



## ФІНАНСИ ТА БАНКІВСЬКА СПРАВА

удк 368.81(477)

### ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ТИТУЛЬНОГО СТРАХУВАННЯ В УКРАЇНІ

МЕЛЬНИЧЕНКО А., аспірант кафедри фінансів КНТЕУ

Придбання нерухомості на вторинному ринку пов'язане зі ризиком втрати права власності на цей об'єкт. 100-відсоткову правильність юридичного оформлення угоди купівлі майна не гарантують ні ріелтери, ні нотаріуси, ні працівники державної реєстрації. На практиці це призводить до оскарження угод купівлі-продажу в суді.

Існує безліч причин порушення справ щодо відчуження права власності: рідше зустрічаються позови, пов'язані з допущенням помилок під час приватизації майна; частіше – стосовно нерухомості, придбаної на вторинному ринку з декількома переходами права власності від одного покупця до іншого. При цьому не виключається можливість помилкового оформлення угод на кожному етапі, що потенційно містить ризик боротьби за право власності. В юридичному аспекті визнання будь-якої попередньої угоди недійсною автоматично означає незаконність оформлення всіх наступних контрактів.

Страхові компанії пропонують свій варіант захисту від імовірності настання зазначених вище подій – страхування ризику втрати права власності на об'єкт нерухомості, так зване "титульне страхування" (від англ. *title* – право власності), яке відносять до майнового виду, а саме, до страхування фінансових ризиків [1].

У наукових працях М. Клапківа, Т. Ротової, Ю. Ахвледіані, Н. Фомічової, У. Шарпа та ін. частково визначаються деякі аспекти титульного страхування, але його розвиток пов'язаний із низкою проблем, які потребують дослідження.

*Виокремлюють п'ять категорій титульних ризиків:* виндикативні, реституційні, іпотечні, ризики недотримання вимог оформлення та реалізації угоди, ризики вилучення, заборон і обмежень користування [2].

*Виндикативні ризики* пов'язані з відчуженням об'єкта нерухомості з чужого незаконного володіння. Наприклад, житло придбане не у дійсного власника; куплене майно знаходиться під арештом через невивплачені попереднім господарем податки тощо.

*Реституційні ризики* стосуються випадків неправильного оформлення угод у частині приховання реальної ціни нерухомості з метою уникнення сплати податків. Наприклад, документи, що супроводжують угоду, були неправильно оформлені; в оформленні угоди були задіяні фальшиві документи тощо.

*Іпотечні ризики* покладено в основу іпотечного страхування, однією зі складових якого є страхування права власності позичальника на придбаний за рахунок отриманого кредиту об'єкт нерухомості. Наприклад, на куплене майно мають право власності спадкоємці колишнього власника; продавець не попередив про незгоду дружини (чоловіка) на продаж майна тощо.

*Сервітуту* – ризики вилучення та обмеження права користування чужою власністю, найчастіше землею. Наприклад, продаж нерухомості як сплата боргу; договір укладений під впливом насильства, обману тощо.

*Ризики недотримання вимог оформлення та реалізації угоди* – це ризики, пов'язані з помилками реєстраторів, нотаріусів та ріелтерів. Наприклад, відчуження неприватизованих квартир на підставі "помилково" виданого ордеру тощо.

Необхідність титульного страхування обумовлена тим, що при перепродажу об'єктів нерухомості, ризик порушення права власності будь-кого із власників є дуже високим. І чим більша кількість угод купівлі-продажу існує за конкретним об'єктом, тим більша ймовірність настання такого ризику. У разі задоволення в суді претензій осіб, права яких були порушені, вартість втраченого майна відшкодовується страховиками.

На вторинному ринку нерухомості з'ясування всіх юридичних нюансів переходу права власності на певний об'єкт нерухомості від одного власника до іншого є доволі складним процесом. Перевірка всього ланцюга власними зусиллями потребує значних затрат часу, та й вартість послуг кваліфікованих спеціалістів чимала.

У світовій практиці виокремлюють два основних методи попередження ризику втрати права власності: "американський" та "європейський" [4].

