

УДК 347.45/.47

Токарева Віра Олександрівна,

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ТИТУЛЬНЕ СТРАХУВАННЯ

Постановка проблеми. Правочинам із нерухомістю в усі часи були властиві високі ризики пов'язані із втратою права власності, які забезпечувалися гарантією у вигляді обіцянки продавця майна. Придбання нерухомості на сучасному вторинному ринку не позбавлено ризиків, а справжня історія об'єкта (відомості про операції з нею, про прописаних осіб і які мають на неї право) може бути повністю не відома майбутньому власнику, що може стати наслідком визнання правочину недійсним та втрати права власності. Тому актуалізуються дослідження засобів захисту прав добросовісних власників яким є титульне страхування.

Виклад основного матеріалу. У давні часи надійною гарантією при укладанні угоди з нерухомістю вважалося чесне слово продавця такої нерухомості про те, що належне йому майно придбано законно, вільно від боргів та інших претензій третіх осіб. Подекуди таке «чесне слово» давалося продавцем під присягою, що збільшувало впевненість покупця.

У XIX столітті по мірі розвитку ринку нерухомості, коли укладені правочини почали оскаржуватися через введення в оману покупця щодо законності придбаного майна, учасники ринку стали більше довіряти не обіцянкам, а спеціальним документам про нерухомість. У цей період виникає практика дослідження «історії титулу», тобто перевірка документів раніше укладених правочинів.

Дослідженням «історії титулу» стали займатися, крім чиновників, архіваріуси, нотаріуси, судді та авторитетні власники нерухомості, в першу чергу, землі. Первинно їх робота полягала у вивченні архівних документів про нерухомість (поземельних книг, реєстрів тощо) і надання з них необхідної форми, що спричинило на ринку нерухомості попит на інформацію про попередні угоди. Пізніше такі особи крім просто надання інформації про історію нерухомості почали висловлювати свої власні думки і судження про «чистоту» титулу колишніх влас-

ників нерухомості, а також здійснювати підготовку проведення самих угод з нерухомістю [1, с. 103].

Згодом дослідженням «історії титулу» і супроводом угод стали займатися професійні юристи, які мали власну думку, засновану на тлумаченні законів. Подекуди перед укладенням угод стали звертатися до юристів для складання «рефератів титулу», тобто викладення в письмовій формі історії конкретного об'єкта нерухомості із судженнями і висновками спеціаліста про законність її придбання. Згодом набувачі частіше почали звертатися до послуги із складання «рефератів титулу» нерухомості та послуга стала масовим явищем, а супровід угод з нерухомістю став самостійною професією.

Вже XIX-XX століття характеризується зростанням кількості правочинів, в усьому світі, і, як результат – кількості помилок при складанні відповідних «рефератів титулу». Прийнято вважати, що титульне страхування виникло, у другій половині XIX століття, в США через існування низки взаємообумовлених обставин. Ринку нерухомості того часу був властивий низький рівень сумлінності громадян, а для американців, вихованих в дусі «традицій», лише припущення, що в певний момент можна втратити своє прав власності було складно уявити. Але з часом стали змінюватися вікові життєві принципи, які підтвердили, що людям не слід довіряти, оскільки їм властиво помилятися [2, с. 98].

З огляду на вищезазначене, в столиці штату Пенсільванія відбувся унікальний для того часу судовий процес, який став відправним пунктом у становленні сучасної американської системи гарантій прав на нерухомість, відомої як система «титульного страхування». Відповідно до «легенди» у США в 1868 розслідувач на ім'я Мюрхед, не маючи офіційного статусу юриста, займався розслідуванням прав на нерухоме майно. Потенційний покупець земельної ділянки в Філадельфії, на ім'я Ватсон, найняв Мюрхеда для дослідження титулу власника. На момент розслідування проти власника ділян-

ки було висунуто звинувачення в несплаті податків яке було визнане судом штату обґрунтованим. Однак Мюрхедмаючи сумнів, що судове рішення позбавляє право утримувати майно до повної сплати боргу, звернувся за консультацією до адвоката який, ствердив, що право власника або відчувача законне та вільне від будь-яких ускладнень у майбутньому. Ватсон довірившись розслідувачу, придбав нерухоме майно, а через деякий час суд постановив рішення про винесення майна боржника на продаж, що послужило початком справи Ватсона проти Мюрхеда [3].

