

Автор: Марина АНТОНИУ

Для кого-то дом на Кипре — это возможность каждое лето сбегать от бесконечных забот к солнцу и морю. Другие хотят надёжно вложить деньги с целью дальнейшего получения прибыли. Возможно, кипрская недвижимость — плацдарм для ваших наследников, приобретающих знания в зарубежных университетах. Хороший хозяин готов защищать свою собственность от всех возможных неприятностей. И часть такой защиты — страхование жилья.

Нам не страшен ни пожар, ни ограбление



Страхование приобретаемой собственности — одно из необходимых условий получения кредита в кипрском банке. Но даже если вы платите всю сумму одновременно, не лишним будет оформить сразу и страховой полис.

В целом, система страхования жилья на Кипре практически не отличается от систем, существующих в других странах. Но здесь, конечно же, есть свои особенности. Кроме того, неплохо бы знать, с какими страховыми случаями чаще всего приходится иметь дело. Начнём с языка, на котором составляются документы. Не стоит подписывать страховой полис, написанный на греческом. Требуйте английский вариант (или даже русский!) — вы должны понять, за что платите. Очень важно разобраться, как начисляется страховая

стоимость — ведь выплаты по местной страховке зачастую ниже, чем за такую же собственность в России. Не поддавайтесь соблазну сэкономить несколько евро, сначала определите баланс между экономией и точным перечнем страховых рисков, важных именно для вас.

»» ПРЕДУСМОТРЕТЬ ВСЁ!

Хороший агент посоветует застраховать недвижимость на сумму, равную стоимости её восстановления. Если у вас дом, то не забудьте о реконструкции всех строений, находящихся на участке, бассейна, ворот и ограды. Кстати, возможно, экспертиза вашей собственности уже проводилась — проверьте все документы, в них может содержаться страховая оценка.

Обычно застройщик обеспечивает минимальное страхование до момента

сдачи готового объекта. Ориентировочная сумма — 2.50 € на каждую 1 000 € страховой стоимости. В дальнейшем обязанность по страхованию жилья переходит к его владельцу. И вот тогда уже он сам выбирает перечень рисков и услуг, помня о том, что каждое «пополнение» страхового полиса повлечёт увеличение выплат по нему.

Далее, если ваша квартира входит в жилой комплекс, надо выяснить, включена ли часть общих страховых выплат в ваши коммунальные платежи. Потрудитесь узнать, что именно покрывает общая страховка.

Возможно, вас заинтересует такая услуга, как оплата непредвиденного путешествия. Это означает: если на момент вашего отсутствия на Кипре происходит страховой случай, то компания оплатит вашу поездку для оценки ущерба, нане-

сённого жилья, и организации ремонта. Некоторые страховщики предлагают «услуги для забывчивых» — агент выключит оставленный вами утюг, а также другие бытовые приборы, или заберёт на хранение ценности, деньги и кредитные карты, оставшиеся на видном месте из-за рассеянности владельца. Обычно подобные услуги предлагают британские страховые компании, работающие на кипрском рынке.

Имейте в виду: некоторые полисы содержат условие, согласно которому ущерб, нанесённый жильцами, не возмещается в случае сдачи недвижимости внаём. Однако покрытие такого ущерба является жизненно важным для тех владельцев, кто выплачивает банковский заём за счёт получаемой ренты, а также, если жильё было приобретено исключительно с целью получения прибыли от аренды. Покрытие риска «ущерб, нанесённый жильцами» означает компенсацию потери дохода от сдачи внаём, если жильё окажется непригодным для проживания.

Очень хорошо, если условия страхового полиса предусматривают оплату временного проживания (далеко не все страховщики это делают). То есть, на время капитального ремонта вам оплатят проживание в таком же доме/квартире или гостинице.

Землетрясения на Кипре случаются, но до образования развалин в наше время дело не доходит. Все здания сейсмоустойчивы, особенно новые — ведь сейчас разрешения на строительство выдаются только в том случае, если проект разработан с учётом возможных землетрясений. Гораздо чаще прорывает старую водопроводную систему, а в последнее время, увы, актуальным становится риск воровства.

