

# ВВЕДЕНИЕ В ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ ДЛЯ РИЕЛТОРОВ

Москва, 2022



# Содержание

01	Введение	3
02	Определения	4
03	Риски в рамках программы	6
04	Страхование жизни и здоровья	7
05	Страхование имущества	8
06	Страхование титула	9
07	Условия страхования	10
08	Критерии андеррайтинга	12
09	Исключения по страхованию	13
10	Пакет документов для оформления страхования	16
11	Страховые выплаты	18

**Ипотечное страхование** — это способ защиты финансовых интересов заемщика по выплате кредита в случае наступления обстоятельств, указанных в договоре страхования.



**Договор страхования** содержит условия предъявляемые банком, с которыми можно ознакомиться на его официальном сайте.



При покупке квартиры / комнаты или дома в ипотеку страхование обеспечивает безопасность сделки как для заемщика, так и для банка.



Между заемщиком и страховой компанией заключается **договор (полис)**, который гарантирует, что, если заемщик по объективным причинам не сможет выплачивать кредит, долг перед банком будет компенсирован страховкой.



Заемщик со страховкой может рассчитывать на более низкую процентную ставку или снижение суммы первоначального взноса. Кроме того, он получит дополнительные гарантии от непредвиденных ситуаций для себя и своей семьи.

Страхование имущества, приобретаемого в ипотеку, **является обязательным.**

Остальные виды страхования: страхование жизни и здоровья от несчастных случаев и болезней или страхование титула, **являются добровольными.**

В случае отказа от страхования банк может принять меры — поднять ставку по кредиту, а при отказе от обязательного страхования — потребовать досрочного погашения.

# Определения



**Страхователь** — заключившее договор страхования со Страховщиком и уплатившее обусловленное этим договором страхования плату юридическое лицо любой формы собственности или дееспособное физическое лицо, либо физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуальных предпринимателей.

**Застрахованное лицо** — физическое лицо, названное в договоре страхования как Застрахованное лицо, и в пользу которого заключён договор страхования.

**Выгодоприобретатель** — любое физическое или юридическое лицо, названное в договоре страхования с письменного согласия Застрахованного лица в качестве получателя страховой выплаты по одному или нескольким страховым рискам.

**Страховая премия** — денежная сумма, уплачиваемая Страхователем по Договору страхования Страховщику в качестве платы за страхование. Страховая премия может быть уплачена одновременно или в рассрочку в виде страховых взносов.

**Страховая сумма** — денежная сумма, установленная Договором страхования, исходя из которой устанавливаются размеры страховых выплат при наступлении страхового случая и в пределах которой Страховщик несет ответственность за выполнение своих обязательств по Договору страхования.

**Страховой риск** — предполагаемое событие, предусмотренное Договором страхования, на случай наступления которого в соответствии с настоящими Правилами проводится страхование.

# Определения



**Страховой случай** — совершившееся событие, предусмотренное Договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Застрахованному, Выгодоприобретателю или иным третьим лицам.

**Андеррайтер** — специалист, осуществляющий оценку риска при принятии на страхование физического лица или объекта. Он действует от имени и по поручению компании-страховщика, в его задачи входит определение страховых тарифов, оценка возможности наступления страхового случая, андеррайтер в праве применить повышающий коэффициент, сократить страховое покрытие по риску, либо отклонить предложенный объект (риск).

**Андеррайтинг** — оценка рисков при принятии на страхование.

**Автоандеррайтинг** — оценка риска системой b2b по критериям, которые заложены в систему. Как правило работает по договорам, по которым нет рисков и они имеют стандартное покрытие.

**Первичный андеррайтинг** — осуществляется силами продающего подразделения в соответствии с андеррайтерскими и тарифными руководствами. Тех договоров, которые не прошли Автоандеррайтинг.

**Пролонгация договора страхования** — это продление договора страхования на новый (очередной) период страхования. По многолетнему договору выставляется счет на оплату очередного периода. При однолетней договоре оформляется новый договор.

