

Требования к условиям предоставления страховой услуги по программам кредитования физических лиц

Программы ипотечного кредитования физических лиц с обеспечением в виде страхования жизни и трудоспособности заемщика и страхования титула собственника и залога недвижимого имущества (ипотеки), застрахованного от риска утраты и повреждения

По ипотечным кредитам, выдаваемым в соответствии со Стандартами ипотечного кредитования, предусматриваются следующие виды страхового обеспечения:

1. Обязательное страховое обеспечение в виде имущественного страхования предмета ипотеки.

2. Дополнительное страховое обеспечение (осуществляется по желанию заемщика и влияет на размер процентной ставки по кредиту) в виде:

- личного страхования;
- страхования титула собственника.

Заемщик вправе осуществить личное страхование и страхование титула собственника в страховой компании, отличной от компании, в которой произведено имущественное страхование. При этом страховые компании и условия страхования как по обязательному, так и по дополнительному страховому обеспечению должны отвечать требованиям Банка к страховым компаниям и условиям предоставления страховых услуг в части ипотечного кредитования, установленным настоящим Регламентом (далее – Требования Банка).

Залогодатель обеспечивает непрерывное имущественное страхование в течение всего срока действия кредитного договора с правом замены страховой компании на иную страховую компанию, отвечающую Требованиям Банка.

1. Обязательное страховое обеспечение

1.1. Залогодатель обязан осуществлять страхование предмета ипотеки в течение всего срока действия кредитного договора с правом замены страховой организации на иную страховую организацию, отвечающую требованиям Банка к страховым организациям и к условиям оказания страховой услуги, с учетом настоящих требований.

1.2. Страхователем по договорам имущественного страхования (страхование риска утраты и повреждения предмета ипотеки, страхование титула права собственности) должен выступать собственник предмета ипотеки, либо иное лицо, имеющее имущественный интерес в отношении предмета залога.

1.3. Договором (полисом) страхования должно быть предусмотрено страхование предмета залога в части риска гибели, утраты, повреждения предмета залога по следующим страховым случаям:

А. Пожар, включая воздействие продуктами горения, а также водой (пенной) и другими средствами, использованными при пожаротушении.

В. Стихийные бедствия.

С. Взрыв.

Д. Повреждение имущества водой в результате аварии систем водоснабжения, отопления, канализации и пожаротушения, а также проникновение воды из соседних помещений, не принадлежащих страхователю.

Е. Падение на объект страхования деревьев, летательных аппаратов или их частей, наезд транспортных средств.

Ф. Преступления против собственности.

1.4. При имущественном страховании в части риска утраты, повреждения предмета залога допускаются исключения из страховой ответственности страховщика в части

невозмещаемых страховщиком убытков, предусмотренных подп. 3.1 настоящих требований к условиям предоставления страховой услуги по программам ипотечного кредитования физических лиц, а также следующие исключения:

А. Убытки, возникшие в результате признания судом недействительным договора, обеспеченного договором об ипотеке, и (или) договора об ипотеке.

В. Ущерб, если имело место получение страхователем возмещения ущерба от лица, виновного в причинении этого ущерба.

С. Расходы по расчистке территории от обломков или остатков застрахованного недвижимого имущества или их слому.

Д. Расходы по оплате услуг профессиональных или добровольных пожарных команд или других организаций, которые в силу закона, своих уставов или иных нормативных актов обязаны принять меры по тушению пожара, равно как и по предотвращению либо уменьшению иных убытков, покрываемых по Договору страхования.

Е. Убытки от землетрясения, если при проектировании, строительстве и эксплуатации застрахованных сооружений должным образом не учитывались сейсмологические условия местности, в которой расположены эти здания.

Ф. Убытки, возникшие вследствие проникновения в застрахованные помещения дождя, снега, града или грязи через незакрытые двери и (или) окна.

Г. Убытки, возникшие вследствие обвала строений или части их, если обвал не вызван страховым случаем.

Н. Убытки, связанные с разрушением или повреждением застрахованных зданий и сооружений, если причиной этому была их ветхость, частичное разрушение или повреждение вследствие длительной эксплуатации.

И. Убытки вследствие кражи или расхищения имущества во время или непосредственно после страхового случая.

Ж. Убытки от внезапного замерзания инженерного оборудования, находящегося непосредственно в застрахованных зданиях (помещениях), за исключением случаев стихийного бедствия.

К. Убытки, возникшие вследствие ремонта или реконструкции застрахованного имущества.

Л. Убытки от пожара, возникшего в результате нарушения страхователем установленных правил противопожарной охраны, правил хранения огнеопасных или взрывчатых предметов и веществ.

М. Убытки от пожара, возникшего в результате воздействия полезного (рабочего) огня или тепла, необходимого для процесса обработки, ремонта или других целей.

Н. Убытки, причиненные застрахованному недвижимому имуществу в результате его обработки огнем, теплом или иного термического воздействия на него с целью его переработки или в иных целях (например, для сушки, глажения, горячей обработки и т. д.).

