**Страхование ипотеки: что это**

После принятия решения о взятии недвижимости в ипотеку заемщик сталкивается с необходимостью оформления страховки. Страховка отвечает как интересам заемщика, так и интересам банка, давая гарантию выплаты кредита. Об условиях страхования ипотеки, выборе страховой компании и возможных подводных камнях расскажем в новом материале.

**Что такое ипотечное страхование, зачем оно нужно и как правильно оформить полис**

При оформлении ипотеки - одного из самых доступных способов приобрести недвижимость под залог - у заемщика могут возникнуть вопросы, связанные с условиями предоставления ипотечного кредитования. Условие для ипотечного кредитования - оформление страховки, но некоторые виды страхования ипотеки - добровольные. В статье разберем, как оформить полис страхования, от чего можно отказаться, и какие риски несет будущий застрахованный при отказе оплаты страховки.

**Зачем нужно оформлять ипотечное страхование и какие преимущества оно дает**

Банк может одобрить кредит только в случае оформления полиса страхования, так как он прежде всего защищает интересы банка, снижая риск невыплаты кредита. Ипотека оформляется на долгий срок, поэтому застрахованный объект - гарантия возврата средств при возникновении обстоятельств, препятствующих погашению кредита (безработица, неожиданные расходы, другие форс-мажорные ситуации). Материальную ответственность по договору возьмет на себя страховая компания, если у заемщика, при условии застрахованного залогового имущества, возникают сложности погашения основного долга по кредиту. Договор страхования, как правило, заключается не сразу на весь срок ипотеки, а на год с дальнейшей пролонгацией до окончания выплат по кредиту.

Для заемщика при оформлении ипотечного страхования обеспечена безопасность сделки: включенная сумма страховки в ежемесячном платеже гарантирует компенсацию долга перед банком в случае, если погашение долга по кредиту станет невозможным. При оформлении полиса страхования жизни возможно снижение суммы ежемесячного платежа по кредиту.

**Калькулятор ипотечного страхования**

Калькулятор страхования ипотеки поможет сравнить условия страховых компаний, рассчитать стоимость страховки и выбрать подходящий тариф. Ипотечный калькулятор также позволит сравнить ставки по ипотеке с оформлением добровольного страхования и без него.

Для расчета необходимо выбрать банк, в котором оформлена ипотека, ввести остаток кредита, дату рождения и выбрать пол. Могут потребоваться дополнительные параметры - объект ипотеки, тип полиса и др. После заполнения необходимых данных и выбора выгодной программы ипотечного страхования можно оформить страховку онлайн.

**Какие существуют виды ипотечного страхования**

Виды ипотечного страхования разделяются на обязательные и добровольные и, прежде всего, зависят от самого объекта страхования. Банк не может отказать в выдаче кредита при отказе добровольного страхования, но часто выгодней застраховать жизнь, чтобы снизить размер ежемесячного взноса. Ниже рассмотрим, какое страхование обязательно при ипотеке.

**Страхование объекта недвижимости**

Именно данный вид полиса страхования оформляется обязательно. Застрахованным имуществом в кредит может являться квартира, дом, участок. Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке» определяет обязательства заемщика по страхованию объекта. Полис оформляется после одобренного кредита. Если объект на этапе строительства, оформление будет происходить после сдачи недвижимости. На стоимость страховки влияют параметры, зависящие от выбранной страховой компании. От суммы ипотеки страховка может составлять примерно 0,1%.

Важно отметить, что на ремонт квартиры этот полис не распространяется, застрахованными считаются только конструктивные элементы жилья. Недвижимость заемщика будет обязательно застрахована от непредвиденных бытовых обстоятельств - пожара, взрыва газа, затопления и др., а также обстоятельств непреодолимой силы.

**Важно! Страхование объекта недвижимости, в отличии от страхования жизни и титула, является обязательным**

В случае неуплаты суммы по страховке банк может начислять пени и применять серьезные штрафные санкции согласно договору вплоть до его аннулирования, так что заемщик может не только лишиться жилья, но и остаться должником. Единственный вариант, когда полис страхования имущества не оформляется - когда жилье еще не введено в эксплуатацию, т.е. когда квартира еще строится. В этом случае банк потребует только оформление полиса страхования жизни. Но по завершении строительства все равно необходимо застраховать объект недвижимости.

