

## РИСКИ ФИНАНСОВЫХ ПОТЕРЬ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Ключевые слова:** недвижимость, титул, инвестиционные риски, риск финансовых потерь, титульное страхование, рынок титульного страхования.

### Введение

Покупка недвижимости – это одно из серьезнейших финансовых вложений, которое осуществляется с целью улучшения жилищных условий или создания инвестиционного актива, способного приносить доход от сдачи его в аренду. Одним из существенных факторов риска, связанных с осуществлением инвестиций, является риск утраты вещных прав инвестора на объект недвижимости, приобретаемой при осуществлении инвестиций, а также утрата вещных прав по договорам, связанным с пользованием, владением или распоряжением недвижимостью. Ущерб, причиненный имущественным интересам инвестора, может составлять стоимость самого объекта инвестиций, упущенную выгоду, связанную с утратой объекта инвестиций и делающую невозможной дальнейшую реализацию инвестиционного проекта [1].

**Цель исследования** – изучение проблем, связанных с проведением титульного страхования, и выявление причин низкого уровня его развития в России.

### Исследовательская часть

Покупая недвижимость сегодня, можно потерять деньги, если не выполнять определенные правила, не считать и не страховать свои риски.

Согласно ГК РФ (статья 929, п. 2) риск утраты (гибели, недостачи, повреждения) определенного имущества может быть застрахован по договору имущественного страхования [2]. Материальные ценности можно утратить в результате пожара или стихийного бедствия, от чего их и защищает страхование указанных рисков. Но потерять недвижимость можно и если сделка купли-продажи признается недействительной по решению суда.

Наиболее распространенными рисками при продаже недвижимости, на наш взгляд, являются: подделка документов; нарушение законодательства при переходе права собственности; факт того, что объект построен

на земле для индивидуального жилищного строительства [4].

Риск финансовых потерь также связан с тем, что по российскому законодательству оспорить сделку купли-продажи можно и через 15 лет после ее совершения. Наиболее вероятными рисками являются: освобождение из плена, из мест лишения свободы, появление после пропажи без вести.

Срок иска исчисляется с момента, когда владелец узнал о нарушении (в течение года можно заявлять о своих правах). Если же владельцу угрожали 3 года – это тоже уважительная причина для оспаривания сделок.

Риск покупателя недвижимости существенно возрастает, если приобретаемая квартира за 5 последних лет поменяла около 10 собственников. В зоне риска также находятся наследственные квартиры, так как наследников может быть много, и нет базы детей умерших родителей.

В российском законодательстве есть понятие «добросовестный приобретатель», то есть покупатель, честно приобретающий жилье и не подозревающий обмана. В случае споров по квартире суд может оказаться на его стороне. А может сложиться и другая ситуация, например, квартира была продана без ведома собственника, он не хотел ее продавать либо продал под воздействием угроз или обмана. В большинстве случаев покупатели становятся жертвами мошенников. Например, квартиру могут продавать по доверенности арендаторы жилья. Если заключается договор аренды, они знают паспортные данные собственника недвижимости и могут попросить у него копии документов на квартиру, а затем подделать доверенность на продажу и действовать якобы от его имени. В результате, когда владелец обнаруживает, что его квартира принадлежит другим людям, он подает в суд иск о признании сделки недействительной. Также мошенники входят в доверие к собственникам квартир, а затем либо подделывают доверенности на продажу, вызвав все необходимые сведения, либо убеждают владельцев продать жилье, естественно, предлагая свои услуги по организации сделки и получая доверенности легальным способом.

Бывают случаи, когда владелец действительно хочет продать квартиру без всяких увещаний, но сам не желает или не может заниматься сделкой, поручая это родственникам или доверенным лицам, которые в результате оказываются мошенниками. Например, человек продавал квартиру по совершенно законной доверенности, но пока шла подготовка к сделке, доверяющий собственник жилья умер, квартиру все равно удалось продать, но затем наследники подали иск в суд о признании купли-продажи недействительной, и суд удовлетворил их иск.

