

ТИТУЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ

*ОЛЕСЯ
ГЕННАДЬЕВНА
БУХТОЯРОВА*



БУХТОЯРОВА & ШАБАЛИН
ЮРИДИЧЕСКИЕ ЗНАНИЯ - ЗАЛОГ УСПЕХА

ОЛЕСЯ ГЕННАДЬЕВНА БУХТОЯРОВА

1. Опыт в оценке рисков при покупке и продаже недвижимости составляет 15 лет, юрист по недвижимости.
2. Разработчик титульного и ипотечного страхования.
3. Автор юридического очного курса в Москве и основатель юридической онлайн школы.
4. Директор агентства СК «Согласие».
5. Спикер международных и региональных конференций
6. Веду свой блог на крупной интернет-площадке для участников рынка недвижимости: <https://pron.realty>
7. Являюсь администратором в самой большой риэлтерской группе в России: «Риэлторы: информация и аргументы для клиентов».
8. Соавтор книги «Сделки с недвижимостью. Образцы типовых договоров».

Социальные сети

Instagram: @olesyabuhtoyarova,

Telegram: @bezdelkashabalin

Facebook: olesya.bu

Мобильный телефон - 8-910-418-87-83



Законодательные предпосылки к утрате права собственности

Упрощение процедуры регистрации купли-продажи жилья. Возможность зарегистрировать право собственности в любом регионе РФ, ранее же это возможно было только по месту нахождения недвижимого имущества.

Несовершенство института добросовестного приобретательства (статья 302 ГК РФ);

Высокие налоги, кадастровая стоимость объектов недвижимости - как следствие, заниженная стоимость в ДКП.

Неоднозначность роли конкурсного (финансового) управляющего в процедуре банкротства

Законодательные предпосылки

Наличие ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

Слабое земельное законодательство

Фактически неограниченный срок исковой давности ст. 181 ГК РФ.

Наличие ФЗ «О банкротстве физических лиц» от 29.06.2015 года № 154-ФЗ

Институт наследования

Номинальная ответственность – нотариусов, регистраторов, оценщиков, юристов, адвокатов.

Отсутствие «Закона о риэлторской деятельности»

Несовершенство института добросовестного приобретательства

В РОССИИ – негативная регистрационная система, с защитой добросовестного приобретателя (ст. 223, 302 ГК РФ) или залогодержателя (ст. 335 ГК РФ).

Почему?

1. легитимационная функция серьезно ослаблена (бесповоротной записи реестра не существует).
2. компенсационной функции реестра нет (в настоящее время она провалена, так как реальных случаев взыскания убытков с казны за действия регистратора фактически нет).
3. каузальный переход права (если доказано, что в сделке отсутствует основание, то она должна быть признана недействительной).
4. оспаривание сделок

Итог: развитие услуги проверки титула и титульного страхования (особенно в рамках ипотеки), что характерно для юрисдикций, в которых правоустанавливающая регистрация недвижимости отсутствует, хотя в России – именно такой тип регистрационной системы.

Титульное страхование



Страхование риска утраты права собственности на недвижимость, которую Вы приобрели или собираетесь приобрести.

- Данный вид страхования защищает собственника (покупателя) от притязаний третьих лиц на имущество, возникших до и сохранившихся после его покупки, а также от возможного расторжения сделки по приобретению недвижимости.
- Адекватную, оперативную и полноценную защиту права собственности на недвижимость может обеспечить только договор титульного страхования.

Объекты страхования

Что может быть застраховано?

- жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- нежилые помещения;
- земельные участки;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности



Страховые риски



СК «Согласие» возместит Ваши убытки, связанные с утратой приобретенной Вами недвижимости, если после заключения сделки купли-продажи Ваше право собственности будет утрачено по решению суда, вынесенному по одному из следующих оснований:

- Признание совершенных с недвижимостью сделок недействительными;
- Нарушение права наследников;
- Мошенничества или других противоправных действий;
- Совершения сделок по поддельным, подложным или недостоверным документам (в результате как умышленных, так и непреднамеренных действий).

Краткий обзор страховых случаев по титульному страхованию

1. Подлог правоустанавливающих документов (в том числе, первичных).
 2. Нарушением прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников, предыдущих владельцев и пр.).
 3. Неправомочные решения суда, в силу которого совершенная сделка купли-продажи признана недействительной.
 4. Действия мошенников.
 5. Незаконность предыдущих сделок.
-

ОЖИДАЕМЫЕ СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:

1. Страховые случаи, где объекты недвижимости приобретались с использованием материнского капитала.
2. Страховые случаи, связанные с признанием сделок недействительными, в рамках процедуры банкротства физических лиц (ФЗ-154 «О банкротстве физических лиц»).

Сделки, которые рекомендуются страховать

- Наследование (по закону, по завещанию);
- Пожилые продавцы (от 70 лет);
- Сделки с использованием материнского капитала;
- Продавцы (физические и юридические лица) с признаками «банкротства»;
- Продавцы, стоящие на учете в ПНД и НД (исключение: тяжелые психические заболевания, деменция, наркомания, алкоголизм (в зависимости от стадии заболевания));
- Объекты недвижимости, где в качестве документов-основания, выступают решения суда;
- Объекты недвижимости, где не очень понятны мотивы продаж;
- Несколько переходов права в короткий период.

