**Каковы особенности страхования при ипотеке?**

Залогодатель предмета ипотеки обязан за свой счет застраховать заложенное имущество, если договором не предусмотрено иное. Остальные виды страхования добровольные, например, заемщик вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором.

**Страхование при ипотеке**

Ипотека предполагает, что кредитор (банк), предоставляющий заемщику кредит, в обеспечение обязательств по его возврату получает в залог недвижимость. Часто предметом залога являются квартира, жилой дом, земельный участок, приобретенные за счет кредитных средств. При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств кредитор имеет право на удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенной недвижимости залогодателя (п. п. 1, 4 ст. 334, п. 1 ст. 819 ГК РФ; п. 1 ст. 1, ст. 2, п. 1 ст. 3, п. 1 ст. 5 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

По договору об ипотеке обязательным является только страхование заложенного имущества. Остальные виды страхования, например страхование ответственности заемщика перед кредитором, добровольные (п. п. 2, 4 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

**Страхование заложенного имущества**

При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий залогодатель обязан за свой счет застраховать заложенное имущество в полной стоимости, а если она превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму не ниже суммы этого обязательства (п. 2 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

При неисполнении залогодателем обязанности по страхованию заложенного имущества залогодержатель вправе застраховать его самостоятельно и потребовать от залогодателя возмещения понесенных расходов (п. 2 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

При нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества кредитор-залогодержатель также вправе потребовать досрочного погашения кредита, обеспеченного ипотекой. Если это требование заемщик не выполнил в предусмотренный договором срок либо в течение месяца (если указанный срок не предусмотрен договором), залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное имущество (ст. 35 Закона N 102-ФЗ).

**Страхование ответственности заемщика**

Заемщик вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по возврату кредита и уплате процентов по нему. Выгодоприобретателем в таком случае является кредитор, страховым случаем - неисполнение заемщиком требования о досрочном исполнении обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой им суммы долга, при условии недостаточной стоимости заложенного имущества (п. 4 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика не может быть более 50% и менее 10% основной суммы долга. В случае погашения более 30% основной суммы долга заемщик при определенных условиях имеет право на соразмерное снижение размера страховой суммы и на пересмотр размера страховой премии (п. 6 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

Данный договор страхования может быть заключен на срок действия кредитного договора либо на срок, в течение которого сумма кредита составляет более 70% стоимости заложенного имущества. В случае погашения кредита договор страхования ответственности заемщика прекращается (п. п. 8, 9 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

**Страхование титула**

Страхование титула - это страхование от риска утраты недвижимого имущества в результате прекращения, ограничения (обременения) права собственности на это имущество (ст. 929 ГК РФ).

Указанный вид страхования обязательным не является.

**Личное страхование**

Личное страхование заемщика по договору об ипотеке также не является обязательным.

Банк обязан предоставить заемщику возможность получения кредита без заключения договора личного страхования с учетом возможного увеличения процентной ставки по такому кредиту, что должно быть зафиксировано в письменной форме (ст. 9.1 Закона N 102-ФЗ; ч. 2.2, 2.3, 2.6 ст. 7 Закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ).

В случае полного досрочного погашения ипотечного кредита, в обеспечении обязательств по которому был заключен договор добровольного страхования, по заявлению заемщика в течение семи рабочих дней ему должны вернуть страховую премию по такому договору, за вычетом части страховой премии, исчисляемой пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. Данное положение применяется при отсутствии событий, имеющих признаки страхового случая (ст. 9.1 Закона N 102-ФЗ; ч. 10, 12, 13 ст. 11 Закона N 353-ФЗ).

**Обратите внимание!** При заключении договора комплексного ипотечного страхования, предполагающего страхование как имущества, так и рисков смерти заемщика, если выгодоприобретателем является не только заемщик (его наследники), но и банк-кредитор, социальный налоговый вычет по НДФЛ в сумме страховых взносов, направленных на страхование рисков смерти, не предоставляется (Письмо Минфина России от 14.12.2016 N 03-04-07/74700).