



ДФМ

**Страховые консультанты
и брокеры**

**ТИТУЛЬНОЕ
СТРАХОВАНИЕ**

2008

Содержание

- История возникновения
- Правовая база
- Недействительность сделок
- Истребование имущества
- Обзор международной практики
- Риски, связанные с недвижимостью
- Процедура титульного страхования
- Перестрахование
- Обсуждение

История

Необходимость надежных гарантий при заключении сделок с недвижимостью в том, что имущество приобретено законно, свободно от долгов и иных притязаний третьих лиц

- *Под честное слово* (очень давно)
- *Заверения под присягой* (X-XVII в.в.)
- *Исследование истории титула* (XIX – н.в.)

Изучение архивов, поземельных книг, реестров

Суждения о чистоте титула

Составление «рефератов титула»

Сопровождение сделок с недвижимостью

История

Вовлечение в сопровождение сделок: чиновников, архивариусов, нотариусов, судей и просто авторитетных владельцев недвижимости...

Появление профессиональных юристов в области сопровождения сделок с недвижимостью

Бум на рынке недвижимости в начале XX века вызвал стремительный рост количества сделок и повлек:

- *увеличение числа ошибок*
- *рост мошенничеств с недвижимостью*
- *злоупотреблений участников*

История

первоначально страховые компании стали заниматься страхованием профессиональной ответственности тех, кто исследовал титул

- *появление специальных страховых продуктов*
- *создание специализированных страховщиков*
- *возникновение страхования рисков потери имущества в результате утраты прав на него, то есть*
титульного страхования

Правовая база

Под потерей имущества подразумевается прекращение прав на недвижимое имущество по основаниям предусмотренным гражданским законодательством:

- А) в результате признания заключенной с имуществом сделки недействительной и применения судом последствий её недействительности в виде обязанности возврата полученного по сделке имущества;
- Б) в результате удовлетворения судом предъявленного к владельцу имущества виндикационного иска (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Недействительность сделок

Законодательство о недействительности сделок:

недействительные сделки подразделяются на ничтожные и оспоримые

Ничтожной признается сделка, которая недействительна с самого начала её совершения в силу того, что она противоречит законодательству, вне зависимости от решения суда.

Оспоримой является сделка, которая может быть признана недействительной судом уже после её совершения.

Недействительность сделок

Реституция -

при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке (двусторонняя реституция), а в случае невозможности возратить полученное в натуре – возместить его стоимость в деньгах.

Недействительность сделок

На сегодняшний момент в теории права недействительные сделки в обычно подразделяются на:

5. сделки с пороками в субъекте
6. сделки с пороками воли,
7. сделки с пороками формы,
8. сделки с пороками содержания,

Недействительность сделок

1. сделки с пороками в субъекте

- сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным (ничтожны);
- сделки, совершенные несовершеннолетним, не достигшим 14 лет (ничтожны);
- сделки, при совершении которых юридическое лицо вышло за пределы своей правоспособности (оспоримы); **Пример 9**
- сделки, совершенные органами юридического лица с превышением их полномочий (оспоримы); **Примеры 3,5,6**
- сделки, совершенные несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (оспоримы);
- сделки, совершенные гражданином, ограниченным судом в дееспособности (оспоримы).

Недействительность сделок

2. сделки с пороками воли

- сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (оспоримы); **Пример 2**
- сделки, совершенные гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (оспоримы);
- сделки, совершенные под влиянием заблуждения (оспоримы).

Недействительность сделок

3. сделки с пороками формы

сделки, форма заключения которых не соответствует требованиям действующего законодательства или соглашению сторон.

Так, сделка может быть признана недействительной в случае несоблюдения простой письменной формы ее составления, в случае, если такая форма предусмотрена законом. Недействительными также признаются сделки, при совершении которых не соблюдена нотариальная форма, а также государственная регистрация – если они являются обязательными для конкретного вида сделки.

Примеры 7,18

Недействительность сделок

4. сделки с пороками содержания

сделки, при совершении которых допущено расхождение условий сделки с требованиями законодательства и иных правовых актов:

- сделки, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка и или нравственности (ничтожны);
- мнимые сделки, т.е. сделки, совершаемые лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (ничтожны); **Пример 1.**
- притворные сделки, т.е. сделки, совершаемые с целью прикрыть другие сделки (ничтожны).

Недействительность сделок

В соответствии со ст. 181 ГК РФ иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение трех лет со дня, когда началось ее исполнение.

Иск о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение года со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Истребование имущества

Законодательство о добросовестном приобретателе и об истребовании имущества из чужого незаконного владения:

Добросовестный приобретатель -

приобретатель, который при приобретении имущества не знал и не мог знать о том, что приобретает имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, то есть приобретатель не знавший что ранее при заключении сделок с имуществом имели место какие либо нарушения законодательства.

Истребование имущества

Согласно Законодательству, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя только в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли».

