БЕСПЛАТНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ · 2026

Ураганы и страховка: чек-лист покупателя во Флориде

Крыша, wind mitigation, зона наводнения и франшиза: как узнать цену страховки до конца инспекционного периода.

- ☐ Какие правила о возрасте крыши применяют страховщики
- ☐ Инспекции wind mitigation и 4-point
- ☐ Зоны FEMA, страховка от наводнения и 30 дней ожидания
- ☐ Ураганная франшиза и Citizens
- ☐ Таблица для сравнения нескольких домов



Дэн Марусин
Агент по недвижимости во Флориде · русский и английский
LoKation Real Estate · Лицензия FL Sales Associate SL3542968
(754) 203-9632 · info@danmarusinhomes.com · danmarusinhomes.com

Информация актуальна на октябрь 2026 года. Законы, ставки и правила страховщиков меняются, перед решением проверяйте.

01

Страховка — часть цены дома

Два дома во Флориде по одной цене могут отличаться по страховке на тысячи долларов в год. Разницу дают крыша, окна, крепление крыши к стенам, зона наводнения и год постройки. Почти всё это можно выяснить в инспекционный период, пока вы ещё вправе выйти из сделки.

В этом чек-листе: на что смотрят страховщики, какие инспекции дают им ответы, как работают страховка от наводнения и ураганная франшиза и когда оформлять полис, чтобы шторм не сорвал closing. На последней странице таблица для сравнения домов.

> Это не юридическая и не налоговая консультация и не страховое предложение. Покрытие, допуск к страховке и цену определяют лицензированный страховой агент и страховая компания.

02

Крыша

О крыше страховщик спрашивает первым делом. По закону Флориды (статья 627.7011) страховая не может отказать в полисе или продлении только из-за возраста крыши, если ей меньше 15 лет. Если крыше 15 лет и больше, владелец может заказать осмотр у уполномоченного инспектора, и если тот подтвердит не меньше 5 лет оставшегося срока службы, отказать только из-за возраста нельзя. При этом страховщик вправе поднять цену или сократить покрытие для старой крыши.

- [ ] Попросите у продавца разрешение (permit) на крышу и год окончания работ. Проверьте по базе разрешений города или округа.
- [ ] Узнайте материал: битумная черепица (shingle), черепица (tile) или металл. Они стареют по-разному, и страховщики оценивают их по-разному.
- [ ] Ищите протечки, мягкие участки, сколотую или сдвинутую черепицу, пятна на потолке.
- [ ] Для немолодой крыши закажите отдельную инспекцию с оценкой оставшегося срока службы.
- [ ] Если крышу скоро менять, узнайте цену замены до переговоров.

03

Инспекция wind mitigation

Эта инспекция фиксирует, что в доме помогает выдержать ветер. Страховщики во Флориде обязаны давать за это скидки, и на ветровую часть премии они заметно влияют. Отчёт оформляется на единой государственной форме (OIR-B1-1802) и обычно принимается до пяти лет.

ПУНКТ ФОРМЫ	ЧТО ДАЁТ СКИДКУ
Строительные нормы	Дом построен по единому Florida Building Code, который действует с 2002 года
Кровельное покрытие	Крыша по действующим нормам, с подтверждёнными сертификатами материалов
Крепление настила	Более длинные гвозди, частый шаг крепления
Крепление крыши к стенам	Скобы (clips), одинарные или двойные обхваты (wraps) вместо простых косых гвоздей
Форма крыши	Вальмовая (hip, скаты со всех сторон) лучше двускатной (gable)
Вторичная защита от воды	Герметичный слой под покрытием, который сдерживает протечки, если покрытие сорвёт
Защита проёмов	Ударопрочные окна, двери и гаражные ворота или сертифицированные ставни на всех проёмах

- [ ] Спросите у продавца, нет ли отчёта wind mitigation моложе пяти лет.
- [ ] Если нет, закажите в первые дни инспекционного периода. Это быстро и недорого.
- [ ] Проверьте защиту проёмов внимательно: одно незащищённое окно или гаражные ворота могут лишить вас скидки.

04

Инспекция 4-point

Для старых домов страховщики обычно требуют инспекцию 4-point до выдачи полиса. Она охватывает четыре системы: крышу, электрику, сантехнику и кондиционер. Это не полная инспекция дома, а отчёт о состоянии для страховщика.

Страховые часто отказывают или берут надбавку, если находят:

- [ ] Проблемные электрощиты (например, Federal Pacific, Zinsco), предохранители-пробки, алюминиевую проводку
- [ ] Трубы из полибутилена или оцинкованные трубы
- [ ] Активные протечки или бойлер на исходе срока
- [ ] Старый или плохо работающий кондиционер
- [ ] Крышу с видимыми повреждениями или малым остатком срока службы

Если 4-point что-то нашла, возьмите смету на ремонт и до конца инспекционного периода решите, просить ремонт, компенсацию или снижение цены.

05

Зона наводнения и страховка от наводнения

Обычный полис на дом наводнение не покрывает. Страховка от наводнения — отдельный полис от федеральной программы NFIP или частной компании.

