

Текст Ларисы Черных / Фото Shutterstock

# ТИТУЛЯРНЫЙ СТРАХОВЩИК



Весь смысл покупки объекта недвижимости — в последующей возможности им свободно распоряжаться: продавать, жить в нем, дарить или сдавать в аренду. Опасение того, что в одночасье все эти прекрасные возможности могут исчезнуть, и из полноправного и счастливого собственника вы превратитесь в нервного ходока по судам, способно всерьез подрвать удовольствие от покупки. И у таких опасений очень часто есть реальные основания.

[перейти на следующую страницу >>>](#)

**П**ожилая женщина, являющаяся собственницей четырехкомнатной квартиры в центре Москвы, продала ее. Вскоре после сделки оказалось, что в квартире также прописан ее сын, о котором она заявила как об умершем. На самом деле сын вместе с семьей проживал за рубежом и оспаривать сделку не собирался. Но, учитывая, что у него имелось двое детей, являющихся по закону наследниками, такая квартира стала для приобретателя «миной замедленного действия».

Ежегодно, по данным Московской гильдии риэлтеров, в столице регистрируется около 90 тыс. сделок с жилой недвижимостью. 2% этих сделок затем оспаривается, причем в 0,5% случаев дело доходит до суда. То есть не менее 500 покупателей московских квартир ежегодно сталкиваются с угрозой лишиться как приобретенного жилья, так и затраченных на него денег. И многие действительно лишаются и того и другого. Почти у каждого из нас есть знакомые или знакомые знакомых, кто попадал в подобные ситуации.

### НЕ МЕНЕЕ 500 ПОКУПАТЕЛЕЙ МОСКОВСКИХ КВАРТИР ЕЖЕГОДНО СТАЛКИВАЮТСЯ С УГРОЗОЙ ЛИШИТЬСЯ ПРИБРЕТАЕМОГО ЖИЛЬЯ

Вы купили квартиру, дом или земельный участок. В течение десяти лет эта покупка и ваши права могут быть оспорены в суде. Оснований для признания сделки незаконной — великое множество. Это и предьявление наследника, которого в свое время проигнорировали, и ущемление прав детей, совершение сделки недееспособным гражданином, под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы и даже стечения тяжелых обстоятельств. И все это касается всех сделок, совершенных с объектом недвижимости за последние десять лет!

Если суд признает сделку недействительной, вам придется вернуть объект недвижимости, после чего можно попытаться потребовать обратно свои деньги с продавца, что, как правило, бывает невозможно.



Для борьбы с подобными «имущественными катастрофами» мировая деловая практика выработала эффективную защиту — страхование имущественного титула (от английского «title of ownership insurance»), т.е. страхование на случай утери вашего права собственности (титула) на движимое и недвижимое имущество.

Титульное страхование работает по тем же принципам, что и любое другое страхование: вы платите страховую премию, а в случае потери вашего права собственности на объект недвижимости, страховая компания возмещает вам его стоимость. Таким образом, вы практически на 100% защищены от риска «оказаться у разбитого корыта». Титульное страхование — это один из классических регулирующих механиз-

**СТОЛКНУВШИСЬ С НАМЕРЕНИЕМ ОСПОРИТЬ  
ВАШЕ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, ВЫ СМОЖЕТЕ,  
КАК В АМЕРИКАНСКИХ ФИЛЬМАХ, ЭФФЕКТНО  
ПРОТЯНУТЬ ВИЗИТКУ И СКАЗАТЬ: «ВОТ —  
ТЕЛЕФОН МОЕГО СТРАХОВОГО АГЕНТА».**

ЧЕМ БОЛЬШЕ БЫЛО ЗА ПОСЛЕДНИЕ 2–3 ГОДА СОВЕРШЕНО СДЕЛОК С ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ, ТЕМ ВЫШЕ РИСК, ЧТО НА НЕГО МОГУТ ПРЕДЪЯВИТЬ ПРЕТЕНЗИИ ТРЕТЬИ ЛИЦА

мов защиты собственности в США и Западной Европе, где таким образом страхуется до 90% сделок с недвижимостью.

После того, как вы обратились в страховую компанию, эксперты компании тщательно изучат всю цепочку сделок с объектом недвижимости. Чем больше было за последние 2-3 года совершено сделок с собственностью, которую вы собираетесь застраховать, тем выше риск, что на нее могут предъявить претензии третьи лица. В зависимости от «истории» объекта с вас возьмут от 0,3 до 2% в год от суммы, в которую оценена ваша собственность. Таким образом, ежегодные расходы на страхование, например, коттеджа стоимостью 5 миллионов долларов составят от 15 до 100 тысяч долларов. Юристы советуют страховать титул в течение всех десяти лет после совершения сделки, пока ваши права на недвижимость могут быть оспорены в суде. Дальше ваша собственность — «чиста» от претензий.

