

Материал подготовила **Марта САВЕНКО**

Титульное страхование

5 ВОПРОСОВ ЭКСПЕРТАМ

ТИТУЛ [лат. titulus — надпись, почётное звание], — юридическое, документальное основание права на определённые действия, на особое положение, на имущество, на владение товаром (переходящее от продавца к покупателю).

СТРАХОВАНИЕ ТИТУЛА [англ. title insurance], — страхование против дефектов правового титула.

Титульное страхование — совсем ещё новое понятие для игроков российского рынка недвижимости. Что это такое и с чем его едят? Как влияет на страхование титула рост цен на недвижимость? Может ли в России появиться закон об обязательном страховании объектов недвижимости? На эти и другие вопросы на страницах **ФН** отвечают эксперты: **Алексей ШЛЁНОВ**, генеральный директор «МИЭЛЬ-Брокеридж», **Виталий УС**, начальник отдела методологии и инновационных видов страхования Центра страхования финансовых институтов РОСНО, **Ирина ПЕТРОВА**, заместитель начальника отдела страхования недвижимости ОАО «РСК», **Светлана СТОЛЯРОВА**, руководитель компании Local-n-Global Realty (США).

1 Каков максимальный срок, на который сегодня в России можно оформить страховой полис, страхуя титул?

А.Ш. Стандартно страховые компании предлагают полис титульного страхования на 1 или 3 года. Однако по завершению действия полиса человек вправе продлить страхование, заключив новый договор.

В.У. Максимальный срок, на который сегодня имеется практика заключения договоров титульного страхования, составляет 10 лет. Но, как правило, заключение договора на такой срок продиктовано требованиями инвестора, финансирующего сделку на приобретение объекта недвижимости

на 10 лет. Исходя же из действующих в настоящее время сроков исковой давности по ГК РФ и учитывая процессуальную возможность их восстановления по заявлению заинтересованной стороны, максимальный срок не превышает 5 лет.

И.П. Срок заключения договора страхования ответственности — выбор клиента (страхователя). Существующая практика — от одного года до 10 лет. Однако следует иметь в виду, что, в случае привлечения кредитного ресурса одним из требований со стороны кредитора является обязательное страхование титула на весь срок действия кредитного договора. Бессрочным полис быть не может, поскольку срок действия страховой защиты — одно из существенных условий договора страхования.

2 Что вам известно о страховых случаях по сделкам купли-продажи жилья? Были ли они? Какие решения принимала страховая компания? Не было ли отказов в выплате, и если да, то по каким причинам?

А.Ш. Сегодня многие банки при ипотечном кредитовании в качестве обязательного требования выдвигают титульное страхование. В рамках остальных сделок страхование титула не является обязательной мерой, однако, по данным страховых компаний – наших партнёров, люди в последнее время сами всё чаще пользуются этой услугой. Клиенты всегда серьёзно и ответственно подходили к сделкам с недвижимостью, покупка квартиры – дорогостоящее приобретение, и, несмотря на стабильную ситуацию на рынке недвижимости, есть обстоятельства,

которые ни юрист, ни риэлтор проверить не могут. Поэтому, на мой взгляд, страхование собственности является очень важным моментом. Думаю, что в скором времени это станет востребованной услугой при любых сделках с недвижимостью.

По данным ведущих страховых компаний — наших партнёров, на сегодняшний день 3–5% от общего количества договоров связаны с приобретением полиса титульного страхования. От 0,2% до 0,5% застрахованных по титулу сделок приводят к страховому случаю.

В.У. В первом полугодии 2008 года РОСНО произвело страховую выплату в размере 1 980 000 рублей по региональному убытку, связанному с опротестованием одной из сделок, ранее совершённых с объектом недвижимости. Иных страховых выплат в компании РОСНО по данному страхованию не было. Все спорные ситуации либо были урегулированы в досудебном порядке, либо

в результате действий РОСНО и страхователя было вынесено судебное решение в пользу страхователя.

И.П. Страхование сделок с недвижимостью — новое направление страхового бизнеса ОАО «РСК», стартовавшее в 2008 году. Собственная статистика сейчас только формируется. Выдаче страхового полиса всегда предшествует серьёзная проверка документов: изучается история возникновения права собственности и последующие переходы этого права, запрашиваются дополнительные сведения о характере и мотивах совершаемой сделки с недвижимостью, а также о сторонах (участниках) сделки. Мы можем отказать в принятии риска на страхование на этапе проведения экспертизы, если предложенная сделка вызывает сомнения. Но если страхование состоялось, если полис выдан страхователю, то при наступлении страхового случая страховщик платит страховое возмещение.