О. Убытки от пожара, вызванного выделением тепла при брожении, гниении или других экзотермических реакциях (в том числе самовозгорания), происшедших вследствие естественных свойств имущества.

Р. Убытки, возникшие в результате использования застрахованного имущества для целей, не соответствующих его назначению.

Q. Убытки, возникшие в результате проведения перепланировки, не согласованной органами, уполномоченными законодательством Российской Федерации.

2. Дополнительное страховое обеспечение

2.1. Личное страхование:

2.1.1. В качестве застрахованных лиц по личному страхованию должны выступать все солидарные заемщики. При этом страховая сумма по Договору (полису) страхования

каждого застрахованного лица должна определяться пропорционально его уровню дохода в общем объеме дохода солидарных заемщиков, применяемого при определении суммы кредита. В случае если один или несколько из солидарных заемщиков не имеют дохода, то минимальная страховая сумма по Договору (полису) личного страхования такого заемщика должна составлять не менее 5 % от общей суммы долга по кредитному договору. Совокупная страховая сумма по всем Договорам (полисам) личного страхования солидарных заемщиков должна быть не менее суммы долга по кредитному договору, определяемой в соответствии с подп. 2.1.4 настоящих требований к условиям предоставления страховой услуги по программам ипотечного кредитования физических лиц.

2.1.2. Договор (полис) страхования должен включать следующие риски¹:

А. Смерть застрахованного² по любой причине, произошедшая в период действия договора страхования.

В. Утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида I или II группы) застрахованным в результате несчастного случая или заболевания, произошедших в период действия договора страхования.

С. Временная утрата трудоспособности в результате несчастных случаев, произошедших в период действия договора страхования.

Д. Временная утрата трудоспособности в связи с заболеванием, впервые возникшим и диагностированным в период действия Договора страхования.

2.1.3. При личном страховании допускаются исключения из страховой ответственности страховщика, предусмотренные подп.3.1. настоящих требований к условиям предоставления страховой услуги по программам ипотечного кредитования физических лиц, а также следующие исключения:

А. Самоубийство или попытка самоубийства застрахованного лица, за исключением случаев, когда застрахованный был доведен до самоубийства преступными действиями третьих лиц (допускается установление срока действия такого исключения).

В. Смерть или причинение вреда здоровью в результате управления любым транспортным средством без права на управление, либо передачи застрахованным управлением лицу, не имевшему права на управление транспортным средством, либо находившемуся в состоянии любого вида опьянения.

С. Смерть от СПИД (ВИЧ-инфекции), независимо от того, при каких обстоятельствах и по чьей вине произошло заражение.

Д. Смерть, частичная, полная или временная нетрудоспособность, возникшие в результате предыдущей нетрудоспособности, о которой не было заявлено страховщику.

Е. Смерть или причинение вреда здоровью в результате занятий застрахованным любым видом спорта на профессиональном уровне, включая соревнования и тренировки, а также занятия следующими видами спорта на любительской основе: авто-, мотоспорт, любые виды конного спорта, воздушные виды спорта, горнолыжные виды спорта, альпинизм, боевые единоборства, подводное плавание, стрельба, участие в охоте с применением любого вида оружия.

Ф. Участие в любых авиационных перелетах, за исключением полетов в качестве пассажира авиарейса, лицензированного для перевозки пассажиров и управляемого пилотом, имеющим соответствующий сертификат, а также непосредственного участия в военных маневрах, учениях, испытаниях военной техники или иных подобных операциях в качестве военнослужащего либо гражданского служащего.

Г. Смерть или причинение вреда здоровью в результате нахождения застрахованного лица в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения и/или отравления застрахованного лица в результате потребления им

¹ Указанные риски должны покрываться с первого дня начала действия Договора (полиса) страхования.

² Заемщик/созаемщик (при наличии), он же страхователь.

алкоголесодержащих и/или наркотических веществ, а также в результате потребления им сильнодействующих и психотропных веществ без предписания врача, исключая прием застрахованным лицом перечисленных веществ помимо его воли.

Н. Психические заболевания.

2.1.4. Страховая сумма должна быть установлена в размере не менее общей суммы основного долга по кредитному договору. При этом в целях определения размера страховой суммы общая сумма основного долга по кредитному договору определяется на дату заключения Договора (полиса) страхования и не включает платежи, связанные с несоблюдением заемщиком и созаемщиком (при наличии) условий кредитного договора.

2.2. Страхование титула собственника

2.2.1. Договором (полисом) страхования должно быть предусмотрено страхование риска утраты заемщиком/залогодателем права собственности на предмет залога (титульное страхование) по следующим страховым случаям:

А. Нарушение законодательства Российской Федерации при предыдущих сделках с застрахованным имуществом.

В. Ошибки при оформлении документов, подтверждающих право собственности (договор, свидетельство и т. п.), или документов, являющихся основанием для совершения сделки (доверенность, справка и т. п.).

С. Приобретение недвижимого имущества, находящегося под арестом, запретом или в залоге.

Д. Обременение правами пользования третьих лиц.

