**Особенности страхования имущества при ипотеке**

Западный территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Оренбургской области рекомендует гражданам при обращении в кредитные организации с целью получения ипотеки обращать внимание на следующее.

Гражданин обязан страховать за свой счет заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства – на сумму не ниже суммы этого обязательства (п. 2 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - №102-ФЗ).

**Страхование имущества при ипотеке**– это обязательная сделка, которая заключается между потребителем и страховой организацией отдельным договором страхования. При этом потребитель имеет право выбора страховой организации самостоятельно.

**Выгодоприобретателем**(кредитором, залогодержателем) по договору страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке, является банк.

**Страхователь – заемщик**(залогодатель по договору об ипотеке) страхует риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита.

***Существенными условиями договора ипотечного страхования являются*:**

- предмет и объект договора (обязанность страховой организации принять на страхование определенный объект и обязанность страхователя внести за это страховую премию);

- перечень страховых рисков;

- срок договора (договор страхования при ипотеке заключается на срок, равный сроку действия договора об ипотеке);

- стоимость страховых услуг;

- сумма страхового возмещения, выплачиваемая банку при наступлении страхового случая (определяется в соответствии с требованиями кредитного договора, размер страхового возмещения должен быть не менее размера выданного кредита и подлежащих к начислению процентов на весь срок действия кредита).

Страховая сумма по договору страхования устанавливается в соответствии с условиями страхования, указанными в договоре об ипотеке, и может определяться (п. 1 ст. 947 ГК РФ) исходя из стоимости недвижимого имущества либо исходя из размера выданного кредитной организацией ипотечного кредита.

Размер платы по договору страхования (страховой премии) определяется страховщиком на основании страховых тарифов с учетом объектов страхования и характера страхового риска (п. 2 ст. 954 ГК РФ). Тарифы на страхование определяются индивидуально для каждого заемщика.

***Навязывание дополнительных платных услуг***

В отношениях по ипотечному кредитованию установлен единственный случай страхования в силу закона – это страхование заложенного имущества залогодателем. Часто при страховании предмета залога кредитные организации навязывают страхование дополнительных рисков, таких как:

- риск потери предмета залога (недвижимого имущества) в результате прекращения (ограничения) на него права собственности (титульное страхование) (в данном случае страховым случаем может являться признание сделки недействительной (п. 2 ст. 167 ГК РФ), истребование недвижимого имущества из незаконного владения, в том числе у добросовестного приобретателя (ст. 301-302 ГК РФ) и истребование недвижимости, которая была обременена правами третьих лиц (например, находилась у них в залоге или под арестом));

- риск гражданской ответственности заемщика в случае причинения вреда третьим лицам при эксплуатации предмета залога (недвижимого имущества) (страховым случаем здесь может быть возникновение ответственности при эксплуатации жилых помещений вследствие залива водой, пожара, взрыва газа);

- риск смерти либо утраты трудоспособности заемщика в результате несчастного случая и заболевания (личное страхование).

Заключение таких видов страхования возможно только с предварительного согласия потребителя.