# Какие риски застрахованы в рамках программы?



**Страхование  
жизни и здоровья**



**Страхование  
имущества**



**Страхование  
титула**



# Страхование жизни и здоровья



## Страховой случай



**Смерть** в результате несчастного случая и/или болезни



**Инвалидность** 1 или 2 группы, установленная в результате несчастного случая и/или болезни

## Требования

Требования к покрытию и размеру страховой суммы выставляет банк-кредитор.

Решение о страховании принимается на основании заявления или декларации.

## Факторы, влияющие на тариф

- |   |                   |   |  |
|---|-------------------|---|--|
| 1 | Пол заемщика      | 4 | Профессия  |
| 2 | Возраст           | 5 | Увлечения и хобби  |
| 3 | Индекс массы тела | 6 | Перенесенные в прошлом или текущие имеющиеся заболевания и др. |

Для принятия решения страховая компания вправе запросить прохождение медицинского обследования (МЕДО)



# Страхование имущества



**Страховой случай** — утрата (гибель) или повреждение застрахованного имущества в результате следующих причин (страховых рисков):

- |   |                    |   |   |
|---|--------------------|---|---|
| 1 | Пожар              | 7 | Падение на застрахованное имущество летательных аппаратов или их частей |
| 2 | Удар молнии        | 8 | Противоправные действия третьих лиц                                     |
| 3 | Стихийные бедствия | 9 | Конструктивные дефекты  |
| 4 | Взрыв              |   |   |
| 5 | Залив              |   |   |
| 6 | Наезд              |   |   |

## На страхование принимаются:



Квартиры



Комнаты в многоквартирных домах

**а именно:** конструктивные элементы (несущие стены дома, перекрытия, перегородки, окна, входные двери (для индивидуальных домов / строений — крыша, фундамент), исключая внутреннюю отделку, инженерное оборудование и домашнее имущество).





# Страхование титула

## Страховые риски и события

Потеря объекта залога в результате **прекращения на него права собственности**, полностью или частично:

- ✓ Решение суда о признании сделки о приобретении предмета страхования недействительной
- ✓ Удовлетворения судом виндикационного иска к Страхователю (Залогодателю)

**Ограничение (обременения) прав по владению**, пользованию, распоряжению объектом залога:

- ✓ Сохранения прав пользования, третьими лицами
- ✓ Государственная регистрация обременения права собственности Страхователя без согласия Страхователя и Выгодоприобретателя (Залогодержателя)



# Условия страхования: **страховая сумма**



## Требования к условиям страхования предъявляет Банк:

- ☑ Размер страховой суммы (СС)
- ☑ Срок страхования

### Размер СС

СС = долг

СС = долг + % по КД

СС = долг + фикс.% (или сумму)

Соответствует задолженности по КД

Соответствует задолженности по КД, увеличенной на % ставку по кредиту

Соответствует задолженности по КД, увеличенной на фиксированный % / сумму

СС по имущественным и титульным рискам не может превышать рыночную стоимость недвижимого имущества

# Условия страхования: **срок страхования**



## Требования к условиям страхования предъявляет Банк:

- ☑ Размер страховой суммы (СС)
- ☑ **Срок страхования**

### Срок страхования

Годовые Договоры / Полисы:

**12 месяцев**

Многолетние Договоры / Полисы с одним сроком страхования по всем рискам:

**срок кредита**

Многолетние Договоры / Полисы с разным сроком страхования в одном Договоре / Полисе:

