

Думаете, застраховали ипотечную сделку и теперь все у вас в порядке? Ничего подобного. В случае неприятностей одна страховая компания заплатит, а другая натравит на вас всех своих юристов. Увы, с невыплатой по страховому полису может столкнуться каждый заемщик ипотеки.

Отказать в выплате при наступлении страхового случая по ипотечному кредитованию может любая страховая компания (СК). Ни ее известность, ни приличный срок присутствия на рынке не играют особой роли, когда речь заходит о внушительных суммах. Поэтому заемщику нужно думать заранее, как в такой ситуации «перетянуть» кредитора на свою сторону.

Мои счастливые звезды

Для страховых компаний сопутствующее ипотеке страхование – это достаточно привлекательный и, более того, растущий рынок. Например, в 2011 году Северо-Западной дирекцией страховой компании «Альянс» было заключено 54 договора титульного страхования. Пока это лишь порядка 5% от всех заключенных договоров. Но годовой прирост составил 25%. «При этом в Санкт-Петербурге в 2011 году был заключен самый крупный договор титульного страхования за всю историю компании со страховой суммой в 550 миллионов рублей», – сообщает директор Центра страхования финансовых рисков компании Виталий Ус.

Достаточно выгодно ипотечное страхование и кредитным организациям, ведь находится кто-то посторонний, готовый взять на себя риски. По словам руководителя управления ипотечного кредитования «Балтийской ипотечной корпорации» Марианны Бельковой, страховые случаи происходят, к сожалению, довольно часто.

И не стоит ожидать, что страховые случаи являются уделом пожилых россиян. «Например, несколько лет назад молодая семья взяла ипотечный кредит, и через год молодая супруга (28 лет) скоропостижно скончалась, – рассказывает Белькова. – Муж и

двое малолетних детей остались без матери. Страховая компания выплатила половину долга».

Свои примеры приводит руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин. В частности, случай со страхованием жизни (обязательный вид страхования по закону об ипотеке). У девушки обнаружили межпозвоночную грыжу, возникшую в результате старого заболевания. После присвоения I группы инвалидности страховая компания выплатила полную стоимость страховки в 1,2 млн руб. Страхование имущества (необязательный вид, но многие банки без этого не выдают ипотеку). Пример: соседи залили квартиру кипятком так, что треснула стена. Ущерб был оценен в 500 тыс. руб., СК погасила ущерб полностью. Уточним, данный вид страхования учитывает только риски, угрожающие целостности квартиры. Если бы стена не треснула, а только обои отклеились – это не страховой случай.

Следующий пример взят из практики страхования титула. Квартиру продали без учета прав одного из собственников, находящегося в местах лишения свободы. Увы, такое случается сплошь и рядом. По возвращении он узнал об ущемлении своих прав и заявил о необходимости выделения ему места жительства. СК урегулировала этот вопрос – стоимость не разглашается.

«На первом месте среди страховых случаев смерть в результате инсульта либо инфаркта, – отмечает Белькова. – На втором – гибель в результате ДТП». «40–50% страховых случаев на рынке жилищных кредитов связаны со смертью или потерей трудоспособности заемщика», – делится собственной печальной статистикой замдиректора петербургского филиала СОГАЗа Дмитрий Цимляков.

Змея в тени орла

Ипотечное страхование настолько перспективно, что лидирующие на российском рынке СК осыпают клиентов бонусами. Уже не является редкостью возможность оформить страховой полис прямо в офисе банка. В ряде случаев стала предлагаться возможность оплаты страховой премии в рассрочку. А после того как кредиторы стали отказываться от комиссий за досрочное погашение кредитов, СК также стали возвращать «переплаченную» страховую премию.

Но это «косметика». За фасадом остается крайне неблагоприятный для пользователей момент. Многие страховые компании при наступлении страховых случаев будут тянуть с выплатами так долго, насколько это можно.

В случаях же, когда, благодаря разным юридическим нюансам, страховщик может не платить, он не заплатит. И судьба оказавшегося выброшенным на улицу страхователя волнует страховщика в последнюю очередь.

Подобные истории можно найти почти на любом более-менее популярном форуме по ипотеке. «Если честно, то сложилось впечатление, что юристы мало что знают в этой области, – пишет, например, одна из жертв. – Они все уходят ознакомиться с бумагами, почитать практику судебную и в итоге ничего конкретного сказать не могут. Одни советуют не платить ипотеку, а платить только им за консультации, вторые говорят – что банку надо платить обязательно. Самое ужасное, что я поняла, что законы у нас вообще понятие абстрактное – все зависит от мнения судьи».

К сожалению, это не «антипиар» конкурентов, поскольку свои случаи конфликтов со страховщиками могут рассказать и профессиональные участники рынка.

