



## Руководство по страхованию права собственности — **ОСНОВЫ**

### Что такое страхование права собственности?

Об этом пишут газеты в еженедельных рубриках, касающихся недвижимости, об этом говорят брокеры, занимающиеся недвижимостью. Если у вас есть опыт покупки дома, вам, скорее всего, известны преимущества страхования права собственности. Однако если вы покупаете дом впервые, вам наверняка интересно: «Зачем покупать еще один страховой полис?» Поскольку этот вопрос затрагивает ряд моментов, сначала попробуем дать общий ответ.

Покупка дома - одна из самых дорогих и важных покупок, которые вы совершаете. И вы и ваш ипотечный кредитор хотите убедиться, что собственность принадлежит только вам, что она не находится в залоге, под арестом и на нее не заявляет прав никто иной.

Далее приводятся часто задаваемые вопросы и ответы на них, связанные с непонятными моментами в вопросах страхования и страхования права собственности.

### Чем отличается страхование права собственности и страхование от несчастных случаев?

Компания по страхованию права собственности работает над тем, чтобы выявить и устранить риск до выдачи полиса страхования права собственности. Компании по страхованию от несчастных случаев берут риск на себя.

Компании по страхованию от несчастных случаев понимают, что каждый год в определенной категории страхования (авто, пожар и др.) они понесут некоторое число убытков. Страховые компании получают ежемесячные или ежегодные взносы от держателей полиса в резервные фонды для оплаты ожидаемых потерь.

Компании, занимающиеся страхованием права собственности, работают иначе. Страхование права собственности гарантирует возмещение убытков на ваших условиях, но при этом компании по страхованию права собственности работают так, чтобы ваш полис выявлял и устранял потенциальные риски и предотвращал убытки, причиненные дефектами права, которые могли возникнуть в прошлом.

Отличием между страхованием права собственности и страхованием от несчастных случаев также является тот факт, что большая часть страхового взноса при страховании права собственности уходит на устранение риска. Компании по страхованию права собственности ведут базы данных о собственниках, в которых содержится информация о передаче прав на имущество и залогах за прошедшие годы. Большая часть денежного взноса уходит на ведение таких баз данных, а также на поиск и изучение права собственности.

### Кому необходимо застраховать право собственности?

Страхование права собственности прежде всего необходимо покупателям и кредиторам в сделках с недвижимостью. И те, и другие хотят быть уверенными в том, что являющаяся предметом сделки недвижимость застрахована от ряда правовых дефектов. Компании по страхованию права собственности предоставляют страховое обеспечение по условиям полиса. Страхование, предоставляемое такими компаниями, выгодно и для продавца, и для покупателя, и для кредитора.

### Что является предметом страхования при страховании права собственности?

Страхование права собственности обеспечивает защиту от исков, обусловленных дефектами права (как указано в полисе), которые могут существовать в праве собственности и касаться определенной части собственности, и являются действительными на дату выдачи полиса. Например, лицо может подать иск, для того чтобы завладеть вашей собственностью. Другое лицо может подать иск для того чтобы получить право пользования, которое предоставит такому лицу доступ на вашу землю. Еще одно лицо может подать иск о том, что ваша собственность находится в залоге и обеспечивает выплату долга. Такой собственностью может быть пустырь или на нем может находиться 50-этажное офисное здание. Компании по страхованию права собственности работают со всеми типами недвижимости.

### Какие виды полисов вы предлагаете?

Компании по страхованию права собственности выпускают два типа полисов: Полис «владельца», который страхует вас, покупателя дома, до тех пор пока вы и ваши наследники владеют этим домом; и полис «кредитора», который страхует приоритетность обеспечительного права на предмет залога перед претензиями других возможных претендентов на это имущество.

### Какую защиту я получу, приобретая полис страхования права собственности?

Политика страхования права собственности предусматривает условия, согласно которым полис покрывает оплату судебных издержек защиты в случае подачи иска на вашу собственность. Условия полиса также предполагают возмещение убытков, нанесенных таким иском. Взнос выплачивается по завершении сделки. Регулярных взносов, как при других типах страхования, не предусмотрено.

### Каковы шансы использования полиса страхования права собственности?

Вы будете уверены, что перед тем, как вы получили полис страхования права собственности, была проведена большая работа по поиску и изучению зарегистрированных дел. Так как компания занимается

устранением рисков, возможность использования вашего права на подачу иска - минимальна. Иски, направленные на вашу собственность, будут недействительными, полис обеспечит вам надежную длительную защиту. Когда компания по страхованию права собственности предоставляет правовую защиту от исков, которая входит в условия вашего страхового полиса, сумма, сэкономленная вами на гонораре адвоката по защите, значительно превысит единовременный страховой взнос.

### Если я покупаю собственность у человека, которого хорошо знаю?

Возможно, вы не настолько хорошо знаете владельца, как вам кажется. Изменения в личной жизни людей могут влиять на их право владения имуществом. Люди разводятся, меняют завещание, совершают сделки, которые ограничивают их право пользования собственностью, по разным причинам на их имущество могут наложить арест или к ним применяют судебное решение.

На собственность могут также влиять многие другие факторы, не очевидные и неизвестные даже нынешнему владельцу, которые в ходе процесса подготовки полиса страхования права собственности ищет и выясняет наша компания.

Вы вряд ли вложите инвестиции, просто поговорив по телефону, точно также не стоит покупать недвижимость, не обезопасив свое право собственности. Страхование права собственности обеспечивает такую безопасность.

Процесс выявления и устранения рисков, которые проводит компания по страхованию права собственности перед выдачей полиса страхования права собственности, приносит выгоду всем сторонам сделки с недвижимостью. Он сводит к минимуму риски возбуждения нежелательных исков, и даже в случае подачи исков уменьшает количество исков, от которых необходимо защищаться и по которым придется выплачивать компенсацию. Компания по страхованию права собственности оплачивает издержки, связанные с этим процессом, и предлагает традиционно низкую стоимость страхования права собственности.

Перепечатано с разрешения Ассоциации прав собственности на землю в Калифорнии.

(05.15.13)

Old Republic бесплатно предоставляет эту информацию потребителям и не гарантирует ее точности.

Old Republic настоятельно рекомендует клиентам изучить вопрос страхования прав собственности, компании по страхованию прав собственности и/или получить консультацию у специалистов в данной отрасли, включая адвокатов, специализирующихся на Страховании недвижимости и прав собственности, и расспросить их о примерах из их практики.