Также причиной страхового случая по титульному страхованию может стать неправильная приватизация. Например, когда в ней не участвуют несовершеннолетние дети или член семьи, отбывающий срок наказания в тюрьме. В дальнейшем выросшие дети или освободившийся родственник могут потребовать свою долю. На практике имеют место такие случаи: человек стоит на учете в психиатрическом диспансере, родственники выписывают его из квартиры и продают жилье без его участия. Это тоже потенциальный риск.

На наш взгляд, наиболее эффективным способом защиты от вышеперечисленных рисков является титульное страхование или страхование утраты права собственности. В ходе него предоставляется защита от риска утраты прав на данную недвижимость в результате оспаривания со стороны третьих лиц, т.е. защита не от физических рисков (пожар, затопление и т.п.), а от юридических.

Наличие страхового полиса по данному виду страхования не вернет утраченное жилье, но будут возмещены средства, потраченные на его приобретение, а на полученные от страховой компании деньги страхователь сможет купить другую недвижимость.

Что же представляет собой рынок титульного страхования в нашей стране? Как правило, от риска утраты права собственности предлагают застраховаться банки при выдаче кредита на покупку недвижимости. В 2011 г. в рамках ипотечного страхования СК «Согласие», например, было заключено более 20 тысяч договоров по титульному страхованию, в ОАО «Альфа Страхование» – около 30 тысяч таких договоров. Если же не брать ипотеку – там страхование, во-первых, обязательно, а во-вторых, выгодоприобретателем является не владелец квартиры, а банк, который при наступлении страхового случая и получит страховку, то в добровольном порядке, по мнению специалистов, в нашей стране страхуется максимум 3% подобных сделок [3].

Эти факты дают основание утверждать, что рынок титульного страхования в России пока находится в «зачаточном» состоянии. Люди, приобретающие недвижимость через надежную риэлторскую компанию, считают себя уже в достаточной безопасности. О титульном страховании при покупке квартиры без кредитных средств покупатели задумываются только тогда, когда заранее известно, что в истории квартиры есть какие-либо подводные камни, например, покупается недавно унаследованная квартира и есть вероятность появления наследников, права которых были ущемлены.

Низкий уровень развития титульного страхования в нашей стране связан с рядом причин.

Во-первых, нехватка или отсутствие информации по действительному положению дел с расторжением сделок и лишением прав собственности. Согласно российскому законодательству, ни риэлтор, ни нотариус, ни регистратор в действительности не несут никакой материальной ответственности за неблагоприятные последствия, если только эти последствия не есть прямое следствие грубо некомпетентных или противоправных их действий. Средства массовой информации очень редко освещают подобные случаи.

Во-вторых, люди часто принимают на веру заверения риэлторов о том, что сделка чистая. Риэлторы объекты действительно проверяют, но это, как правило, касается только последней сделки, в то время как бывают дефекты скрытые, появившиеся намного раньше.

Еще одна проблема – это фактический запрет государства для риэлторов изучать историю объектов недвижимости. Кто здесь жил раньше, куда выехал – все это на официальном языке называется «персональными данными граждан», собирать которые запрещено. Поэтому риэлтор, обращаясь в паспортный стол за расширенной выпиской из домовой книги, уже нарушает закон. А, предлагая паспортистке за это шоколадку или 100 рублей, делает это вдвойне, потому что еще и коррумпирует государственных служащих.

В-третьих, при приеме на страхование служба безопасности страховой компании проверяет легальность передачи права собственности на квартиру вплоть до 40-х годов прошлого века, то есть на 75 лет назад. Часто после такой проверки человек просто отказывается от страхования, услышав о готовности страховщика взять на себя риски утраты права собственности, понимая, что была проведена экспертиза и риск оценен, как маловероятный.