Обязательно обратите внимание на так называемые исключительные случаи, предусмотренные вашим полисом. Например, если здание повреждено в результате неконтролируемого лесного пожара, то страховые выплаты не предусмотрены (только если случай включён в договор). Далее, если в доме/квартире никто не проживает в течение более 30 дней подряд, страховое покрытие прекращается. Как го-

Средняя стоимость жилья для расчёта суммы страхования (€/м ²)			
Тип недвижимости	Среднее качество	Хорошее качество	Высшее качество
Дом	854	1025	1700
Квартира	1025	1110	1280

ворится, читайте, что написано мелким шрифтом!

»» ЧТО ВХОДИТ В СТАНДАРТ

Стандартный договор страхования жилья включает покрытие расходов в следующих случаях: пожар, кража, землетрясение и другие бедствия, вызвавшие разрушение или порчу недвижимого имущества. В договоре обязательно указывается стоимость жилья, а также перечисляется «движимое имущество» — мебель, ковры, бытовая техника, драгоценности, картины и т. п.

Агент компании в обязательном порядке изучит все параметры жилья (в том числе возраст и материал постройки). Для домов старше 20 лет сто-

страховщикам, не возвращаются.

Гражданство владельца недвижимости, равно как и место его постоянного жительства, значения не имеют. Главное, что требуется, это своевременно перечислять страховые взносы, а также известить компанию об источниках, откуда будут поступать деньги в случае длительного отсутствия страхователя на Кипре.

Схема поведения при наступлении любого страхового случая такова: не входите в дом и ни в коем случае ничего не трогайте. Сразу же звоните в полицию, затем своему страховому агенту и просите дать указания. Полицейские составят протокол, копия которого пойдёт в страховую компанию.

Страхование приобретаемой собственности – одно из **необходимых условий** получения кредита в кипрском банке. Но даже если вы платите всю сумму одномоментно, не лишним будет оформить сразу и страховой полис

имость договора страхования в 2 раза выше по сравнению со стандартной ценой, рассчитанной для квартиры в новом доме с такими же параметрами. И каждый год сумма выплат будет возрастать параллельно со старением недвижимости. Большое значение имеют материалы, использованные при строительстве. Для деревянных домов, независимо от их возраста, стоимость страховки выше в 2–2,5 раза из-за повышенного риска возгорания.

Выплачивать страховые взносы можно по разным схемам: ежемесячно или единовременно раз в квартал или в год — по желанию клиента. В случае невыплаты взноса в назначенный срок договор страхования считается автоматически расторгнутым, а при наступлении страхового случая компания откажется от возмещения ущерба. Более того, деньги, которые клиент уже перечислил

Не начинайте ничего ремонтировать и ничего не выбрасывайте до прихода агента! Если срочно требуется что-либо подправить, чтобы предотвратить дальнейшее разрушение, сохраняйте все чеки за работу.

»» СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ ИЛИ СТОИМОСТЬ ЕГО ВОССТАНОВЛЕНИЯ?

Сумма компенсации ущерба при наступлении страхового случая рассчитывается пропорционально сумме страховки. Если вы выбираете компенсацию на базе фактической стоимости вашего жилья, это означает, что страховая сумма учитывает стоимость реконструкции дома и восстановления его содержания, минус износ, что снижает сумму компенсации. При страховании на базе стоимости восстановления возраст недвижимости и её износ не принимаются во внимание. В любом случае этот вид страховки выгоднее. Почему?

Например, ваш дом сам по себе не имеет никакой ценности (очень старый и/или стоимость земли настолько высока, что здание, возведённое на этом участке, не имеет никакой до-

Примерный расчёт суммы ежегодных страховых выплат, исходя из стоимости жилья и имущества

Стоимость жилья €	Стоимость имущества €	Страховые выплаты (в год) €
200 000	15 000	450 – 1 000
85 000	10 000	300 – 800

бавленной стоимости). Тогда страховая компания не будет возмещать стоимость ущерба, причинённого зданию. Это вполне может произойти, если вы приобретаете старый дом в исторической части Лимассола или Никосии, где цена земельных участков приближается к 2 000 000 €.

