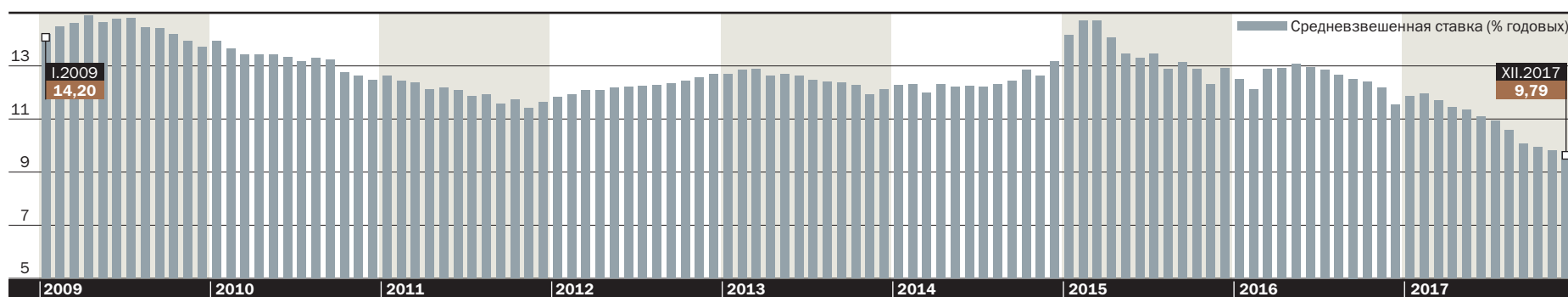


КАК МЕНЯЛАСЬ СТАВКА ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

Источник: Банк России.



снять кредит досрочно или уйти в другой банк — он не получит ничего.

Однако это вовсе не означает, что коллективный договор клиенту невыгоден — все может быть с точностью до наоборот. «При ипотеке страховая премия выплачивается ежегодно, и потому при досрочном погашении кредита максимальные потери клиента — это страховая премия за остаток года», рассуждает Сергей Гордейко. — В то же время при коллективном договоре размер страховки рассчитывается из усредненных показателей, которые могут быть даже выгоднее, чем страховка на индивидуальных условиях». Например, страховщик считает, исходя из вилки по возрасту клиентов 30–40 лет, усредненный показатель — 35 лет, и клиенту банка в возрасте 39,5 года с большей долей вероятности будет выгоднее такой договор страхования исходя из его реальных лет. «Факторов, которые могут повлиять на стоимость коллективной страховки, множество, и потому клиентам, прежде чем делать выбор, правильнее всего было бы просчитать ее в разных страховых компаниях на разных условиях», — отмечает Сергей Гордейко.

Правозащитники, традиционно выступающие против договоров присоединения, в случае ипотечного кредитования отмечают, что они не столь страшны. «Если рассматривать обычное потребкредитование, то банки часто закладывают свои доходы в страховку, комиссии банка за заключение договора присоединения могут быть до 90%, и схожий полис условно „за углом“ можно купить в разы дешевле», — говорит руководитель проекта „Общероссийского народного фронта“ „За права заемщиков“ Виктор Климов. — Однако при ипотеке стоимость коллективной страховки в навязанной банком страховой компании и в компании с улицы существенно не отличаются».

Полная/неполная страховка

Еще один существенный нюанс — страхование может быть как с полной стоимостью недвижимости, так и с суммы остатка по кредиту. По словам Ивана Любименко, как правило, страхование происходит в размере задолженности по кредиту, и стоимость страхования снижается вслед за общей суммой задолжен-

ности. Страхование же на полную стоимость объекта, отметил он, происходит по желанию клиента. Эта страховка дороже, говорит эксперт, зато она покрывает все риски в случае наступления страхового случая. То есть при наступлении страхового случая (например, предмет залога сгорел и восстановлению не подлежит) банк получит возмещение в размере тех денег, которые клиент должен банку, — остальную часть страховая компания выплатит владельцу квартиры. При этом необходимо понимать — чем выше первоначальный взнос клиента по кредиту, тем более ощутима разница в стоимости страхования в первом и втором случае.

Страхования жилья не избежать

При ипотеке обязательным является лишь страхование предмета залога, оно предусмотрено законом «Об ипотеке», и потому избежать его не удастся. Страхование жилья направлено на минимизацию следующих рисков: взрыв; затопление; пожар; последствия стихийного бедствия; грабеж; разбойное нападение; умышленная порча или уничтожение; последствия непредумышленных действий третьих лиц (наезд транспортного средства, падение летательного аппарата и т. п.). Страховать могут как «голые стены», так и отделка или даже плюс обстановка квартиры. Для банка голых стен, как правило, вполне достаточно. Если клиент все же решил не рисковать и застраховать квартиру на полную стоимость, то нелишним было бы застраховать и отделку, уверены эксперты.