- [ ] **Проверьте зону FEMA для точного адреса** на карте FEMA. Зоны на A и V — высокий риск, там банк требует страховку от наводнения.
- [ ] **Узнайте цену и вне зон высокого риска.** Немало страховых случаев приходится на дома вне этих зон, а полис там часто стоит умеренно.
- [ ] **Попросите сертификат высоты (elevation certificate).** Он показывает, насколько пол первого этажа выше расчётного уровня воды, и может снизить цену.
- [ ] **Спросите о полисе NFIP продавца.** Его обычно можно переоформить на покупателя при closing.
- [ ] **Учтите срок ожидания.** Новый полис NFIP обычно начинает действовать через 30 дней. Если он оформляется в связи с новой ипотекой, он может действовать с даты closing, при условии что заявка подана не позже closing.
- [ ] **Прочитайте раскрытие продавца.** С 1 октября 2025 года продавцы во Флориде обязаны сообщать, подавали ли они страховые претензии из-за наводнения и получали ли федеральную помощь по этому дому после наводнения.

06

Ураганная франшиза

У полисов во Флориде отдельная франшиза на ураган, в процентах от страховой суммы дома (Coverage A). Обычно это 2%, 5% или 10%. По закону Флориды (статья 627.701) она применяется один раз за календарный год: если в тот же год придёт второй ураган, действует обычная франшиза.

СТРАХОВАЯ СУММА ДОМА	ФРАНШИЗА 2%	ФРАНШИЗА 5%	ФРАНШИЗА 10%
$300 000	$6 000	$15 000	$30 000
$400 000	$8 000	$20 000	$40 000
$600 000	$12 000	$30 000	$60 000

Чем выше франшиза, тем дешевле полис, но тем больше вы платите сами после шторма. Выбирайте франшизу, которую реально сможете оплатить, и держите эти деньги отдельно.

07

Citizens Property Insurance

Citizens — государственный страховщик последней инстанции во Флориде. Новый полис Citizens обычно можно получить, только если частные предложения с сопоставимым покрытием дороже полиса Citizens больше чем на 20% (такой порог действует с 2021 года; актуальное правило подтвердит ваш агент).

- [ ] **Требование о наводнении.** Citizens требует страховку от наводнения для полисов на дом с покрытием от ветра в зонах высокого риска. Вне этих зон с 1 января 2026 года — для домов со страховой суммой от $400 000, а с 1 января 2027 года — для всех таких полисов. Полисы владельцев квартир в кондо (HO-6) под требование не попадают.
- [ ] **Предложения о переводе (takeout).** Частные страховщики могут предложить забрать полис у Citizens. Сравнивайте покрытие, а не только цену.
- [ ] **Закладывайте в сравнение домов** полис Citizens плюс полис от наводнения.

08

Сроки: оформляйте полис заранее

Сезон ураганов длится с 1 июня по 30 ноября. Когда приближается шторм с именем, страховщики приостанавливают выдачу новых полисов (binding suspension) в опасном районе, пока он не пройдёт. Без оформленного полиса банк не закроет сделку, и шторм может сдвинуть closing.

- [ ] Берите котировки в первую неделю инспекционного периода, по готовым отчётам инспекций.
- [ ] Оформляйте полис на дом (и от наводнения), как только закончился инспекционный период, а не в неделю closing.
- [ ] Сразу отправьте первую страницу полиса банку и титульной компании.
- [ ] Если идёт шторм, уточните у агента, оформлен ли уже полис. Если нет, обсудите дату closing с банком.

09

В кондо всё иначе

В кондо здание страхует ассоциация по общему полису, а внутреннюю часть квартиры вы страхуете полисом HO-6. Узнайте ураганную франшизу общего полиса и есть ли у здания страховка от наводнения. Большая франшиза у здания после шторма может превратиться в спецсбор, поэтому добавьте в HO-6 покрытие loss assessment. Остальное о проверке ассоциации — в моём чек-листе по кондо.

10

Таблица: сравните дома

Заполняйте по столбцу на каждый дом во время просмотров и инспекционного периода.

ПУНКТ	ДОМ 1	ДОМ 2	ДОМ 3
Адрес			
Год постройки			
Материал крыши / год установки (permit)			
Форма крыши: hip или gable			
Крепление к стенам: clips / wraps			
Вторичная защита от воды: да / нет			
Проёмы: ударопрочные / ставни / нет			
Дата отчёта wind mitigation			
4-point: щит, трубы, бойлер, AC			
Зона FEMA			
Сертификат высоты: да / нет			
Наводнения в раскрытии продавца			
Котировка на дом (в год) / страховщик			
Ураганная франшиза, % и в долларах			
Котировка от наводнения (в год)			
Вся страховка в месяц			

До конца инспекционного периода

- [ ] Возраст крыши подтверждён разрешением
- [ ] Отчёт wind mitigation на руках
- [ ] 4-point сделана (старый дом)
- [ ] Зона FEMA проверена, сертификат высоты запрошен
- [ ] Две и больше котировки на дом
- [ ] Котировка от наводнения
- [ ] Франшиза выбрана, деньги отложены
- [ ] Запрос на ремонт или компенсацию отправлен



Дэн Марусин · LoKation Real Estate · лицензия FL Sales Associate SL3542968
До оффера я поднимаю разрешение на крышу, зону наводнения и готовые отчёты инспекций и помогаю получить реальные цифры по страховке в пределах инспекционного периода. На русском и английском.
(754) 203-9632 (звонок, SMS, WhatsApp) · info@danmarusinhomes.com · danmarusinhomes.com