



Страхование ответственности заемщика, страхование финансовых рисков кредитора

ДЛЯ ЧЕГО НЕОБХОДИМО СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА И ФИНАНСОВОГО РИСКА КРЕДИТОРА

Страхование ответственности заемщика/страхование финансового риска кредитора практикуется при ипотечном кредитовании с пониженным первоначальным взносом (от 10% от стоимости приобретаемого Предмета ипотеки).

Данные виды страхования предоставляют кредитору страховую защиту от убытков, вызванных неуплатой заемщиком основной суммы долга и процентов по нему.

Убытки у кредитора могут возникнуть, если сумма, которую кредитор выручит от продажи Предмета ипотеки, окажется недостаточной для погашения долга заемщика по ипотечному кредиту.

Заемщика данные виды страхования защищают от требований кредитора по погашению оставшейся задолженности после продажи Предмета ипотеки. В случае заключения договора страхования ответственности заемщика или финансового риска кредитора, недостающую сумму кредитору выплатит Страховщик (в пределах страховой суммы).

Основанием для обращения взыскания на Предмет ипотеки является выполнение одновременно двух условий:

- сумма неисполненного обязательства составляет более пяти процентов от стоимости Предмета ипотеки;
- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет не менее трех месяцев.

При этом обращение взыскания на Предмет ипотеки допускается при систематическом нарушении сроков внесения периодических платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже при условии, что каждая просрочка незначительна).

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА

Предмет ипотеки

- недвижимое имущество, передаваемое в залог банку – жилые дома, жилые дома (части жилых домов) с земельными участками, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящих из одной или нескольких изолированных комнат
- права требования участника долевого строительства

Выгодоприобретатель

- Кредитор – кредитор-залогодержатель по обязательству, обеспеченному ипотекой, законный владелец закладной

Объект страхования

- не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение Обязательства, обеспеченного ипотекой.

Страховой случай

- факт предъявления Выгодоприобретателем к Страхователю Требования о погашении Обязательства, обеспеченного ипотекой, при условии недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки либо недостаточной стоимости оставленного Выгодоприобретателем за собой Предмета ипотеки для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме, и, при условии, что данное событие отвечает требованиям, установленным в п. 3.3 Правил.

Страховая сумма

- от 10 до 50 процентов от Основной суммы долга

Страховой тариф

- рассчитан сразу за весь срок страхования

Порядок уплаты страховой премии

- единовременно при заключении договора за весь срок страхования (рассрочки не допускаются)

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПО СТРАХОВАНИЮ ФИНАНСОВОГО РИСКА КРЕДИТОРА

Предмет ипотеки

- недвижимое имущество, передаваемое в залог банку – жилые дома, жилые дома (части жилых домов) с земельными участками, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящих из одной или нескольких изолированных комнат
- права требования участника долевого строительства

Выгодоприобретатель

- Страхователь

Объект страхования

- не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения у Страхователя убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости Предмета ипотеки.

Страховой случай

- возникновение у Страхователя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от Реализации Предмета ипотеки, для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае Обращения взыскания на Предмет ипотеки в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой Контрагентом суммы долга полностью или в части, при условии, что данное событие отвечает требованиям, установленным в п. 3.4 Правил

Страховая сумма

- от 10 до 100 процентов от Основной суммы долга

Страховой тариф

- рассчитан сразу за весь срок страхования

Порядок уплаты страховой премии

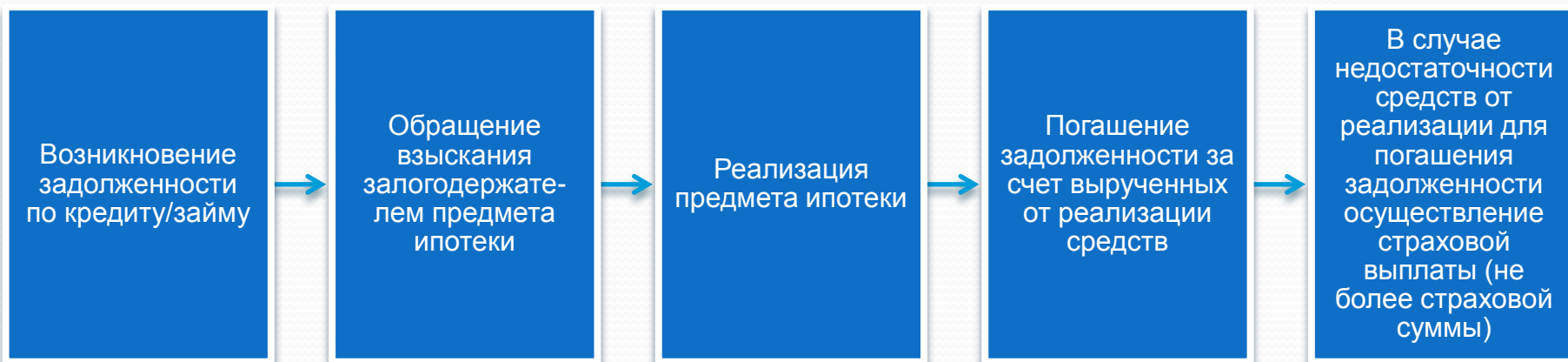
- единовременно при заключении договора за весь срок страхования или в рассрочку



