



Обзор страховых случаев по утрате права собственности.

Директор агентства СК «Согласие»

Бухтоярова Олеся Геннадьевна



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.

Краткий обзор страховых случаев по титульному страхованию

1. **Страховые случаи, связанные с подлогом правоустанавливающих документов (в том числе, первичных).**
2. **Страховые случаи, связанные с нарушением прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников, предыдущих владельцев и пр.).**
3. **Страховые случаи, связанные с неправомочным решением суда , в силу которого совершенная сделка купли-продажи признана недействительной.**
4. **Страховые случаи, связанные с действиями мошенников.**
5. **Страховые случаи , связанные с незаконностью предыдущих сделок.**

ОЖИДАЕМЫЕ СТРАХОВЫЕ СЛУЧИ:

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 риелтора

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. Использование титульного страхования при покупке недвижимости по неполной стоимости. Именно данный вид страхования позволяет страховать объекты недвижимости на полную рыночную стоимость не зависимо от стоимости, указанной в Договоре купли-продажи.
2. Актуальность возросла, в связи с принятием Федерального закона от 29.06.2015 № 154-ФЗ «О банкротстве физических лиц». Это связано с тем, что информация о кредитных историях физических и юридических лиц (продавцов) не доступна для широкого использования. Данная информация может быть получена кредитными и страховыми организациями в Бюро кредитных историй. Страхование позволяет улучшить качество проверки продавца и защитить от рисков признания сделок недействительными, ранее состоявшихся сделок по инициативе финансового управляющего, который назначается при процедуре банкротства физического лица.
3. На текущий момент рынок недвижимости - рынок покупателей, которых интересует максимальная надежность сделки и максимальная защита приобретаемого права собственности. Только титульное страхования обеспечивает защиту права собственности после заключения сделки.
4. Задействование титульного страхования повышает объемы продаж риэлтерской услуги.

Спасибо за внимание!



8 495 739 01 01 доб. 76101, доб. 76100

м.т 8 910 418 87 83

Контактные лица: Бухтоярова Олеся Геннадьевна,

Olesya.Buktoyarova@soglasie.ru

Olesya_bu@rambler.ru