

Страхование финансовых и  
титульных рисков –  
эффективный механизм  
защиты имущественных  
интересов приобретателей и  
владельцев недвижимости

Виталий Валентинович Ус  
«Всероссийский Жилищный Конгресс»  
г. Санкт-Петербург / 04.10.2012



## Содержание

- 1 Страхование финансовых рисков и титульное страхование в Российской Федерации
- 2 Положения законодательства РФ об истребовании имущества от добросовестного приобретателя и положения правил страхования
- 3 Добросовестный приобретатель как субъект титульного страхования
- 4 Положения Национальных стандартов профессиональной (риэлторской) деятельности о титульном страховании
- 5 Нотариат и Росреестр как субъекты защиты прав приобретателей и владельцев недвижимости
- 6 Порядок заключения и существенные условия договора страхования финансовых рисков инвестора (дольщика)
- 7 Порядок заключения и существенные условия договора титульного страхования
- 8 Контакты

## Страхование финансовых рисков и титульное страхование в Российской Федерации

Страхование финансовых рисков инвесторов (дольщиков) и страхование имущества на случай его утраты в результате прекращения права собственности (титульное страхование), как отдельные направления в страховании финансовых рисков и имущества имеет в Российской Федерации многолетнюю историю.

За прошедшие годы накоплен большой опыт проведения мероприятий по предстраховой экспертизе в отношении самых разнообразных объектов недвижимости на вторичном рынке недвижимости, сделок с ними и фигурантов по сделкам, а также исходно-разрешительной, проектной и финансовой документации застройщиков на строящихся объектах недвижимости. Сформировался общий методологический подход к страхованию рисков, наработана значительная практика урегулирования страховых случаев, результатом которого было как принятие судебных и досудебных решений в пользу страхователей, так и производство выплат страхового возмещения.

Объектом страхования финансовых рисков являются имущественные интересы страхователя, связанные с неисполнением застройщиком обязательств по договору (контракту).

Объектом титульного страхования являются имущественные интересы страхователя, связанные с прекращением права собственности на индивидуально определенное имущество, находящееся в обращении на территории Российской Федерации или за ее пределами и приобретенное (полученное) страхователем на основании возмездного или безвозмездного договора.

## Положения законодательства РФ об истребовании имущества от добросовестного приобретателя и положения правил страхования

Согласно положениям Статьи 301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

При этом, если имущество, согласно Статье 302 ГК РФ, было возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя когда имущество было похищено у собственника или лица, которому имущество было передано собственником во владение, либо было из их владения иным путем помимо их воли.

Исключение из страхового покрытия:  
событие (утрата права собственности) не признается страховыми случаями и страховая выплата не производится, если страхователь (выгодоприобретатель) признан решением суда недобросовестным приобретателем (владельцем).

Страховая оговорка:  
если по инициативе страховщика в суд было направлено ходатайство о признании страхователя добросовестным приобретателем, то положение о признании страхователя решением суда недобросовестным приобретателем не применяется.

## Добросовестный приобретатель как субъект титульного страхования

По договору титульного страхования страхователями (выгодоприобретателями) могут выступать как физические, так и юридические лица всех форм собственности.

При этом при признании страхового случая (утраты недвижимого имущества вследствие прекращения права собственности на него по причинам, не зависящим от страхователя, на основании вступившего в законную силу решения суда) наступившим действует ряд условий договора страхования, исключающих ответственность страховщика по выплате страхового возмещения в отношении событий, связанных с умышленными, безосновательными действиями страхователя или с совершенным им преступным деянием.

Одним и самым важным из таких условий является то, что не признается страховым случаем событие и возникшие при этом убытки не возмещаются, если страхователю (выгодоприобретателю) отказано решением суда в признании его добросовестным приобретателем (в соответствии с положениями Статьи 302 ГК РФ).

Важным моментом в титульном страховании является то, что вышеуказанные условия, исключающие ответственность страховщика по выплате страхового возмещения, не влияют на полноту и оперативность мероприятий, проводимых им по урегулированию события, следствием которого может стать наступление страхового случая, а именно на сопровождение страхователя (выгодоприобретателя) и защиту его интересов как при досудебном урегулировании, так и в суде.

## Положения Национальных стандартов профессиональной (риэлторской) деятельности о титульном страховании

Извлечение из Национальных стандартов профессиональной деятельности. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования (согласно дополнениям, утвержденным Решением XXI Съезда РГР (Протокол от «16» мая 2012 года).

«4.4. Дополнительные брокерские услуги включают следующие виды работ (услуг):

...4.4.8. Предоставление клиенту информации о целесообразности страхования риска утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости в случае его изъятия либо признания сделки недействительной (титульного страхования) и в случае принятия клиентом решения об осуществлении титульного страхования – организация процесса заключения клиентом договора страхования.»



