**Что такое титульное страхование**

Что делать, если суд признал сделку по квартире недействительной, и есть риск остаться без ипотечного жилья? Вам не о чем беспокоиться, если вы добровольно оформили титульное страхование. Что такое страхование титула и в каких случаях лучше оформить страховой полис, расскажем в новом материале.

## **Что такое титульное страхование недвижимости**

На практике все чаще встречаются случаи с ипотечной недвижимостью, когда суд решил, что сделка недействительна. Потеря права собственности для заемщика - огромный риск, так сумма кредита еще не закрыта, а дом или квартира по решению суда больше не являются собственностью.

На данный момент в России это не обязательный вид страхования, к тому же, оформление добровольной страховки понесет дополнительные затраты для заемщика. Но когда недвижимость приобретается на рынке вторичного жилья, даже при тщательном изучении документов на этапе подписания сложно оценить чистоту юридической сделки и быть уверенным, что в будущем не возникнут препятствия, связанные с третьими лицами.

***Титульное страхование, прежде всего, защищает интересы самого покупателя.***

Страхование титула покрывает риски, которые связаны с **утратой права собственности** на недвижимое имущество. Когда наступит страховой случай, страховая компания либо вернет заемщику потраченные средства, либо закроет ипотечный долг банку. Страховка защитит от непредвиденных ситуаций, произошедших в прошлом, о которых заемщик никак не мог знать на момент заключения сделки. Такой вид страхования не подойдет для случаев, когда приобретается жилье в новостройке, так как единственным и первым владельцем будет выступать сам заемщик, а жилье приобретается у застройщика. При этом неважно, какой статус у собственника - это может быть как физическое, так и юридическое лицо.

Если сравнивать со страхованием имущества, то страхование титула, в отличие от первого, покрывает риски именно потери права собственности на жилое помещение. Если пострадает само имущество, например, при стихийном бедствии или бытовом случае, страховая не распространит гарантии на данные риски.

**Важно отметить: договор страхования титула, как правило, подписывают сроком на три года - это установленный Федеральным законом срок исковой давности по сделкам, которые признали недействительными.**

Специалисты все же рекомендуют оформлять добровольное страхование титула, когда жилье приобретается в ипотеку и оно уже ранее участвовало в сделках купли-продажи: неясно, есть ли скрытый собственник или иное третье лицо, права которого в отношении квартиры ущемлены.

Приведем в пример случай, который может произойти с заемщиком, который приобрел квартиру в ипотеку на вторичном рынке и оформил титул страхования недвижимости:

*Покупатель приобрел дом в ипотеку у мужчины. Банк рекомендовал оформить добровольное страхование титула, и покупатель приобрел пакетный страховой полис, включающий в себя страхование права собственности на недвижимость. Через полтора года подписания договора в суд обратилась жена продавца с сообщением о том, что дом приобретался в браке, и свое согласие на продажу она не давала.*

*Так как была оформлена страховка титула, страховая компания возместила покупателю стоимость приобретенной квартиры, когда суд признал сделку недействительной.*

Титульное страхование поможет обезопасить покупателя:

* от недобросовестного продавца, скрывшего потенциальных претендентов на жилье;
* от прохождения сделки по поддельным документам, ошибки в прошлых документах, подделка подписей;
* от моментов, когда закон при приватизации был нарушен;
* от незаконной продажи квартиры на маткапитал и случаев, когда были нарушены права несовершеннолетних детей в отношении квартиры;
* от [признания сделки ничтожной](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/20fe084332f905f42fb9823c3c45bd0bc416726a/) по причине недееспособности продавца на момент заключения сделки (в этом случае стороны вернут полученное или возместят стоимость).

Как мы уже упоминали выше, данный вид страхования не относится к обязательному, в отличие от страхования ипотечной недвижимости, но часто банк повышает ставку по ипотеке примерно на 1,5% при отказе застраховать титул. Банк по усмотрению может регулировать ставку, но отказать покупателю в сделке при этом не имеет права.

## **Как работает титульное страхование**

Оформление титульного страхования носит рекомендательный характер. Страховка может быть оформлена как до подачи данных в Росреестр, так и после регистрации покупателем права собственности.

При оформлении полиса титульного страхования страховщики досконально изучают юридические документы на жилье и сам договор, выявляя возможные риски. Мы рекомендуем все же обратиться в страховую до того, как вы зарегистрируете права собственности. Это своего рода дополнительная проверка сделки, и в случае возникновения больших рисков страховая откажет. Если договор прошел проверку - значит, сделка не несет рисков. Таким образом, вы обезопасите себя и свое право собственности.

