

Большинство ипотечных заемщиков воспринимают покупку страхового полиса как досадную необходимость и бессмысленную трату денег. Мол, ничего не случится, а если случится, то страховые компании все равно не заплатят.

Банки сейчас стремятся к стопроцентной защите выдаваемых ипотечных кредитов и своей тарифной политикой подталкивают клиентов к приобретению полноценного страхового пакета. Страховщики в свою очередь уверяют, что они – честные партнеры: по их статистике, на тысячу заявленных претензий приходится всего 18–20 отказов. И выплаты не так уж редки. Так, по данным крупнейшего розничного страховщика, компании «Росгосстрах», в 2011 году в Петербурге компания признала по договорам ипотечного страхования 57 страховых случаев и выплатила 86,06 млн руб. За 9 месяцев 2012 года – 27 страховых случаев на сумму 20,63 млн руб.

Корреспондент «БН» разбиралась, в каких случаях страховой полис действительно полезен и как добиться того, чтобы он защищал интересы не только банка, но и заемщика.

Защита в пользу банка

С точки зрения банкира, идеал – это страховка «три в одном», или полис комплексного ипотечного страхования, защищающий само залоговое имущество, жизнь и здоровье заемщика, а также право собственности на объект недвижимости (титул). Но, согласно ГК РФ, в обязательном порядке страхуется только предмет залога, остальное – дело добровольное. А потому, рассказывают сотрудники кредитных организаций, если банк не выкручивает руки, повышая годовую процентную ставку за отсутствие каждой страховки на 2–5%, клиенты тут же начинают экономить и ограничиваются покупкой полиса имущественного страхования.

Парадокс в том, что именно этот полис в наименьшей степени защищает интересы заемщика – он полностью «заточен» под компенсацию убытков банка при наступлении

страхового случая. Прежде всего потому, что кредитора интересует не полное покрытие риска утраты имущества, а исключительно возмещение собственного ущерба. Поэтому, по согласованию между банкирами и страховщиками, квартира или дом страхуются не на полную стоимость, а на размер оставшейся задолженности по кредиту, увеличенной на 10%. Соответственно, в случае гибели объекта залога клиент остается без долгов, но и без квартиры. Кроме того, в базовую программу включен очень ограниченный список страховых случаев: защищены от уничтожения только конструктивные элементы. Но ущерб, нанесенный протечками или пожаром внутренней отделке, страховая компания по такому полису не возмещает.

Страховщики указывают, что заемщик может сделать защиту более полной и действенной. Для этого, во-первых, надо рассчитывать страховую сумму не от размера кредита, а от реальной стоимости квартиры. «Клиент имеет право достраховать риски на полную стоимость, при этом сделать это он может по тем же, достаточно низким тарифам, что и по основному ипотечному страхованию. В случае, когда сумма страховой выплаты превышает текущие обязательства перед банком, разницу получает страхователь (застрахованное лицо) или его наследники», – поясняет директор по развитию и инновациям Центра страхования ипотечных и розничных банковских кредитов СК «Альянс» (товарный знак – РОСНО) Виталий Ус.

Кроме того, можно дополнительно застраховать внутреннюю отделку. Если делать это комплексно (конструктив плюс отделка), то годовая страховка обойдется в 0,3–0,5% от страховой суммы. Но нетрудно подсчитать, что при изменении страховой суммы затраты на страхование возрастают существенно. Если представить, что для покупки квартиры стоимостью в 5 млн руб. был взят кредит в 2 млн руб., то в первый год страхования за страховку, покрывающую ущерб банка, клиент заплатит около 4 тыс. руб. За полную защиту (на всю стоимость квартиры, включая внутреннюю отделку) размер страховой премии может достичь 15 тыс. руб. Не удивительно, что энтузиастов немного. «Всего примерно 5% клиентов выражают желание заключить договор страхования со страховой суммой, соответствующей рыночной стоимости объекта. Увеличение страховой премии, соответственно, происходит пропорционально увеличению страховой суммы», – говорит заместитель директора петербургского филиала компании «Росгосстрах» Дмитрий Сенишев.

