

Вашу сделку могут признать недействительной если:

- жилье приобретено не у истинного владельца;
- на купленное жилье наложен арест из-за невыплаченных бывшим владельцем налогов;
- продавец не достиг совершеннолетнего возраста, страдает психическими расстройствами, ограничен судом в дееспособности;
- на приобретенную недвижимость имеют право наследники ее бывшего владельца;
- у представителя продавца истекли или были недействительны полномочия поверенного лица;
- документы, сопровождающие сделку, были составлены неправильно;
- продавец не сообщил о несогласии супруги на сделку;
- в оформлении сделки были использованы подложные документы;
- сделка совершена под влиянием насилия, обмана, угрозы;
- в некоторых других случаях.

От чего спасет титул?

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания становится

1. О признании сделки недействительной

- из-за совершения ее несовершеннолетним (бывает и такое);
- из-за совершения ее гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства;
- совершенной под влиянием заблуждения;
- в случае совершения ее неуполномоченным лицом, либо лицом с превышением имеющихся у него полномочий;
- из-за совершения ее гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими в момент совершения сделки;
- из-за совершения ее гражданином, ограниченным судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами;
- совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей сторон сделки или стечения тяжелых обстоятельств;
- по иску одного из собственников имущества, находящегося

В титульном страховании грань очень тонкая, поэтому стоит понимать: от всего уберечься невозможно.

Самое главное, что следует помнить, – титульное страхование уберезит вас только от рисков, связанных с потерей прав собственности, полной или частичной. Если после получения квартиры в собственность возникнет обременение, это не будет считаться страховым случаем.

Пример

Если после приобретения жилья выяснится, что ранее зарегистрированный на этой площади гражданин (не имевший прав собственности, но прописанный) вернулся из мест лишения свободы и ему негде жить, – в соответствии со ст. 40 Конституции РФ он имеет право проживания в вашей квартире. При этом не возникает посягательства на право собственности, и, следовательно, титульное страхование не действует.

Многие спрашивают, можно ли застраховать титул при покупке квартиры в новостройке на стадии строительства,

уже основные страхи позади. В принципе, финансовые риски, связанные с инвестированием или долевым строительством, застраховать тоже можно, но это уже совершенно другой тип страхования.

Кому и сколько?

Сейчас наиболее развито титульное страхование при ипотечных сделках, при этом вы должны понимать, что есть разница между обязательной страховкой, которую предлагает банк, и добровольным страхованием.

Важно: обратите внимание, что право собственности до момента погашения кредита находится у банка, и именно он получит страховое возмещение в случае его потери, если, конечно, вы не оформили дополнительную страховку.

Таким образом, страховая сумма – те деньги, в пределах которых вы можете рассчитывать на возмещение страховой компании – будет равна или величине вашего долга банку, если вы заплатили только обязательную часть страховки, или полной стоимости приобретае-

титул собственности (title of ownership) – документ, дающий право на землю, недвижимость, другое имущество или законное (имеющее юридическое подтверждение) право на владение каким-либо имуществом

ответчиком по делу о лишении вас права собственности, то, как правило, она представляет ваши интересы в суде и несет все судебные издержки.

Важно: обязательно проверьте, указано ли, что страховая компания обязуется оплатить все дополнительные и судебные расходы. В противном случае вы можете потерять существенную сумму.

К рискам, включенным в страховое покрытие, обычно относится вступившее в силу решение суда:

в общей собственности, по мотиву отсутствия у лица, продавшего имущество, полномочий от других собственников;

2. С требованием возратить приобретенное имущество собственнику этого имущества, если оно вышло из его владения помимо его воли.

Когда страхование не поможет?

Как и в любом страховании, есть риски, которые не покрывает страховой полис.

чтобы обезопасить себя от двойных продаж, банкротства застройщика или других возможных проблем, связанных с особенностями приобретения жилья на первичном рынке. В данном случае, в момент уплаты денег никакого права собственности у вас не возникает, поэтому о титульном страховании никакой речи быть не может. Парадокс заключается в том, что титул застраховать можно только после получения квартиры в собственность – тогда, когда

емой недвижимостью, в случае если вы еще застраховались дополнительно, естественно, за дополнительную плату. Тогда при наступлении страхового случая сумма фактического долга банку окажется меньше страхового возмещения, и вы получите эту разницу, а банк – сумму, покрывающую ваш долг перед ним.

Стоимость страхового полиса варьируется в зависимости от ряда факторов. Если вы, взяв ипотечный кредит, оформили только