

## **Основные требования к условиям предоставления страховой услуги по страхованию ипотечных рисков физических лиц в рамках ипотечных кредитных продуктов Банка**

Договор индивидуального страхования заключается между физическим лицом и страховой компанией.

Заключаемые Договоры страхования /Полисы страхования должны соответствовать действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящим Требованиям.

**1). Выгодоприобретателем** по договору страхования является Банк/ Кредитор в части неисполненных обязательств по Кредитному договору, в оставшейся части страховой выплаты Выгодоприобретателями являются Страхователь либо назначенные им лица.

**2). Объектами страхования** являются:

- имущественные интересы, связанные с причинением вреда здоровью Застрахованного лица, а также с его смертью в результате несчастного случая или болезни (*личное страхование*);
- имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели) или повреждения имущества, переданного в залог (*имущественное страхование*);
- Имущественные интересы, связанные с рисками полной или частичной утраты недвижимого имущества в результате прекращения права собственности залогодателя на недвижимое имущество, а также полного или частичного ограничения или обременения права собственности залогодателя на недвижимое имущество (*титальное страхование*).

**3). Страховыми случаями** являются следующие события:

• По личному страхованию:

- смерть Застрахованного лица, наступившая в течение срока страхования в результате несчастного случая, произошедшего в период страхования, или болезни, впервые диагностированной в период страхования либо имевшейся до заключения Договора страхования, о которой Застрахованное лицо сообщило в заявлении на страхование.
- установление Застрахованному лицу I или II группы инвалидности (в течение срока страхования или не позднее чем через 180 дней после его окончания) в результате несчастного случая, произошедшего в период страхования, или болезни, впервые диагностированной у Застрахованного лица в период страхования, либо имевшейся до заключения Договора страхования, о которой Застрахованное лицо сообщило в заявлении на страхование.

*Исключения по личному страхованию:*

- События являются страховыми при условии, что они произошли не вследствие событий, которые находятся в прямой причинно-следственной связи с алкогольным, наркотическим, токсическим опьянением (отравлением) Застрахованного лица.

• По имущественному страхованию:

- пожар;
- взрыв;
- стихийное бедствие;
- залив;
- падение на застрахованное имущество летательных аппаратов или их частей, а также падение иных предметов;
- противоправные действия третьих лиц;
- конструктивные дефекты;
- наезд.

*Исключения из имущественного страхования:*

- Использование застрахованного имущества для целей, не соответствующих его назначению либо с нарушением действующего законодательства Российской Федерации и нормативных актов, регламентирующих порядок использования застрахованного имущества, если такое использование стало причиной гибели или повреждения застрахованного имущества.

- Проникновение в застрахованное имущество атмосферных осадков через незакрытые окна, двери, и иные отверстия, за исключением случаев, когда такое проникновение стало возможным в результате наступления страхового случая.

- Нарушение Страхователем правил хранения и обращения с легковоспламеняющимися или горючими жидкостями и взрывчатыми веществами, иными опасными веществами и отходами производства и потребления, если допущенные нарушения явились причиной утраты или повреждения застрахованного имущества.

• По титульному страхованию:

- полная или частичная утрата недвижимого имущества в результате прекращения права собственности Залогодателя на такое имущество по причинам, не зависящим от Залогодателя, подтвержденная вступившим в законную силу решением суда (в том числе случившаяся после окончания срока страхования), если исковое заявление было принято судом к производству в течение срока страхования, принятого в связи с:

а) нарушением законодательства Российской Федерации при предыдущих сделках с застрахованным имуществом;

б) наличием недействительных или ненадлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов, документов, подтверждающих право собственности, а также документов, являющихся основанием для совершения сделки;

в) недействительностью сделок и применением последствий недействительности сделок по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ), в том числе по причине продажи недвижимого имущества, запрещенного к передаче в частную собственность;

в том числе, но не исключительно:

- признанием сделки недействительной, совершенной несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда наличие такого согласия требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- признанием сделки недействительной, совершенной без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности.

- признанием сделки недействительной, совершенной гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

- признанием сделки недействительной, совершенной под влиянием существенного заблуждения.

- признанием сделки недействительной, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств.

