

УДК 34.347

ПРАВОВАЯ СУЩНОСТЬ ТИТУЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

И.А. Шульга

студент 4 года обучения,

Академия права и Национальной Безопасности

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

e-mail: shulga_ia@icloud.com

Научный руководитель

Т.Ю Кулик

к.ю.н., доцент

кафедры « Гражданско-правовой дисциплины»

Аннотация: В данной статье рассмотрены основные положения титульного страхования в Российской Федерации, а так же перспективы развития данного вида страхования.

Ключевые слова: титульное страхование, страховщик, страхователь, страховой риск.

LEGAL DISCLOSURE TITLE INSURANCE IN THE RUSSIAN FEDERATION

I.A.Shulga

Scientific advisor

T. U. Kulik

Abstract: This article describes the main provisions of title insurance in the Russian Federation, as well as prospects for the development of this type of insurance.

Keywords: title insurance, the insurer, the insured, the insurance risk.

Рынок недвижимости во все времена был связан с высокими рисками. Особое внимание уделялось рискам утраты права собственности на приобретенную недвижимость. В связи с этим начало формироваться «титульное страхование». На стоящий момент данный вид страхования

весьма популярен в зарубежных странах, в особенности в США. Однако, в России титульное страхование только начинает развиваться, несмотря на то, что соответствующая глава давно закреплена в Гражданском кодексе РФ [1].

Титульное страхование (страхование права собственности на недвижимость) – это вид страхования, обеспечивающий компенсацию убытков при утрате права собственности на приобретенную недвижимость [4. С. 56].

Сегодня все больше страховых компаний предлагают застраховать титул, но при этом многие участники рынка недвижимости весьма приблизительно понимают суть такого страхования. Многие страховые компании при принятии решения о страховании не проверяют как таковой титул собственника недвижимости, то есть законность приобретения имущества и не исследуют «историю» объекта недвижимости, ограничиваясь часто только проверкой наличия у собственника свидетельства о государственной регистрации права и некоторых других доступных документов [5. С. 98].

Действительно, в России с принятием Федерального Закона от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» введена обязательная процедура регистрации прав и сделок с недвижимостью, при этом такая регистрация по сути является основанием и моментом возникновения у лица права на имущество [2]. За регистрационными органами закреплена функция обязательной проверки законности совершения с недвижимым имуществом сделки. Только после проверки всех правоустанавливающих и иных документов регистратор прав принимает решение о регистрации соответствующего права или сделки и выдает свидетельство. Однако необходимо учитывать, что регистратор законодательно весьма ограничен в масштабе такой проверки. Кроме того, регистратор при проведении экспертизы в отношении недвижимости проверяет только «последнюю» проведенную с имуществом сделку, то есть ту, на основании которой он регистрирует право. Регистратор не наделен

полномочиями по проверке предыдущих совершенных сделок и законности выдачи свидетельств о регистрации права предыдущим владельцам недвижимости.

Покупателям недвижимости сразу стоит учесть, что титульное страхование оформляется только на недвижимость, купленную на вторичном рынке. В связи с этим актуальным также являются вопросы приобретения недвижимости посредством риэлтеров, которые обязаны проверять «историю» недвижимости, предупреждая покупателей о возможных рисках [6. С. 25; 7. С. 55; 8. С. 56].

Зачастую такое страхование выступает в качестве непереносимого требования банковской организации при выдаче гражданину ипотечного кредита.

Хотя в настоящее время на основании ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» единственным обязательным страхованием является Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, Страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора [3].

Правовым титулом называют собственно бумагу, подтверждающую исключительное право владения имуществом.

К наиболее типичным рискам, покрываемым титульным страхованием, относятся следующие:

- в процессе оформления необходимых документов для сделки были допущены ошибки;
- имеет место случай мошенничества;
- не были учтены интересы наследников и/или несовершеннолетних лиц;
- предыдущие сделки по приватизации или продаже данного объекта недвижимости не были законными и др.