Тем не менее вам положена компенсация, возмещающая затраты на восстановление, но только если вы обязуетесь реконструировать дом. Так что не ждите, что вы сохраните свой земельный участок за 2 000 000 €, да ещё получите страховку, возмещающую расходы на покупку вашего дома, но при этом не будете восстанавливать здание. Таким образом,

в случае, когда ваш объём страховой ответственности — ценность дома, вы не получите ничего. Во втором случае (страхование возмещающей стоимости) вам выплатят компенсацию, покрывающую расходы на восстановление здания.

Учтите, иногда стоимость восстановления может быть выше рыночной стоимости жилья. Для старой квартиры площадью менее 100 м², в не очень хорошем состоянии, по рыночной стоимости 85 000 €, стоимость, возмещающая затраты, будет выше 105 000 €. Сюда включены снос, расчистка, новый проект, строительные лицензии, затраты на строительство, НДС и т. д. Кроме того, вы должны принять во внимание

места общего пользования (подвалы, парковки, подъездные дороги, бассейн и т. д.). Поэтому для многоквартирного здания каждые 2–3 года проводится всесторонняя оценка, в результате которой высчитывается новая общая страховая сумма.

Конечно, страховые случаи наступают нечасто. Да, на Кипре не бывает сильных землетрясений и разрушительных стихийных бедствий, пожары в зданиях случаются редко и обстановка очень спокойная (тьфу-тьфу, чтобы не сглазить). Но почему мы готовы платить огромные деньги за недвижимость, но при этом совсем не думаем о том, как защитить свой вклад? Расслабляться никогда не стоит! **Ш**

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

■ Зачем нужно страховать жильё?

Страхование возместит потери от неожиданного ущерба, который может быть причинён вашему дому, квартире, а также личному имуществу. К сожалению, многие покупатели недвижимости на Кипре не заботятся о страховании своего приобретения, поскольку не хотят разбираться в страховом полисе на иностранном языке, а может, потому, что на острове нет природных бедствий, периодически возникающих в большинстве северо-европейских стран. Однако на Кипре тоже иногда бывает плохая погода и даже наводнения. Лесные пожары нередко подбигаются к домам. А если это ваш летний дом, оставленный без присмотра? Страховая компания могла бы взять на себя все эти проблемы и позаботиться о вашей недвижимости.

■ Какие дополнительные страховые случаи могут быть включены?

- воровство без взлома;
- разбитые стёкла и зеркала;
- падение телевизионной антенны или спутниковой тарелки;
- потеря дохода от сдачи внаём;
- покрытие всех видов возможного ущерба;
- ущерб, причинённый обслуживающим персоналом (уборщицей);
- компенсация расходов в случае неожиданной смерти владельца собственности.

Список может быть продолжен по желанию клиента. Само собой разумеется, включение каждого дополнительного пункта подразумевает удорожание страхового полиса.

■ Возместит ли страховая компания ремонт протекающих водопроводных труб, а также стоимость обнаружения места протечки?

Если ваш полис предусматривает компенсацию ущерба в результате прорыва водопровода, то она покрывает только ремонт жилища, повреждённого в результате утечки воды. Эта компенсация не включает ни ремонт самих труб, ни стоимость обнаружения мест их прорыва.

■ Если вор ограбил квартиру, проникнув внутрь с помощью дубликата ключей или через окно, которое оставил открытым владелец, предусмотрена ли компенсация по пункту «огрбление»?

Нет, компенсации в этом случае не будет. Стандартный страховой случай — это «огрбление со взломом», то есть, при наличии следов насильственного проникновения в жильё.