Порядок заключения договора страхования

ШАГ 1. Выбор объекта недвижимости для покупки.

ШАГ 2. Сбор и предоставление необходимых документов в СК «Согласие» для предстраховой экспертизы.

ШАГ 3. По результатам экспертизы устанавливается индивидуальный тариф.

ШАГ 4. Подготовка договора страхования, согласование со страхователем и выгодоприобретателем. Оплата страховой премии.



Индивидуальный тариф определяется по результатам предстраховой экспертизы и зависит от:



- количества сделок купли-продажи с объектом недвижимости
- срока действия договора страхования
- полноты представленных на предстраховую экспертизу документов
- юридической чистоты сделок
- участия риэлтора

На 1 год страхования тариф составит 0,3% - 0,4%
На 3 года страхования: 0,6% - 1 %

Основные преимущества страхования титула собственности для агентств недвижимости

1. В случаях использования титульного страхования при покупке недвижимости по неполной стоимости.
2. Информация о кредитных историях физических и юридических лиц (продавцов) не доступна для широкого использования. Страхование позволяет улучшить качество проверки продавца и защитить от рисков признания сделок недействительными, ранее состоявшихся сделок по инициативе финансового управляющего.
3. На текущий момент рынок недвижимости - рынок покупателей, которых интересует максимальная надежность сделки и максимальная защита приобретаемого права собственности. Только титульное страхование обеспечивает защиту права собственности после заключения сделки.
4. Задействование титульного страхования повышает объемы продаж риэлтерской услуги.



**Федеральный закон
от 2 августа 2019 г. N
299-ФЗ "О внесении
изменений в
Федеральный закон
"О государственной
регистрации
недвижимости"**

**Статья 68.1. Компенсация
добросовестному приобретателю за утрату им
жилого помещения
(введена Федеральным законом от 02.08.2019 N 299-ФЗ)**

1. Физическое лицо – добросовестный приобретатель (статья 302 ГК РФ).
2. Вступление в законную силу судебного акта об истребовании жилого помещения.
3. Однократная единовременная компенсация за счет казны РФ.
4. Размер компенсации кадастровая или рыночная стоимость жилого помещения.



ШАГ 1. ОТКУДА ДЕНЬГИ



- Любая альтернатива
- Вклады, включая наследство и близких родственников
- Трудовые накопления
- Свои акции и доли



- Дарение денег в ППФ
- Заемные средства
- Брокерские счета

ШАГ 2. ЦЕЛЬ ПОКУПКИ

- Единственное жилье
- Не единственное, но прописка туда
- Покупка близким родственникам или членам семьи
- Под аренду (наем)
- С инвестиционными целями



ШАГ 3. СПРАВЕДЛИВАЯ ЦЕНА



ШАГ 4. ПИСЬМО ПОКУПАТЕЛЯ ПРОДАВЦУ

- Обязательно два скрина
- Нотариальное удостоверение не обязательно

ШАГ 5. ОТКРЫТЫЕ БАЗЫ

ГУВМ
КАДАРБИТР
RUSPROFIL
ФССП
БАНКРОТ ФЕДРЕСУРС
ГАС "ПРАВОСУДИЕ"
ЗЧБ - ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

ШАГ 6. ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН

- Едем заказывать сразу
- Две разных
- Желательно бумажные

- Обязательно скрин с датой
- Базы только открытые
- Нотариальное удостоверение не обязательно

ШАГ 7. ПРЕДЫДУЩАЯ ПРАВОУСТАНОВКА

- Второе письмо по аналогии с шагом 4
- Возможен "пустой" ответ

ШАГ 8. СДЕЛКОСПОСОБНОСТЬ ПРОДАВЦА

- ПНД, НДС, оружие, права
- Освидетельствование на сделке
- Пятиминутка в стационаре

ШАГ 9. ДОГОВОР С ЮРФИРМОЙ

- Договор
- Отчет (юрзаклучение)
- Акт о выполненных работах
- Легальная оплата

ШАГ 10. СТРАХОВАНИЕ

- Надежная страховая компания
- Минимум год, лучше три
- Легальная оплата

Юридическая онлайн-школа «БЕЗОПАСНАЯ СДЕЛКА»

*старт нового потока
19 октября*

- Основы законодательства
- Современные боли риелторов (наиболее актуальные проблемы при покупке недвижимости)
- Семейное и наследственное право
- Признание сделок с недвижимостью недействительными
- Договорное право
- Мошенничество на российском рынке недвижимости
- Дорожная карта сделки
- Экспертиза пакета документов по сделкам с недвижимостью



**Возможность получения
удостоверения государственного
образца**



ОЛЕСЯ ГЕННАДЬЕВНА БУХТОЯРОВА

Контакты

Instagram: @olesyabuhtoyarova,

Telegram: @bezdelkashabalin

Facebook: olesya.bu

Яндекс.Дзен: Безопасная сделка

Мобильный телефон:

8-910-418-87-83