



Особенности заключения договора страхования при ипотеке

Ипотечное страхование – это финансовая защита участников сделки, и заёмщика (лицо, которое приобретает жилье), и кредитора (банк, который даёт денежные средства на его приобретение).

Для заёмщика ипотечное страхование является способом защиты его финансовых интересов при выплате кредита в случае наступления непредвиденных обстоятельств. А для

кредитора – это страхование убытков, которые могут возникнуть у заёмщика. Какие же существуют виды страхования при ипотеке? Какие из них будут обязательными, а какие нет? Давайте рассмотрим эти вопросы.

Существует пять основных видов страхования при ипотеке.

Страхование имущества. Страхование имущества при ипотеке включает в себя те же риски, что и обычное страхование имущества – пожар, взрыв, стихийное бедствие, противоправные действия третьих лиц, падение твёрдых тел. Существенным отличием является лишь то, что выгодоприобретателем (лицом, которому предназначен денежный платёж) в данном случае является не владелец квартиры, а банк. Соответственно, при наступлении страхового случая, денежную выплату получит банк.

Страхование жизни. Этот вид страхования включает в себя следующие риски: уход из жизни, получение инвалидности и временная утрата трудоспособности. При наступлении первых двух страховых случаев страховая компания полностью погасит долги заёмщика по кредиту, а в последнем – будет платить по кредиту только в период потери трудоспособности.

Страхование ответственности заёмщика. Этот вид страхования защищает заёмщика от дополнительных расходов, которые могут возникнуть, когда он не в состоянии обслуживать свой кредит. В этом случае, по истечении срока, указанного в договоре, банк продаст собственность, которую вы купили в ипотеку, заберёт всю выручку, а остаток по кредиту выплатит страховщик (страховая компания).

Страхование финансового риска кредитора. Кредитор - залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству вправе застраховать финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объёме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества.

Страховая сумма по договору страхования ответственности заёмщика или по договору страхования финансового риска кредитора не может быть менее десяти процентов от основной суммы долга и не должна превышать пятидесяти процентов от основной суммы долга. Эта сумма устанавливается на весь срок действия указанных договоров.

Специалисты Центра по информированию и консультированию потребителей ФБУЗ «Центра гигиены и эпидемиологии в Новгородской области» обращают внимание, что при заключении договора страхования ответственности заёмщика на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства вы, в случае погашения более, чем 30% от основной суммы долга, имеете право на снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга.

Также вы имеете право на соответствующий пересмотр размера страховой премии по договору страхования ответственности заёмщика.

Для этого должно быть соблюдено одно важное условие: на момент пересмотра условий договора страхования ответственности заёмщика, страхователь исполнил обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом, не допуская при этом нарушения сроков внесения платежей более, чем на тридцать дней.

Договор страхования ответственности заёмщика или договор страхования финансового риска кредитора прекращается в случае погашения суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству. При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

При отказе страхователя от договора страхования ответственности заёмщика или договора страхования финансового риска кредитора уплаченная страховщику страховая премия возврату не подлежит.

Страхование на случай потери работы по причинам, не зависящим от застрахованного лица. К таким причинам относятся ликвидация работодателя, прекращение его деятельности, сокращение штата работников. В таком случае пока вы не найдёте новую работу, выплаты по ипотеке будет производить страховая компания.

Все ли виды ипотечного страхования обязательны? Обязательным при ипотечном страховании является только один вид страхования – **страхование имущества**. Заёмщику необходимо страховать имущество каждый год, пока ипотека не будет выплачена. Все остальные виды страхования не являются обязательными и выбираются (или нет) по вашему усмотрению.

Помните: граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательством Российской Федерации или добровольно принятым обязательством.

Страхование залога – это обязательное условие ипотечного кредитования. Если вы отказываетесь от страхования имущества, это влечёт за собой отказ в ипотечном кредитовании. При отказе от иных видов страхования, например страхование жизни, это может стать причиной увеличения процентной ставки по ипотеке.

Особенности заключения договора страхования залога при ипотеке. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора.

Договор страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке, как правило, заключается в пользу залогодержателя (выгодоприобретателя).

При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать это имущество от рисков утраты и повреждения за свой счёт по полной его стоимости, а в случае, если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, то на сумму не меньше суммы обязательства.

То есть вы, как залогодатель, обязаны застраховать от рисков утраты и повреждения имущество, приобретаемое в ипотеку, за свой счёт, по полной стоимости. Либо на сумму не ниже размера обеспеченного залогом обязательства, если полная стоимость приобретаемого вами имущества превышает его размер.

Если вы отказываетесь от исполнения этого обязательства, то залогодержатель (банк) вправе самостоятельно застраховать заложенное имущество от рисков утраты и повреждения в полной стоимости или в размере обеспеченного ипотекой обязательства. В этом случае он вправе потребовать от вас возмещения понесённых расходов.

На что следует обратить внимание потребителю при заключении договора страхования?

Специалисты Центра напоминают, что до подписания договора вы вправе получить необходимую и исчерпывающую информацию.

В договоре не должно содержаться условий, ущемляющих права потребителя. К таким условиям можно отнести комиссии, навязывание дополнительных услуг, возможность одностороннего изменения условий договора и прочее. Не подписывайте договор, в котором есть подобные условия. Если их заметили после подписания, то необходимо обратиться в банк с письменным заявлением (претензией). В случае неурегулирования разногласий с банком, вы вправе обратиться с исковым заявлением в суд.

По вопросам соблюдения требований законодательства о защите прав потребителей можно обращаться:

- в Управление Роспотребнадзора по Новгородской области по адресу: В.Новгород, ул. Германа, д.14 , тел.971-083; 971-106;

- в Центр по информированию и консультированию потребителей по адресу: г. Великий Новгород, ул. Германа 29а, тел. 77-20-38, 73-06-77;

- в отдел МФЦ по г. Великому Новгороду (адрес: 173000, г. Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 24) консультации можно получить каждый первый четверг месяца с 10-00 до 17-00.

Работает Единый консультационный центр, который функционирует в круглосуточном режиме, по телефону 8 800 555 49 43 (звонок бесплатный), без выходных дней на русском и английском языках.

Дополнительно информируем, что функционирует Государственный информационный ресурс для потребителей <https://zpp.rospotrebnadzor.ru>. Каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений. На ресурсе размещена вся информация о судебной практике Роспотребнадзора в сфере защиты прав потребителей.