- признанием сделки недействительной, совершенной неуполномоченным лицом либо лицом с превышением имеющихся у него полномочий.

- переводом прав и обязанностей по договору купли-продажи (мены) в связи с нарушением преимущественного права покупки.

- применением последствий недействительности ничтожной сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства.

- истребованием имущества из чужого незаконного владения у добросовестного приобретателя.

- признанием сделки недействительной по основаниям, предусмотренным Законом № 127-ФЗ (в случае совершения сделки продавцом в предбанкротном состоянии либо в ходе процедуры банкротства, возбужденной в отношении указанного лица).

- признанием судом сделки недействительной по основаниям, предусмотренным Законом № 127-ФЗ (в случае совершения сделки предыдущим продавцом в предбанкротном состоянии либо в ходе процедуры банкротства, возбужденной в отношении указанного лица).

- ограничение (обременение) права собственности Залогодателя на недвижимое имущество правом пользования третьих лиц по основаниям, возникшим до приобретения Залогодателем права собственности на такое имущество, не связанное с его утратой по причинам, не зависящим от Залогодателя, о которых Залогодатель не знал до совершения сделки и в момент ее совершения, подтвержденное вступившим в законную силу решением суда (в том числе вступившим в силу после окончания срока действия Договора страхования, если исковое заявление было принято судом к производству в течение срока действия Договора страхования) об удовлетворении:

- Иска о признании права пользования (проживания) и владения жилым помещением.

- Иска о вселении.

*Исключения из титульного страхования:*

- передача в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения по обязательствам Заемщика (Выгодоприобретателя) либо третьих лиц (за исключением обязательства заемщика, обеспеченного ипотекой).
- государственная регистрация ограничений прав, установленных в публичных интересах в соответствии с законодательством Российской Федерации: – обеспечение беспрепятственного доступа, прохода, проезда; – обеспечение возможности размещения межевых, геодезических и иных знаков; – обеспечение возможности прокладки и использования линий электропередачи, связи и трубопроводов, систем водоснабжения, канализации и мелиорации.
- обременение права собственности на недвижимость ограничениями, предусмотренными федеральным законодательством: обязанность использовать приобретенное имущество по определенному (целевому) назначению.
- признание Страхователя (Залогодателя) решением суда недобросовестным приобретателем (владельцем).
- установление компетентными органами факта того, что сделка совершена под влиянием обмана, насилия, угрозы, исшедших от Страхователя (Залогодателя) или его представителя при подготовке или совершении сделки.
- установление компетентными органами факта того, что сделка совершена под влиянием стечения тяжелых обстоятельств, о которых Страхователь (Залогодатель) знал до совершения или узнал в момент ее совершения.
- установление компетентными органами факта того, что сделка совершена под влиянием злонамеренного соглашения представителя Страхователя (Залогодателя) с представителем другой стороны, о злонамеренности которого Страхователь знал до совершения сделки или узнал в момент ее совершения.
- отказ Страхователя (Залогодателя) от права собственности на имущество (в том числе брошенное, бесхозное имущество).
- совершение Страхователем (Залогодателем) преступления, находящегося в прямой причинной связи с прекращением, ограничением (обременением) права собственности на застрахованное имущество.
- вынесение судебного решения, прекращающего, ограничивающего право собственности на недвижимое имущество, вынесенное по спорам, возникшим из брачно-семейных, а также наследственных правоотношений, одной из сторон которых является Страхователь (Залогодатель).
- вынесение судебного решения о прекращении права собственности в связи с обращением взыскания на застрахованное имущество по обязательствам третьих лиц, либо Страхователя (Залогодателя), в том числе перед Выгодоприобретателем.
- утрата (обременение) недвижимого имущества в результате обстоятельств, которые на дату начала действия Договора страхования были известны Страхователю (Залогодателю) и не были указаны в Заявлении на страхование при заключении Договора страхования.
- признание судом недействительным обязательства, обеспеченного ипотекой, и/или договора об ипотеке.
- отчуждение Страхователем (Залогодателем) недвижимого имущества другим лицам по возмездному или безвозмездному договору.
- неуплата Страхователем (Залогодателем) необходимых сборов или налогов при оформлении и регистрации права собственности на застрахованное имущество.
- публикация указаний, предписаний, требований или иного действия государственных органов, принятия законов, указов, актов, иных нормативно-правовых документов, прекращающих право собственности, а также отчуждения недвижимого имущества в результате изъятия участка, на котором оно находится, для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли (на основании решения суда, решений федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации), либо если изъятие земельного участка у Залогодателя произошло по причине, когда использование данного участка осуществлялось с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством (участок используется не в соответствии с его целевым назначением, или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки).
- совершение Страхователем (Залогодателем) мнимой или притворной сделки, противоречащей основам правопорядка и нравственности.
- изъятие у Страхователя (Залогодателя) приобретенного (полученного) им имущества в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 272 ГК РФ.
- изъятие у Страхователя (Залогодателя) приобретенного (полученного) им имущества по решению суда в случаях, когда застрахованное недвижимое имущество отнесено к особо ценным и охраняемым государством культурным ценностям, и собственник застрахованного имущества содержит его бесхозно, что грозит утратой им своего значения (ст. 240 ГК РФ).