Не исключено, что после анализа всех рисков, компания откажет вам в страховке. Поэтому имеет смысл обращаться в страховую компанию еще до совершения сделки. Это гарантирует вас от любых сюрпризов в будущем. Если после экспертизы документов компания отказывается страховать объект, то покупатели чаще всего рассматривают это как экспертную рекомендацию отказаться от покупки данной квартиры, дома или земельного участка. По свидетельству сотрудников страховых компаний, этим пользуются некоторые «ушлые» клиенты: они обращаются с просьбой заявлением на страхование титула только для того, чтобы получить дополнительную уверенность в юридической «чистоте» сделки. Заплатив только за экспертизу документов, и получив после этого согласие компании застраховать объект, такие клиенты отказываются от страховки, пребывая в полной уверенности, что теперь они — в безопасности. Между тем, согласие



страховой компании означает только то, что риск наступления страхового случая не превышает среднестатистические параметры, а не то, что его нет совсем. Кстати, риэлторы советуют, покупая квартиру, сменившую за последние годы несколько владельцев, требовать на основании этого факта скидки. А сэкономленные деньги лучше всего потратить на титульное страхование.

Еще один приятный момент, связанный с титульным страхованием — возможность возложить на страховую компанию тяготы общения с судом и третьими лицами, предъявившими претензиями. Столкнувшись с намерением оспорить ваше право собственности, вы сможете,

САМ ФАКТ, ЧТО ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА В КРУПНОЙ КОМПАНИИ, СПОСОБЕН ОТПУГНУТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РЕЙДЕРОВ

как в американских фильмах, эффектно протянуть визитку и сказать: «Вот — телефон моего страхового агента». Дальше вашими делами займутся профессиональные юристы страховой компании. Они будут вести переговоры на предварительных стадиях, защищать ваши интересы в суде, компания также будет нести все судебные издержки. При этом страховая компания защищает, прежде всего, свои интересы, ведь в случае проигрыша она обязана будет возместить вам полную стоимость утерянной недвижимости.

Все ли объекты недвижимости необходимо страховать? Меньше всего рискуют те, кто покупает недвижимость на первичном рынке — в новых домах, у надежных застройщиков. Вторичный рынок жилья — это группа риска. Среднестатистическая московская квартира за период 1992-2006 гг. продавалась — покупалась (или отчуждалась иным способом) 2–3 раза. Если заинтересовавший вас объект переходил из рук в руки чаще, стоит насторожиться и обязательно призвать на помощь страховую компанию. Некоторые риэлтерские компании, работающие в сегменте элитной недвижимости, автоматически страхуют все сделки своих клиентов.

К особой группе риска относится земля. Права на земельные участки — наиболее уязвимы. Типичная ситуация: земельный участок приватизирован чиновником, и пока он ему принадлежит, у местных контролирующих органов, как правило, нет вопросов. Но стоит приобрести землю другому человеку, как начинаются проверки и претензии — природоохранные и другие. Поэтому все эксперты по сделкам с землей однозначно советуют страховать купленные земельные участки, особенно в «лакомом» Подмоскowie. При этом за страхование земли в таких «нехороших», с точки зрения обеспечения прав собственника, районах Подмоскowie, как Одинцовский, берутся только компании с хорошо налаженной системой работы с рисками. Сам факт, что ваша недвижимость застрахована в крупной компании «с именем», способен отпугнуть потенциальных рейдеров, которые предпочитают не связываться с командой профессиональных юристов. Таким образом, титульное страхование выполняет еще и «общественно значимую» функцию — защищает права добросовестных приобретателей, делает рынок недвижимости более цивилизованным и предсказуемым.

Первыми, кто стал активно продвигать услуги титульного страхования на российском рынке, были банки, которые в обязательном порядке требовали такой страховки при кредитовании ипотечных сделок с недвижимостью. Так, с ипотекой к нам пришло и титульное страхование. По свидетельству опытных страховщиков, интерес к титульному страхованию растет в основном за счет рекомендаций — от клиента к клиенту. Тот, кто однажды воспользовался этой услугой, в дальнейшем, как правило, страхует все свои сделки с недвижимостью. Ведь титульное страхование обеспечивает психологический комфорт — вы избавляетесь от навязчивого страха потерять недвижимость. Это позволяет в полной мере насладиться совершенной покупкой.



**Наталья Николаевна Шапова,**  
Генеральный директор  
ЗАО «Страховая группа  
«УРАЛСИБ»

— Воспользоваться страхованием титула мы рекомендуем, прежде всего, тем клиентам, кто приобрел собственность, которая уже какое-то время обращалась на рынке, имеет историю сделок. Конечно, когда мы говорим о квартирах в новых элитных домах, то в этом случае риск потерять права собственности не столь велик. Но если вы захотите приобрести, например, старый особняк в центре Москвы, то в этом случае мы настоятельно рекомендуем застраховать титул. И просто жизненно необходимо такое страхование в случае покупки земли, т.к. с землей чаще всего происходят различные неприятные истории, которые в итоге выливаются в потерю собственности. При этом необходимо помнить, что, если теряется право собственности на землю, то утрачиваются права и на все то, что на ней находится: дома, любые другие постройки. Все остальные риски, может быть, за исключением риска терроризма или серьезного стихийного бедствия — менее катастрофичны, чем утрата прав собственности. После пожара, вы, по крайней мере, можете сделать ремонт, а вследствие утери прав вы безвозвратно теряете весь объект.