Готов к суду и обороне

Самая частая причина выплат по ипотечному страхованию – смерть заемщика или потеря им трудоспособности. К этой же категории относятся наиболее крупные

выплаты. Так, в компании «Альянс» вспомнили, что самая крупная выплата в 2011 году по договору комплексного страхования ипотеки была произведена в Москве. После того как застрахованному была установлена инвалидность I группы по онкологическому заболеванию, банк получил от страховщика 6,9 млн руб. Компания «Ренессанс Страхование» недавно выплатила 8,5 млн руб. за клиента, пострадавшего в результате огнестрельного ранения.

Еще один плюс этого вида полиса – если на момент страхового случая долг банку оказался меньше, чем страховая сумма, то разницу получает застрахованный или его наследники. Например, в 2012 году «Альянс» перечислил крупному российскому банку 1,5 млн руб. за заемщика, который стал инвалидом в результате заболевания сердечно-сосудистой системы. Разница между суммой страхового обеспечения и суммой неисполненного денежного обязательства по кредитному договору в размере 183 тыс. руб. была передана самому клиенту.

Однако у данного вида страхования есть свои минусы. Именно отказы страховых компаний платить по договорам о защите жизни и здоровья чаще всего становятся причиной судебных разбирательств между ипотечными заемщиками и СК. Страховщики всячески стараются признать случай нестраховым. К примеру, нестраховым случаем будет признана смерть или травма застрахованного лица во время занятий любым видом спорта на профессиональном уровне. Строго запрещено гонять на автомобилях и мотоциклах, гарцевать на лошадях, летать на дельтапланах, взбираться на горы, нырять в море, а также заниматься боевыми единоборствами. Большинство СК не признают страховым случаем самоубийство. А «РЕСО-Гарантия» – также убийство, произошедшее в течение двух лет после заключения договора.

В кризис страховщики пытались уйти от выплат вовсе уж экзотическими методами. Они могли отказаться от выплаты на том основании, что человек скрыл от агента хроническое заболевание печени, хотя увечье наступило, фигурально выражаясь, от упавшего на голову кирпича. Сейчас чаще всего используется излюбленный аргумент страховых компаний: «Сам виноват, так как был пьян». Буквально на днях якутский городской суд обязал ВСК заплатить остаток банковского долга за погибшего весной этого года заемщика. Страховая компания не спешила расставаться с деньгами на том основании, что в крови умершего обнаружили алкоголь.

Таким образом, чтобы заставить работать страховой полис в части защиты жизни и здоровья, надо быть готовым к «войне» со страховщиками. А чтобы выиграть битву, надо либо вести себя предельно осторожно, либо включить в страховку занятия спортом и

экстремальные развлечения. Но тогда тариф сразу вырастет с 0,3 до 1,5% от размера страхового покрытия.

Нечасто, но полезно

Реже всего, признают страховщики, случаются выплаты по договорам титульного страхования. «По титульному страхованию выплаты производятся достаточно редко, хотя самих случаев урегулирования убытков по титульному страхованию без выплаты, когда судебный спор с помощью страховщика решается в пользу клиента, значительно больше», – утверждает Виталий Ус.

И это – главная причина, по которой есть смысл застраховать «титул», причем не на сумму взятого кредита, а на реальную стоимость приобретаемого на вторичном рынке жилья. При неблагоприятном стечении обстоятельств страховые компании оказываются, в порядке исключения, на стороне застрахованного и бросают всю мощь своего юридического отдела, чтобы отстоять его (но в первую очередь – свои) интересы в суде.

Получается не всегда. Так, в практике ипотечного страхования СК «Альянс» был просто парадоксальный случай. Страхователь утратил право собственности на земельный участок, так как сделка по его приобретению была оспорена. Как выяснилось в суде, продавец был полным тезкой реального собственника участка и имел с ним одну и ту же дату рождения. В компании «Ренессанс Страхование» рассказали, как в прошлом году не смогли в суде отстоять интересы клиента, так как на поверхность выплыла старинная история. Во время приватизации в 1993 году мама не включила свою несовершеннолетнюю дочь в список владельцев квартиры. Дочь первоначальной собственности, достигнув совершеннолетия, заявила о своих правах на часть уже проданной квартиры. Даже если юристам СК не всегда удастся выиграть процесс, смысл в титульном страховании есть. Во всех приведенных выше случаях с банком расплатился именно страховщик.

Источник: [БН.ру](#) , 28.11.12

Автор: Денисенко Е.