Истребование имущества

Т.о. если с имуществом было произведено несколько сделок, в результате которых оно переходило от одного владельца к другому, возможна ситуация, когда «последнему» владельцу имущества будет предъявлен виндикационный иск, то есть иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Данный иск может быть теоретически предъявлен любым из участников «цепочки» сделок с имуществом, если будет установлено, что при совершении какой-либо из сделок имели место нарушения законодательства.

Правоспособность

Т.о. если с имуществом было произведено несколько сделок, в результате которых оно переходило от одного владельца к другому, возможна ситуация, когда «последнему» владельцу имущества будет предъявлен виндикационный иск, то есть иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Данный иск может быть теоретически предъявлен любым из участников «цепочки» сделок с имуществом, если будет установлено, что при совершении какой-либо из сделок имели место нарушения законодательства.

Обзор международного опыта

Для справки:

В мировой практике существуют две основные системы регистрации собственности на недвижимость:

АКТОВАЯ - регистрация только сделок

ТИТУЛЬНАЯ – регистрация сделок и прав

Обзор международного опыта

- **Актовая система** обеспечивает только регистрацию сделок, но не прав. В целях защиты интересов собственников дополняется институтом титульного страхования. В результате этого риск за возможную утрату права собственности несет страховая компания.
- **Кстати:** В странах с актовой системой (США, Канада) около 99% сделок сопровождаются титульным страхованием
- **Титульная система (Система Торренса)** предполагает, что орган государственной регистрации не только производит тщательное изучение истории объекта, но и подтверждает законность приобретаемых прав. Тем самым государство гарантирует защиту права собственности.
- **Кстати:** За счет платы, вносимой за государственную регистрацию формируется фонд, из которого компенсируются потери собственника, если его права будут признаны судом недействительными.

Обзор международного опыта

Отечественная система государственной регистрации предусматривает регистрацию не только сделок, но и права собственности т.е. похожа на титульную, однако все-таки она ближе к американской, поскольку государство не несет ответственности за регистрацию сделок и убытки собственникам не возмещает

Неутешительные выводы

приобретатель недвижимого имущества, в том числе и добросовестный, находится под постоянной угрозой утраты принадлежащего ему имущества.

найти идеально «чистый», юридически безупречный объект недвижимости практически невозможно.

угроза предъявления виндикационного иска и признания сделки недействительной существует практически всегда.

Утешительный прогноз

очевидно – приобретателю (владельцу)
недвижимости необходимо титульное
страхование, развитие которого рано или поздно
произойдет вместе с развитием экономики и
правовой культуры всего общества...

Титульное страхование в России

Основные потоки

Ипотека

Крупные сделки с недвижимостью

Серии сделок с недвижимостью

По нашей экспертной оценке

Более 1000 договоров в 2006 году

Более 100 договоров с суммами свыше \$1 млн.

Совокупный объем премии более \$3 млн.

Потенциальный объем рынка более \$2 млрд. в год

Потенциальный объем премии более \$15 млн. в год

Виды рисков

1. Риски оформления сделок (последней и всех предыдущих сделок с объектом)

- Соблюдение требований к оформлению сделок.
- Правоспособность коммерческих юридических лиц (в том числе унитарных предприятий). Полномочия представителей и соблюдение порядка делегирования.
- Соблюдение требований в отношении крупных сделок.
- Соблюдение требований в отношении сделок с заинтересованностью.
- Правоспособность и дееспособность физических лиц. Делегирование полномочий. Соблюдение требований в отношении согласий собственников.

Виды рисков

2. Реституционные риски (риски по последней сделке)

- Соблюдение требований антимонопольного законодательства.
- Вероятность признания отчуждающей стороны банкротом с возможностью признания недействительными сделок по отчуждению имущества, заключенных в период, предшествующий подаче заявления о признании должника банкротом.
- Соблюдение прав собственников, обладателей преимущественных прав и иных сообладателей прав в отношении имущества.
- Наличие признаков мнимой либо притворной сделки.
- Наличие ограничений оборотоспособности предмета сделки.

Виды рисков

3. Виндикационные риски

(риски добросовестного приобретателя по предыдущим сделкам)

- Нелигитимность лиц, принимающих решения о сделках (нелегитимность акционеров (участников), общих собраний участников, совета директоров, представителей собственников и др.).
- Наличие признаков совершения сделки под влиянием заблуждения либо гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими.
- Наличие признаков совершения сделки под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

Виды рисков

4. Ипотечные риски

(риски обращения взыскания по долгам предыдущих владельцев)

- Наличие законной ипотеки, то есть основанной не на договоре, а вытекающей из требований законодательства.
- Наличие договорной ипотеки и соблюдение требований к ее прекращению.
- Соблюдение требований при отчуждении заложенного имущества (при договорной и законной ипотеках).

Виды рисков

5. Риски изъятия и запретов

- Вероятность изъятия имущества для государственных и муниципальных нужд.
- Неисполнение особых требований и условий, связанных с отчуждением объекта (например, в отношении незаконно-перепланированного помещения; памятников истории, культуры и архитектуры; целевого назначения при приватизации; сроков и вида строительства на земельном участке и т.п.).
- Наличие ограничений оборотоспособности предмета сделки.