Перший полягає в тому, що спочатку реєструється факт отримання права власності на нерухоме майно, потім – укладається договір титульного страхування. У більшості штатів США таке страхування є обов'язковим, воно надає захист прав власності на нерухомість від подій, що відбулися в минулому, а наслідки яких можуть виявитися в майбутньому [3]. У США, при оформленні договорів придбання нерухомості, 90 % покупців укладають поліси титульного страхування, щоб вберегти себе від можливих неприємних несподіванок.

У країнах Західної Європи застосовується титульна реєстрація, де гарантом вірного складання угоди виступає держава, а не страхова компанія.

У Росії також проводиться схожа реєстрація, однак без гарантій держави. У Москві з 80-ти тисяч угод із придбання нерухомості лише декілька тисяч оскаржують в судах, але і в Росії неіпотечного титулу майже не існує. Ринок іпотечного страхування титулу зростає і спадає разом із обсягами кредитування. На думку російських фахівців, страхування титулу власності при іпотечному кредитуванні може бути виправданим тільки у період створення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно й угод з ним, при чому відповідальність за інформацію, що міститься в такому реєстрі, повинна нести держава [5]. Однак гарантії того, що нерухомість не стане предметом відчуження, сьогодні ніхто дати не може. Єдина можливість вберегтися від фінансових втрат – страхування прав власності.

За неофіційними даними щорічно в Україні майже 10 % усіх угод купівлі-продажу нерухомого майна визнаються недійсними [6]. Кожен сотий власник втрачає свої права через незалежні від нього обставини. Втрата титулу можлива на таких етапах, як приватизація майна, вступ у спадщину, родинний обмін, інвестування в будинок на стадії його будівництва. Саме визнання угод придбання нерухомості недійсними і становить найбільший відсоток усіх конфліктних ситуацій, що виникають на ринку житла.

До особливостей титульного страхування можна віднести такі:

- страхувальник отримує захист від подій, що сталися в минулому, але на момент купівлі-продажу нерухомого майна не були виявлені;
- збільшення ризику при кожному переоформленні права власності;
- вивчення юридичної історії нерухомості, що купується, належить переважно не до компетенції юристів, а перекладається на плечі ріелтерів.

Ліцензії на страхування ризику втрати права власності мають багато вітчизняних страхових компаній, однак здійснюють його далеко не всі. Це пов'язано з проблемами страхування титулу.

*По-перше*, на вітчизняному страховому ринку не достатньо професіоналів, які б вірно оцінили ризик, немає єдиної бази об'єктів нерухомості, яка відображала б кількість угод за кожним із них. Саме тому відстежити кількість осіб, які можуть претендувати на власність, дуже складно, а іноді й взагалі неможливо.

*По-друге*, відшкодування за цим ризиком може сягати надзвичайно великих розмірів. Щоб захистити себе від непередбачуваних втрат страховики перестраховують титульні ризики у вітчизняних страхових компаніях, оскільки можливість перестраховувати їх за кордоном відсутня через складність перевірки історії об'єкта нерухомості та малих обсягів титульного страхування.

*По-третє*, не всі банки, які видають іпотечні кредити, добросовісно ставляться до свого обов'язку перевіряти всю необхідну документацію на придбання нерухомості, покладаючись на те, що страхова компанія у разі настання страхового випадку відшкодує всі збитки за кредитом.

*По-четверте*, відсутність статистичних баз даних і закритість доступу до інформації страхових компаній щодо такого страхування, в результаті чого можливості розрахунку обґрунтованих страхових тарифів дуже малі.

*По-п'яте*, покупці більше довіряють страхуванню професійної діяльності ріелтера, хоча страхової виплати за таким полісом ледве може вистачити на покриття витрат, пов'язаних із втратою права власності на нерухомість.

Як правило, до обов'язків ріелтера належить підбір варіантів об'єктів нерухомості клієнту для купівлі, збір необхідних документів, організація зустрічі всіх причетних сторін та підписання договору на передачу права власності на об'єкт. Звичайно, вони здійснюють певну перевірку документів, але лише в межах, необхідних для укладання договору купівлі-продажу та без будь-якої гарантії юридичної правильності укладеної угоди.