**Страхование жизни и трудоспособности заемщика**

Не обязательный, но важный вид ипотечного страхования - страхование жизни и трудоспособности заемщика. Страховой случай - невозможность выполнения обязательств заемщика перед банком в случае его болезни или смерти.

Так как это добровольно, заемщик в праве решать, продлевать действие полиса страхования жизни или нет, однако, банки заинтересованы в оформлении такой страховки: снижается риск непогашения кредита (при наступлении страхового случая обязательства берет на себя страховая компания). Для заемщика выгода - в возможном снижении ставки по кредиту и уменьшении ежемесячного платежа, если это указано в договоре. Если отказаться от продления полиса страхования жизни, банк снова повысит ставку по ипотеке.

**Титульное страхование при ипотеке**

Последнее, что подлежит страховке - титул (право собственности на приобретенный объект недвижимости), что актуально для вторичного жилья. Это застрахует от ситуаций, о которых будущий собственник не знал на момент заключения сделки. В этом случае страховой полис защищает собственника от потери права собственности, если суд признал сделку недействительной. Так бывает, когда нарушены права третьих лиц после оформления сделки. Бывают случаи, когда продавец скрывает от покупателя данные о собственниках. Это может быть скрытый собственник или родственник, несовершеннолетний ребенок, имеющий юридическое право на квартиру или ее долю.

Чаще всего заемщик не знает о таких обстоятельствах, поэтому в данном случае риски частично покроются страховой выплатой. Если же страхователь полностью теряет права на собственность, он может рассчитывать на полное возмещение страховой суммы.

Договор можно заключать на срок до 10 лет, но чаще на практике срок договора определяется сроком исковой давности - три года. По желанию договор можно оформить и на год.

**Условия и порядок оформления страхования при ипотеке**

Заемщику предлагается оформить страховку одновременно с оформлением ипотеки. Страховая компания, в которой заемщик хочет застраховать недвижимость, должна быть одобрена банком, где оформляется кредит. Необходимое условие - полис оформляется после одобренного кредита и до факта подписания договора ипотеки. Некоторые страховые компании предлагают более выгодные условия при пакетном оформлении полиса страхования.

**Как выбрать страховую компанию**

Если заемщик выбирает страховую компанию онлайн, он может воспользоваться ипотечным калькулятором: достаточно выбрать банк и страховую из предложенного списка компаний. Каждая аккредитованная страховая предлагает свои выгодные условия для клиента. Договор страховой компании при этом не должен противоречить условиям банка.

**Стоимость страховки квартиры**

На стоимость страховки квартиры влияют как сами условия конкретной страховой компании, так и другие факторы, которые берутся в расчет при формировании цены полиса.

Факторы, определяющие стоимость страхования недвижимости под залог:

* площадь недвижимости и ее состояние;
* регион;
* перечень покрываемых списков;
* ставка по ипотечному кредиту;
* программа страхования и базовая процентная ставка;
* сумма ипотеки;
* тип недвижимости и др.

**Важно отметить! Размер ипотечного страхования зависит от конкретной страховой компании и предоставляемых условий; если оформлять комплексный полис страхования, можно приобрести полный пакет услуг на более выгодных для заемщика условиях.**

**Какие документы нужны для оформления ипотечного полиса**

Чтобы оформить ипотечный полис, потребуются те же документы, которые необходимы при получении ипотеки. В заявлении на полис указываются следующие сведения:

* личные данные заемщика/страхователя: ФИО, паспорт, адрес;
* если ипотечный кредит оформлен: банк, где застрахованный взял ипотеку; условия кредита - срок заключения договора (дата начала и прекращения действия) и сумма;
* информация по объекту страхования: площадь, адрес, этаж.

**Возврат страховки по ипотеке**

Заемщик может получить обратно свои деньги за страховой полис в некоторых случаях. Ниже покажем ситуации, при которых возможен возврат средств.

Первый вариант: возврат средств в полной мере в течение 2 недель после подписания договора, если заемщик захотел изменить программу страхования по ипотеке. Важное условие: возврат возможен, если за это время не наступил страховой случай.

Второй вариант: если заемщик досрочно погасил ипотечный кредит, он сможет получить сумму за оставшийся период страхования.

Третий вариант: заключение нового договора со страховой при рефинансировании кредита по ипотеке. В этом случае договор будет отражать изменившиеся условия по кредиту.

**Заключение**

Внимательно изучайте все условия договора при оформлении страхования ипотеки - и вы обезопасите себя и свое имущество, выбрав подходящий для себя вариант.