



ДФМ

Страховые консультанты
и брокеры

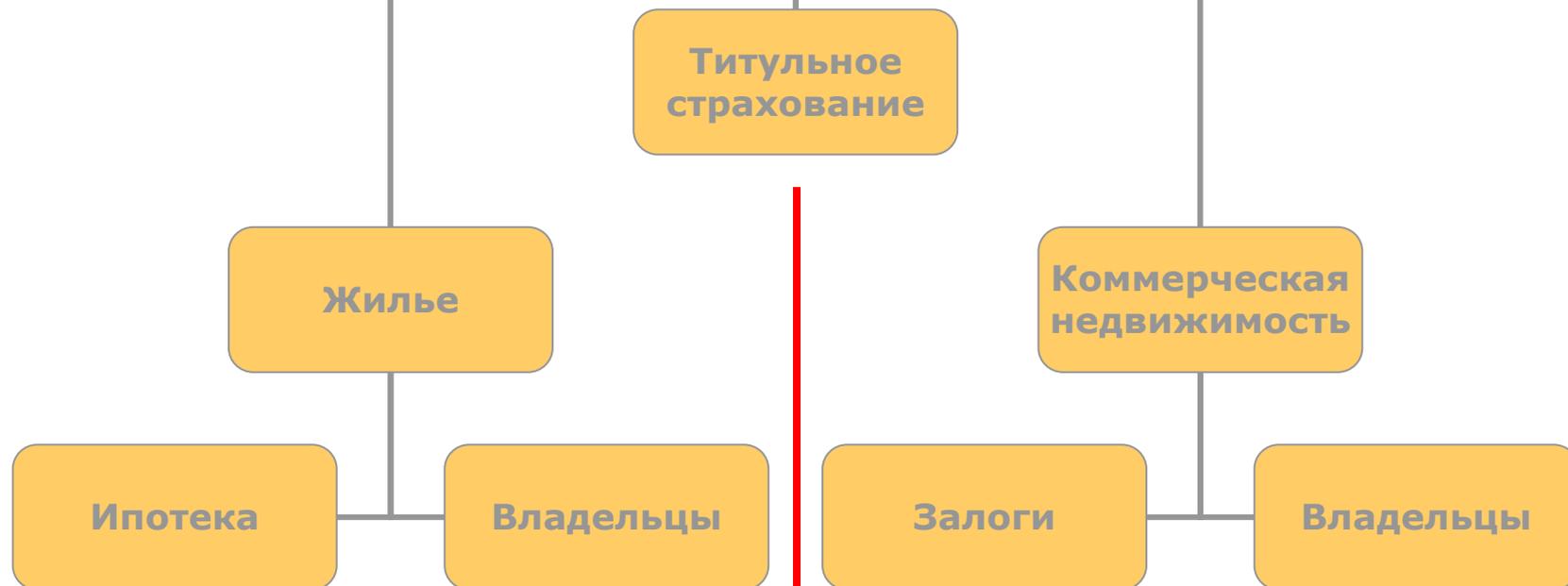
ТИТУЛЬНОЕ
СТРАХОВАНИЕ

2006

Содержание

- *Что такое титульное страхование*
- *Процедура титульного страхования*
- *Зарубежный опыт страхования*
- *Титульное страхование в России*
- *Титульное страхование риэлторам*
- *Титульное страхование банкам*
- *Перестрахование*
- *Обсуждение*

Что такое титульное Страхование



Что такое титульное Страхование

предмет страхования:

- *Право 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 права собственности на него на основании вступившего в законную силу решения суда.*

Что такое титульное Страхование

- *Под утратой права собственности понимается прекращение Страхователем права собственности на недвижимое имущество по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а именно:*

1. Признание сделки недействительной в результате ее совершения:

- *в противоречие закону, иным правовым актам;*
- *с целью, противной основам правопорядка и нравственности;*
- *без намерения создать соответствующие ей правовые последствия;*
- *с целью прикрыть другую сделку;*
- *недееспособным гражданином;*
- *неправоспособным юридическим лицом;*

Что такое титульное Страхование

- *физическими или юридическими лицами, ограниченными в полномочиях на совершение сделки;*
 - *несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет;*
 - *ограниченно дееспособным гражданином;*
 - *дееспособным гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими;*
 - *под влиянием заблуждения;*
 - *под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.*
- 2. Истребование недвижимого имущества от добросовестного приобретателя (Страхователя).*

Что такое титульное Страхование

Страховая сумма:

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

Страховая премия:

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

Что такое титульное Страхование

Дополнительно:

- *Период страхования устанавливается по соглашению сторон. Срок давности по искам о признании сделок недействительными составляет по российскому законодательству 10 лет*
- *Условия страхования обычно предусматривают юридическую помощь в случае возникновения споров в отношении недвижимого имущества, поскольку Страховая компания не менее Страхователя заинтересована в разрешении спора в пользу последнего.*
- *Как правило, Страхователь выдает доверенность представителю Страховой компании, который представляет его интересы, в том числе и при судебном урегулировании спора.*

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 уплаченных сумм с контрагентов

Зарубежный опыт титульного страхования

Для справки:

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

АКТОВАЯ - регистрация только сделок

ТИТУЛЬНАЯ – регистрация сделок и прав

Зарубежный опыт титульного страхования

- **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.
- **Титульная система** 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.

Титульное страхование в России

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

Титульное страхование в России

Основные потоки

Ипотека

Крупные сделки с недвижимостью

По нашей экспертной оценке

Более 500 договоров в 2005 году

Более 75 договоров с суммами свыше \$500.000

Совокупный объем премии более \$2 млн.