Договор страхования содержит перечень случаев, при наступлении которых страховая производит выплату. В случае с оформлением страховки титула на квартиру в ипотеку - страховая компенсирует деньги банку, а не покупателю. После решения суда выплату осуществляют в течение 14 дней.

Страховка начнет работать при наступлении страховых случаев, не зависящих от покупателя недвижимости. Вот некоторые случаи, встречающиеся на практике:

* имущество находилось под обременением, а данные ренты не были внесены в Росреестр. Покупателю, не знавшему о факте обременения, страховая выплатила возмещение;
* после сделки купли-продажи квартиры суд признал ее недействительной, так как продавец проходил по уголовному делу, вследствие чего на квартиру наложили арест. Страховая возместила убытки покупателю;
* суд признал сделку недействительной, так как были ущемлены права несовершеннолетнего ребенка: доля собственности на ребенка родители не оформили, а использовали средства маткапитала при покупке квартиры. После наступления случая страховая компенсировала убытки покупателю.

Мы привели только некоторые возможные случаи, с которыми может столкнуться покупатель жилья в ипотеку.

***Совет: лучше оформить страхование титула, если вы не уверены в чистоте юридической сделки.***

### **Страхование титула поможет защитить от ситуаций, которые возникли в прошлом, но никак не проявили себя на момент сделки**

Под защиту титульного страхования попадает не сама недвижимость, взятая в ипотеку (это имущественное страхование), а переходящее право собственности от предыдущего владельца объекта к новому. Финансовые риски покупателя будут защищены, если суд вынесет решение о недействительности сделки и заберет квартиру (на ремонт квартиры в случае взрыва газа или пожара страховое покрытие титула не распространяется).

Заключается договор на рекомендованный срок исковой давности - 3 года, но по желанию можно оформить страхование титула на 1 год, а максимальный срок заключения - 10 лет. Размер страховой суммы будет зависеть от банка, где оформлена ипотека. На цену полиса влияют различные факторы: сколько сделок было совершено с объектом, на каких основаниях собственность переходила к покупателям и другие.

Чтобы произошла выплата по страховке, должно совпасть два фактора:

* иск в суд от третьего лица подан на момент действия договора страхования титула;
* решение суда по сделке купли-продажи пришло в исполнение.

Полностью страховая сумма будет выплачена, если утрачено полное право собственности. Если право утрачено частично - страхователь получит эту часть. Банку по условиям договора ипотеки положена сумма, которая осталась не выплачена заемщиком.

**Как оформить титульное страхование**

Чтобы выбрать страховую компанию, где вы хотите оформить полис страхования титула, нужно сначала определить, в каком банке вы планируете взять ипотеку. Вы можете сначала оценить страховые по рейтингу надежности (он должен быть не ниже ruA) и обратиться напрямую, но следует обратить внимание, работает ли банк, выдающий ипотеку, с выбранной страховой. Можно выбрать страховую, не являющуюся партнером банка, но это существенно затянет процесс оформления полиса, так как для аккредитации компании банком потребуется длительное время.

Каждая страховая устанавливает свой необходимый **перечень документов для оформления полиса**, но есть общие требования к наличию следующих документов:

* документ, подтверждающий личность покупателя;
* справка из ЕГРН и домовой книги;
* точный план помещения;
* справка, подтверждающая состояние здоровья психики каждого участника;
* документ от органов опеки, подтверждающий легальность и прозрачность сделки (если претендент на долю - гражданин, не достигший возраста 18 лет).

Для заключения договора потребуется заполненная анкета, которую вы сможете найти на сайте или непосредственно очно в страховой при обращении. Также потребуется заполнить анкету от страховой, где нужно будет указать необходимые данные по объекту, приобретаемого в ипотеку.

После всех этапов согласования и оценки документов страховая высылает полис, который нужно согласовать, и реквизиты для оплаты. Последний этап - подписание полиса титульного страхования. Рекомендуется заключить договор на три года, а можно - на 1 год с дальнейшим продлением сроков.

## **Сколько стоит титульное страхование**

Сумма компенсированных средств, когда суд признает недействительность сделки - страховая премия - определяет стоимость страхования титула. Размер взносов отличается в каждой страховой, но напрямую зависит от стоимости недвижимости, поэтому мы рекомендуем выбирать выгодное для вас предложение, сравнив тарифы разных страховых компаний.

