



Почетный «титул»

Первыми о титульном страховании узнали те, кто столкнулся с оформлением ипотечного кредита, именно тогда заемщикам, кроме вполне понятного страхования рисков полной или частичной потери имущества в случае чрезвычайных происшествий, предложили заплатить еще и за некую страховку титула.

Титульное страхование – это страхование риска потери имущества в результате утраты права собственности на приобретенную недвижимость. Рынок российского жилья, как бы его ни характеризовали специалисты, пока нестабилен. Несмотря на то что большинство граждан уже значительно более грамотно подходят к вопросу совершения сделок купли-продажи, – все равно есть риск в одночасье потерять собственное жилье, причем даже прожив в нем несколько лет. Именно поэтому в Европе

любые сделки с недвижимостью сопровождаются страхованием титула.

В России ситуация иная. Максим Бородыня, главный операционный юрист юридической компании Berger & Partners, считает, что в общей массе сделок на вторичном рынке недвижимости мизерное количество покупателей идет на страхование титула. По его словам, это обусловлено, прежде всего, так называемой «уверенностью» в проверке на юридическую чистоту квартиры риэлторами и заверениями, типа:

«Поверьте моему опыту, все у вас будет хорошо!» «Некоторые риэлторские компании даже предлагали сертификаты, по которым, как они утверждали, будут возмещаться убытки в случае утраты права собственности», – рассказывает г-н Бородыня.

Казалось бы, зачем страховка, если в случае признания сделки недействительной одна сторона возвращает другой приобретенный товар, а другая – деньги, которые были получены за него. Все остаются «при своих», конечно, неприятно, но никакой катастрофы нет. Но когда речь идет о недвижимости, все значительно сложнее. Во-первых, никто не будет компенсировать затраты на сделанный ремонт. Во-вторых, переезд – процедура весьма не простая и затратная. Но дело даже не в этих потерях. Они могут оказаться несущественными по сравнению с главным...

«Я всегда рекомендую своим клиентам указывать в договоре купли-продажи полную

и реальную стоимость приобретаемого объекта. Таким образом, в случае оспаривания сделки продавцом, суд обяжет возместить все деньги, полученные им (продавцом) по договору купли-продажи, то есть это будет именно та сумма, которая фигурировала в договоре купли-продажи. Но в случае если у продавца нет денег, и он не может с вами никак расплатиться, и имущества у него тоже нет, вот тогда



Максим Бородыня

главный операционный юрист юридической компании Berger & Partners

создается патовая ситуация – как быть, что делать», – разъясняет Максим Бородыня.