



**Алиби добросовестного приобретателя.**

**Директор агентства СК «Согласие»**

**Бухтоярова Олеся Геннадьевна**



# Законодательные предпосылки к утрате права собственности

Упрощение процедуры регистрации купли-продажи жилья. Возможность зарегистрировать право собственности в любом регионе РФ, ранее же это возможно было только по месту нахождения недвижимого имущества.

Несовершенство института добросовестного приобретательства (статья 302 ГК РФ);

Высокие налоги, кадастровая стоимость объектов недвижимости - как следствие, заниженная стоимость в ДКП.

Неоднозначность роли конкурсного (финансового) управляющего в процедуре банкротства

## Законодательные предпосылки

Наличие ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

Слабое земельное законодательство

Фактически неограниченный срок исковой давности ст. 181 ГК РФ.

Наличие ФЗ «О банкротстве физических лиц» от 29.06.2015 года № 154 ФЗ

Институт наследования

Номинальная ответственность – нотариусов, регистраторов, оценщиков, юристов, адвокатов.

Отсутствие «Закона о риэлторской деятельности»

## Несовершенство института добросовестного приобретательства

**В РОССИИ – негативная регистрационная система, с защитой добросовестного приобретателя (ст. 223, 302 ГК РФ) или залогодержателя (ст. 335 ГК РФ).**

### Почему?

- 1) легитимационная функция серьезно ослаблена (бесповоротной записи реестра не существует).
- 2) компенсационной функции реестра нет (в настоящее время она провалена, так как реальных случаев взыскания убытков с казны за действия регистратора фактически нет).
- 3) каузальный переход права (если доказано, что в сделке отсутствует основание, то она должна быть признана недействительной).
- 4) оспаривание сделок

**Итог:** развитие услуги проверки титула и титульного страхования (особенно в рамках ипотеки), что характерно для юрисдикций, в которых правоустанавливающая регистрация недвижимости отсутствует, хотя в России – именно такой тип регистрационной системы.

## Алиби добросовестного приобретателя

### Чек-лист 10 этапов

- Шаг 1.** Источник доходов приобретателя (отчуждение другого объекта, банковские вклады).
- Шаг 2.** Приобретается для проживания (допускается наличие других объектов в собственности у приобретателя).
- Шаг 3.** Справедливая (рыночная) цена.
- Шаг 4.** Затребовать копии действующих ПУ (переписка между продавцом и покупателем, распечатать по 2 скана).
- Шаг 5.** Проверить продавцов по открытым базам (распечатать по 2 скана с каждой базы вопрос-ответ).
- Шаг 6.** Получить официальную выписку из ЕГРН.
- Шаг 7.** Запросить старые копии ПУ (аналогично Шагу 2, в письме запросить контакты предыдущего собственника).
- Шаг 8.** Запросить документы о сделко-способности собственника (ПНД\НД по возможности сопровождать, возможны разрешения на оружие и свежие права, амбулаторное освидетельствование пожилых и маргинальных собственников).
- Шаг 9.** Договор с юридической фирмой (обязательно Договор, отчет о проверке, Акт выполненных работ и фискальный чек).
- Шаг 10.** Страхование титулу (опционально). После сделки застраховать титул сроком на один год в надежной страховой компании, официальное подтверждение оплаты.

## Краткий обзор страховых случаев по титульному страхованию

1. **Страховые случаи, связанные с подлогом правоустанавливающих документов (в том числе, первичных).**
2. **Страховые случаи, связанные с нарушением прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников, предыдущих владельцев и пр.).**
3. **Страховые случаи, связанные с неправомочным решением суда , в силу которого совершенная сделка купли-продажи признана недействительной.**
4. **Страховые случаи, связанные с действиями мошенников.**
5. **Страховые случаи , связанные с незаконностью предыдущих сделок.**

### **ОЖИДАЕМЫЕ СТРАХОВЫЕ СЛУЧИ:**

1. **Страховые случаи, где объекты недвижимости приобретались с использованием материнского капитала.**
2. **Страховые случаи, связанные с признанием сделок недействительными, в рамках процедуры банкротства физических лиц (ФЗ- 154 «О банкротстве физических лиц»).**

Спасибо за внимание!

---

8 495 739 01 01 доб. 76101, доб. 76100

м.т 8 910 418 87 83

Контактные лица: Бухтоярова Олеся Геннадьевна,

[Olesya.Buktoyarova@soglasie.ru](mailto:Olesya.Buktoyarova@soglasie.ru)

[Olesya\\_bu@rambler.ru](mailto:Olesya_bu@rambler.ru)