

" Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости".

**Докладчик:**  
**Бухтоярова Олеся Геннадьевна.**

## Законодательные предпосылки к утрате права собственности.



## Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости.

### Виды мошенничества при продаже недвижимости.



1. Отчуждение объекта недвижимости по подложному паспорту РФ либо правоустанавливающему документу.
2. Соккрытие законных наследников.
3. Выморочное имущество (до недавних пор)
4. Доверенность от умершего.
5. Продажа объекта недвижимости недееспособным.

## Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости.

### Виды мошенничества при продаже недвижимости.



6. Сговор между продавцом и бывшим владельцем.
7. Многократная продажа одного объекта недвижимости.
8. Совершение сделки с заниженной стоимостью объекта недвижимости.
9. Продажа объекта недвижимости, находящегося в залоге или под другим обременением.

## Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости.



**Титульное страхование** - страхование риска материальных потерь, которые может понести добросовестный приобретатель вследствие утраты права собственности на объект недвижимости (здание, квартиру, земельный участок), произошедшей в результате дефекта титула собственности (документа, подтверждающего право собственности на недвижимость).

### Страховые риски:

нарушение прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников предыдущих владельцев и пр.);

- незаконность предыдущих сделок;
- подделка документов, необходимых для совершения сделки;
- мошенничество;
- ошибки регистратора;
- недееспособность сторон сделок;
- неправочные решения суда.

**Сроки страхования**- 1 год, 3 года, 5 лет , в исключительных случаях 10 лет.

**Ежегодно из нескольких сот тысяч сделок в России до 2-х % признаются недействительными.**

## Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости.

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 риелтора

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

На 3 года страхования: 0,6% - 0,8%



# Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости .

## Краткий обзор страховых случаев по титульному страхованию.

Страховые случаи, связанные с подлогом правоустанавливающих документов (в том числе, первичных).

Страховые случаи, связанные с заниженной стоимостью в ДКП.

Страховые случаи, связанные с неправомочным решением суда , в силу которого совершенная сделка купли-продажи признана недействительной

Страховые случаи, связанные с дееспособностью и правосубъектностью продавца.

Страховые случаи, связанные с нарушением прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников, предыдущих владельцев и пр.)

Страховые случаи , связанные с незаконностью предыдущих сделок.

Страховые случаи, связанные с действиями мошенников.

## Краткий обзор страховых случаев (перспектива возникновения)



**Страховые случаи, связанные с подозрительными сделками, в рамках процедуры банкротства физических лиц.**



**Страховые случаи, связанные с незаконным использованием материнского капитал.**

## **Законодательные предпосылки к утрате права собственности. Титульное страхование, как эффективный способ защиты при покупке недвижимости.**

### **КАК РЫНОК ЖИЛЬЯ ЗАЩИТИТЬ ОТ ЖУЛЬЯ**

**Чем пользуются рейдеры недвижимости и мошенники:**

- 1. Прорехи в законодательстве и бюрократических процедурах.**
- 2. Невнимательностью контрагентов и риэлторов , особенно риэлторов у которых бывает много рутинных сделок.**
- 3. Вовлеченность чиновников и сотрудников государственных учреждений.**
- 4. Вовлеченность сотрудников компаний.**

**Методы противостояния мошенникам:**

- 1. Кадровая работа, тщательный отбор и тестирование по современным методикам сотрудников и специалистов работающих в компании (юристов , риэлторов , оценщиков, регистраторов и т.д.).**
- 2. Постоянное отслеживание и разбор новых видов мошенничеств по СМИ и интернету.**
- 3. Использования титульного страхования, как эффективного способа защиты прав собственности при покупке недвижимости.**

# Спасибо

## за внимание

Бухтоярова Олеся Геннадьевна, +79104188783,  
[olesya.bukhtoyarova@soglasie.ru](mailto:olesya.bukhtoyarova@soglasie.ru)

Лицензии ЦБ РФ от 25.05.2015: СИ № 1307,  
СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04,  
ОС № 1307-05

ООО «СК «Согласие»129110,  
г. Москва, ул. Гиляровского, 42  
[www.soglasie.ru](http://www.soglasie.ru)

 **СОГЛАСИЕ**  
страхование