Например, рассказывает Белькова, муж с женой взяли ипотечный кредит и через 2 месяца муж скоропостижно умер. Диагноз – рак мозга, о котором заемщик на момент получения кредита не знал и в медучреждениях не наблюдался. «Согласно договору страхования смерть в результате злокачественного онкологического заболевания не является страховым случаем, только если заемщик знал о своей болезни и скрыл ее при заполнении анкеты», – отмечает специалист. Но страховая компания отказала в выплате, поскольку подписала с заемщиком составленный собственными юристами договор. В нем смерть в результате онкологии не считалась страховым случаем. «В результате разбирательств страховая компания все же выплатила возмещение вдове», – рассказывает Белькова.

Специалист приводит и другой случай. Заемщик покончил жизнь самоубийством в первый год кредита. Страховая компания отказала в выплате. В данном случае страховая компания оказалась права, т.к. самоубийство в течение первых двух лет кредита не является страховым случаем.

Драконы навсегда

В одном из ведущих петербургских банков на условиях анонимности «БН» рассказали две свои истории конфликтов с СК. Некий заемщик, отец двоих детей, перед кризисом 2008 года взял многомиллионный ипотечный кредит. Из договора следовало, что после двух лет выплат кредита суицид становится страховым случаем. Этот человек был бизнесменом и, похоже, у него было много разных долгов. Через два с половиной года он повесился, а СК отказалась страховку выплачивать.

Мотивация была следующая: «Мы – филиал московской компании, сумма к выплате настолько высокая, что нас в головном офисе не поймут, если мы выплатим без судебного разбирательства». То есть страховщик понимал, что нарушает закон, что деньги придется выплатить, но без вполне предсказуемого решения суда делать это не собирался.

В итоге банк судился с СК, не привлекая к участию в судебных разбирательствах наследников, и дело выиграл.

«Очень многие, даже крупные страховщики не считают договор основанием для выплат, а считают таковым только решение суда», – отметил собеседник «БН».

В другом случае ипотеку на большую сумму также взял бизнесмен, и вскоре у него случился инфаркт. Человеку 45 лет, он выглядит вполне здоровым, но получил инвалидность II группы. СК отказывается платить на том основании, что страхователь не потерял трудоспособность. Один из аргументов: организовать «липовую» справку об инфаркте в России труда не составит.

При этом, благодаря прежде накопленным средствам, бизнесмен продолжил платить банку ипотеку, судясь с СК самостоятельно. И в этом случае, как отмечают в банке, особо чем-то помочь своему клиенту они не в силах. Ведь по страховому договору выгодоприобретатель – не банк, а частное лицо, судиться – его дело. «Это системная проблема», – резюмировал собеседник БН.

Доспехи бога

Чтобы оградить свою клиентуру от откровенно недобросовестных страховых компаний, кредитные организации вводят процедуры аккредитации. «У нас несколько страховых компаний-партнеров, для всех предоставлены одинаковые условия работы», – рассказывает Андрей Владыкин («НДВ-Недвижимость»). А на сайте банка «Возрождение» перечислен пул из 13 СК. Если же клиент захочет страховаться в какой-нибудь другой организации, пожалуйста. Только он будет должен предоставить в банк следующий пакет документов: свидетельство о регистрации; копию действующего Устава и учредительного договора; копию Протокола собрания учредителей о создании страховой компании; копию паспорта (!!!) генерального директора... всего 28 документов. То есть ставится заведомо нереальная задача.

Но, сколько барьеров ни устанавливай, гарантированной защиты нет. С одной стороны, СК может входить с кредитной организацией в одну финансовую группу, то есть иметь общие интересы. С другой – не факт, что при проверке СК банк учтет все угрозы. С третьей – этот рынок динамично изменяется, и со временем могут «испортиться» прежде «хорошие» страховщики.

Поэтому с угрозой отказа страховой компании в выплатах при наступлении страхового случая может столкнуться каждый заемщик ипотеки.

Обычно похожие публикации заканчиваются советом внимательнее читать договор перед подписанием. Но такие советы звучат двадцать лет и никого не спасают. С другой стороны, два последних примера достаточно показательны. Банк вступил в юридическое противостояние со страховщиком только тогда, когда понял, что в одностороннем порядке с заемщика долги не получить.

То есть чтобы заемщику не остаться в такой ситуации со страховщиком один на один, нужно ситуацию заранее выстраивать другим образом. Фактически сам банк нужно сделать крайне заинтересованным либо в залоге, либо в получении страховки. Как минимум убедить банк, что кроме как со страховщика, ему свои деньги вернуть не с кого. Для этого не обязательно прибегать к суициду, есть и другие разной степени креативности шаги. Просто попробуем пофантазировать – например, что можно

стребовать с человека, который уходит в монастырь?

Источник: [БН.ру](#) , 06.04.12

Автор: Чубаха И.