

ДОМ ДЕНЬГИ

Лишение титула

страхование

(Окончание. Начало на стр. 1)

Однако, как объясняет директор управления развития партнерских продаж «Росгосстраха» Дмитрий Иванников, основное отличие титульного страхования от других как раз и состоит в том, что оно защищает не от предполагаемых катаклизмов, а от уже происшедших событий, которые не были известны и не проявились на момент заключения договора страхования. В «Росгосстрахе», по его словам, основные выплаты по титульному страхованию связаны именно с нарушением законодательства при предыдущих сделках.

Да и в других компаниях выплаты по этому виду страхования связаны с незаконностью предыдущих сделок. Вот что нам рассказал Виталий Ус, заместитель директора центра страхования финансовых рисков РОСНО: «В феврале 2008 года к нам обратился клиент из Калуги с заявлением о страховом случае. По решению суда он был лишен права собственности на приобретенную им за год до этого квартиру, которая была возвращена одному из предыдущих владельцев. Оказалось, что этот владелец некоторое время назад потерял паспорт, чем и воспользовались мошенники. Они сделали поддельную доверенность на продажу квартиры и провернули сделку. После чего было еще две сделки купли-продажи этой квартиры, прежде чем она была продана нашему страхователю. Все документы для продажи квартиры на момент совершения последней сделки были уже в порядке. Покупатель не мог ни о чем догадываться. Неожиданно для него последовал иск в суд владельца, от имени которого по подложным документам была продана квартира, об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Иск был удовлетворен. Клиенту было выплачено страховое возмещение полностью (1 млн 980 тыс. рублей)».

В выплате отказать

Чтобы не оказаться без выплаты, директор по страхованию имущества и строительно-монтажных рисков страхового брокера «Малакут» Александр Сулов советует страхователям очень внимательно читать договор, и особенно ту часть, где перечислены исключения из покрытия. И если какой-то пункт вызывает сомнение, искать другого страховщика. В каких же случаях страховая компания не обязана платить?

«Исключения из страхового покрытия при страховании титула во многом типичны и для других видов страхования. Не признаются страховыми случаи утраты либо прекращения права собственности или других вещных прав на недвижимое имущество вследствие прямого или косвенного воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения; военных действий, маневров, гражданской войны или их последствий, народных волнений всякого рода, забастовок; реквизиции, конфискации, ареста, изъятия и уничтожения недвижимости по распоряжению государственных органов», — говорит Дмитрий Иванников. — При этом есть исключения из страхового покрытия, свойственные только титульному страхованию. Например, отчуждение недвижимого имущества, которое в силу закона не может принадлежать страхователю (выгодоприобретателю); выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд; изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства».

Кроме того, как сообщает Виталий Ус, страховщик не выплатит возмещение, если произошла передача приобретаемой квартиры другим лицам по безвозмездному или безвозмездному договору; если наступила ее гибель или уничтожение (эти риски должны компенсироваться по договору страхования имущества); если владелец добровольно отказался от права соб-



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РИЭЛТОРОВ

Риэлторские компании, участвующие в сделке как посредники, тоже могут проверить юридическую чистоту квартиры — если им это поручит.

«По желанию клиента и на основании заключаемого договора мы предоставляем дополнительную, самостоятельную услугу — юридическую экспертизу объекта. Клиент получает письменное заключение, содержащее подробнейшую историю квартиры, вывод о наличии или отсутствии потенциальных рисков и рекомендации профессиональных юристов», — рассказывает гендиректор компании «Мизель-Брокеридж» Алексей Шленов. — Человек обращается в риэлторскую компанию за риэлторской услугой, которая достаточно объемна. Весь пакет юридических документов, который необходим и достаточен для проведения и регистрации сделки в соответствии с законодательством, тщательно готовится и проверяется».

Проверка юридической чистоты квартиры, по словам господина Шленова, непосредственно связана с изучением юристами, специализирующимися в области недвижимости, ее истории. «Компания, оказывая юридическую услугу, анализирует как минимум следующие сведения о квартире, — говорит он. — Обо всех настоящих и бывших собственниках и зарегистрированных в квартире лицах, о дееспособности этих лиц на момент волеизъявления; о лицах, временно не проживающих в квартире (находящихся в местах лишения свободы, на службе в вооруженных силах, в интернате, доме престарелых и др.); о существующих или возможных правах третьих лиц на проверяемый объект; о наличии фактов нарушения имущественных и/или жилищных прав несовершеннолетних, в том числе и ранее проживающих; получение сведений на объект недвижимости на предмет наличия обременений (арестов, запретов, залогов, прав пользования и др.); наконец, о наличии произведенных и незаконных перепланировок или переоборудования квартиры».

Для большей безопасности имеет смысл, выбирая риэлтора, поинтересоваться, страхует ли он свою ответственность перед клиентом: в случае признания сделки недействительной страховщик риэлтора возместит ущерб.

«Добросовестные риэлторы в большинстве случаев свою деятельность страхуют», — говорит Сергей Поправка, юрист компании Penny Lane Realty. — Например, ответственность нашей компании застрахована на сумму \$10 млн. Возмещение стоимости риэлтором должно быть совершено, если это именно его недоработка. А, например, если клиент был письменно предупрежден о нецелесообразности приобретения конкретной квартиры, но тем не менее, прельстившись невысокой ценой, совершил покупку, о какой ответственности риэлтора за чужую жадность и глупость может идти речь?»