**срок кредита** — по страхованию от Несчастных случаев и болезни (НсиБ) и имущественному страхованию

**36 месяцев** — по титульному страхованию

# Критерии андеррайтинга



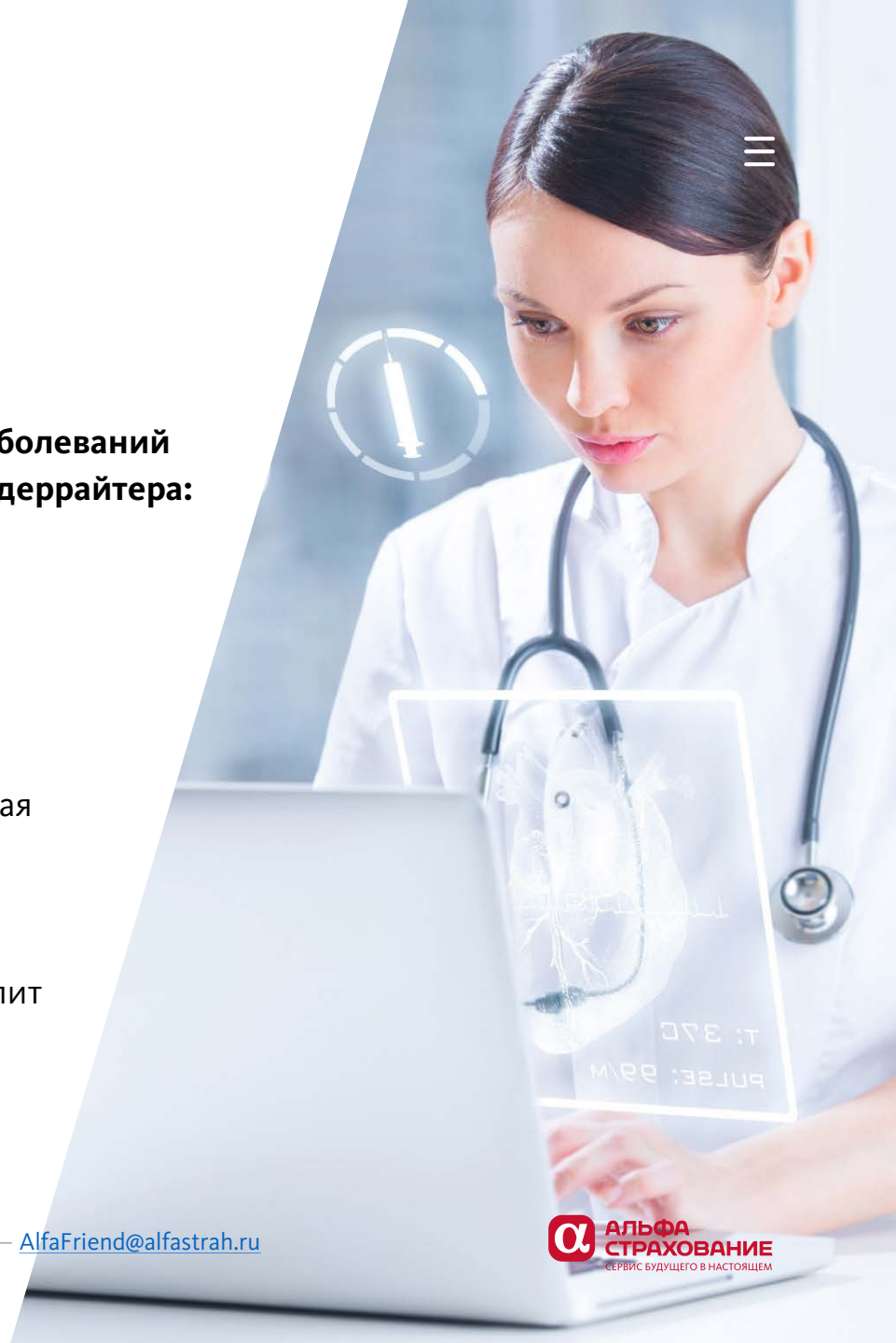
Договор подлежит согласованию с андеррайтером, если выполняется хотя бы один критерий андеррайтинга.

Группа	Параметр	Критерий
Общие	Сумма кредита и Возраст	Сумма кредита > 3 000 000 и Возраст > 55 лет
	Сумма кредита	Договор первоначальный и сумма превышает лимит
	Коэффициент продавца	Не соответствует значениям коэф. для самостоятельного принятия решения
«Страхование жизни и здоровья»	Профессия	Профессия относится к категории «Опасная профессия» (Категория 3)
	Отклонение по здоровью	Значительные отклонения (Категория 3)
	Спорт	Спорт относится к категории «Опасный спорт» (Категория 5)
«Страхование имущества»	Наличие капитального ремонта/перепланировки	Да
	Год постройки	Ранее 1960 года
	Объект страхования	✓ Дом    ✓ Апартаменты
«Страхование титула»	Среди собственников есть лица младше 18 или старше 65 лет?	Да
	Документ, подтверждающий право собственности	✓ Свидетельство о праве на наследство, завещание    ✓ Договор дарения
	Сделка проводится по доверенности	Да
	Объект в собственности менее 3 лет (менее 2 лет для Юникредит Банка)?	Да
	Среди собственников есть юридические лица?	Да
	Отсутствует согласие супруга / супруги?	Да
	Ограничение права собственности	✓ Доверительное управление    ✓ Имущество в залоге ✓ Имущество под арестом    ✓ Иное ✓ Ограничение/запрет совершения сделки

