

Страхование приобретаемой в ипотеку недвижимости (квартиры, дома, комнаты и т.д.), в отличие от личного, является **обязательным**. Об этом прямо говорится в статье 31 ФЗ № 102 «Об ипотеке (залоге имущества)»:

1. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора. Договор страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке, должен быть заключен в пользу залогодержателя (выгодоприобретателя), если иное не оговорено в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, либо в закладной.

2. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это 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.

Собственно, из этого закона следует:

- Купленное в ипотеку жильё, находящееся в залоге у банка, нужно обязательно застраховать.
- Обязательное страхование распространяется только на риски утраты и повреждения залогового имущества (пожар, стихийное бедствие, повреждение несущих конструкций и т.п.)
- Выгодоприобретателем по такому договору страхования должен быть банк. Именно банк получит страховую выплату, если произойдет страховой случай. Сумма долга заемщика при этом будет уменьшена на сумму выплаты.
- Сумма, на которую необходимо застраховать объект (страховая сумма) должна быть не меньше основной суммы кредита.

*Например, квартира стоит 3 млн. руб., первоначальный взнос будет 1,4 млн. руб., а сумма кредита, соответственно, составит 1,6 млн. руб.*

Именно на такую сумму (не меньше) нужно застраховать квартиру в первый год ипотеки. Далее эта сумма будет уменьшаться по мере выплаты ипотеки.

- Страховать недвижимость нужно на всем протяжении действия ипотеки, пока вы её выплачиваете и пока объект находится в залоге у банка. При этом стандартный срок действия договора у страховых компаний — 1 год. Поэтому каждый год нужно заключать новый договор страхования.

Страховая сумма, как уже говорилось выше, будет уменьшаться. Поэтому перед тем как продлить договор страхования или заключить новый, уточните в банке точный размер основного долга по ипотеке.