недвижимого имущества, приобретенного во время брака (если продавец состоит в браке);
10. врачебные свидетельства из психоневрологического и наркологического диспансеров (для продавцов и покупателей);
11. оригиналы и копии водительских удостоверений;
12. отчет об оценке рыночной стоимости жилого помещения;
13. свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю (в случае приобретения жилого дома);
14. план участка с кадастровым номером (в случае приобретения жилого дома).