Деякі агентства нерухомості пропонують так звані "гарантійні поліси правильності юридичного оформлення угоди". При цьому гарантується вирішення на користь клієнта будь-яких претензій від третьої сторони, але такі договори, в першу чергу, захищають інтереси самого агентства, а не клієнтів, і отримати яку-небудь компенсацію при настанні несприятливої ситуації майже не можливо.

Слід наголосити, що титульне страхування надає захист тільки від ризиків, що пов'язані з втратою права власності, як повною, так і частковою. Якщо після отримання квартири у власність виникають певні проблеми без будь-яких проявів посягань на саму власність, це не буде вважатися страховим випадком. Наприклад, після придбання житла на вторинному ринку може виявитись, що раніше на цій житловій площі був зареєстрований громадянин, який не має права власності, однак він хоче проживати з новими власниками. Цей випадок не стосується титульного страхування, оскільки будь-яких зазіхань на право власності цей громадянин не виявив.

Покупці нерухомості на первинному ринку, які прагнуть захистити себе від подвійних продажів, банкрутства забудовника чи інших проблем, не можуть оформити договір титульного страхування. Оскільки титульне страхування можливе лише після отримання права на власність, а у момент сплати грошей ніякого права власності у платника не виникає.

Страхування титулу надає захист від будь-якої невідомої раптової події, що може позбавити власника права на його ж власність.

Тобто спроби третіх осіб відібрати право власності юридичної чи фізичної особи на нерухоме майно, що виникли й збереглися після купівлі нерухомості, входять у страхове покриття.

Механізм укладання договору титульного страхування є цілком логічним: страхувальник надає страховій компанії всі необхідні документи, що підтверджують прийняття права власності на об'єкт нерухомості; страховик протягом декількох днів проводить ретельну перевірку цих документів і приймає рішення щодо можливості страхування. При позитивному рішенні компанії та узгодженні з клієнтом усіх аспектів (тарифу, величини страхової премії, періоду страхування та ін.) підписується договір.

Уклавши такий договір, страхувальник перекладає на кваліфікованих фахівців компанії ретельну перевірку документів, і, у разі настання страхового випадку, захист власних інтересів у суді.

Аналіз, що проводиться страховиком для прийняття рішення стосовно можливості страхування, потребує від страхувальника надання таких документів:

- правоустановчі документи на нерухомість (свідоцтво про право власності (якщо майно приватизоване); договір купівлі-продажу; договір дарування; договір міни (бартеру); свідоцтво про право успадкування житла);

- документи, необхідні для купівлі квартири (документ, що підтверджує особу; правоустановчі документи; по поверховий план та експлікація; довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості з Бюро технічної інвентаризації; копія фінансово-лицьового рахунку та виписка з будинкової книги);

- додаткові документи (довідка районної податкової інспекції про відсутність податкових заборгованостей у продавця; виписки з Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та угод по ньому; згода чоловіка чи дружини на здійснення угоди; дозвіл органів опіки; розпорядження про встановлення опіки, посвідчення опікуна, документ, що підтверджує його особу; довідки з психоневрологічного та наркологічного диспансерів; довіреність та документ, що підтверджує довірену особу) [7].

Потрібно зазначити, що передбачити захист від усіх ймовірних ризиків позбавлення права на власність не можливо, тому договір страхування має певні виключення. Наприклад, страхове відшкодування не розповсюджується на випадки втрати права власності на майно в результаті звернення на стягнення нерухомості банком або відчуження владою.

Підставою для виплати страхового відшкодування є рішення суду про втрату права власності страхувальника на даний об'єкт страхування, саме тому до договору страхування можуть бути включені додаткові послуги, наприклад, витрати на ведення справи в суді.

Страховий платіж у титульному страхуванні залежить, перш за все, від кількості угод за об'єктом нерухомості, розміру суми кредиту або вартості об'єкта, строку страхування та обраних страхувальником імовірних обмежень страхового покриття. Значення тарифу на ринку титульного страхування України може коливатися від 0.3 до 4.5 % вартості нерухомості. Базові тарифи визначаються за результатами попередньої експертизи та становлять у відсотках від вартості нерухомості:

- для житлових приміщень від 0.7 до 3.5 %;
- для нежитлових приміщень від 0.5 до 4.0 %;
- для земельних ділянок від 1 до 4.5 %.