Зачем страховать титул

Титульное страхование многие эксперты называют страхованием вымиравшим. Это добровольное и самое дешевое из всех видов страхования при ипотеке. Титульное страхование обеспечивает защиту от риска потерять право на собственность, если сделка будет оспорена и признана недействительной судом. Когда это может произойти? Например, на вторичном рынке покупается квартира, а через некоторое время оказывается — продавец психически болен и недееспособен. Или же вы покупаете ранее приватизированную квартиру, а тут обнаруживается, что во время этой приватизации кого-то обошли, и вот теперь

этот кто-то хочет долю в вашей квартире. Вариантов — масса. Чаще всего это страхование рекомендуют заемщикам, приобретающим жилье на вторичном рынке. Если квартира до вас существовала 20 лет и меняла хозяев, то риски, что кто-то из бывших хозяев лишился собственности в ней незаконно и восстановит свое право через суд, велики. Впрочем, и при первичке подобная страховка может не быть лишней. «Сейчас все чаще появляются прецеденты, когда выясняется, что разрешительная документация под построенным объектом недвижимости была оформлена с нарушением закона или же разрешения на строительство вовсе не было, особенно если речь идет о малоэтажной застройке», — предостерегает господин Гордейко из «Русипотеки».

Плюсы данного вида страхования не столько сумма возможной страховки, сколько нежелание страховщика ее платить, а банка получать. И потому, по словам экспертов, при возникновении подобных рисков и судебных спорах на стороне заемщика всегда представитель банка и представитель страховщика. То есть грамотные и опытные юристы, причем бесплатно.

Страхование титула, как правило, не влияет на условия кредитования и процентную ставку, решение, страховать или нет, принимает сам заемщик.

Страховать ли жизнь и здоровье?

Второй тип добровольного страхования при ипотеке — страхование жизни и здоровья заемщика. Это самый дорогой вид страхования, и от него заемщик, как правило, стремится отказаться, отмечают эксперты. Однако, в отличие от титула, отказ от этого вида страхования влияет на ставку. По словам начальника управления сберегательных и комиссионных продуктов ВТБ Яны Тимофеевой, согласно рыночной практике, в случае если страхование является обязательным условием получения кредита, увеличение ставки происходит на 1–2 процентных пункта.

У этого вида страхования есть два варианта. Один из них действительно невыгоден клиентам банков, отмечают эксперты. «Страховые компании могут предложить договор страхования с фиксированной ставкой по договору или же плавающей», — отмечает Сергей

Гордейко. — Клиенту необходимо четко понимать, что по договору страхования плавающая ставка может только повышаться, так как клиент как минимум не молодеет, так что стремиться всегда нужно к первому варианту».

Еще один существенный нюанс при подобном договоре — честность страховой компании перед клиентом и клиента перед страховой. «Приведу пример — клиент курит три пачки сигарет в день, а в анкете о состоянии здоровья сообщает, что не курит и не курил никогда», — рассказывает Сергей Гордейко. — Если клиент умирает и вскрытие показывает, что причина смерти связана с курением и страховая компания была введена в заблуждение относительно состояния его здоровья, то выплаты не будет». Впрочем, и страховщики, по его словам, могут включить в договор совсем уж экзотические требования, которые клиент должен соблюдать.

При ипотеке договор страхования жизни продлевается ежегодно, отказаться от этого вида страхования можно в любой момент. «Клиент обязан подтвердить факт продления страхования в течение конкретного срока, указанного в кредитном договоре. В среднем этот срок составляет 30 дней. По истечении указанного срока банк имеет право повысить ставку», — отмечает Яна Тимофеева, вице-президент, начальник управления сберегательных и комиссионных продуктов ВТБ.

При этом, отмечают эксперты, сейчас затраты на страхование по всем трем видам составляют примерно 1% от стоимости кредита для молодых и здоровых заемщиков.

Торг уместен

Еще один важный момент, который может повлиять на выбор страховки, — умение клиента торговаться. Мало просто узнать, во сколько вам обойдется страховка у разных страховщиков и какой вид страховки будет выгоднее, нужно также убедить страховщика сделать скидку именно вам. «Страховые компании не менее заинтересованы переманивать друг у друга клиентов, чем банки — хороших ипотечных заемщиков, и потому общайтесь, считайте страховку, торгуйтесь, и вы получите оптимальный для себя вариант», — советует Сергей Гордейко. ●