** В размере, признанном судом.*

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩЕЕ СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА И ФИНАНСОВОГО РИСКА КРЕДИТОРА

- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
- Изменения внесены 25.07.2014 года Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 169-ФЗ "О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"



Обращение взыскания – подача залогодержателем в суд иска об обращении взыскания на Предмет ипотеки в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением заемщиком обязанности по возврату кредитных (заемных) средств и уплате начисленных процентов за пользование кредитом (заемными средствами), в том числе в связи с систематическим нарушением сроков внесения периодических платежей в счет погашения кредита/займа и уплаты начисленных процентов за пользование кредитом (заемными средствами), явившегося основанием для Реализации Предмета ипотеки.

Реализация предмета ипотеки – совокупность мероприятий, осуществляемых в отношении Предмета ипотеки, на который обращено взыскание по решению суда, в порядке, установленном Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА И СТРАХОВАНИИ РИСКОВ КРЕДИТОРА

Было	Стало
<ul style="list-style-type: none">Правила страхования ответственности заемщика за невозврат кредита от 27.06.12 г.Правила страхования рисков кредитора/ займодавца по кредиту/займу, обеспеченному ипотекой от 18.05.12 г.	<ul style="list-style-type: none">Типовые правила страхования ответственности заемщика за нарушение обязательства по договору, обеспеченному ипотекойПравила страхования финансовых рисков кредитора
Страховая сумма определялась от действительной стоимости недвижимого имущества. Размер ее не должен был превышать 20% от действительной стоимости.	Страховая сумма определяется от Основной суммы долга. По страхованию ответственности ее размер должен быть не менее 10% и не более 50% от Основной суммы долга. По страхованию финансовых рисков кредитора - не менее 10% и не более 100% от Основной суммы долга.
Срок страхования устанавливался равным: <ul style="list-style-type: none">- сроку кредитования, либо,- сроку, в течение которого сумма Основная сумма долга составляет более определенного % от стоимости Предмета ипотеки (порогового значения, например, 85%, 80%, 70%)	Срок страхования устанавливается равным: <ul style="list-style-type: none">- сроку кредитования, либо,- сроку достижения порогового значения, равного 70% от действительной стоимости Предмета ипотеки.
По страхованию ответственности для каждого Банка-Кредитора использовались свои формы договоров страхования	По страхованию ответственности используется типовая форма договора страхования, являющаяся приложением к типовым правилам страхования. По страхованию финансовых рисков кредитора – форма договора, являющаяся приложением к правилам.
Предмет ипотеки – недвижимое имущество	Предмет ипотеки: <ul style="list-style-type: none">недвижимое имуществоправа требования участника долевого строительства

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА – СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Было

3.3. Страховым случаем является факт предъявления Выгодоприобретателем к Страхователю Требования о погашении кредита **при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации Предмета ипотеки и распределенных в порядке, установленном законодательством об ипотеке.**

Вышеуказанный случай признается страховым, если Требование о погашении кредита предъявлено в течение срока действия Договора страхования, и сумма, вырученная от Реализации Предмета ипотеки и распределенная в порядке, установленном законодательством об ипотеке, недостаточна для удовлетворения этого требования в части Остатка основного долга.

Стало

3.2. Страховым случаем является факт предъявления Выгодоприобретателем к Страхователю Требования о погашении Обязательства, обеспеченного ипотекой, при условии **недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки** для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме, и, при условии, что данное событие отвечает требованиям, установленным в п. 3.3 Правил.

3.3. Событие, указанное в п. 3.2 Правил, признается страховым случаем, если оно произошло не в результате событий, указанных в разделе 4 Правил, и при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Требование о погашении Обязательства, обеспеченного ипотекой, предъявлено в течение срока действия Договора страхования, а сумма, вырученная от Реализации предмета ипотеки, недостаточна для удовлетворения этого Требования.