## Нотариат и Росреестр как субъекты защиты интересов приобретателей и владельцев недвижимости

«17» сентября 2012 года профильный думский комитет опубликован подготовленный ко второму чтению проект поправок в ГК, который Дмитрий Медведев предложил законодателям в апреле 2012 года.

Новелла для нотариата, по сравнению с первоначальной редакцией документа, где обязательность нотариальной формы оформления распространялась на все сделки с недвижимостью, подлежащие госрегистрации, теперь предлагает установить ее только для тех операций, где одной из сторон является физическое лицо.

Физические лица названы самыми незащищенными, при этом планируется многоступенчатый ввод в действие обновленного ГК, в результате которого нотариальное заверение сделок с недвижимостью станет обязательным только после вступления в силу нового закона о нотариате и нотариальной деятельности и изменений в законодательство о тарифах

Росреестр занимается госрегистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом регистраторы по закону не обязаны иметь высшее юридическое образование, существует нехватка кадров на местах, под вопросом возможность регистраторов возместить гражданину причиненный ущерб. В противовес этому - индивидуальное и коллективное страхование ответственности нотариусов. Практика показала, что гарантируется возмещение на всю сумму ущерба, который гражданин понес по вине нотариуса.

# Порядок заключения и существенные условия договора страхования финансовых рисков инвестора (дольщика)

**Договор страхования финансовых рисков заключается в следующем порядке:**

- 1 Страхователь направляет страховщику письменное заявление о страховании с приложением требуемых документов (проектных, исходно-разрешительных, финансовых, правоустанавливающих в части землеотвода).
- 2 Страховщик после получения письменного заявления вправе потребовать от Страхователя:
  - 2.1. Обеспечения возможности проведения осмотра и экспертизы принимаемого на страхование объекта.
  - 2.2. Представления документов, подтверждающих права (требования) страхователя по договору (контракту) с застройщиком, заявляемые на страхование и дополнительных сведений, прямо или косвенно связанных с обстоятельствами, имеющими значение для определения вероятности наступления страхового случая и возможной величины убытка от его наступления.
- 3 На основании полученных от страхователя документов и сведений страховщик проводит предстраховую экспертизу, в обязательном порядке включающую проведение специальной проверки в отношении объекта и застройщика, при этом при ее проведении страховщик может давать рекомендации по проведению мероприятий, снижающих степень риска.
- 4 По результатам проведения предстраховой экспертизы страховщик выносит решение о принятии или об отказе в принятии финансового риска на страхование.
- 5 При положительном решении страховщика заключается договор страхования финансового риска.

**Существенными условиями договора титульного страхования являются следующие положения:**

1. Если после заключения договора страхования будет установлено, что страхователь указал заведомо ложные сведения при заключении договора страхования, то страховщик вправе потребовать признания договора страхования недействительным и применения последствий, предусмотренных пунктом 2 Статьи 179 ГК РФ.
2. Страхователь обязан незамедлительно сообщать страховщику о возникновении всех обстоятельств, следствием которых может стать наступление страхового случая.
3. Договором страхования предусмотрен период ожидания для признания наступившего события страховым случаем.



# Порядок заключения и существенные условия договора титульного страхования

**Договор титульного страхования заключается в следующем порядке:**

- 1 Страхователь направляет страховщику письменное заявление о страховании.
- 2 Страховщик после получения письменного заявления вправе потребовать от Страхователя:
  - 2.1. Обеспечения возможности проведения осмотра и экспертизы принимаемого на страхование имущества.
  - 2.2. Представления документов, подтверждающих права страхователя (выгодоприобретателя) в отношении принимаемого на страхование имущества и дополнительных сведений, прямо или косвенно связанных с обстоятельствами, имеющими значение для определения вероятности наступления страхового случая и возможной величины убытка от его наступления.
- 3 На основании полученных от страхователя документов и сведений страховщик проводит предстраховую экспертизу, при этом при ее проведении страховщик может давать рекомендации по проведению мероприятий, снижающих степень риска.
- 4 По результатам проведения предстраховой экспертизы страховщик выносит решение о принятии или об отказе в принятии титульного риска на страхование.
- 5 При положительном решении страховщика заключается договор титульного страхования.
- 6 В договоре титульного страхования может быть предусмотрено покрытие расходов на ведение дел в суде.

**Существенными условиями договора страхования являются следующие положения:**

1. Если после заключения договора страхования будет установлено, что страхователь указал заведомо ложные сведения при заключении договора страхования, то страховщик вправе потребовать признания договора страхования недействительным и применения последствий, предусмотренных пунктом 2 Статьи 179 ГК РФ.
2. Страхователь обязан незамедлительно сообщать страховщику о возникновении всех обстоятельств, следствием которых может стать наступление страхового случая.

# Контакты

## Виталий Валентинович Ус

ОАО СК «Альянс»  
Москва, Озерковская  
набережная д.30

Тел.: +7 495 232 3333  
Vitaly.Us@allianz.ru  
www.allianz.ru

Спасибо за внимание!

[www.allianz.ru](http://www.allianz.ru)