**Страховая премия = сумма страхования \* тариф страховой компании**

Если при проверке юридических аспектов сделки страховая оценила возможные риски как высокие, она может принять решение о поднятии коэффициента. Взносы обычно составляют 0,08 - 1% от суммы страхования.

Расчет страховой суммы происходит так: если покупатель приобрел квартиру на 6 000 000 руб., из которых первоначальный взнос составляет 3 000 000 руб., а остальные средства - 4 000 000 руб. - ипотека, то сумма ипотеки будет считаться суммой возмещения.

Формулы расчета взносов отличаются у каждой страховой компании - фиксированные и плавающие, когда стоимость страховки напрямую зависит от периода страхования, степени рисков и от того, сколько стоила квартира в ипотеку, когда заключался ипотечный договор.

В договоре страхования титула каждая компания прописывает свои условия, которые в итоге определяют сумму выплаты - это может быть полная стоимость жилого помещения (в большинстве случаях) или частичная. Важно отметить, что колебание рыночных цен не повлияет на размер страховой выплаты.

## **Какие риски покрывает титульное страхование**

Титульное страхование относят к добровольному, поэтому многие покупатели пренебрегают дополнительной страховкой, впоследствии сталкиваясь с неприятностями, связанными с финансовыми рисками и потерей права собственности. Никто не гарантирует, что сделка безопасна, и так как ответственность лежит на плечах покупателя, лучше обезопасить свои интересы и оформить страхование титула.

Основной список рисков, которые гарантированно покрывает страхование титула:

1. Нарушения в документах: подделка подписей, доверенностей.
2. Принужденно оформленная покупка недвижимости, совершенная под давлением для одной из сторон.
3. Сделка с недвижимостью, которая была построена незаконным способом.
4. Проблемы с [приватизацией](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/b6b3ad6cfdf02e6fab52356db00a28d96b2cb9e8/).
5. Проведение сделки с продавцом, признанным недееспособным или не ответственными за свои действия.
6. Появление законно претендующих на жилье скрытых собственников.
7. Сделка, которая проведена, чтобы прикрыть другую, т.е. [притворная](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/4721eaf980204a7ee93eb51b30688e14998af84a/#:~:text=%D0%9D%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B9%20%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA,-%D0%9F%D0%BE%D0%B7%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%D1%8B%D1%81%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2&text=1.,%D1%81%D0%BE%D0%BE%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B8%D0%B5%20%D0%B5%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%BD%D0%B8%D1%87%D1%82%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%B0.).
8. Незаконно проведенная сделка с участием маткапитала, когда нарушаются права несовершеннолетних.
9. Риск, который покрывают не все страховые - сделка, связанная с банкротством физического лица.

## **Сделки, в которых стоит застраховать титул**

Любая финансовая сделка изначально несет в себе скрытые риски, особенно большому риску подвергается право собственности, за которое ответственен только сам покупатель. Лучше застраховать свои интересы, если надежность продавца и юридическая чистота сделки ставится под сомнение, чтобы не остаться должником без жилья. Необходимость страхования титула возникает, когда:

1. У продавца накопившиеся долги и постоянная просрочка платежей, что незамедлительно при таком же раскладке приведет его к банкротству. Или когда случай банкротства продавца уже наступил.
2. Если человеку, у которого вы приобретаете вторичное жилье в ипотеку, больше 60 лет.
3. Продавец выиграл суд и по его постановлению получил квартиру в собственность. Или если квартира получена продавцом в результате наследования.
4. Квартира выставляется на открытые торги на продажу.
5. Материнский капитал был задействован в предыдущих сделках.
6. По объекту прошла не одна, а несколько сделок до того, как попасть к продавцу - слишком большой риск нарушений закона. Есть вероятность в отказе страховой при подобном случае.
7. Изменена реальная стоимость квартиры - цена ниже по проходящему в сделке договору. В этом случае нужно будет оформить дополнительное соглашение.