# Исключения по страхованию жизни и здоровья

При наличии в Заявлении на страхование по форме анкеты любого из следующих заболеваний договор в отношении Застрахованного не может быть заключен без согласования андеррайтера:

- ✓ ИБС (ишемическая болезнь сердца)
- ✓ Туберкулез (в настоящий момент)
- ✓ Гломерулонефрит (заболевание почек)
- ✓ Цирроз печени
- ✓ Онкология (в настоящем)
- ✓ Психические заболевания / отклонения
- ✓ Инсульт
- ✓ ВИЧ инфицированные / СПИД
- ✓ Системные заболевания (склеродермия, системная красная волчанка, дерматомиозит)
- ✓ ХОБЛ (хроническая обструктивная болезнь легких)
- ✓ Пороки сердца (сочетанные)
- ✓ Неспецифический язвенный колит



# Исключения по страхованию имущества

На страхование не принимаются следующие объекты  
недвижимости:

- ☑ Здания и сооружения, находящиеся в аварийном состоянии, ветхие, либо износ
  - ✓ По негорючим строениям составляет 60% и более процентов
  - ✓ По горючим строениям составляет 45% и более процентов
- ☑ Подлежащие сносу / реконструкции или в которых на момент заключения договора проводится капитальный ремонт / реконструкция / находящееся в зоне военных действий
- ☑ При страховании земельных участков — элементы ландшафтного дизайна, растения на земельном участке

# Исключения по страхованию титула

- ✓ Собственник (продавец) состоит на учете в ПНД / НД.
- ✓ Собственнику (продавцу) 90 лет и более.
- ✓ Собственник (продавец) в стадии банкротства, независимо от статуса: физическое или юридическое лицо. Нахождение в стадии банкротства считается также факт наличия заявления в Арбитражном суде о признании лица банкротом независимо от стадии процесса, исключая завершённые/прекращённые дела.
- ✓ Собственник (продавец) — юридическое лицо в стадии реорганизации, ликвидации.
- ✓ За последний годовой период совершено 3 и более сделок.



# Пакет документов для оформления страхования



☑ **Заявление на страхование**

☑ **Паспорт Страхователя**

☑ **Кредитный договор**

☑ **Документы по объекту недвижимости**

1. Выписка ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации права собственности
2. Технические документы:
  - ✓ поэтажный план — обязательно при страховании комнат в квартире
  - ✓ на дом — обязательно технический паспорт или план
  - ✓ на земельный участок — обязательно ЕГРН со схемой участка
3. Отчет об оценке (выводы о стоимости, описание / характеристика объекта, извлечения, касающиеся заказчика.)



# Пакет документов



Документы, необходимые для страхования по рискам



- ✓ Заявление на страхование (ответы на вопросы о роде деятельности, образе жизни и вопросы медицинского характера)
- ✓ Документы по состоянию здоровья
- ✓ Паспорт

ЖИЗНЬ



- ✓ Заявление на страхование (ответы на вопросы блока об имуществе (залоге))
- ✓ Технические документы
- ✓ Отчет об оценке (дополнительно возможно самостоятельно выяснить данные по объекту (например, на сайте: <https://www.reformagkh.ru/>) и добавить скриншот с данными)

ИМУЩЕСТВО



- ✓ Заявление на страхование (ответы на вопросы блока о праве собственности)
- ✓ Документ о праве собственности
- ✓ Документ-основание возникновения права собственности
- ✓ Прочее (в зависимости от давности сделки по приобретению недвижимости, от того, является ли Страхователь собственником данного объекта и т.д.)

