

Как застраховать загородный дом

23.06.2008 | <http://agent.ua/review/?shownews=16029>

Страхование загородного жилья, как и любого другого, бывает добровольным и "залоговым" - по требованию банка, выдавшего кредит на его покупку. Вариантов страховой защиты частных домовладений в предместьях Киева множество, а стоимость полисов колеблется от десятков гривен до нескольких тысяч долларов в год.

Но чтобы траты не оказались напрасными, пренебрегать нюансами подобных договоров не стоит.

Страхование имущества и титула

Толчком к развитию рынка страховых услуг по загородной недвижимости послужило активное кредитование банками ее покупки, которые, беря недвижимость в залог, настаивают на страховке. Сегодня основную массу клиентов компании по-прежнему получают от банков - в то же время постепенно растет и доля добровольного страхования коттеджей.

Вообще страхование недвижимости делится на имущественное и так называемое титульное – последнее гарантирует возврат средств в случае потери права собственности на нее, что относится уже к финансовым рискам. Ипотечным заемщикам приходится приобретать, как правило, и те, и другие полисы: обычно банк требует застраховать имущественные риски на дом, а также титульный - на дом и участок (или только участок).

«В соответствии с законодательством, земельный участок и здание на нем – это два разных объекта страхования, поэтому свидетельства о регистрации собственности будут разными, и страховать нужно каждый отдельно», - отмечает Елена Калинина, начальник управления страхования имущества и ответственности СК «Европейский страховой альянс».

От чего полезно «подстелить соломку»

Главной особенностью страхования загородной недвижимости, по словам Елены Калининой, является повышенная вероятность наступления страхового случая. Это связано с отсутствием вблизи развитой инфраструктуры, в частности пожарной части и отделения милиции. Поэтому застраховать загородный дом сегодня сложнее, а чаще всего и дороже, чем квартиру.

Согласно статистике обращений в страховые компании, частый вред загородным домам приносят:

пожар;
непогода;
противоправные действия третьих лиц (кражи, бой стекла).

«В процентном соотношении заявленных убытков по загородному имуществу большинство случаев в компании приходится на противоправные действия третьих лиц, - говорит Сергей Слупицкий, заместитель начальника управления страхования грузов, имущества и ответственности СК «Украинская страховая группа». – Однако убытки они приносят небольшие. В то же время, более редкие случаи пожара (включая поджег) могут потребовать выплат, исчисляемых сотнями тысяч гривен».

Вот перечень рисков, который, скорее всего, предложат в СК:

огневые риски: пожар; задымление в результате пожара; удар молнии; взрыв газа, употребляемого для бытовых целей;
падение пилотируемых летающих объектов или их обломков;
стихийные бедствия;
кража со взломом; грабеж; поджог; вандализм; бой стекла; другие противоправные действия;
риски повреждения водой из водопроводных, канализационных и отопительных систем, из системы пожаротушения;
наезд транспортных средств; нападение животных; падение деревьев и т.д.

Риски в данном виде страхования зависят и от времени года. Например, осенью и зимой, когда многие дома пустуют, возрастает

опасность краж; весной наиболее вероятен риск паводка или наводнения, а летом — пожара.

В то же время, в СК могут отказать в покрытии некоторых рисков, если их вероятность слишком высока. Например, риск оползня, если дом находится слишком близко к краю обрыва, или риск кражи в домах, которые никоим образом не охраняются и даже не имеют решеток на окнах.

Начальник отдела по работе с посредниками СК «Нова» Алексей Руденко рассказал, что застраховать можно не только готовый дом, но и строящийся объект, а также строительные материалы и технику. Страхование на этапе строительства, кроме огневых и водных рисков, а также рисков стихийных явлений, включает специфические строительно-монтажные: падение конструкций или переворачивание строительной техники, другие неприятности, которые могут произойти на стройке. Такая страховка стоит дороже примерно в полтора раза «обычной».

Этот вид защиты, популярный за рубежом, в Украине среди «частников» пока широкого распространения не получил. Это связано с тем, что разрешительная документация на возведение индивидуального дома часто носит формальный характер, и ни один добросовестный страховщик не возьмется страховать без полноценного проекта и лицензии на проведение строительных работ у самих строителей.

По словам Алексея Руденко, кроме основных, в договоре имущественного страхования можно предусмотреть покрытие и связанных с основным убытком расходов – например, на расчистку от обломков, спасание и перемещение застрахованного имущества.