## **От чего титульное страхование не поможет**

Иногда страховая компания отказывает в возмещении расходов - чаще всего это связано с самим страхователем. Рассмотрим некоторые случаи, когда в выплате откажут:

1. При заключении договора страхователь указал ложные данные: в анкете он не указал второго собственника, хотя ему было известно, что продавец приобретал квартиру, находясь в браке.
2. Квартира была получена собственником незаконным способом, из-за чего наступил страховой случай, и квартиру изъял суд.
3. Измененная собственником планировка квартиры незаконна - суд может принять решение о торгах.
4. Обстоятельства непреодолимой силы повлекли за собой потерю собственником права собственности.

Обстоятельства, которые не являются основанием для выплаты страховой суммы, указываются в договоре страхования каждой компании. Страховая может изменить список в зависимости от конкретного случая.

## **Стоит ли страховать титул**

На вопрос, стоит ли страховать титул, каждый покупатель отвечает самостоятельно, но иногда гораздо выгодней оформить полис и добиться снижения ставки по ипотеке.

Несмотря на то, что обычно такой договор страхования в среднем оформляется на три года, даже по окончании срока действия покупатель платит пониженную ипотечную ставку.

Титульное страхование подразумевает невысокие тарифы, и лучше застраховать свое право собственности, заплатив небольшой процент от суммы сделки, чем подвергать риску приобретенное жилье.

**Когда страховая компания может отказать в оформлении полиса**

Отказ страховой может быть ничем не обоснован, но есть факторы, которые могут повлиять на такое решение:

1. Цена объекта недвижимости по предыдущему договору была сильно занижена, а сам договор заключен не так давно.
2. Не хватает документов оплаты по прошлой сделке, заключенной между родственниками.
3. С полной вероятностью откажет страховая, если собственник имеет нарушения работы психики.
4. Если не учтена доля после смерти одного из супругов при совместно нажитом имуществе.
5. В отношении объекта недвижимости еще не закончилось судебное разбирательство, или оно уже завершилось, но вынесенное судом постановление еще не исполнено.
6. Страховая не оформит полис, если сделка связана с собственником, находящемся в месте лишения свободы (или такой случай проходил по сделке раньше).

Крупные сделки свыше 15 млн руб. обязательно проходят согласование службы безопасности страховой. Если работники СБ обнаружат высокие риски, титул не застрахуют.

## **Можно ли отказаться от страхования титула при ипотеке**

Страхование титула добровольно, в отличие от обязательного страхования имущества. Оформление комплексного полиса страхования ипотеки в некоторых банках позволяет сохранить минимальную ставку. Сколько страховок оформить дополнительно - решает каждый покупатель, исходя из личных интересов застраховать как можно больше возможных рисков.

## **Сертификат защиты сделки и титульное страхование: в чем разница**

Крупные риелторские компании и банки могут предложить оформить покупателю сертификат защиты сделки.

Схема такая: когда продавец выбирает квартиру для будущей сделки, компания-гарант проверяет юридическую чистоту сделки, предоставив заключение в письменном виде. После этого компания гарантирует, что покупателю вернется сумма потерь, если наступит страховой случай.

Некоторые организации выдают гарантии сроком больше года, но больше распространен вид сертификата, который выдается на один год. Обычно судебные разбирательства длятся продолжительное время, и на момент потери права собственности срок действия сертификата возмещения может истечь.

Также важно брать во внимание тот факт, что сертификат покрывает гораздо меньший перечень рисков, связанных с потерей права собственности.

Рассмотрим основные плюсы сертификата защиты сделки:

* Оформить сертификат дешевле полиса страхования титула.
* Не нужно продлевать ежегодно сертификат.
* Предварительная проверка прозрачности сделки пригодится в судебном споре.
* Сертификат может включать покрытие риска появления отказника приватизации.

К существенным минусам можно отнести:

* Риэлторские агентства обладают меньшей финансовой устойчивостью и обладают меньшим уставным капиталом, нежели страховые.
* При наступлении финансовых трудностей внутри риэлторской компании есть больший риск невыплаты средств по сертификату, чем страховой, так как страховая формирует достаточные резервы для подобных ситуаций и отчитываются перед ЦБ.

Если взвесить все плюсы и минусы оформления сертификата, предпочтительнее оформить добровольное страхование титула.

## **Заключение**

Страховать титул или нет - выбор каждого заемщика. Несмотря на то, что полис страхования титула оформлять не обязательно, в большинстве случаев с недвижимостью на вторичном рынке его наличие позволит защитить ваше право собственности на объект под залог. Даже тщательная юридическая проверка документов по сделке не обезопасит вас от наступления страховых случаев. Титульное страхование - гарантия защиты ваших интересов.