Ватсон висунув вимогу про відшкодування збитку, але суд виніс рішення на користь Мюрхеда, визнавши право «розслідувача» титулу на помилку. Суд постановив, що до осіб які надають інформацію про права на нерухомість, мають застосовуватися норми про притягнення до відповідальності, аналогічні тим, що застосовуються до лікарів і юристів. А саме, що такі особи не вважаються відповідальними за свої ненавмисні помилки, не несуть відповідальності у випадках халатності або прояву відсутності належного професіоналізму. В результаті процес констатував: «розслідувачі» прав на нерухомість не можуть гарантувати правильність інформації, що використовується і не несуть фінансової відповідальності за свої кінцеві рішення щодо доброякісності титулу [3].

Згадана ситуація та випадки шахрайства серед складачів рефератів титулів, тих хто перевіряв законність придбання нерухомості, показали, що добросовісні власники можуть втратити право власності внаслідок шахрайських операцій та ніхто не може із впевненістю гарантувати законність титулу та придбання нерухомості [4]. До того ж як засвідчує приклад притягнути до відповідальності таких людей майже неможливо.

Враховуючи, що в даний період у США проходили підготовка до проведення виставки з ознаменування сторіччя Дня Незалежності, яка мала відбутися у Філадельфії та супроводжувалася підйомом на ринку комерційної нерухомості міста, винесене судове рішення у справі Мюрхед змінила такий підйом на спад, що змусило вжити заходи з регулювання ситуації.

Так, у 1874 році у штаті Пенсільванія був прийнятий Закон «Про сприяння установі та статуті компаній зі страхування земельного права» на підставі якого 28 березня 1876 року в Філадельфії було засновано першу в США страхову фірму, що спеціалізувалася на титульному страхуванні. У 1883 році титульні страхові компанії заснуються в Нью-Йорку, через рік в штаті Меріленд. До початку першої світової війни страхові компанії із спеціалізацією на титульному страхуванні були засновані в багатьох містах США [2, с. 98].

У світовій практиці поняття права власності на нерухомість позначається терміном «титул». У зв'язку з цим історично сформувалося визначення «титульного страхування» як особливого виду страхування майнових інтересів власників, орендарів, кредиторів та інших зацікавлених осіб, пов'язаних з виникненням і переходом прав на нерухоме майно. Значне коло осіб несуть ризик коли їх право власності може бути оскаржене та ні з кого буде стягнути понесені збитки, серед таких осіб: власник, приватизованого або придбаного будинку або квартири; банкір, який видав іпотечний кредит; інвестор, який вклав гроші в підприємство; орендар, який знімає приміщення, або заставодержатель, який приймає нерухомість в заставу. Подібна ситуація може трапитись не лише внаслідок навмисних дій з боку продавця або порушення реєстратором, нотаріусом або ріелтором при здійсненні операції, а й внаслідок виявлення порушень, вчинених в попередніх угодах з даними об'єктом нерухомості, які має оскільки всі об'єкти нерухомості мають свою історію власників [5]. З огляду на зазначене у процесі укладення правочину особливої уваги набуває з'ясування відомостей про попередні правочини та історію зміни власників.

Водночас з'ясування в процесі укладання правочину всіх обставин, що передували правочину, встановити їх відповідність діючим на той момент законодавством, а також перевірити, чи були враховані при цьому всі права третіх осіб виявляється подекуди складно. Проте, це може стати однією з причин визнання угоди недійсною, що тягне за собою недійсність всіх наступних правочинів. При цьому «крайнім», стає останній набувач в цьому подекуди довгому ланцюжку переходу прав власності [1, с. 104].

Тож, високі ризики втрати нерухомості вплинули на актуальність та розповсюдженість страхування титулу, перетворивши в надійний засіб стабілізації ринку нерухомості і гарантією для його учасників у світі. В США переважна більшість угод з нерухомістю укладається за умови страхування титулу.

В Україні, титульне страхування називають екзотичним та набуваючим актуальності, через зростаючі ризики втрати права власності на нерухоме майно. На вітчизняному ринку нерухомості, крім «стандартних» ризиків (неправильне оформлення договору купівлі-продажу, недійсність угоди за різними підставами), добросовісний набувач може стати жертвою помилки внаслідок приватизації, наявності неврахованих прав колишніх власників, упущень в процедурі реєстрації угоди, що може призвести до втрати права власності.