3.4. Датой наступления страхового случая является дата предъявления (выставления) Выгодоприобретателем к Страхователю Требования о погашении Обязательства, обеспеченного ипотекой, при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки.

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА – ПОРЯДОК ПЕРЕСМОТРА СТРАХОВОЙ СУММЫ

Было	Стало
<p>Такого условия в законодательстве и правилах страхования не было.</p> <p>Условие опосредованно урегулировано п. 1 ст. 958 ГК РФ, указано в новой редакции ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополнительно для уточнения.</p>	<p>При заключении договора страхования ответственности заемщика <u>на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства</u> страхователь в случае погашения более чем тридцати процентов от основной суммы долга имеет право на снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству и на соответствующий пересмотр размера страховой премии по договору страхования ответственности заемщика при условии, что на момент пересмотра условий договора страхования ответственности заемщика страхователь исполнял обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) в соответствии с установленным графиком погашения основной суммы долга, не допуская при этом нарушения сроков внесения платежей более чем на тридцать дней.</p>

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАХОВАНИИ РИСКА КРЕДИТОРА – СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Было	Стало
<p>3.3. Страховым случаем является предъявление Страхователем Контрагенту Требования о погашении кредита/займа, повлекшее возникновение у Страхователя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от Реализации Предмета ипотеки для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований Страхователя о погашении кредита/займа в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения.</p> <p>3.4. Вышеуказанный случай признается страховым, если Требование о погашении кредита/займа предъявлено в течение срока действия Договора страхования.</p>	<p>3.3. Страховым случаем является возникновение у Страхователя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от Реализации Предмета ипотеки, для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае Обращения взыскания на Предмет ипотеки в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой Контрагентом суммы долга полностью или в части, при условии, что данное событие отвечает требованиям, установленным в п. 3.4 Правил.</p> <p>3.4. Событие, указанное в п. 3.3 Правил, признается страховым случаем при соблюдении следующих условий:</p> <p>3.4.1. Иск об обращении взыскания на Предмет ипотеки, подан в суд в течение срока действия Договора страхования, и сумма, вырученная от Реализации Предмета ипотеки недостаточна для удовлетворения требования Страхователя.</p> <p>3.4.2. Событие не относится к исключениям, указанным в разделе 4 Правил.</p> <p>3.5. Датой наступления страхового случая является дата предъявления (выставления) Выгодоприобретателем к Страхователю Требования о погашении Обязательства, обеспеченного ипотекой, при недостаточности у Выгодоприобретателя денежных средств, вырученных от Реализации предмета ипотеки.</p>

ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА И РИСКА КРЕДИТОРА

СОГАЗ

20 ЛЕТ

Было	Стало
<p>Пени и штрафы погашались за счет страховой выплаты.</p>	<p>Для целей <u>расчета страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора не подлежат учету причитающиеся выгодоприобретателю неустойки (штрафы, пени)</u> вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, проценты за пользование чужими денежными средствами, предусмотренные статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p>
<p>Такого условия в законодательстве и правилах страхования не было. Условие опосредованно урегулировано п. 1 ст. 958 ГК РФ, указано в новой редакции ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополнительно для уточнения.</p>	<p>В случае погашения суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству договор страхования ответственности заемщика или договор страхования финансового риска кредитора прекращается. При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.</p>
<p>Такого условия в законодательстве и правилах страхования не было. Условие опосредованно урегулировано п. 1 ст. 958 ГК РФ, указано в новой редакции ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополнительно для уточнения.</p>	<p>При отказе страхователя от договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора уплаченная страховщику страховая премия не подлежит возврату.</p>

ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА И РИСКА КРЕДИТОРА

Было

Если залогодержатель в порядке, установленном Федеральным законом, **оставляет за собой предмет ипотеки**, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а **стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований** залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки.

Стало

Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является принадлежащее залогодателю - физическому лицу жилое помещение, переданное в ипотеку в обеспечение исполнения заемщиком - физическим лицом обязательств по возврату кредита или займа, предоставленных для целей приобретения жилого помещения, **обязательства такого заемщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются**, когда **вырученных от реализации предмета ипотеки денежных средств либо стоимости оставленного залогодержателем за собой предмета ипотеки оказалось недостаточно для удовлетворения всех денежных требований кредитора-залогодержателя, с даты получения кредитором-залогодержателем страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора**. При этом в случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика - физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются с даты реализации предмета ипотеки и (или) оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой.

Благодарим за внимание!