3 Как вы считаете, не обесценивает ли рост цен на недвижимость страхование титула? Ведь если стоимость объекта на рынке значительно возрастает, выплата при наступлении страхового случая не покрывает расходов владельца на приобретение аналогичного помещения. Известно ли вам о готовых решениях страховых компаний на этот случай?

А.Ш. Действительно, квартиры страхуются по рыночной цене на момент покупки. Индексации застрахованных по титулу квартир не происходит.

Поэтому при возникновении страхового случая выплачивается та сумма, на которую квартира была изначально застрахована. Единственное, что можно в данном случае порекомендовать: по истечении срока действия полиса, при заключении нового договора о продлении титульного страхования (через 1 год или 3 года) указать в договоре новую рыночную стоимость объекта, если она выше. Если квартира в цене упала, то сумму можно оставить прежнюю.

В.У. У собственника недвижимого имущества, заключившего договор титульного страхования, всегда есть возможность оперативно увеличить размер указанной в нём страховой суммы в соответствии с ростом рыночной цены на недвижимость, с доплатой страховой

премии на льготных условиях. Такая практика имеет широкое распространение среди клиентов РОСНО.

И.П. Да, действительно, российский рынок недвижимости — это стремительно растущий рынок. И очень важно для собственника, застраховавшего титул своей недвижимости сейчас, не «уйти в минус» при её потере через год или три. Страхование титула относится к имущественному страхованию, и страхователь имеет право в течение срока действия договора страхования увеличить страховую сумму в соответствии с увеличением рыночной стоимости своей недвижимости, пропорционально доплатив страховщику за такое увеличение. Таким образом обеспечивается защита имущественных интересов страхователя в условиях растущего рынка.

4 Как вы считаете, велика ли вероятность того, что в нашей стране будет принят закон об обязательном страховании недвижимости как это произошло с ОСАГО и ОМС? Каковы перспективы развития риэлторского бизнеса в этом случае? Например, повлияет ли это на размер комиссионных агентства недвижимости, и каким образом? Облегчит ли такой закон работу агентства недвижимости или, напротив, затруднит её, и почему?

А.Ш. Предпосылок к тому, что будет принят закон об обязательном страховании недвижимости, в настоящее время нет. В любом случае на работу риэлторов принятие подобного закона не повлияет. На сегодняшний день «МИЭЛЬ» предлагает профессиональные риэлторские услуги, обеспечивает высокий уровень проведения сделок, тогда как страхование титула имущества — риска утраты права собственности — это прерогатива страховых компаний.

И.П. На мой взгляд, вероятность введения Закона об обязательном страховании сделок с недвижимостью ничтожно мала на сегодняшний день. К сожалению, ни риэлтор, ни регистратор, ни, увы, государство, несут ответственности за расторжение сделок, а последствия такого расторжения оказываются слишком тяжёлыми для граждан. Страхование же могло стать реальным механизмом защиты.

5 В чём состоят основные отличия российского страхования титула от зарубежной практики?

В.У. В странах Западной Европы страхуется ответственность риэлторов. Широкое распространение титульное страхование получило на рынке США и Канады прежде всего в силу развитости рынка недвижимости и ипотеки, а также большой ёмкости рынка страхования по принятию таких рисков. В России же зачастую титульное страхование воспринимается как идущее вразрез с деятельностью риэлторов и нотариусов (которые дают гарантии по сделкам, но только от убытков вследствие своих ошибок). На деле оно только дополняет защиту имущественных интересов собственников недвижимости, что не всегда доносится до собственников недвижимости и затрудняет продвижение данного вида страхования через риэлторские компании и нотариусов.

И.П. Основное отличие — в отношении к самому страхованию! Но над этим мы будем работать. Доверие страхователей нужно заслужить.

С.С. По законодательству США, страхование титула является обязательным, если для приобретения недвижимости используется ипотечное кредитование: банки обязывают покупателя приобретать полис страхования кредитора. Этот вид страхования НЕ ЗАЩИЩАЕТ права владельца. Защищены только права банка, но и эта защита ограничена сроком погашения задолженности и первоначальной суммой займа. Для собственников разработан специальный полис страхования, который приобретается так же, как и кредиторский, одновременно. Но в отличие от предыдущего вида страхования полис собственника действует бессрочно, т.е. до тех пор, пока застрахованный владелец или его наследники не передали право собственности другим лицам или не наложили на титул нового финансового обременения. Единжды приобретённый полис будет действовать всегда.