Виды рисков

6. Риски особо-регулируемого порядка получения прав

- Соблюдение требований при строительстве и реконструкции.
- Соблюдение порядка и условий приватизации.
- Соблюдение установленного порядка вноса в уставной капитал.
- Соблюдение порядка проведения торгов аукционов и конкурсов.
- Соблюдение требований при отчуждении имущества в ходе процедур банкротства.
- Соблюдение требований к оформлению отступного при ипотеке, к порядку обращения взыскания и реализации заложенного имущества и в иных подобных ситуациях.
- Соблюдение установленного порядка раздела и оформления полученного имущества при разводе и ином разделе общего имущества.

Виды рисков

6. Риски особо-регулируемого порядка получения прав (продолжение)

- Соблюдение особенностей получения прав в отношении земельных участков.
- Соблюдение особенностей получения прав в отношении памятников истории, культуры и архитектуры.
- Соблюдение требований при наследовании.
- Соблюдение установленного порядка при получении имущества по договору ренты либо пожизненного содержания с иждивением.
- Соблюдение особенностей оборота жилых помещений;
- Соблюдение требований при приватизации жилых помещений;
- Соблюдение особенностей долевого строительства.

Виды рисков

7. Риски иных обременений

(не влияющие на право собственности)

- Наличие действующих договоров аренды (субаренды) имущества, преимущественных прав на аренду и т.п.
- Наличие сервитутов.
- Наличие особых требований и условий, связанных с рассматриваемыми объектами недвижимости (например, в отношении целевого назначения при приватизации; сроков и вида строительства на земельном участке и т.п.).
- Наличие «красных линий» земельных участков (коммуникации, проектируемые проезды, объекты и т.п.).
- Наличие «красных линий» зданий (помещений) (несогласованные переустройства и перепланировки).
- Иные юридические ограничения использования недвижимости в соответствии с планируемыми задачами приобретателя.

Процедура титульного страхования

Процедура титульного страхования включает:

1. Поиск и привлечение заинтересованных лиц
2. Получение информации о риске
3. Анализ риска с привлечением специалистов
4. Меры по снижению риска
5. Заключение договора страхования

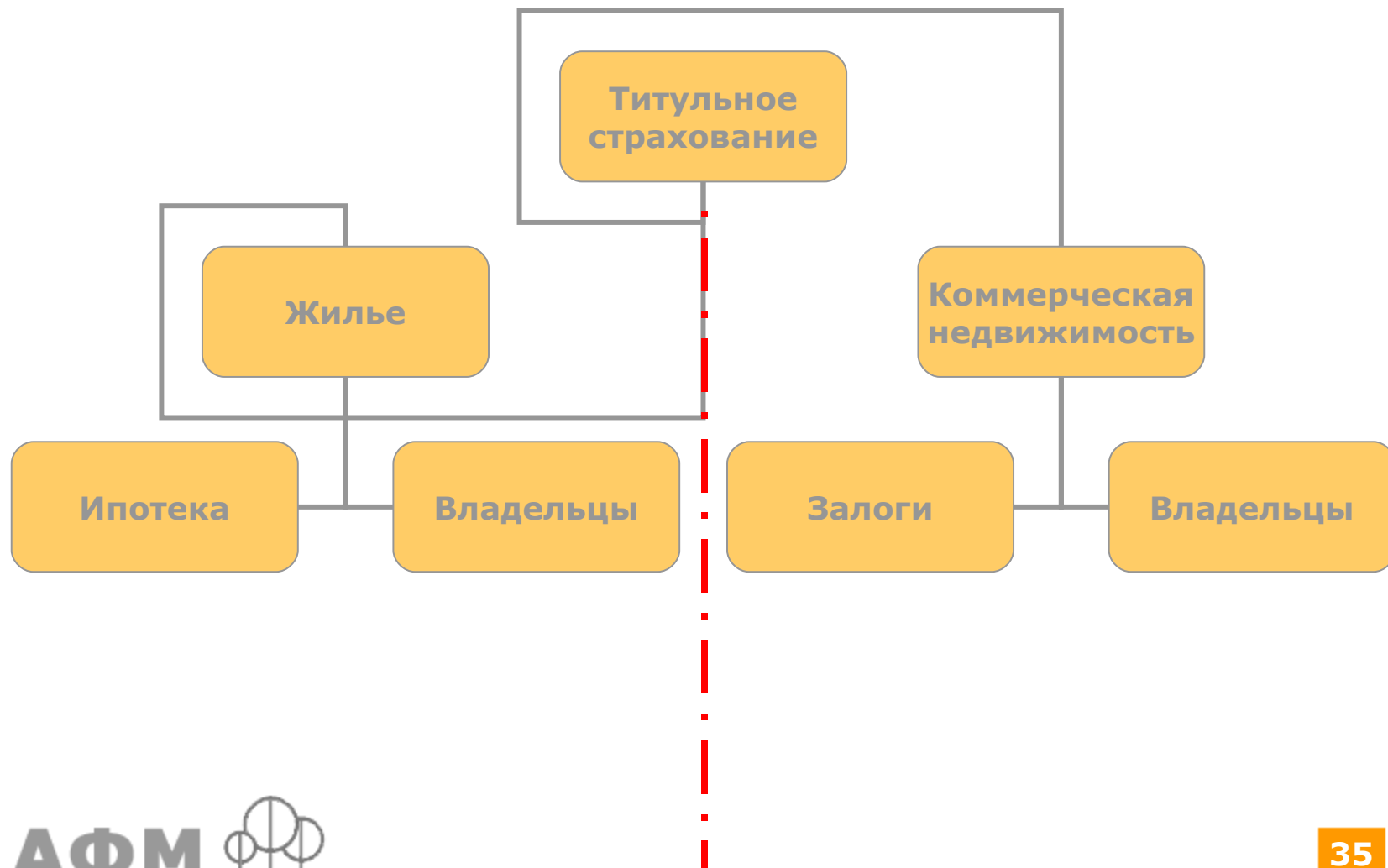
Процедура титульного страхования

Процедура титульного страхования включает:

После наступления страхового случая:

6. Урегулирование претензий
7. Выплата страхового возмещения
8. Взыскание в порядке суброгации

Виды титульного страхования



Поиск и привлечение

Пути привлечения клиентов «оптом»

- Риэлторы
- Банки
- Сетевые компании

Проблемы не решаемые традиционным путем:

- 1. Скрытые дефекты*
- 2. Ошибки других лиц*
- 3. Неустанавливаемые факторы*

Для чего титульное страхование риэлторам

Только с помощью титульного страхования риэлтор может предоставить своим клиентам защиту от неконтролируемых, непредвиденных, а в некоторых случаях - неустанавливаемых факторов, которые могут привести к утрате прав на приобретаемый объект

Титульное страхование не вступает в противоречие со страхованием профессиональной ответственности риэлтора, а является хорошим дополнением к нему

Для чего титульное страхование банкам

С помощью титульного страхования, так же как и с помощью страхования имущества, Банк снижает свои кредитные риски в части сохранности предмета залога

Повышение защищенности предмета залога позволяет Банку повысить класс залога и уменьшить суммы денежных средств резервируемые для обеспечения устойчивости в соответствии с 254-П от 26.03.04 Центробанка России

Положение ЦБ 254-П от 26.03.2004

Глава 6.

Формирование резерва с учетом обеспечения по ссудам

П.6.3. «В обеспечению 2 категории качества могут быть отнесены:.....

...залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования ... при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахованы залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам)...»

Для чего титульное страхование сетевым компаниям

Стремительная экспансия сетевых компаний в новые территории требует приобретения или аренды необходимых торговых, складских, офисных площадей а также больших вложений в неотделимые улучшения.

Юридические недостатки объектов недвижимости, местные особенности рынка недвижимости и законодательства уходят на второй план по сравнению с коммерческими интересами: такими как выгодность местоположения и сроки ввода в эксплуатацию приобретаемых объектов.

Вероятность убытков возрастает пропорционально количеству новых объектов, помноженному на суммы вложений в неотделимые улучшения.

Потенциально возможно страхование финансовых рисков убытков по расходам на рекламу и продвижение, а также возможную упущенную выгоду и потерю деловой репутации.

Мифы титульного страхования

Миф 1. «Эта сделка чистая...»

Миф 2. Риэлторы (юристы банка, нотариусы, регистраторы и т.п.) проводят проверку объектов недвижимости

Миф 3. Титульное страхование заменяет проверку объекта недвижимости

Миф 4. Титульное страхование - панацея

Получение информации

- Письменное заявление страхователя (вопросник)
- Документы, подтверждающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав собственности страхователя и предыдущих владельцев на недвижимое имущество, включая все соответствующие договоры и соглашения.
- Нотариально удостоверенные копии свидетельства о праве собственности.
- Справки государственных органов регистрации.
- Планы земельного участка или иного недвижимого имущества.
- Документы, подтверждающие стоимость недвижимого имущества.
- Документы, подтверждающие необходимые полномочия органов управления юридических лиц на совершение сделок с недвижимым имуществом.

Получение информации

(продолжение)

- Выписки из домовых книг жилищно-эксплуатационных организаций.
- Документы, подтверждающие дееспособность физических лиц при совершении сделок с недвижимым имуществом.
- Справку органов опеки и попечительства с разрешением на совершение сделок (в случае, если в числе предыдущих владельцев имеются лица, не достигшие совершеннолетнего возраста или лица, признанные недееспособными по суду или относящиеся к группе риска на момент отчуждения недвижимого имущества).
- Иные имеющиеся документы.

Список носит общий характер. В перечень должны вноситься все имеющиеся документы.

Рекомендуется запрашивать нотариально заверенные копии учредительных и правоустанавливающих документов.

Анализ риска

- проверка соблюдения законодательства при предыдущих сделках с недвижимым имуществом,
- проверка правильности оформления документов, подтверждающих право собственности (договор, свидетельство и т.д.) Заявителя, а также предыдущих владельцев недвижимого имущества, и документов, являющихся или являвшихся основанием для совершения сделок.
- проверка наличия запретов по передаче недвижимого имущества в личную (частную) собственность Заявителя или предыдущих владельцев.
- проверка наличия каких-либо обременений на объект недвижимости (арест, запрет, залог и т.д.).
- сообщение Заявителю обо всех ставших известными обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска.
- уведомление Заявителя о недостающих документах или/и информации, отсутствие которых делает невозможным проведение анализа или может существенно повлиять на качество проводимого анализа.
- составление заключения о проведенной юридической экспертизе документов, полученных от клиента и собранных самостоятельно, содержащее выводы о возможности или невозможности заключения договора титульного страхования с подробным обоснованием сделанных выводов.

Проверка сделок с участием юридических лиц

Правоспособность юридического лица в общем понимании представляет собой способность юридического лица иметь гражданские права и обязанности, которые необходимы ему для осуществления своей деятельности

Правоспособность бывает общая и специальная.

Дееспособность т.е. способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности.

Проверка сделок с участием юридических лиц

Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы.

Под органом юридического лица понимается лицо (единоличный орган), либо группа лиц (коллегиальный орган), представляющие интересы юридического лица в отношениях с другими субъектами права без специальных на то уполномочий (т.е. без доверенности).

Действия органа юридического лица, в том числе и при заключении сделки, рассматриваются как действия самого юридического лица.

Проверка сделок с участием юридических лиц

Наиболее распространенный случай – это заключение сделки от имени юридического лица его единоличным исполнительным органом, например, генеральным директором.

Часто сделки также заключаются представителями, действующими на основе доверенности, выданной уполномоченным органом юридического лица.

Проверка сделок с участием юридических лиц

При заключении сделки соответствующий единоличный орган юридического лица действует в правовом смысле не как гражданин (физическое лицо), а как особого рода представитель юридического лица.

Соответственно, при заключении той или иной сделки такое лицо должно руководствоваться в первую очередь именно нормами законодательства о правоспособности данного юридического лица и учитывать разрешенные виды деятельности, закрепленные в его учредительных документах.

Проверка сделок с участием юридических лиц

- Так сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах, либо юридическим лицом, не имеющим лицензию на занятие соответствующей деятельностью, может быть признана судом недействительной по иску этого юридического лица, его учредителя (участника) или государственного органа, осуществляющего контроль или надзор за деятельностью юридического лица...
- Если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица - его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения...

Проверка сделок с участием юридических лиц

Необходимо проверять:

непосредственно факт существования юридического лица, то есть факт его государственной регистрации.

Это подтверждается, в частности, свидетельством о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, свидетельством о постановке на учет в налоговом органе (как уже говорилось выше, правоспособность юридического лица возникает с момента его государственной регистрации).

Проверка сделок с участием юридических лиц

Необходимо проверять:

Ограничения правоспособности юридического лица т.е. отсутствие ограничений на совершение сделки в законе или в учредительных документах юридического лица.

Так существуют ограничения для иностранных юридических лиц по сделкам с землей.

Серьезно ограничена правоспособность юридических лиц, находящихся в процедуре банкротства.

Операции с недвижимостью могут не входить в предмет уставной деятельности некоммерческих предприятий, поэтому совершенные сделки по купле-продаже недвижимости могут быть признаны недействительными

Применяются специальные условия совершения крупных сделок и др.

Проверка сделок с участием юридических лиц

Необходимо проверять:

полномочия органа принявшего решение

Для этого, нужно установить орган, к компетенции которого относится принятие решений о сделке с недвижимостью.

наличие соответствующих полномочий у лица, совершающего сделку (представителя)

Определить объем полномочий лица, содержащихся учредительных документах, договоре, доверенности

Меры по снижению риска

- Отказ в заключении договора
- Отказ от «горящих сделок»
- Рекомендации по снижению степени риска
- Заключение договора на более жестких условиях
- Заключение договора «под условие...»
- Франшиза (Собственное участие в риске)

Содержание договора титульного страхования

Предмет страхования:

Права собственности на недвижимое имущество, в том числе: жилые дома, квартиры, части жилого дома или части квартиры, нежилые помещения, здания, сооружения, конструкции, а также земельные участки.

Объект страхования:

Имущественные интересы Страхователя, связанные с владением, распоряжением и пользованием недвижимым имуществом.

Страховые риски:

Страховым событием является потеря Страхователем недвижимого имущества в результате утраты прав собственности на него на основании вступившего в законную силу решения суда.

Содержание договора титульного страхования

Страховая сумма:

Страховая сумма, как правило, равна рыночной стоимости недвижимого имущества, при этом договор купли-продажи может быть оформлен по инвентаризационной стоимости.

Неотделимые улучшения также могут быть включены в страховую сумму

Страховая премия:

Стоимость страхования колеблется в зависимости от срока страхования и перечня застрахованных рисков т.е. вышеперечисленных оснований утраты прав собственности.

Аквизиционные расходы могут составлять до 60% страховой премии

Содержание договора титульного страхования

Период страхования:

Устанавливается по соглашению сторон и может определяться:

- сроками исковой давности
- продолжительностью кредитного договора
- периодом предполагаемого краткосрочного владения

Срок давности по искам о признании сделок недействительными составляет может составлять до 10 лет и продлеваться судом в связи с рядом обстоятельств

Следует учитывать, что срок действия кредитного договора, как правило включает дополнительный срок, необходимый для реализации залоговых прав.

Содержание договора титульного страхования

Оговорки :

О подсудности: т.е. о покрытии убытков, связанных с решениями, вынесенными оговоренными судами или судами оговоренных государств

О применимом праве: т.е. о покрытии убытков, связанных с решениями, вынесенными на основании определенного законодательства

О возможности оплаты убытков в рамках досудебного урегулирования, ex-gratia и на основании мировых соглашений

Содержание договора титульного страхования

Исключения:

Страхование осуществляется по принципу «поименованные риски», но в любом случае должны быть исключены:

- Иски и претензии, возникшие по инициативе Страхователя или аффилированных лиц
- Иски, предъявленные в рамках уголовного преследования Страхователя, а также изъятие, арест, конфискация и т.п. застрахованного имущества
- Иски и претензии, вытекающие из ненадлежащего использования, эксплуатации Страхователем, а также гибели или повреждения застрахованного объекта
- Нововведения в законодательство

Содержание договора титульного страхования

Дополнительное покрытие:

- Расходы на неотделимые улучшения могут быть отдельно заявлены Страхователем и включены в страховую сумму в любой момент в период действия договора страхования
- Условия страхования обычно предусматривают покрытие юридических расходов в случае возникновения споров в отношении недвижимого имущества, поскольку Страховая компания не менее Страхователя заинтересована в разрешении спора в пользу последнего.

Урегулирование претензий

- Все претензии, иски и любая информация об обстоятельствах, которые могут привести к ним, должна быть немедленно сообщена Страховщику
- Обязательное требование сотрудничества Страхователя со Страховщиком
- Страхователь не вправе признавать ни в части, ни полностью никакие требования до согласования своих действий со Страховщиком
- Как правило, Страхователь обязан по требованию выдать доверенность представителю Страховой компании, который будет представлять интересы Страхователя, в том числе и при судебном урегулировании спора.

Урегулирование претензий

- В договоре страхования следует предусмотреть возможность досудебного урегулирования претензий
- Страхователь обязан предпринимать все необходимые действия, направленные на уменьшение убытков в связи с возможным страховым случаем
- Расходы, направленные на уменьшение возможных убытков и другие расходы, покрываемые страхованием должны быть предварительно согласованы со Страховщиком

Урегулирование претензий

- Нельзя экономить на юридических расходах. Заранее найдите лучших адвокатов в области сделок с недвижимостью и без промедления нанимайте их. Самая лучшая форма оплаты – пропорционально результату, т.е. размеру на который уменьшена выплата.
- Обязательно заключение со всеми привлекаемыми специалистами соглашения о конфиденциальности.
- Уменьшайте убытки путем достижения мирового соглашения. При любом варианте «отступного» необходимо подписание отказа от дальнейших и любых вытекающих требований.

Выплата возмещения

- Основанием для выплаты страхового возмещения является решение суда о признании сделки недействительной или об истребовании имущества из незаконного владения
- Размер страховой выплаты определяется страховой суммой по договору страхования и может быть уменьшен только если Страховщик докажет, что был намеренно введен Страхователем в заблуждение относительно стоимости застрахованного объекта
- Для споров относительно части застрахованного имущества должна быть предусмотрена возможность частичной выплаты, уменьшенной пропорционально оспариваемой доле имущества

Взыскание в порядке суброгации

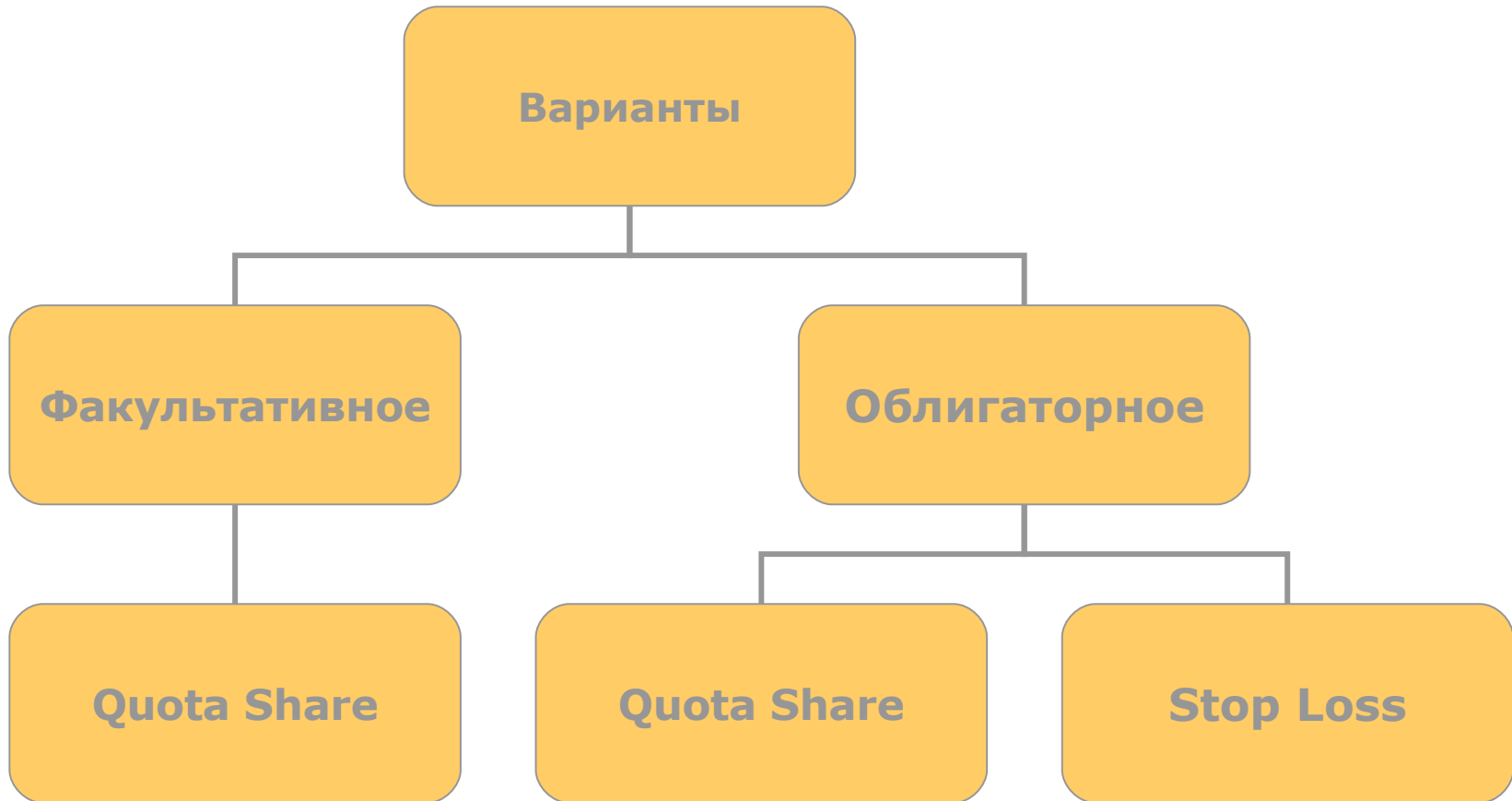
Суброгация:

переход к Страховщику прав требования к виновному лицу, в размере выплаченного страхового возмещения...

Возможность суброгации пока недостаточно изучена в связи с небольшой статистикой страховых возмещений по титульному страхованию

Предполагается, что при двусторонней реституции в результате признания сделки недействительной у Страхователя возникают права требовать возврата оплаты, которые должны перейти Страховщику...

Перестрахование

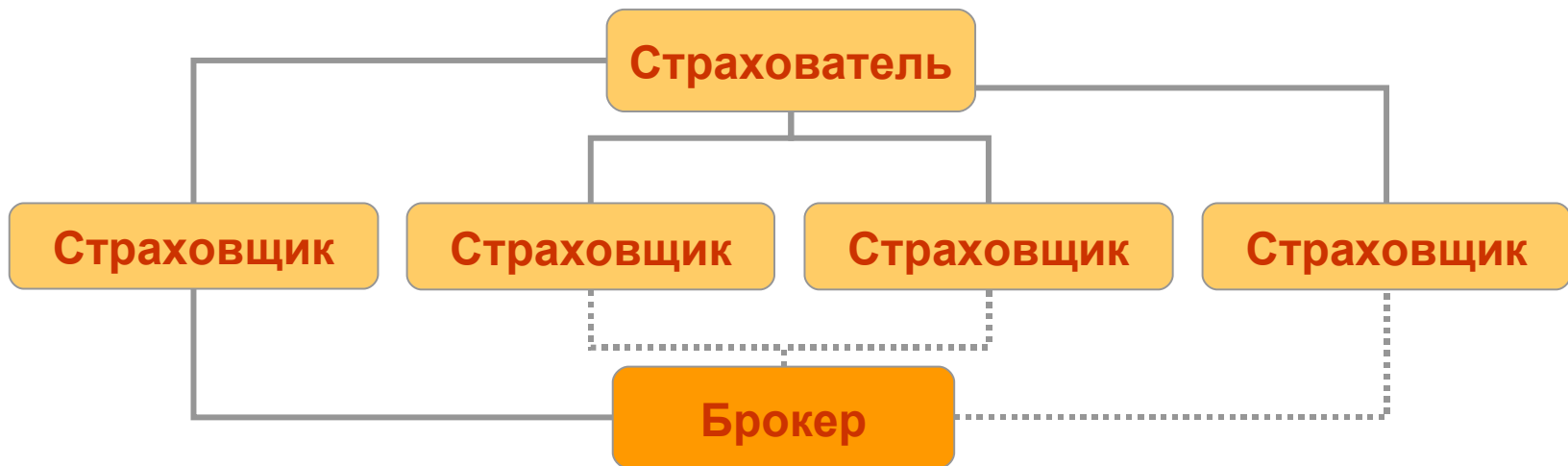


Факультативное Перестрахование

Проблемы:

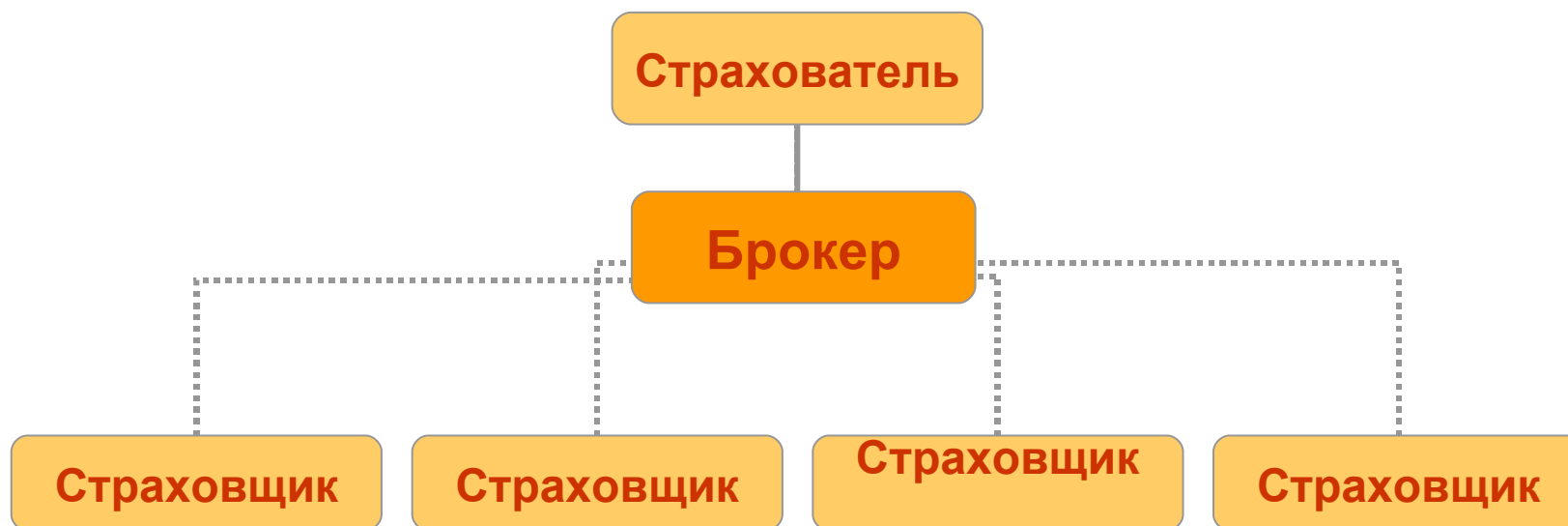
различия в подходе при принятии рисков
продолжительность принятия решений
неопределенная емкость
долгосрочность обязательств

Современная схема перестрахования



1. Ненужная конкуренция
2. Ограничение емкости
3. Различия стандартов
4. Повышенные РВД
5. Увеличение сроков

Перспективная схема перестрахования



1. Отсутствие конкуренции
2. Максимальная емкость
3. Единые стандарты
4. Прогнозируемые РВД
5. Сокращение сроков

Облигаторное Перестрахование

Единственный облигаторный договор в
России у ОСАО «Ингосстрах» с 2004 года

Емкость \$5.000.000,-

Участвуют 20 компаний

Размещен через АФМ Страховые Консультанты и Брокеры

В работе еще два облигаторных договора

Облигаторное Перестрахование

Проблемы:

отсутствие статистики/только прогнозы

отсутствие стандартной процедуры принятия

долгосрочность страхования

недостаточная емкость перестраховочного рынка

Пути совершенствования

- стандартизация процедур
- формирование перечня экспертов
- выработка единых и общих принципов андеррайтинга
- совершенствование правил страхования
- расширение практики облигаторного перестрахования
- мониторинг платежеспособности
- использование метода переходящего портфеля
- работа в рамках пуловых соглашений
- расширение сотрудничества со схожими рынками

Пул с изменяющейся емкостью



Предоставляемая емкость



Возможные пути развития

- Расширение перечня застрахованных рисков
- Страхование рисков не связанных с утратой собственности (аренда, ограничения, устранения, до-титulyные риски)
- Страхование косвенных убытков: дополнительные расходы (инфраструктура, реклама), перерыв в деятельности, упущенная выгода, ущерб деловой репутации
- Страхование титульных рисков в отношении других видов имущества: транспорт, ценные бумаги, произведения искусства и т.п.

Спасибо за внимание!

Андрей Домбровский

АФМ СТРАХОВЫЕ КОНСУЛЬТАНТЫ И БРОКЕРЫ

*Тел: 787-6415, Моб: 722-1522, Факс: 787-6419
109004, Москва, Земляной Вал, 66/20 ART Building*

da@afm.ru

www.afm.ru