ТИТУЛ

# Страховые выплаты.

## Расчет выплаты



Размер страховой выплаты (в пределах страховой суммы)



- ✓ Смерть Застрахованного = 100% индивидуальной страховой суммы
- ✓ Установление инвалидности 1 или 2 группы = 100% индивидуальной страховой суммы

ЖИЗНЬ



- ✓ Полная гибель = 100% страховой суммы
- ✓ Повреждение имущества = восстановительные расходы, по «первому риску»

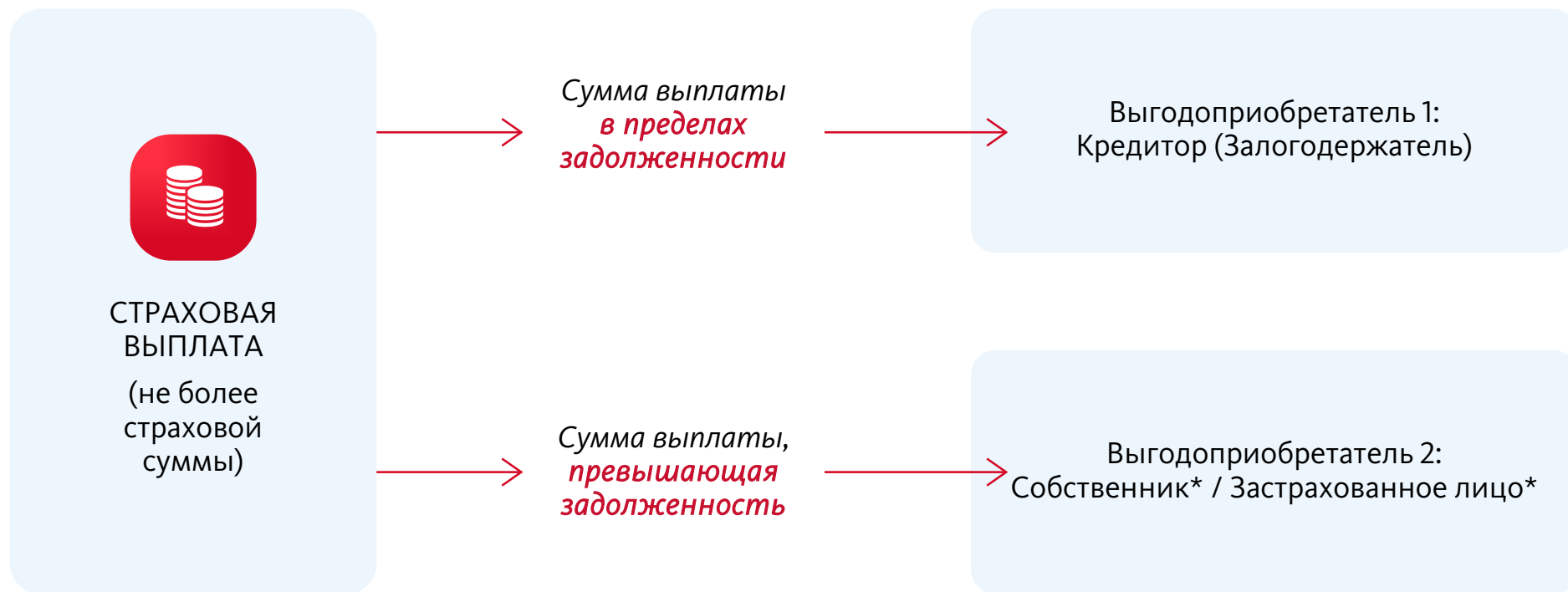
ИМУЩЕСТВО



- ✓ Полная утрата права собственности = 100% страховой суммы
- ✓ Частичная утрата права собственности = доля страховой суммы, пропорциональная стоимости части застрахованного имущества, на которую утрачено право
- ✓ Ограничение (обременение) права собственности = размер удешевления имущества: разница между рыночной стоимостью и рыночной стоимостью с ограничением (обременением) права