Ризик позбутися права власності на нерухомість із кожним днем зростає, саме тому спостерігається тенденція щодо підвищення тарифу за договорами титульного страхування. Це також пов'язано з малою кількістю угод титульного страхування та неможливістю страховиків акумулювати гроші для відшкодування майбутніх збитків страхувальників. Нестабільність фінансових ринків знижує довіру громадян до всіх фінансових посередників, зокрема й до страхових компаній. Побоювання невиконання страховиком відшкодування при настанні страхового випадку сильніші ніж побоювання втратити майно. Усі ці фактори стримують розвиток титульного страхування.

На сьогодні до цього переліку можна віднести новий фактор – світову економічну кризу. В Україні, як і в Росії, титульне страхування тісно пов'язане з іпотечним кредитуванням, яке переживає не легкі часи. Саме це безпосередньо позначилося на обсягах страхових платежів за титульним страхуванням. Обсяг титульного страхування в Україні у 2008 р. знизився на 20 млн грн порівняно з 2006–2007 рр. [8].

На подальший розвиток титульного страхування в нашій країні будуть впливати:

- зміцнення фінансового стану населення;
- активізація ролі держави в зміцненні та розвитку ринку іпотеки;
- розробка концепції розвитку ринку нерухомості для задоволення потреб населення, суб'єктів господарювання і держави з надійним страховим захистом.

Страховання ризику втрати права власності для України особливо актуальне, тому що через погано розвинену інформаційну базу та недосконалість законодавства неможливо гарантувати покупцю правильність оформлення попередніх угод із нерухомістю, яка буде придбана. Єдиний спосіб не стати заручником непередбачених обставин – титульне страхування з додержанням усіх правових норм у надійного страховика. Саме страхова компанія зі значним досвідом роботи у титульному страхуванні зможе захистити фінансові інтереси покупця нерухомості, уклавши з клієнтом договір страхування.

Однак для стабільного функціонування страхового ринку, а також для належної керованості та гарантованості страхового підприємництва не достатньо вдосконалювати лише законодавство, що регулює страховий ринок; необхідно створити всю сукупність законодавчих актів, які б охоплювали всі сектори ринкової економіки, сприяли впорядкуванню взаємовідносин між усіма суб'єктами ринку на всіх фазах процесу відтворення.

Отже, можна зробити висновок, що з активним посткризовим розвитком ринку нерухомості та майбутнім урегулюванням законодавчої бази, страхування титулу стане перспективним напрямом страхування.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. *Родионова Т.* Страхование утраты титула и иных рисков потери жилья / Татьяна Родионова // Бюллетень недвижимости. — 2006. — 20 нояб. — № 1025.
2. *Купреишвили Б. Ю.* Титульное страхование и альтернативные способы защиты права собственности / Б. Ю. Купреишвили // Финансы. — 2006. — № 8.
3. *Бесфамильная Л.* Управление рисками и страхование ипотечной деятельности / Л. Бесфамильная, А. Цыганов // Страховое дело. — 2001. — № 1.
4. *Трембицкий А.* Как сохранить титул собственника [Электронный ресурс] / Алексей Трембицкий // Личные Деньги [17.05.2007]. — Режим доступа : <http://www.pmoney.ru/txt.asp?rbr=202&sec=278&id=599436>.
5. *Орлова А.* Титульное страхование и титульная защита / Арина Орлова // Деньги. — 2008. — № 7. — С. 27–32.
6. *Гончарук Н.* Три в одном / Надежда Гончарук // Контракты. — 2007. — № 15. — С. 36–37.
7. *Головин В.* Как купить "чистую" квартиру? [Электронный ресурс] / Влад Головин // bin.com.ua. — 2006. — Режим доступа : [http://bin.com.ua/templates/analitic\\_article.shtml?id=55052](http://bin.com.ua/templates/analitic_article.shtml?id=55052).
8. *Ормоцадзе М.* Страховки растянут на 30 лет. Титульное страхование могут продлить на весь срок ипотечного кредитования [Электронный ресурс] / Маргарита Ормоцадзе // Деловая столица. — 2008. — № 31 (377). — Режим доступа : <http://www.dsnews.ua>.