Решать, страховать ли квартирную сделку, если она осуществляется без привлечения кредита, может сам покупатель. При покупке на заемные средства это решение принимает кредитор. «Страхование титула в России пока не сильно распространено. И, собственно, в большинстве случаев страхование титула происходит именно по требованию банка — займодавца ипотечного кредита. При покупке жилья по ипотеке на вторичном рынке банки-кредиторы в большинстве случаев требуют застраховать титул (равно как и жизнь, и трудоспособность заемщика). Требование страхования титула выгодно банку. Ведь при наступлении страхового случая банк априори получит не выплаченный заемщиком остаток основного долга и проценты за пользование кредитом», — объясняет Сергей Поправка. — Застраховать титул собственника при покупке жилья на вторичном рынке требует, например, банк ВТБ 24. Срок действия договора страхования — три года с момента покупки квартиры. А вот, например, в Московском кредитном банке отказаться от страхования титула можно, но тогда плата за пользование кредитом вырастет на 3%».

твенности на приобретенную квартиру; если застрахованная квартира использовалась не по назначению (например, как офис); если произошло изменение характеристик, свойств, конструктивных параметров объекта недвижимости; если объект подлежит изъятию у страхователя (например, фискальными органами) и пр.

Вот пример отказа в выплате. «Событие, заявленное клиентом как страховое (судебный спор, повлекший за собой наложение ареста на недвижимое имущество и привлечение правоохранительных органов), наступило до заключения договора страхования, но клиент утаил эту информацию от РОСНО при заключении договора страхования», — рассказывает Виталий Ус. — При наличии сведений у РОСНО о данном событии договор страхования не был бы заключен или был бы заключен на иных условиях. Мы подали судебный иск о признании договора страхования недействительным».

Сработой не справились

В истории, которую мы рассказали в самом начале, вызывает недоумение и другой момент. Как сообщили нам в страховой компании МАКС, «учитывая тот факт, что по решению суда покупатели не являются добросовестными приобретателями квартиры, заявленное событие не может быть признано страховым случаем, так как не предусмотрено договором страхования». Суд посчитал, что они неосмотрительно купили квартиру с частыми перепродажами и не проконсультировались у соседей и милиции при покупке. Но ведь проверка квартиры на юридическую чистоту — прямая обязанность и страховой компании, и риэлтора, который сопровождал сделку, и банка, который выдал ипотечный кредит.

«Одна из основных задач предстраховой экспертизы — это минимизация рисков за счет комплексной проверки ис-

тории объекта и оценки рисков по нему. Таким образом, принятие квартиры на титульное страхование осуществляется при максимальном понимании уровня рисков, что позволяет, разумеется, снизить вероятность страховых случаев и прецедентов», — говорит Игорь Жигунов, заместитель председателя правления Городского ипотечного банка. — И банк, и страховая компания, разумеется, смотрят документы по объекту залога на предмет их соответствия требованиям законодательства и пригодности для оформления сделки».

Как объясняет Дмитрий Иванников, чем больше с квартирой было сделок, тем тщательнее ее проверяют на юридическую чистоту. «Прежде чем принять решение о страховании той или иной сделки, страховая компания дополнительно исследует историю перехода прав на определенный объект, а по мере развития рынка недвижимости неизбежно возрастает количество сделок с квартирами», — говорит он. — Риск возникает при любом переоформлении прав. И чем больше цепочка сменявшихся собственников объекта, тем больше потенциальных проблем. Даже если в последней сделке фигурирует безупречный пакет документов, проблема может таиться в истории квартиры, которую страховщик и пытается исследовать.

По словам Виталия Уса, при проведении предстраховой экспертизы могут быть задействованы различные сотрудники страховой компании — андеррайтеры (специалисты, определяющие степень риска и принимающие решение о его принятии на страхование и назначении страхового тарифа), юристы, сотрудники службы безопасности и др. Понятно, что таких знаний и возможностей, как у них, у обычной молодой семьи нет. А если даже страховщик не заподозрил в истории квартиры ничего криминального, то покупатель — тем более.

Наталья Капустина



Belvedere Residence

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
БЕЛЬВЕДЕР РЕЗИДЕНС
ЧЕРНОГОРИЯ





Компания-застройщик Sagio Residence и мировой лидер на рынке недвижимости компания Knight Frank представляют уникальный жилой комплекс в Черногории – Belvedere Residence.

Belvedere Residence – элитный жилой комплекс закрытого типа в самом сердце Будванской Ривьеры, всего в 200 метрах от центра пляжа Бечичи. Здания находятся на высоте около 40 м над уровнем моря, что обеспечивает неповторимые виды на море и окружающие горы с террас роскошных апартаментов.

Belvedere Residence привлекателен с целью инвестирования в связи с перспективой вступления Черногории в ЕС.

70 апартаментов площадью от 49 до 208 м² и пентхаусов расположены в пяти корпусах В, С, D, Е и V, оснащенных лифтами и окруженных прекрасным благоустроенным парком. Корпус А представляет собой апарт-отель с 30 номерами, услугами которого могут пользоваться владельцы апартаментов. Для удобства жильцов предусмотрены крытый бассейн, спа-салон, фитнес-центр, детская площадка, паркинг на 85 машиномест.



За получением дополнительной информации по проекту Вы можете связаться: телефон +7(495) 981-0000, www.knightfrank.com