Потенциальный объем рынка более \$2 млрд.в год

Потенциальный сбор премии более \$15 млн.в год



Для чего титульное страхование риэлтерам

Проблемы не решаемые традиционным путем:

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

Только с помощью титульного страхования риэлтер может предоставить своим клиентам защиту от неконтролируемых, непредвиденных, а в некоторых случаях - неустанавливаемых факторов, которые могут привести к признанию сделки недействительной

Титульное страхование является хорошим дополнением к страхованию профессиональной ответственности риэлтора

Для чего титульное страхование банкам

Проблемы не решаемые традиционным путем:

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

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)....»

Перестрахование

Варианты

Факультативное

Облигаторное

Quota Share

Quota Share

Stop Loss

Факультативное Перестрахование

Проблемы:

различия в подходе при принятии рисков

продолжительность принятия решений

неопределенная емкость

долгосрочность обязательств

Облигаторное Перестрахование

Проблемы:

отсутствие статистики/только прогнозы

отсутствие стандартной процедуры принятия

долгосрочность страхования

недостаточная емкость перестраховочного рынка

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

Современная схема перестрахования



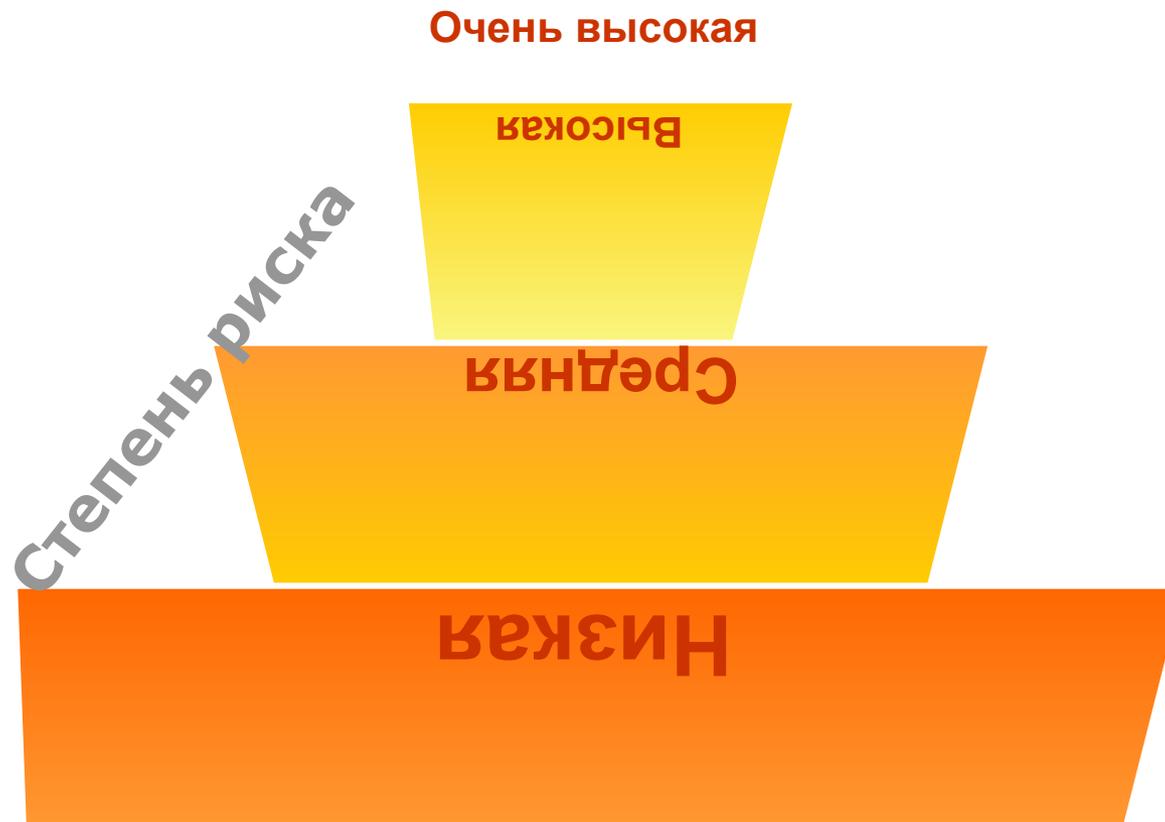
1. Ненужная конкуренция
2. Ограничение емкости
3. Различия стандартов
4. Повышенные РВД
5. Увеличение сроков

Перспективная схема перестрахования



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

Изменяющаяся емкость



Предоставляемая емкость



Предложения по развитию

- Формирование емкости
- Стандартизация процедур
- Совершенствование Правил
- Уточнение Положения ЦБ РФ
- Новые продукты



Возможные решения

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

Услуги Брокера

Страхование

Поиск лучших вариантов защиты
Разработка уникальных программ
Организация конкурсов, тендеров
Помощь в получении возмещений
Защита интересов
Консультирование

Перестрахование

Факультативное перестрахование
Облигаторное перестрахование
Размещение уникальных рисков
Фронтирование,
представительство
Оптимизация расчетов
Консультирование

Спасибо за внимание!

Андрей Домбровский

АФМ СТРАХОВЫЕ КОНСУЛЬТАНТЫ И БРОКЕРЫ

Тел: 787-6415, Моб: 722-1522, Факс: 787-6419

109004, Москва, Известковый пер. д. 7, стр. 2

da@afm.ru

www.afm.ru