ТИТУЛ

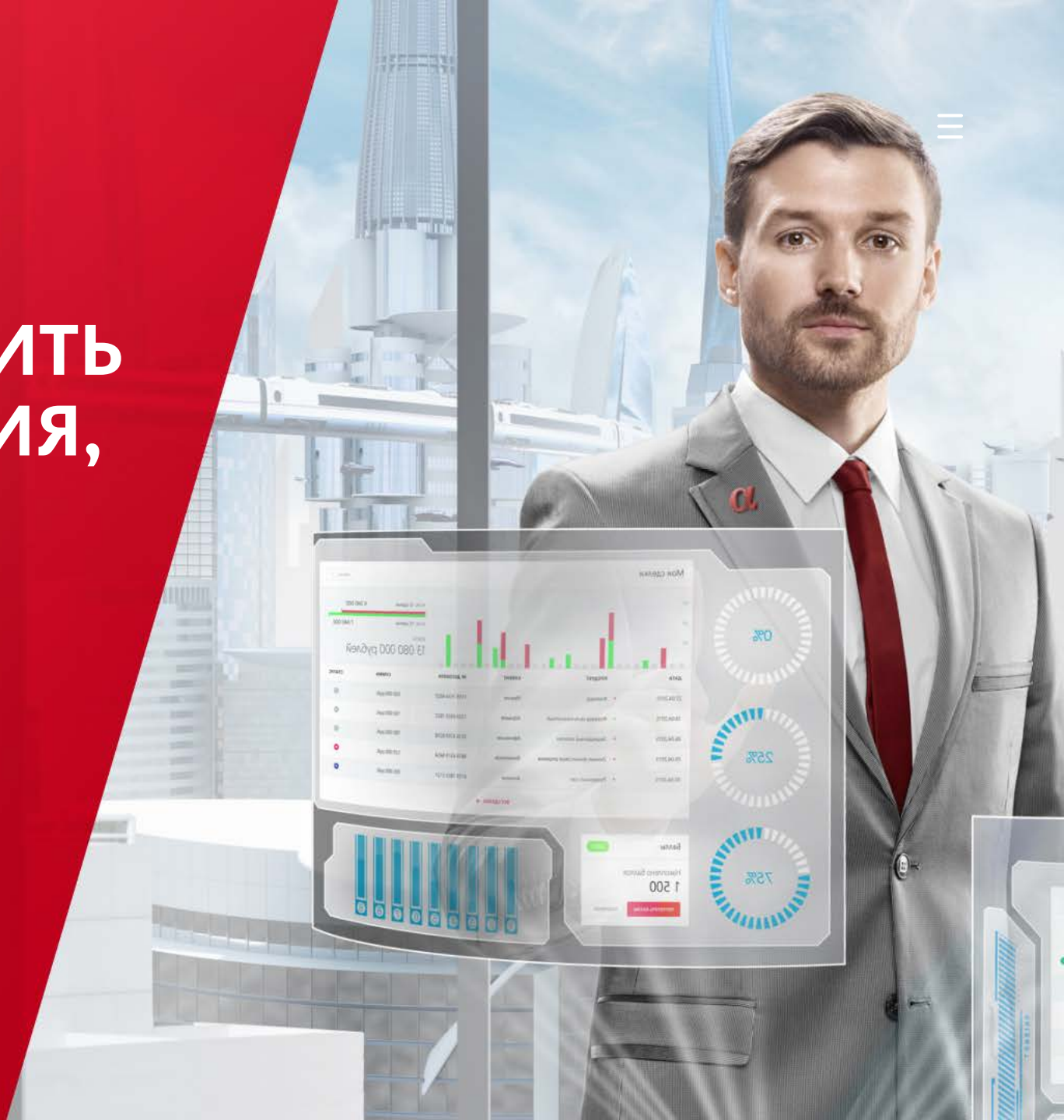
# Страховые выплаты. Порядок выплаты



\* либо его наследник (в случае смерти Собственника или Застрахованного лица)

# УЗНАЙТЕ, КАК ОФОРМИТЬ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ, И СОВЕРШИТЕ СВОЮ ПЕРВУЮ СДЕЛКУ

[Смотреть видеоуроки](#)



# КОНТАКТЫ

## АльфаФРЕНД



Возможна связь через  
WhatsApp-сообщения по номеру



Telegram-bot



Связь через почту