Свій розвиток в Україні титульне страхування отримало завдяки банківським установам які передбачали вимогу укласти договір страхування заставного майна при іпотечі на випадок втрати права власності на нього. Страхувальниками у переважній більшості договорів страхування виступають фізичні особи за договорами кредитування забезпеченого заставою нерухомого майна. У добровільному порядку бажаючих укласти договір страхування титулу виявляється лише поодинокі випадки [6]. Щодо укладення таких договорів із юридичними особами то страховиками констатується значні ризики на які вони не охоче йдуть.

Щодо об'єктів які приймаються на страхування то переважно ними виступають об'єкти нерухомості. Рухомі речі, а саме автотранспортні засоби є незатребуваним об'єктами при укладенні договорів страхування титулу, через те, що такі операції менш ризикові у порівнянні із купівлею нерухомого майна. Проте подібні суперечки можуть виникнути і з приводу права власності на рухоме майна, якщо, наприклад у судовому порядку буде встановлено, що автотранспортний засіб придбаний за кредитні кошти, перебуває у заставі, що забезпечує виконання зобов'язання із повернення кредиту, був перепроданий набувачу, без повідомлення про права третіх осіб на предмет спору. Позивач заставодержатель вимагає звернути стягнення на придбаний автотранспортний засіб який є предметом застави.

Договори титульного страхування стосуються об'єктів вторинного ринку коли власнику майна не відома історія об'єкту нерухомості: особи попередніх власників, виникаючі проблеми, конфлікти і розбіжності були з приводу житла у попередніх господарів, то страховик проводить експертизу історії нерухомості, на підставі якої приймає рішення щодо прийняття об'єкту на страхування та розрахунку тарифу. Для прийняття рішення щодо укладення договору страховик проводить перевірку документів, що підтверджують право власності на нерухомість, довідки БТІ, оцінку нерухомого майна, кредитного договору та договору застави якщо нерухомість купувалася за кредитні кошти [6].

У разі настання страхового випадку для отримання страхової виплати страхувальник має надати страховику судове рішення, яке підтверджує, в результаті чого страхувальник втратив права власності на майно. Такими підставами для виплати можу бути судове рішення з вимогою повернути придбане майно власником цього майна, якщо воно вибуло з його володіння поза його волею та про визнання угоди недійсною:

- через здійснення її неповнолітнім;

- через здійснення її громадянином, визнаним недієздатним внаслідок психічного розладу;

- вчинену під впливом помилки;

- у разі вчинення її уповноваженою особою, або особою з перевищенням наявних у нього повноважень;

- через здійснення її громадянином, не здатним розуміти значення своїх дій або керувати ними в момент укладення угоди;

- через здійснення її громадянином, обмеженим судом у дієздатності внаслідок зловживання спиртними напоями або наркотичними засобами;

- укладену внаслідок обману, насильства, погрози, зловмисної угоди представників сторін угоди або збігу тяжких обставин;

- за позовом одного з власників майна, що перебуває у спільній власності, з мотивів відсутності в особи, що продав майно повноважень від інших власників.

Розмір виплата страхової суми страхувальнику відбувається в межах суми вказаної в договорі страхування, який встановлюється з урахуванням ринкової вартості нерухомості на момент укладення договору страхування, ціни зазначеної в договорі купівлі-продажу, вартості нерухомості за оцінкою БТІ, розміру кредиту під заставу нерухомості.

Як у будь-якому договорі страхування, у договорі титульного страхування можуть передбачатись ризики які не охоплюються договором страхування, серед яких:

- навмисні або злочинні дії страхувальника, спрямовані на настання страхового випадку, в тому числі отримання страхувальником повного відшкодування збитків від особи, винної у їх заподіянні;

- здійснення страхувальником угоди, про протиправність якої страхувальник знав або повинен був знати;

- добровільна відмова від права власності або добровільна передача страхувальником права власності третім особам;

- незаконне заволодіння майном страхувальником;

- викуп майна страхувальника (у тому числі земельної ділянки) у зв'язку з суспільною необхідністю;

- звернення стягнення на застраховане майно, яке є предметом застави, в результаті невиконання страхувальником своїх кредитних зобов'язань;

- конфіскація застрахованого майна державними органами;

- несвоєчасне повідомлення страхувальником про настання страхового випадку [6].

Не можна не відзначити чинники, що стримують розвиток титульного страхування в Україні, серед яких його юридична та організаційна склад-