В данном случае покупатели недвижимости оставляют без внимания тот факт, что страховщики тоже могут упустить часть факторов, которые сделают владение недвижимостью неправомочным. Андеррайтер, например, не имеет возможности проверить подлинность подписи на документах, включая доверенности на продажу квартиры. А в случаях, когда квартира перепродавалась несколько раз, андеррайтер может проверить документы максимум по двум предыдущим сделкам. Но ведь мошенничество могло иметь место и по более ранним сделкам.

Кроме этого, 5% сделок находятся в зоне риска, так как ещё есть государственные службы, которые накладывают арест на собственность, к сведениям которых страховая компания доступ не имеет.

В-четвертых, общий недостаточный уровень страховой культуры в России, малый срок коммерческого страхования, низкий статус страховщиков.

Обратимся к практике титульного страхования в США. Первое, что необходимо отметить, оно бессрочное. Человек, купивший объект недвижимости, страхует его один раз и на всю жизнь. Его наследникам придется страховать уже на свое имя. Но тоже только один раз.

Важным является тот факт, что в договоре нет фиксированной страховой суммы. Точнее говоря, сумма страховки окажется такой, какая нужна для приобретения в точности такого же объекта недвижимости в нынешних ценах.

Немаловажным является и вопрос о цене услуги. Специалисты из США озвучивают следующие цифры: 0,4% от цены недвижимости (на момент заключения договора) плюс \$250. Мы считаем, что это не так много, чтобы всю оставшуюся жизнь спать спокойно [3].

Для сравнения рассмотрим ситуацию с титульным страхованием в России. В ст. 942 ГК РФ называются «существенные условия договора страхования». Среди условий, которые должны быть обязательно отражены в договоре страхования, называются «страховая сумма» и «срок действия договора» (п.п. 3 и 4 ч. 1) [2]. Таким образом, выхолащивается сама идея титульного страхования. Российским страхователям можно, конечно, постоянно перезаключать договоры, но предлагаемые условия весьма не

выгодны для них: российские страховщики страхуют за те же 0,4%, но не на всю жизнь, а на год.

Развитость рынка титульного страхования в США связана также с тем, что регистрация прав на недвижимость построена по т.н. «системе Торренса»: занесение человека в реестр собственников означает незыблемость его прав на данный объект. В нашей же стране тот факт, что покупатель недвижимости попали в «ревизские сказки» ФРС и ему выдали свидетельство о собственности – не значит ровным счетом ничего. Прежний собственник имеет право подать в суд и отсудить право на жилье. А государственные органы деликатно будут наблюдать, чем закончится тяжба. Выигравший и получит новое свидетельство о собственности.

### Заключение

Подводя итог всему сказанному, необходимо отметить, что титульное страхование – это один из перспективных видов страхования в России. Но развиваться должным образом он начнет только тогда, когда его начнут активно рекламировать, озвучивая в прессе значительные выплаты по соответствующим страховым случаям. Население должно осознать, что даже в результате серьезной проверки законности сделки с недвижимостью существует вероятность ошибки. Если бы можно было всегда проверить сделку на 100%, то титульного страхования вообще бы не существовало. Привлечь интерес к титульному страхованию позволит также грамотное использование опыта других стран.

### Библиографический список

1. Денисов И.П., Ширшов В.Ю. Страхование: 100 экзаменационных ответов. – Изд. 2-е, испр. и доп. – Ростов н/Д: Феникс; Издательский центр «МарТ», 2009. – 285 с.
2. Гражданский кодекс РФ: [Справочная информационная система «Консультант+»].
3. Страховка от потери квартиры: почему клиент ее не берет? – 21.07.2008. – Режим доступа: <http://www.metinfo.ru/articles/41225.htm>.
4. Недвижимость: риски финансовых потерь при покупке и защита от них. – 08.10.2012. – Режим доступа: <http://www.metinfo.ru/articles/41225.htm>.

