

Заложники кредита

Кредит – вещь почти незаменимая как для простого потребителя, так и, особенно, для малого и среднего бизнеса, ибо дает возможность постепенной оплаты того или иного приобретения.

Наталья СЛАВИНА

Хотя для того чтобы иметь возможность не тратить много и сразу, надо, кроме предоставления и оформления многочисленных документов, еще и застраховать имущество, которое выступает в качестве обеспечения кредита, и не только его. А это, как показывает

Предмет залога

Предметом залога может быть недвижимость, находящаяся в собственности заемщиков, а также любое другое имущество, одобренное банком: оборудование и техника, готовая продукция и сырье, офисная мебель и даже бытовая техника. Основное требование со стороны банка к предмету залога — его ликвидность.

практика, «влетает в копеечку». И для того же малого бизнеса может стать почти неподъемным условием.

Ипотека

Самое тяжелое «страховое бремя» ложится на приобретателя ипотечного кредита. По требованию банка, предмет залога должен быть обязательно застрахован от повреждения или полного уничтожения. Кроме того, кредиторы выдвигают и дополнительные требования — страхование жизни и трудоспособности самого заемщика, а также риска по утрате права собственности на жилье (титул).

Срок этого страхования обычно равен сроку самого ипотечного кредита. Некоторые банки требуют страховку только на 3 года, так как этот период является сроком исковой давности по недействительным сделкам.

Сложнее, если клиент покупает квартиру на первичном рынке, вкладываясь в доленое строительство, ведь в этом случае обеспечения как такового нет. Тогда банку в качестве залога переходит право требования на строящееся жилье, а заемщику, помимо классических ипотечных рисков, приходится заключать договор страхования инвестиций на весь срок строительства. После того как дом построен, клиент должен заключить договор страхования квартиры от гибели или повреждений. Этот договор будет пролонгироваться до момента погашения кредита.

Особенностью ипотечного страхования является и то, что с каждым годом, по мере возврата кредита, страховая сумма договора уменьшается на погашенную часть, поэтому расходы ипотечного клиента на страхование год от года сокращаются.

Большинство компаний, активно работающих по страхованию ипотеки, имеют специальные комбинированные программы,

включающие все обязательные при получении жилищной ссуды виды страхования.

В случае смерти заемщика или утрате им трудоспособности все обязательства перед банком-кредитором переходят к страховой компании, и она выплачивает кредит банку (включая проценты). Заложная квартира при этом становится собственностью заемщика (наследников заемщика).

При повреждении застрахованного жилья заемщику выплачивается страховое возмещение. Если в договоре страхования была указана сумма лишь ипотечного кредита, а не полная стоимость жилья, то заемщику может не хватить страховой выплаты на восстановление.

Риски как они есть

Риски, от которых страхуется недвижимость, жизнь и нетрудоспособность заемщика, как правило, стандартные. По жилью этот набор включает пожар, взрыв, стихийное бедствие, затопление, противоправные действия третьих лиц, по страхованию жизни — смерть, инвалидность или временная утрата застрахованным лицом общей трудоспособности.

В остальных случаях, то есть при приобретении в кредит авто, оборудования и других объектов, обычно предметом залога становится сам приобретаемый объект.

Страхование жизни и трудоспособности заемщика осуществляется на основании медицинских показаний. Если возраст заемщика превышает 50 лет, ему могут вообще отказать в страховке (что повлечет за собой и отказ в выдаче кредита), либо же страхование осуществляется по индивидуальному тарифу.

Для страхования титула необходимо изучение соответствующих

Если наступление страхового случая по договорам страхования жилья, предоставляемого в залог, весьма маловероятно, то риски по страхованию жизни и титула практически всегда чреваты выплатой полной страховой суммы. То же можно сказать и относительно страхования залоговых машин.

документов и проверки достоверности изложенных в них сведений. Часто этот этап бывает особенно сложным. Так как на первичном рынке недвижимости, при доленом строительстве, мошенничества не так уж редки.

А оценить «чистоту» сделки сложно из-за практически отсутствующей информации о деятельности фирм — застройщиков-инвесторов. Риэлтеры также не всегда дадут достоверную информацию, все по той же причине, кроме того, их услуги дороги и выполняются долго.



Тарифы и страховые события

Ставки определяются индивидуально для каждого заемщика

Объекты страхования	Тариф, % от страховой суммы	Что имеет значение при определении тарифа	Страховые события
1. Страхование залогового имущества			
Квартиры	0,2-0,7	Месторасположение объекта страхования Конструктивные особенности объекта страхования Наличие и состояние противопожарных, охранных и технических систем Условия эксплуатации и хранения объекта страхования Комплексное страхование (от всех имеющихся рисков) Размер франшизы Одновременное страхование нескольких объектов Отсутствие убытков в предыдущие периоды	Повреждения или уничтожение: Действие огня (пожар, взрыв); Стихийные бедствия (ураган, буря, шторм, обвалы, оползни, наводнение, паводок, ливень, град, проседание грунта, затопление грунтовыми водами, падение деревьев, камней и т.д.); Действие воды (аварии водопроводной, отопительной, канализационной, противопожарной систем; проникновение жидкостей из других помещений); Противоправные действия третьих лиц (кража, грабеж, разбой, хулиганские действия) Конструктивные дефекты здания, о которых на момент заключения договора страхователю не было известно
Загородные дома, дачи	0,3-0,8		
Прочие здания, сооружения и помещения	0,15-1,0		
Оборудование производственное, технологическое	0,3-0,9		
Товары, производственная продукция, сырье на складе и в обороте	0,4-1,0		
Оргтехника, бытовая техника, мебель, предметы интерьера, аудио-, видеотехника, средства связи и прочее объекты	0,3-1,0		
Автомобили (КАСКО)	до 12%	Марка и год выпуска машины, период страхования, % первого взноса, стаж вождения, возраст страхователя, место стоянки, вид сигнализации, прочее	все вышеперечисленное + угон
2. Дополнительно – при страховании недвижимости			
Жизнь и трудоспособность заемщика	0,3-1,5	Возраст, состояние здоровья и профессиональной деятельности заемщика	Смерть застрахованного, частичная или полная утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида I или II группы) в период действия страхового договора
Право собственности на жилье – «титул»	0,2-0,7	«Юридическая чистота» жилья, информация о деятельности застройщика, инвестора, подрядчика, покупка на первичном рынке, либо на вторичном рынке	Утрата права собственности на предмет ипотеки
Полный набор ипотечных рисков	1,0-1,5 (от остатка по кредиту, с учетом процентов)	Все перечисленное	Все перечисленные случаи