Ответственность страховщика по этому виду страхования наступает после вступления в законную силу решения судебного органа, которое аннулирует результаты сделки купли-продажи. В случае если права

собственности не удастся отстоять, страховая компания несет обязанность выплатить страховое возмещение в размере страховой стоимости утраченного недвижимого имущества.

Пострадавший обращается с заявлением в страховую компанию, в котором требует компенсировать его потери. По результатам рассмотрения заявления, страховая компания должна компенсировать понесенные убытки своему клиенту. Она возвращает всю стоимость утраченной недвижимости, которая была установлена на момент заключения договора титульного страхования. Этим договором может быть предусмотрена компенсация за дополнительные расходы, связанные с утратой недвижимости, например, судебные издержки.

Собственнику выплачивается компенсация, равная сумме по договору на титульное страхование квартиры. Стоимость утраченного имущества – не единственная выплата, которая предусматривается при наступлении соответствующих обстоятельств. Компенсируются также судебные издержки, оплата юриста, представляющего интересы собственника.

Стоимость титульного страхования недвижимости определяется с учетом различных факторов.

Существуют следующие критерии, которые предусматривает титульное страхование:

- цена объекта согласно договору купли-продажи;
- стоимость по оценке БТИ;
- рыночная (действительная) стоимость площади на дату

страхования.

Прочие факторы. К ним, например, относят размер кредита под залог жилой площади.

В соответствии со сроком страхования при защите от всех угроз, то есть при утрате права собственности по какому-либо из приведенных выше обстоятельств, тариф составит:

На год – 0.4-1%.

Три года – 1.5-2%.

Десять лет – 2.2-4.0%.

Таким образом, договор может заключаться на период от 1 до 10 лет.

На сегодняшний день существует ряд объективных причин, которые препятствуют развитию страхования титула в России. До сих пор отечественные страховщики не обладают колоссальным опытом, который есть у их зарубежных коллег. Тем не менее, опыт – это только вопрос времени. Важно, что и цена страхования в России заметно выше, чем на Западе, но этот негативный момент, в основном, связан с недостаточно длительной историей существования титульного страхования на российском рынке. Несмотря на все существующие проблемы, страхование риска утраты недвижимости в результате неполучения права собственности медленно, но уверенно набирает обороты, о чем говорят финансовые показатели по количеству заключенных договоров в год и показатели сбора страховых вознаграждений. Широко развивается медиация в этой сфере [9. С. 61]. Не стоит забывать, что еще одним мощным рычагом развития титульного страхования является развитие ипотечного страхования, одним из составляющих которого является страхование титула. И в виду вступления в силу нового ЖК РФ есть все предпосылки надеяться на продвижение и в этой области.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 № 14-ФЗ в ред. от 21 июля 2014 // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ
3. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ
4. Амосова В.В., Гукасян Г.М. Экономическая теория / В.В. Амосова, Г.М. Гукасян. – М.: Эксмо, 2014.
5. Шинкаренко И.Э. Титульное страхование: Справочник / И.Э. Шинкаренко. – М.: Финансы и статистика, 2009.
6. Кулик Т.Ю. Анализ практики применения статьи 10 Гражданского кодекса о злоупотреблении правом // Политика и право в социально-экономической системе общества материалы XIV Международной научно-практической конференции. Научно-информационный издательский центр «Институт стратегических исследований». 2015. С. 25-31.
7. Кулик Т. Страхование профессиональной ответственности риэлторов как неотъемлемая составляющая их статуса // Хозяйство и право. 2011. № 5. С. 50-55.

8. Кулик Т. О правовой природе договора, заключаемого с агентствами недвижимости // Хозяйство и право. 2009. № 2. С. 56-59.

9. Бондаренко К.С., Акименко В.В .Перспективы применения медиации в РФ // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. 2015. № 1-5. С. 60-63.

