

## **Розділ ІV. ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО, ТРУДОВОГО, ЕКОЛОГІЧНОГО ТА ПІДПРИЄМНИЦЬКОГО ПРАВА**

---

УДК 368.12

**О.М. Засць**  
**М.В. Шурінов**

■ **ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ  
МАЙНО ЗА ДОПОМОГОЮ ВИКОРИСТАННЯ  
ТИТУЛЬНОГО СТРАХУВАННЯ**

Проблема рейдерства все сильніше інтегрується в регулювання майнових відносин, чим викликає їх сумнівність і недовіра до них. Захистити майнові права та фінансові ризики втрати чи обмеження права власності на об'єкт нерухомості покликане титульне страхування.

Ключові слова: *право власності, рейдерство, титульне страхування, фінансовий ризик, нерухомість, відшкодування шкоди, страховий випадок, захист.*

Проблема рейдерства все сильнее интегрируется в регулирование имущественных отношений, чем вызывает их сомнительность и недоверие к ним. Защитить имущественные права и финансовые риски потери или ограничения права собственности на объект недвижимости призвано титульное страхование.

Ключевые слова: *право собственности, рейдерство, титульное страхование, финансовый риск, недвижимость, возмещение ущерба, страховой случай, защита.*

The problem of corporate raid is all stronger integrated in adjusting of property relations, what their doubtfulness and mistrust cause to them. Property rights and financial risk of loss or limitation of right of ownership for the object of the real estate title insurance is called to secure.

Key words: *right of ownership, corporate raid, title insurance, financial risk, real estate, damage to the person, accident insured, defence.*

Протидія рейдерству є найактуальнішою проблемою для економік країн пострадянського простору. Даний вид правопорушення не обійшов жодну країну світу, деякі країни (США, Німеччина, Великобританія) успішно "перехворіли" рейдерством і виробили власну, властиву цій державі систему заходів протидії. Інші держави (країни

східної Європи) не можуть підібрати оптимальну систему сил і засобів для боротьби з цим негативним явищем і до сьогоднішнього дня.

Як відзначають автори монографії "Рейдерство: джерела, процедури, способи запобігання" [2, с. 83] рейдерство негативно впливає на підприємницький клімат, сприяє дестабілізації роботи підприємств, руйнує трудові колективи, провокує конфлікти в суспільстві, формує несприятливий інвестиційний клімат і міжнародний імідж країни.

Рейдерство на сьогоднішній день є безкарним з боку держави правопорушенням, яке дозволяє привласнити об'єкти нерухомості у власне розпорядження. Протягом останніх декількох років жодного порушника права власності, жодну особу або компанію, які брали участь в рейдерському захопленні підприємств, установ, організацій не притягнуто до відповідальності. Хоча дане правопорушення супроводжується здійсненням кримінальних злочинів: підробка документів, шахрайство, дача хабара, протидія законної господарської діяльності та інші.

У економічній та юридичній науці тривалий час йде дискусія з приводу способів протидії рейдерству. Дослідженням цієї проблеми займалися як вітчизняні, так і зарубіжні вчені. Достатньо пригадати роботи Л.А. Андреева, З.С. Варналія, Ю.О. Борисова, О.І. Белікова, О.В. Бочарової, С.А. Бурбело [2], В.А. Горіна, В.С. Житомирського [5], А.В. Козаченко [2], В.І. Лазуренка [7], М.А. Сергеева та інших учених в цій області. Проте необхідно відзначити, що бракує комплексних досліджень по захисту майнових прав і способів мінімізації ризиків від здійснення такого виду правопорушення.

В Україні ринок нерухомості існує вже 20 років. За цей час був прийнятий ряд нормативно-правових актів, проголошені і закріплені основні правові інститути, такі як право власності, державна реєстрація нерухомості, правова регуляція релітерських послуг. Втім, як це не прикро визнавати, відносини у сфері нерухомого майна надалі залишаються "найтемнішими" і невизначеними в правовому плані. Реліторська діяльність не потребує ліцензії, а, отже, і не передбачає чітких вимог до її здійснення. А де обертаються великі гроші, там завжди будуть охочі нажитися на довірливих клієнтах. Все це зумовлює достатньо великий інтерес до цієї діяльності у різних шахраїв, які, користуючись недосконалим законодавством і легковажністю громадян, одержують чималий "економічний ефект". Дійсно, закріпивши на законодавчому рівні інститут права власності, законода-

вещь не зовсім продумав механізм захисту цього права. Особливо це стосується захисту права власності добросовісних набувальників нерухомості.

У класичному вигляді рейдерство з'явилося з введенням в обіг акцій, тому його пов'язують з переходом країн від адміністративно-планової економіки до ринкової. Завдяки акціям, які вільно обертаються на ринку, з'явилася можливість придбання підприємства без згоди його фактичного власника [2, с. 28].

