

Азбука потребителя: Изучаем финансовые услуги

Урок 5. Особенности страхования имущества при ипотеке

Гражданин обязан страховать за свой счет заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства – на сумму не ниже суммы этого обязательства (п. 2 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закона №102-ФЗ)).

Существенными условиями договора ипотечного страхования являются:

- предмет и объект договора (обязанность страховой организации принять на страхование определенный объект и обязанность страхователя внести за это страховую премию);
- перечень страховых рисков (такой перечень обуславливается необходимостью предоставления кредитной организации гарантий сохранения доходов от использования объекта залога в течение всего кредитного договора);
- срок договора (договор страхования при ипотеке заключается на срок, равный сроку действия договора об ипотеке либо на срок, в течение которого сумма обеспеченного ипотекой обязательства составляет более чем 70% от стоимости заложенного имущества);
- стоимость страховых услуг;
- сумма страхового возмещения, выплачиваемая банку при наступлении страхового случая (определяется в соответствии с требованиями кредитного договора, размер страхового возмещения должен быть не менее размера выданного кредита и подлежащих к начислению процентов на весь срок действия кредита. Максимальный размер возмещения определяется исходя из рыночной стоимости заложенного имущества (здесь учитывается физический и моральный износ имущества (амортизация) на дату страхования).

Статьей 31 Закона №102-ФЗ предусмотрено:

- страхование заложенного имущества;
- страхование ответственности заемщика;
- страхование финансового риска кредитора.

Страхование заложенного имущества

Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора.

Залогодатель (физическое лицо, являющееся должником по обеспеченному ипотекой обязательству) при отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании **обязан** страховать **за свой счет** заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, - на сумму не ниже суммы этого обязательства.

Договор страхования имущества должен быть заключен в пользу залогодержателя (**выгодоприобретателя**), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении этого имущества, если иное не оговорено в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, либо в закладной.

Отсюда, имущество может быть застраховано по договору страхования в пользу лица (**страхователя или выгодоприобретателя**), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении этого имущества.

Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у страхователя или выгодоприобретателя интереса в сохранении застрахованного имущества, **недействителен**.

В случае, если выгодоприобретатель не выражает намерения воспользоваться правом на предъявление требований к страховщику о выплате страхового возмещения, собственник имущества вправе обратиться **непосредственно** к страховщику за соответствующей выплатой.

Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за изъятиями, установленными ст.46 Закона №102-ФЗ.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает.

Страхование ответственности заемщика

Заемщик - физическое лицо, являющееся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, **вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (*страхование ответственности заемщика*).

Выгодоприобретателем по договору страхования ответственности заемщика является **кредитор-залогодержатель** (*банк*) по обеспеченному ипотекой обязательству.

При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права выгодоприобретателя по договору страхования ответственности заемщика переходят к новому кредитору либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является неисполнение заемщиком - физическим лицом требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме.

Обязательства заемщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем **прекращаются с даты получения кредитором-залогодержателем страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика**, даже в случае, если вырученных от реализации предмета ипотеки (жилого помещения) денежных средств либо стоимости оставленного залогодержателем за собой предмета ипотеки оказалось недостаточно для удовлетворения всех денежных требований кредитора-залогодержателя. При этом в случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются **с даты реализации предмета ипотеки и (или) оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой**.

Страхователь обязан уведомить страховщика о наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика до заключения договора страхования финансового риска кредитора или *в течение 10 рабочих дней* с момента, как такому страхователю стало об этом известно, в случае, если на момент заключения договора страхования финансового риска кредитора страхователю не было об этом известно.

Страхование финансового риска кредитора

Кредитор-залогодержатель вправе застраховать финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества (*страхование финансового риска кредитора*).

Выгодоприобретателем по договору страхования финансового риска является **страхователь** (*физическое лицо, заключившее договор страхования со страховщиком*). При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права и обязанности страхователя по договору страхования финансового риска кредитора переходят к новому залогодержателю либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования финансового риска является возникновение у залогодержателя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае обращения взыскания на заложенное имущество в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком суммы долга полностью или в части.

Убытки залогодержателя, связанные с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме, уменьшаются на сумму страховой выплаты, причитающейся залогодержателю как

выгодоприобретателю по договору страхования ответственности заемщика, при наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика.