■ В доме некоторое время никто не живёт. Он считается застрахованным?

Действие страхового полиса обычно заканчивается, если в доме никто не живёт больше 30 дней. Вы хотите продлить страховку? Тогда вы должны письменно уведомить вашу страховую компанию, когда и на сколько вы собираетесь уехать. Либо можете удалить из своего полиса соответствующий пункт (за дополнительную плату). Тогда вы спокойно можете путешествовать без необходимости каждый раз извещать об этом страховую компанию.

■ Зависит ли сумма страховки от размера банковского кредита?

Сумма страховки определяется только на основании ценности недвижимости, но не размера кредита.

■ Как рассчитывают ущерб, если дом застрахован на сумму, меньшую, его реальной стоимости?

Сумма должна покрывать саму недвижимость, находящееся в ней имущество и ценности. Не стоит занижать, либо завышать страховую сумму. В первом случае вы получите слишком маленькую компенсацию. Если стоимость восстановления равна 170 000 €, а страховой полис покрывает 85 000 €, то вам, соответственно, возместят только половину тех расходов, которые вы понесёте при наступлении страхового случая. Страховка на сумму выше реальной стоимости дома, означает выброшенные деньги, потому что ни при каких обстоятельствах вы не получите компенсацию больше стоимости недвижимости. Страховая компания оплатит как максимум только фактическую сумму ущерба.

■ Лучший метод страхования имущества и ценностей в доме?

Самое простое — выбрать «покрытие всех рисков». Но если вы боитесь драгоценности, дорогие часы, картины, меха и т. д., то лучше составить подробный список с описанием каждого предмета и заверенной оценкой эксперта. При наступлении страхового случая этот список облегчит жизнь и вам, и страховой компании, поскольку не будет споров по поводу ценности вашего имущества. Ведь если в списке значится

«телевизор», а не «плазменный телевизор марки Sony, модель такая-то, с диагональю такой-то», то при возмещении убытков вы получите среднюю стоимость «просто телевизора», а не качественной дорогой техники. Ещё вариант — сделайте фотографии ценных вещей и приложите их к описи. Они очень пригодятся в случае ограбления.

■ Можно застраховать жильё в двух компаниях одновременно?

В любом случае компенсация будет выдана только за ваши фактические потери. Каждая компания заплатит часть суммы из расчёта условий каждого страхового полиса. Двойную компенсацию вы не получите.

■ Если дом используется в качестве офиса (мастерской и т.д.), как это отразится на страховке?

В страховом полисе обязательно должно быть указано, что дом/квартира используется в качестве рабочего помещения. В этом случае предусмотрена более высокая сумма компенсации, чем для домашних хозяйств, если, конечно, ваш бизнес не связан с более высокими рисками.

■ Каким образом можно снизить стоимость страховки?