По страхованию в части страхования титула права собственности признание страхового случая осуществляется вступлением в законную силу решения суда, при этом исковое заявление, на основании которого было принято и вступило в законную силу решение суда, должно поступить в суд в период действия договора страхования.

2.2.2. При страховании в части риска утраты заемщиком/залогодателем права собственности на предмет залога допускаются исключения из страховой ответственности страховщика в части возмещаемых страховщиком убытков (исключительный перечень):

А. Ущерб, связанный с исковыми требованиями, возникающими в связи с фактом, ситуацией, которые на дату начала действия договора страхования были известны страхователю (выгодоприобретателю) или страхователь (выгодоприобретатель) должен был предвидеть, что они могут привести к предъявлению к нему искового требования, или по которым дано уведомление, согласно условиям предшествующего страхования.

В. Ущерб, связанный с исковыми требованиями, возникшими в результате заключения страхователем (выгодоприобретателем) сделки, предмет которой стал в последствии предметом страхования, о противоправности которой он знал или должен был знать, а также сделки, совершенной с нарушением норм закона.

С. Ущерб, связанный с исковыми требованиями к Страхователю (Выгодоприобретателю), совершившему преступление, находящееся в прямой причинной связи со страховым событием.

Д. Отчуждения страхователем застрахованного имущества по возмездному или безвозмездному договору.

Е. Отчуждения квартиры в результате обращения на нее взыскания залогодержателем.

Ф. Отказа страхователя от права собственности на приобретенное имущество.

Г. Действия (бездействия) страхователя в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, а также в состоянии, в котором он не мог понимать значения своих действий и руководить ими.

Н. Указания, предписания, требования или иного действия государственных органов, принятия законов, указов, актов, иных нормативно-правовых документов, прекращающих право собственности, а также в связи с отчуждением недвижимого

имущества в результате изъятия участка, на котором оно находится для государственных или муниципальных нужд.

3. Общие требования к обязательному и дополнительному страховому обеспечению:

3.1. Договорами (полисами) страхования (за исключением договоров (полисов) страхования титула собственника) может быть предусмотрено, что страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения и страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие следующих факторов:

А. Убытки, вызванные курсовой разницей, неустойками, процентами за просрочку, штрафами и прочими косвенными расходами, возникшие вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

В. Убытки, возникшие в результате задолженности страхователя по оплате налогов, сборов, других обязательных платежей, в том числе по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, исчисляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и другими нормативными актами.

С. Убытки, возникшие в результате воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения.

Д. Убытки, возникшие в результате военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий и их последствий.

Е. Гражданская война, народные волнения всякого рода или забастовки и их последствия.

Ф. Убытки, возникшие в результате изъятия, конфискации, национализации, реквизиции, ареста или уничтожения застрахованного имущества по распоряжению государственных органов и иных аналогичных мер политического характера, предпринятых по распоряжению военных или гражданских властей и политических организаций.

3.2. Размер страховой суммы по Договору (полису) имущественного страхования и страхованию титула собственника определяется в размере наименьшей из двух величин³:

- действительная стоимость застрахованного имущества – предмета ипотеки;
- сумма основного долга/остаток задолженности по основному долгу заемщика по кредитному договору⁴.

3.3. Договор (полис) страхования должен быть заключен на срок не менее одного года. При этом Договор (полис) страхования, в период действия которого наступит срок полного возврата кредита, может быть заключен на срок менее одного года, но срок его действия не должен заканчиваться ранее установленного кредитным договором срока возврата кредита.

По желанию заемщика Договор (полис) страхования может быть заключен на срок более одного года (в том числе на срок, равный сроку кредитования). В этом случае страховая премия может уплачиваться как периодически (ежегодно), так и за весь срок кредитования единовременно.

Периодическая уплата страховых платежей заемщиками в случае осуществления страхования на срок более одного года осуществляется по следующей схеме:

А. Взнос за первый год действия договора страхования вносится заемщиком в соответствии с условиями кредитного договора до момента выдачи кредита.

В. Взнос за второй год действия договора страхования – через 10 месяцев после первого взноса (т. е. за два месяца до наступления второго года страхования).

³ По состоянию на дату заключения договора (полиса) страхования.

⁴ Под основным долгом понимается сумма кредита, определенная в соответствии с условиями кредитного договора.

С. Взнос за третий год – через год после второго взноса.

Д. Последующие взносы – ежегодно.

3.4. Первым выгодоприобретателем по договорам страхования должен являться кредитор, при этом должна быть предусмотрена возможность отказа кредитора от страхового возмещения в пользу заемщика или его наследников, вступивших в законные права

3.5. Банк не осуществляет предоставление кредитных средств в рамках кредитного договора на уплату страховых взносов.

В рамках настоящих требований под задолженностью по кредитному договору понимается основной долг, проценты, комиссии, неустойки, операционные и другие расходы Банка, осуществленные в связи с исполнением кредитного договора, если иное определение задолженности по кредитному договору не дано в тексте настоящих требований.