- изъятие у Страхователя (Залогодателя) приобретенного (полученного) им имущества по решению суда в случаях, когда собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с помещением, допуская его разрушение (ст. 287.7 ГК РФ).
- изъятие у Страхователя (Залогодателя) приобретенного (полученного) им имущества по решению суда в случае самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме (п. 5 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- прекращение (полного или частичного) права собственности Страхователя (Залогодателя) на недвижимое имущество, находящегося в долевой собственности, в связи с выплатой Страхователю (Залогодателю) остальными собственниками денежной компенсации вместо выдела его доли в натуре с согласия Страхователя (Залогодателя) или, в случае требования Страхователем (Залогодателем) выдела его доли в натуре, по решению суда (п. 4 ст. 252 ГК РФ).
- конфискация (безвозмездного изъятия у Выгодоприобретателя объекта недвижимого имущества в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).
- реквизиция (объект недвижимого имущества изымается у Выгодоприобретателя в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации, в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах чрезвычайного характера с выплатой стоимости объекта недвижимого имущества).

**4). Срок действия договора** страхования должен быть не менее срока Кредитного договора с возможностью уплаты страховых взносов не реже 1 (Одного) раза в год. В этом случае размер ежегодной страховой премии рассчитывается исходя из остатка ссудной задолженности (основного долга) по Кредитному договору на дату начала соответствующего периода страхования.

**5). Страховая сумма** должна быть определена в тексте Договора страхования. В рамках одного страхового периода страховая сумма остается неизменной.

• По личному страхованию

должна быть не менее остатка ссудной задолженности (основного долга) по Кредитному договору на дату заключения Договора страхования/начала соответствующего периода страхования.

• По имущественному страхованию

должна быть не менее остатка ссудной задолженности (основного долга) по Кредитному договору на дату заключения Договора страхования/начала соответствующего периода страхования и не более действительной (рыночной) стоимости застрахованного имущества.

• По титульному страхованию

должна быть не менее остатка ссудной задолженности (основного долга) по Кредитному договору на дату заключения Договора страхования/начала соответствующего периода страхования и не более действительной (рыночной) стоимости застрахованного имущества.

Страховая сумма по Договору страхования не должна уменьшаться в период действия Договора страхования вследствие наступления страховых случаев и осуществления Страховой компанией выплаты страхового возмещения.

Страховая сумма устанавливается в валюте кредита.

**6). Выплата страхового возмещения**

• По личному страхованию:

на случай смерти или утраты трудоспособности Страхователем (Застрахованным) с установлением I и II группы инвалидности производится в размере 100% страховой суммы.

• По имущественному страхованию:

производится в размере реального убытка без пропорции страховой суммы к действительной стоимости застрахованного недвижимого имущества.

• По титульному страхованию:

при полном лишении прав собственности производится в размере 100%. При частичном лишении прав собственности выплата определяется Страховщиком в размере рыночной стоимости части имущества, на которую утрачено право.