Страхователь вправе запрашивать информацию о наличии договора страхования ответственности у заемщика, являющегося должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Страховщик по договору страхования финансового риска кредитора при наличии у него информации о договоре страхования ответственности заемщика производит страховую выплату после предоставления подтверждающих документов о принятии решения об осуществлении страховой выплаты страховщиком по договору страхования ответственности заемщика.

Страховая сумма

Страховая сумма по договору страхования устанавливается в соответствии с условиями страхования, указанными в **договоре об ипотеке**, и может определяться (ст. 947 ГК РФ):

- исходя из стоимости недвижимого имущества;
- исходя из размера выданного кредитной организацией ипотечного кредита.

Размер платы по договору страхования (страховой премии) **определяется страховщиком** на основании **страховых тарифов с учетом объектов страхования и характера страхового риска** (п. 2 ст. 954 ГК РФ). Тарифы на страхование определяются индивидуально для каждого заемщика (так при страховании жилья сумма страховки зависит от общего технического состояния жилья, наличия отделки и др., на тариф по страхованию жизни и трудоспособности заемщика влияет возраст заемщика, состояние его здоровья, характер профессиональной деятельности, а при страховании титула имеет значение «юридическая чистота» жилья).

Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора **не может быть менее чем 10% от основной суммы долга**.

Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика **не должна превышать 50% от основной суммы долга**.

Страховая сумма устанавливается на весь срок действия договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора.

Страховая премия по договору страхования ответственности заемщика уплачивается единовременно в срок, установленный указанным договором.

Страхователь по договору страхования ответственности **в случае погашения более чем 30% от основной суммы долга имеет право на:**

- *снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга;*
- *соответствующий пересмотр размера страховой премии (при условии, если заемщик погасил кредит в соответствии с графиком погашения основной суммы долга, не допуская нарушения сроков более чем на 30 дней).*

Для расчета страховой выплаты **не подлежат учету:**

- *неустойки (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;*
- *проценты за пользование чужими денежными средствами, предусмотренные ст.395 ГК РФ.*

Страховой случай наступит в связи с исполнением кредитных обязательств по договору об ипотеке.

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

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

Навязывание дополнительных платных услуг

В отношениях по ипотечному кредитованию установлен единственный случай страхования в силу закона - это страхование заложенного имущества залогодателем. Часто, при страховании предмета залога кредитные организации навязывают страхование дополнительных рисков, таких как:

- **риск потери предмета залога (недвижимого имущества) в результате прекращения (ограничения) на него права собственности (титульное страхование)** (в данном случае страховым случаем может являться – признание сделки недействительной (п. 2 ст. 167 ГК РФ), истребование

недвижимого имущества из незаконного владения, в том числе у добросовестного приобретателя (ст. 301-302 ГК РФ) и истребование недвижимости, которая была обременена правами третьих лиц (например, находилась у них в залоге или под арестом));

- риск гражданской ответственности заемщика в случае причинения вреда третьим лицам при эксплуатации предмета залога (недвижимого имущества) (страховым случаем здесь может быть возникновение ответственности при эксплуатации жилых помещений вследствие залива, пожара, взрыва газа);

- риск смерти либо утраты трудоспособности заемщика в результате несчастного случая и заболевания (личное страхование).

Заключение таких видов страхования возможно только с предварительного согласия потребителя.

Алгоритм действий потребителя

• при наступлении страхового случая

При заключении договора страхования при ипотеке потребителю необходимо внимательно изучить перечень страховых случаев.

В случае наступления страхового случая необходимо незамедлительно уведомить о нем страховую организацию в сроки и способом, указанным в договоре страхования. Как правило, договором предусмотрено, что необходимо уведомить по телефону, затем в письменной форме.

• при досрочном погашении ипотечного кредита

Страхователь (выгодоприобретатель) вправе отказаться от договора страхования в любое время.

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

В остальных случаях уплаченная страховщику страховая премия **не подлежит возврату**.

• при обращении в суд

Если потребитель считает, что страховщик необоснованно отказывает в выплате страхового возмещения, он может обратиться в суд с требованием о признании наступившего события страховым случаем, о понуждении страховщика к выплате страхового возмещения или о взыскании суммы страхового возмещения.

При этом, необходимо разъяснять, что возникший спор со страховщиком по вопросу взыскания страхового возмещения, не освобождает потребителя от исполнения обязательств по кредитному договору (погашение кредита из собственных средств). Вместе с тем, через суд потребитель вправе потребовать от страховщика взыскания убытков, причиненных просрочкой страховой выплаты.