Проте, саме існування таких фактів ставить під сумнів законність права власності, і дуже часто є причиною визнання його недійсним. Як наслідок - добросовісний набувальник є вимушеним повернути придбану нерухомість, а повернення сплачених за майно засобів є вже його особистою проблемою, оскільки стягнути їх (навіть на підставі рішення суду) є украй проблематичним.

Схожа ситуація існує у всіх країнах СНД. Конфлікт двох власників - законного і фактичного, розв'язується, як правило, на користь першого. Проте існує інститут захисту фінансових гарантій, який виявляється в страхуванні фінансових ризиків. Реальною гарантією захисту порушених інтересів добросовісного набувальника може стати страхування фінансового ризику втрати або обмеження права власності на об'єкт нерухомості або, як його ще називають, титульне страхування. Цей вид страхових послуг тільки розвивається на страховому ринку України, і компанії, які надають таку послугу не так вже і багато.

Наші російські партнери, в цій сфері мають деякий досвід. У них цей процес почався ще 1993 року, в кінці 90-х рр. такий вид послуг надавали багато страховиків, а в 2004-2005 рр. титульне страхування поступово стає буденним явищем на страховому ринку Росії.

Крім того, необхідно враховувати особливості самої тарифної політики відносно даного виду страхування. Адже, пожежі та стихійні лиха є явищами звичайними і всім зрозумілими, вірогідність їх настання і оцінка ризику є відомими більшості страховиків. Тарифна політика формується на фундаментальній статистичній базі в середовищі, де працюють закони математики, а ось, що таке втрата права власності за рішенням суду (з використанням протиправних дій рейдерів), як часто це буває, які чинники і яким чином впливають на вірогідність страхових випадків - на жаль, частіше за все є невідомим не тільки споживачу, але і самим страховикам. Тому лише деякі з останніх активно розвивають програми по страхуванню ризику втрати права власності.

Дієвим і економічно доцільним способом захисту майнових прав може бути титульне страхування, яке є страхуванням фінансового ризику втрати або обмеження права власності на об'єкт нерухомості. Тепер, цей різновид страхових послуг є новим на українському страховому ринку і надається лише невеликою кількістю страхових компаній, а проблематика титульного страхування права власності залишається практично недослідженою вітчизняною економічною і юридичною наукою.

У більшості розвинених країнах компенсації (відшкодування збитку) учаснику ринку нерухомості в чітко обумовлених випадках припадає на державу, а виплати здійснюються або за рахунок бюджету, або за рахунок засобів спеціалізованого фонду (але, якщо засобів фонду не вистачає, настає субсидіарна відповідальність бюджету).

Також у країнах, де система реєстрації прав на нерухоме майно заснована на веденні Земельної книги, відповідальність за помилки реєстраторів несуть бюджети відповідних територіальних утворень, на території яких вони знаходяться, а у разі браку цих коштів настає субсидіарна відповідальність, яка переходить на бюджети вищого рівня. Така система компенсації збитку колишнім власникам нерухомого майна характерна для Німеччини та Австрії.

Відмінною від вказаної вище системи компенсації збитків, є система, яка прийнята в Швеції. Шведське законодавство не передбачає створення для цих цілей спеціалізованих гарантійних фондів. Компенсація збитку учаснику ринку нерухомості здійснюється за рахунок загальних доходів бюджету, незалежно від підстави для здійснення таких виплат. За рішенням суду виплата може бути здійснена як добросовісному набувальнику (при цьому майно у нього вилучається), так і колишньому власнику нерухомості (якщо майно залишається у добросовісного набувальника).

Наприклад, у США (де перша титульна страхова компанія Law Property Assurance and Trust Society [3] була утворена ще в 1853 році) прийнята система реєстрації угод (актова реєстрація), при якій орган державної реєстрації не розглядає зміст угоди, не глумачить юридичне значення прав, які можуть бути придбані, а лише реєструє документи, надаючи їм, таким чином, статус публічності і доступності для іншої зацікавленої особи. Така система не надає власникам гарантій їх права, лише робить незареєстровані документи менш значимими, чим зареєстровані. Тому система державної реєстрації логічно доповнюється інститутом спеціалізованих титульних страхових компаній,

які ретельно вивчають законність здійснення угоди з нерухомістю і відсутність неврахованих прав інших осіб. У разі висунення ким-небудь обґрунтованих претензій на нерухомість після відповідної судової процедури страхова компанія виплачує страхове відшкодування.

Потреба в титульному страхуванні є очевидною, адже, на ринку нерухомості в нашій країні стовідсоткову чистоту попередніх угод забезпечити достатньо важко. Також масштаб рейдерства дає підстави говорити про актуальність страхування ризиків втрати права власності. Слід зазначити, що до титульного страхування звертаються лише найосвіченіші учасники ринку, які через сформовану практику і внутрішні стандарти є вимушеними оцінювати і мінімізувати свої ризики.

Титульне страхування – найефективніший спосіб захистити свої майнові інтереси. Такий вид страхування передбачає гарантію повернення грошових коштів, якщо операцію покупки нерухомості визнають недійсною.