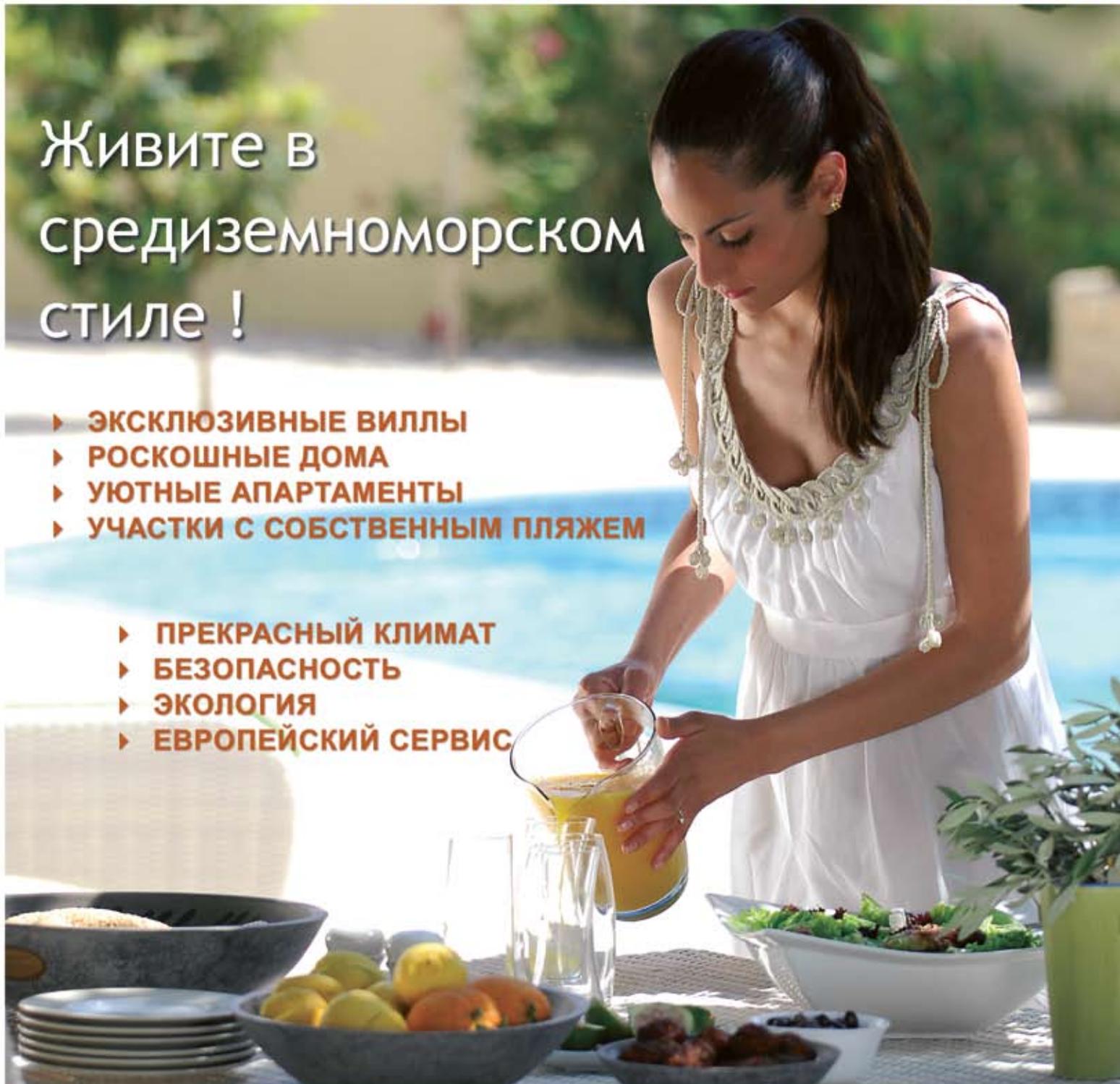
Есть ли в вашем доме пожарная сигнализация или сигнализация от воров? Сейчас самое время её установить. Это не только снизит страховые выплаты, но и более эффективно защитит вашу собственность. Кроме того, страховые компании делают скидки для тех, кто остаётся их клиентом в течение 3–5 лет.

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ ЕВРОПЕЙСКОЕ КАЧЕСТВО!

Живите в
средиземноморском
стиле !

- ▶ ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ
- ▶ РОСКОШНЫЕ ДОМА
- ▶ УЮТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
- ▶ УЧАСТКИ С СОБСТВЕННЫМ ПЛЯЖЕМ

- ▶ ПРЕКРАСНЫЙ КЛИМАТ
- ▶ БЕЗОПАСНОСТЬ
- ▶ ЭКОЛОГИЯ
- ▶ ЕВРОПЕЙСКИЙ СЕРВИС



25 ЛЕТ СТРОИМ НА КИПРЕ

МОСКВА, Бережковская наб., 6, оф.: 102 (м.Киевская)
тел./факс: +7 (499) 240-48-32 / 240-46-87 / 240-48-69 моб.: +7 (495) 506-33-38

www.kouroushibros.ru

info@kouroushibros.ru