Размер страховой выплаты, производимой страховщиком, должен рассчитываться исходя из размера страховой суммы по договору страхования, установленной на начало оплаченного периода, в котором

произошло страховое событие. В случае установления инвалидности I или II группы Застрахованному лицу, если формальное завершение процедуры установления инвалидности произошло после окончания срока действия договора страхования, страховая выплата рассчитывается исходя из размера страховой суммы, установленной на последний период действия договора страхования. В расчет страхового возмещения в части общей задолженности/денежного обязательства Страхователя перед Банком/Кредитором необходимо включать проценты, неустойки, пени, штрафы, определенные на дату направления соответствующего уведомления.

**7). Договор страхования не должен содержать франшизы.**

**8). Не должно быть графика** с абсолютными значениями страховой суммы и страховой премии по годам, чтобы не подписывать доп. соглашений/полисов при пролонгации. В договоре должны быть указаны только тарифы по страхованию по годам. Размер страховой суммы и страховой премии на конкретный период страхования в абсолютном значении указывается в счете на оплату.

**9). Должен быть льготный период - не менее 1 месяца - для оплаты очередных взносов, в течение которого Страховщик продолжает нести ответственность.**

**10). Договор страхования автоматически не прекращает свое действие** в случае досрочного погашения кредита, а продолжает действовать. Страхователь имеет право расторгнуть его, обратившись к Страховщику, и получить часть неизрасходованной премии.

**11). В случае наличия противоречия между Правилами и Договором страхования применению подлежат нормы Договора страхования.**

**12). Страхователь не обязан** уведомлять Страховщика: об отъезде Страхователя (Застрахованного лица) за пределы Российской Федерации на срок более 30 (Тридцати) календарных дней; о проведении строительных работ в непосредственной близости от застрахованного недвижимого имущества или ремонтных работ в соседних жилых или нежилых помещениях, связанных со сносом стен, перепланировкой и т.п.; об оставлении застрахованного недвижимого имущества без присмотра.

**13). Территория страхового покрытия:**

- По личному страхованию:  
весь мир.
- По имущественному страхованию:  
адрес места нахождения застрахованного недвижимого имущества.
- По титульному страхованию:  
адрес места нахождения застрахованного недвижимого имущества.

**14). Период действия** страхового покрытия – 24 часа в сутки.

**15. Страховщик должен:**

- оповещать Выгодоприобретателя письменной форме в случае обращения Страхователя за выплатой - в течение 2 (Двух) рабочих дней после получения обращения;
- информировать Выгодоприобретателя в письменной форме о признании страхового события страховым случаем и намерении осуществить выплату страхового возмещения - в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты, установленной договором страхования для принятия решения страховой компанией;
- информировать Выгодоприобретателя в письменной форме о принятии решения о непризнании страхового события страховым случаем - в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты, установленной договором страхования для принятия решения страховой компанией;
- информировать Выгодоприобретателя в письменной форме о невыполнении Страхователем обязанностей по договору страхования, которые могут повлиять на осуществление выплаты страхового возмещения при наступлении страхового случая – в течение 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем выявления нарушения Страхователем условий договора страхования;

- уведомить Выгодоприобретателя в письменной форме о случаях неуплаты Страхователем очередного страхового взноса в установленный Договором страхования и Правилами срок или уплаты очередного страхового взноса в сумме меньшей, чем установлено Договором страхования - в течение 2 (Двух) рабочих дней (если иной срок не предусмотрен Договором страхования);
- информировать Выгодоприобретателя в письменной форме о досрочном прекращении договора страхования (в т.ч. по договорам, расторгнутым в связи с отказом Страхователя от договора страхования в Период охлаждения) - в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента прекращения, путем направления уведомления по электронной почте Выгодоприобретателю с обязательным указанием реквизитов по договору страхования: Ф.И.О. заемщика, номер Кредитного договора, номер договора страхования, срок действия, страховая сумма, страховая премия, дата расторжения /досрочного прекращения;
- не позднее 2 (Двух) рабочих дней до даты внесения изменений и дополнений в Договор страхования (даты подписания дополнительного соглашения) сообщить Выгодоприобретателю о данных изменениях;
- не разглашать сведения о Договоре страхования, Страхователе, Выгодоприобретателе, Застрахованном лице, их имущественном положении, а также иных личных характеристиках, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации;