

Проблемы добросовестного приобретателя. Кто виноват и что делать?



Докладчик: Гиновкер А.М.
директор АН «Невский простор»
Вице-президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО
Председатель Комиссии по правам потребителей и
профессиональной этике



 www.spb-estate.com

«Невский простор»

Кто виноват и что делать?

Что хотят клиенты от риэлторов

- **Гарантии безопасности**
Риэлтор дать их не может

Финансовые гарантии, которые дают риэлторские фирмы – PR ход

Как в других странах:

- **Титульная система (занимаются страховые компании) – в США**
- **Актовая (отвечает государство) – в Европе**

В Российской Федерации

1. До 1 млн. руб. (всего!) – отвечает государство (но механизма выплат нет).
2. Титульное страхование – не развито в России, менее 1% сделок



ADMIRAL
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

Регистрационный № 44-Н/НСО от 01.08.2002 № 45832
344002 г. Ростов-на-Дону, ул. В.Савина, 18 тел./факс: (863) 272-66-24, 262-65-57

ПОЛИС № 1432302024608
по страхованию ответственности налогоплательщиков

«08» мая 2006г. г. Ростов-на-Дону

ПРЕДМЕТ: «Застраховать на основании заявления СТРАХОВАТЕЛЯ от «08» мая 2006г. в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 12.01.2005 № 120 «Об утверждении Страхования ответственности за качество товаров, работ (услуг) и Программой по страхованию ответственности налогоплательщиков ООО «АДМИРАЛ»»

| СТРАХОВАТЕЛЬ | |
|------------------------|--|
| Наименование И.О. | ООО «Алмаз Экспресс» |
| Адрес | 344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Вязовского, 29/1 |
| ИН | 6303023893 |
| ИНН | 6303023893 |
| Выдана/реабилитирована | списком заболеваний и физических лиц, перечисленных в приложениях к Договору страхования, составленном в соответствии с условиями страхования, выданными Страхователем, а также конкретные и фактические лица, жизни, здоровью или имуществу которых (включая право собственности) Страхователь несет ответственность. |
| СТРАХОВАЯ СУММА | |
| Страховая сумма | 500 000 (пятьсот тысяч) рублей |

| СТРАХОВАНИЕ РИСКА | |
|--|--|
| Объем ответственности за убытки, иные выгоды и расходы | И |
| Франшиза | 0 (без франшизы, 10 000 (десять тысяч) руб. |
| Страховой тариф | 1 % |
| Страховые премии | 1 500 (тысяча пятьсот) руб. |
| В случае взыскания | ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ |
| В рассрочку | 1 аванс в размере 400 (четыре тысячи) рублей подлежит оплате до 05.08.2006г. |
| 2 аванс в размере 400 (четыре тысячи) рублей подлежит оплате до 05.08.2006г. | |
| 3 аванс в размере 400 (четыре тысячи) рублей подлежит оплате до 05.08.2006г. | |
| 4 Полностью оплачено | 05.08.2006г. |
| Срок страхования | с «08» мая 2006г. по «08» мая 2007г. |
| Способ выплаты | Способом выплаты |

Территория страхования - Ростовская область

Изменения и расторжения Полиса страхования по условиям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, ответственности за качество товаров, работ (услуг) и Программой по страхованию ответственности налогоплательщиков ООО «АДМИРАЛ»

Страхователь с Страхователем несет ответственность за качество товаров, работ (услуг) и Программой по страхованию ответственности налогоплательщиков ООО «АДМИРАЛ»

Страхователь несет ответственность за убытки, иные выгоды и расходы

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АДМИРАЛ»
Директор: М.Н. [подпись]

ООО «АДМИРАЛ»
Володарский район Ростовской области
ул. Гайдара, 1/А
344002 г. Ростов-на-Дону



Что мешает развитию титульного страхования?

1) Традиции – отношение населения

2) Отсутствие полномочий у страховых компаний (проверка истории квартиры, получение необходимых документов и справок)

Выписку из ЕГРП – могут заказать, а Ф9, архивная Ф9, справка о переходе прав...- нельзя

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО МОСКВЕ

ул.та. Большая Тульская, д. 35, Москва, 111091
Телефон (095) 957-68-36, 957-68-57
Факс: (095) 958-28-65

Е-mail: info@nkr.msk.ru
http://www.nkr.msk.ru

СКОРО ЗАДАЧА, СЕРИИ ЗАДАЧА, ИЛИ ЗАДАЧА ЗАДАЧА

№ _____ от _____

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

На основании запроса от _____ получившего на рассмотрение _____ сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|----------------------|
| 1. Кадастровый (или кадастровый) номер объекта | часть здания |
| Наименование объекта | НЕЗРЕЖИСТРИРОВАННО |
| Площадь объекта | |
| Адрес (инвентаризационный) объекта | |
| 2. Принадлежность | |
| 3. Вид права | собственность |
| 4. Зарегистрированы ли ограничения обременения права | НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННО |
| 5. Приоритетность | ОТСУТСТВУЮТ |
| 6. Заложены ли в судимость права требования | НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННО |

Выписка выдана _____

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на _____

Эта выписка от 21 июля 1997 г. № 12/001-001/1997 г. № 120-01 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество, содержащей информацию о государственном кадастре недвижимости, является актом в форме акта информации информационно-правового характера, не имеет юридической силы, не подлежит исполнению и не является документом, подтверждающим факты.

3) Высокие тарифы (мало клиентов, нет полномочий...)

Кто виноват и что делать?

Виноваты:

- Законодатель
- Сами граждане



Что делать:

- Улучшать законодательство
- Внедрять титульное страхование
- Обращаться к квалифицированным риэлторам, дорожающим своей репутацией (аналогия – медицина/хирурги)



Самим риэлторам

Повышать имидж профессии

- Обучаться и повышать имидж профессии (внедрять государственное обучение)**
- Разрабатывать закон, регулирующий доступ на рынок.**



Спасибо за внимание



Гиновкер А.М. **(812) 970-5001**
директор АН «Невский простор»
Вице-президент Ассоциации риэлторов СПб и ЛО



 www.spb-estate.com

«Невский простор»