

При оформлении ипотечного кредита заемщик обязан страховать только объект залога. Тем не менее банки требуют расширенной программы страхования.

При стандартном ипотечном договоре страхуются жизнь и здоровье заемщика, объект недвижимости – от ущерба, а также титул заемщика на объект – риск утраты права собственности в результате двойных продаж, мошенничества или иных причин.

Тариф складывается из трех составляющих и обычно колеблется в пределах 0,5–1,5% страховой суммы. Страхование жизни – 0,15–5% в зависимости от пола, возраста и состояния здоровья, повреждение или гибель имущества – 0,77–0,1%, учитывая вид объекта и год постройки здания, титульное страхование – 0,2–0,4% в зависимости от количества переходов прав собственности. При этом сумма страхования каждого риска в отдельности намного больше, чем комплексное ипотечное страхование.

Страховая сумма обычно равна размеру ипотечного кредита, увеличенному на 10%. Ипотечный кредит, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), в среднем предоставляется на срок 17 лет и составляет 10–90% стоимости приобретаемой недвижимости. Поскольку остаток долга заемщика банку ежегодно сокращается, страховой взнос с каждым годом становится меньше.

По желанию клиент может застраховать недвижимость – от ущерба и титул – на полную рыночную стоимость приобретаемого объекта, а не только на размер кредита. В этом случае возмещение при наступлении страхового случая делится на две части. Одна, равная долгу клиента перед банком, перечислится в банк, а оставшаяся часть – самому клиенту.

Навязанная услуга

По закону «Об ипотеке» обязательно страховать только предмет залога. Остальное – «навязанная услуга», и в теории от нее можно отказаться. Но в таком случае банк в силу «возросших рисков» увеличит ставку на 1–5%, в зависимости от заемщика и параметров сделки. Подобное делает отказ от страхования крайне невыгодным. Впрочем, пожилой

возраст заемщика или инвалидность сами по себе могут поставить крест на страховании – страховщик выставит максимальный тариф, используемый в этом виде страхования, – 5% и даже выше.

По данным крупных страховщиков, именно на риски страхования жизни и здоровья приходится более половины выплат по договорам комплексного ипотечного страхования. При этом не все банки требуют страховать жизнь и здоровье заемщика.

«Сбербанк не требует обязательного страхования жизни и здоровья, – рассказывает руководитель отдела продаж ООО «Первое ипотечное агентство» Сергей Топорников. – А «Санкт-Петербург» – единственный банк, вообще не требующий никакого страхования. Они убрали это требование несколько месяцев назад, но, по последним слухам, могут снова ввести в любой момент». В банке «Санкт-Петербург» подтверждают, что планируют вернуться к ипотечному страхованию.

Что касается титульного страхования, тут клиенты часто считают нецелесообразным покупать полисы три года подряд. Именно таков срок исковой давности по делам об истребовании недвижимости из незаконного владения у добросовестных приобретателей. Но многие упускают из виду следующее: он отсчитывается с момента, когда законный собственник узнал, что его жилье оказалось в чужих руках, а не с момента совершения сделки. Это открывает широкий простор для мошенников, особенно на вторичном рынке недвижимости. В практике страховщиков встречаются случаи выплаты страхового возмещения в ситуации, когда на основании результатов посмертной судебно-психиатрической экспертизы состояния продавца в момент совершения сделки, а также вывода медицинской комиссии, что «продавец мог не отдавать отчет своим действиям в момент ее совершения», суд признавал сделку недействительной.

По стандартам АИЖК

Один из способов обеспечения обязательств заемщика – страхование его ответственности. Оно не входит в комплексное ипотечное страхование. По закону этот вид страхования может использоваться с 2004 года, но применять в банковской практике его стали лишь после первой волны кризиса, с 2009–2010 года. Тогда банки начали сталкиваться с тем, что внесшие минимальный первый взнос заемщики (до 10% стоимости приобретаемой недвижимости) или оформившие ипотеку с нулевым первым

взносом, оказались не в состоянии обслуживать кредит, а текущая стоимость залоговой недвижимости ввиду общего проседания цен не покрывала остаток долга.

Возмещение в пользу банка по полису страхования ответственности заемщика выплачивается, если последний не может более обслуживать свой кредит, а средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости, не хватает для покрытия остатка долга.

Ряд банков в обязательном порядке применяет страхование ответственности заемщика, если тот не в состоянии внести приемлемый первый взнос. Когда первый взнос покупателя менее 30% стоимости объекта и сделка проходит по программе АИЖК, все заемщики оформляют страхование своей ответственности. Кроме того, крупнейшие в сегменте ипотечного страхования банки, такие как ВТБ24 и «ДельтаКредит», также используют подобный вид страхования как одно из условий выдачи ипотечного кредита, если первый взнос меньше их минимальной планки.

К примеру, в ВТБ24 минимальная планка первого взноса составляет 20% стоимости приобретаемой недвижимости. В этом случае страхование ответственности оформляется на разницу между установленным банком первым взносом и реально вносимой заемщиком суммой. Некоторые банки при оформлении добровольного страхования ответственности заемщика могут и снизить процентную ставку по кредиту.

Дорогое удовольствие

Страховая премия по договору страхования ответственности заемщика уплачивается единовременно и не подлежит возврату, то есть ее, в отличие от остальных видов страхования при ипотеке, нельзя разбить на ежегодные взносы. Тарифы каждый страховщик определяет по-разному. Они могут колебаться в пределах 1,5–10% страховой суммы, которая в свою очередь составляет 20% стоимости заложенной недвижимости. То есть для квартиры стоимостью 5 млн рублей величина взноса по договору страхования ответственности составляет от 15 до 100 тыс. рублей.

Впрочем, в практике опрошенных «Экспертом Северо-Запад» страховых компаний выплат по страхованию ответственности заемщика не было. Все, что связано с этим,

контролирует и гарантирует государственная страховая компания при АИЖК. Она выступает единым перестраховщиком по полисам страхования заемщиков, диктует правила игры и состав допущенных к ней участников.

Вследствие популярности ипотечных кредитов банки становятся основными поставщиками клиентов для страховых компаний. Страховщики заинтересованы в аккредитации при банках, соответственно, нередко платят максимальные (до 70% страхового тарифа) комиссии за привлеченных клиентов. В результате страховщики могут оказаться не в состоянии выполнить свои обязательства перед страхователями, и тем придется расплачиваться с банками самим.

Санкт-Петербург

Ипотека – двигатель страховых сборов

По данным Центра стратегических исследований компании «Росгосстрах», в России через посредничество банков в 2012 году страховые компании собрали 56% премий по страхованию жизни. Суммарные сборы по этому виду страхования составили 56 млрд рублей. Таким образом, при страховании ипотечных кредитов компании собрали 31,4 млрд рублей.

Страхование от несчастных случаев (общая сумма сборов по России – 74 млрд рублей) показывает похожую картину. Более 51% премий страховщики получают от клиентов банков, причем подавляющую часть сборов – именно при страховании ипотечных кредитов.

Эти виды прибыльны для страховых компаний. У пятерки лидеров в сборах по страхованию жизни выплаты клиентам дают колебания диапазона от 0,6% до 19,7% суммы собранных страховых премий, а по страхованию от несчастных случаев – от 1,7% до 31,8%.

Источник: [Эксперт Северо-Запад](#) , № 25, 24.06.13

Автор: Анисина Е.