

обязательное страхование – платежи с каждым годом будут становиться все меньше и меньше, так как вы гасите долг перед банком.

Важно: при покупке квартиры с привлечением ипотечного кредита (обязательное страхование титула) страховой полис будет стоить дешевле, чем добровольное страхование. Ставки при обязательном страховании существенно ниже, даже если речь идет о квартирах с одинаковой «историей».

При добровольном страховании в среднем стоимость полиса составляет 0,5% стоимости жилья в год и может существенно повышаться, если речь идет о страховании сложных случаев. «Сложные случаи есть всегда, следовательно, страховая компания либо страхует, поднимая тариф, либо отказывается от такого страхования вообще. Предположим, было право

собственности, возникшее у продавца в силу наследования, – никто не даст гарантии на предмет отсутствия других наследников, не вступивших в наследство по причине их личного отказа. Проверить на 100%, сколько было или есть наследников первой очереди или наследников, имеющих обязательную долю, невозможно», – разъясняет Максим Бородиня.

Так, например, при стоимости квартиры \$200 тыс. – если это первичный рынок или был один собственник – стоимость полиса составит около \$1000 в год. Если квартира переходила из рук в руки более трех раз – в два раза больше. Но чем больше лет прошло с момента совершения сделки, тем дешевле стоит полис. Оно и понятно, чем дальше от сделки, тем меньше риск, что возникнут проблемы с «юридической чистотой» квартиры.

Для получения страхового возмещения «страховщику» нужно предоставить следующие документы:

- заявление установленного образца;
- решение суда о прекращении права собственности на застрахованное имущество или его часть;
- пакет документов, на основании которых будет определен размер ущерба. Здесь речь идет об оригиналах договора купли-продажи, различных справок и т. д.

Важно: размер страхового возмещения определяется на основании решения суда. Если сделка признана ничтожной – страховщик возмещает полную страховую сумму, а вот если страхователь лишен прав на часть собственности (одну комнату, например) – выплачивается лишь соответствующая часть.

Несмотря на то что добровольное титульное страхование стоит весьма недешево, не так много страховых компаний предлагают эту услугу. Большая часть работает только по «обяза-

тельному титулу» на ипотечных сделках. Дело в том, что одновременно с высокой стоимостью полиса велика и вероятность несения серьезных убытков страховыми компаниями. Предугадать возможные проблемы чрезвычайно сложно, слишком мало прецедентов судебных дел по каждому конкретному случаю для статистики, а также велик риск мошенничества. Кроме того, весьма незначителен и спрос на услугу. Максим Бородиня считает, что будущее титульного страхования зависит от цивилизованности рынка услуг, оказываемых в сфере недвижимости: «Риэлторы не должны решать юридические вопросы, а страховщики должны иметь в штате юристов узкой специализации в жилищном, гражданском, семейном законодательстве, способных проверить полученные документы, оценить риски и дать аргументированный ответ или заключение о всех возможных последствиях совершения сделки».

«Квадрум»