Непростая математика

Большинство СК предлагают два вида страхования: экспресс и классическое. Первое – дешевле (в абсолютных значениях, но не в процентном отношении к страховой сумме) и в противовес классическому не требует жесткого подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия экспресс-договора, как правило, просты и «не гибки», а выплаты по такому покрытию – незначительны.

При экспресс-страховании выплата обычно производится в полном объеме убытка, но не более, чем его размер и страховая сумма. Например, дом стоимостью 100 тыс. грн застрахован на 50 тыс. грн. Убыток в 20 тыс. грн. будет возмещен полностью, в то время как убыток на 55 тыс. грн – частично, на 50 тыс. грн.

Геннадий Мамаевский, начальник отдела страхования имущества ответственности и финансовых рисков управления андеррайтинга департамента страхования ФГ «Страховые традиции» отмечает, что дома страхуются реже, чем квартиры, а при заключении договора классического страхования и оценке убытков проводится более детальный анализ.

«В отличие от квартир, которые можно считать более-менее стандартным объектом, домовладения в большинстве своем очень индивидуальны и требуют такого же подхода», – говорит Сергей Слупицкий. Пестроты добавляют не только конструктивные отличия каждого здания, но и его техническая оснащенность, отделка, мебель, бытовая и оргтехника, а также дополнительные сооружения на участке и даже его ландшафтные постройки и многолетние насаждения.

По словам Алексея Руденко, стоимость полиса в итоге зависит от множества факторов, среди которых кроме таких очевидных, как страховая сумма и размер франшизы (часть убытка, которая не возмещается) наиболее существенные:

выбранные риски;

материалы, использованные при строительстве (страхование деревянных домов, как правило, дороже);

режим проживания в нем (постоянный или сезонный);

наличие поблизости отделения милиции и принятые меры безопасности;

наличие пожарной части и принятые противопожарные меры;

удаленность от крупных населенных пунктов.

Кроме того, как отмечает Геннадий Мамаевский, если клиент просто страхует конструктивные элементы своего жилья (стены и перекрытия), то это будет в среднем на 40% дешевле, чем страхование на такую же сумму внутренней отделки своего дома. Необходимость учитывать столько нюансов усложняет работу агентов, что также отражается на итоговой стоимости полиса. По данным различных компаний, она колеблется от 0,15% до 0,9%.

По словам Геннадия Мамаевского, для домов сезонного типа проживания страховой тариф получается выше, а СК оставляет за собой право отказаться от страхования объектов с необоснованно высокой степенью риска или уменьшить степень своей ответственности. По данным компаний, тариф может достигать 1,5-2% в год.

Алексея Руденко отмечает, что особое внимание следует уделить оценке страхуемого имущества. Страховые компании не являются субъектами оценки, поэтому принимаются заявленные клиентом суммы. Основной «подводный камень» при страховании «на глазок» - это недострахование. Если при урегулировании убытка окажется, что в момент страхования существенно недооценил объект страхования, то расчеты будут производиться пропорционально. Например, если дом стоил 400 тыс. грн, а застрахован на 200 тыс. грн, то при его разрушении на 50% владелец получит только 100 тыс. грн. (50% от суммы «ошибочной» оценки страхователем).

Наиболее комфортная ситуация и для клиента, и для компании, когда еще до подписания договора владелец недвижимости за свой счет произведет оценку. При полном страховании производится осмотр, а имущество переписывается и иногда фотографируется.

Условия договоров классического страхования достаточно разнообразны и не всегда понятны «сходу». Например, в них может быть указано, что в случае подорожания недвижимости клиент обязан достраховываться, и если он этого не сделал вовремя, возможно также возникновение пропорциональной ответственности. Даже если стоимость зафиксирована, выплаты могут производиться по-разному:

по рыночной стоимости;

по восстановительной стоимости (затраты для восстановления имущества до состояния, в котором оно было при подписании договора, иногда с учетом износа). Поэтому специалисты рекомендуют их внимательно изучать и при необходимости советоваться с юристами.

Для тех, кто решится связаться со СК, важно знать, что при помощи страхования получить прибыль не удастся, поэтому значительная переоценка домовладения приведет лишь к увеличению стоимости полиса. Выплаты всегда ограничены сверху страховой суммой и реальным размером убытка. Часть, превышающая его, окажется бесполезной.