Зміст титульного страхування полягає в тому, що воно захищає від наслідків подій, які відбулися у минулому. До таких порушень відносяться: продаж по підроблених документах, перевищення повноважень представника учасника операції, неієздатність або нездатність розуміти значення своїх дій одним з учасників операції, розділ спадкового майна з порушенням інтересів окремих спадкоємців, здійснення операції з сумісним майном подружжя без згоди одного з них тощо.

Об'єктами титульного страхування є майнові інтереси страхувальника, які пов'язані:

- з нанесенням збитку його майновим правам в результаті позбавлення права власності на майно, на підставі рішення суду, що вступило в законну силу;

- з його судовими витратами по веденню в судових органах справ щодо заперечування свого права власності на це майно.

Предметом договору титульного страхування є:

- нерухоме майно, що є предметом іпотеки;
- житлові приміщення (житлові будинки або їх частини, квартири, кімнати, котеджі, садові будинки, дачі, ізольовані приміщення і т.п.);

- нежилі приміщення (споруди, будівлі, приміщення, їх частини, ізольовані приміщення, гаражі, будівлі виробничого, господарського, соціально-побутового та іншого призначення, розташовані на окремих земельних ділянках);

- незавершені законсервовані капітальні будови;

- підприємства як майнові комплекси;
- земельні ділянки.

Страховим випадком признається факт спричинення збитку страхувальнику в результаті втрати права власності на майно, відповідно до рішення суду, що вступило в законну силу.

Останні події по реприватизації великих металургійних підприємств і повернення їх в державну власність підтвердили, що право власності не є таким абсолютним, як його декларують в правовій науці. І ще раз примусили задуматися добросовісних набувальників про необхідність титульного страхування, яке є законною і ефективною гарантією захисту власного права на нерухомість.

На нашу думку, для більш швидкого упровадження інституту титульного страхування в Україні, необхідно прийняти відповідну правову базу, деталізувати і закріпити правовий механізм реалізації цієї послуги, визначити критерії і методи оцінки страхових ризиків титульного страхування. Також, доцільним є, інформування населення про судову практику у справах про визнання таких угод недійсними. Велика кількість рейдерських атак на крупні підприємства дає підстави стверджувати, що з часом рівень довір'я власників до титульного страхування виросте.

Також необхідно відзначити, що швидкий розвиток цього інституту стане надійною фінансовою гарантією захисту права власності, а також сприятиме стабільності і надійності операцій на ринку нерухомості.

Особливу увагу необхідно приділити терміну дії договору титульного страхування. Він укладається на термін від 3 до 10 років (саме стільки складає термін позовної давності для операцій купівлі-продажу нерухомості). Це означає, що договори страхування, які укладені через 10 років після здійснення угоди, не передбачають ніякого страхового захисту, оскільки судові рішення про визнання угоди незаконною вже не може бути прийнято.

Необхідно перерахувати основні чинники, які стримують активний розвиток титульного страхування в Україні:

- достатньо висока вірогідність визнання договорів, щодо відчуження земельних ділянок, недійсними;
- обережність страхових компаній відносно даного виду страхування в результаті його порівняної новизни, а, отже, і високої ризикованості;

- недосконалість системи оформлення і реєстрації правозастосовних документів на земельні ділянки;
- складність отримання інформації щодо прав на земельні ділянки, а також дослідження і оцінки ризиків їх оскарження;
- наявність в українському законодавстві окремих категорій осіб, які мають загальні з власником права на нерухомість;
- юридична і організаційна складність титульного страхування порівняно із звичайним майновим страхуванням;
- недосконалість земельного законодавства, що значно підвищує титульні ризики власників земельних ділянок, внаслідок чого страхові компанії вимушені встановлювати високу вартість страхування, тим самим, знижуючи на його попит;
- відсутність у більшості населення і бізнесу страхової культури, більшість громадян не усвідомлює вигідності страхування майнових ризиків;
- непоінформованість ріелторів, їх клієнтів і самих страхувальників з основами титульного страхування, з його перевагами і механізмами реалізації.

Можна з упевненістю стверджувати, що потенційна потреба в упровадженні титульного страхування в Україні є достатньо високої, адже як на ринку нерухомого майна, так і земельних ділянок в нашій державі стовідсоткову чистоту попередніх угод забезпечити достатньо важко.

Отже, надійним економіко-правовим інструментом, який успішно функціонує в провідних країнах світу і захищає права суб'єктів ринкових відносин, стає титульне страхування. Для більш швидкого упровадження інституту титульного страхування в Україні, необхідно активно розвивати і оперативно приймати відповідну нормативно-правову базу, деталізувати і закріпити економіко-правовий механізм реалізації цієї послуги, обґрунтувати критерії і науково-методичні основи оцінки страхових ризиків при титульному страхуванні.

#### **Використана література:**

1. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.2004 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

2. Рейдерство : витоки, процедури, способи запобігання : монограф. / О.А. Бурбело, Г.В. Козаченко, Ю.С. Погорелов, С.О. Бурбело ; МВС України, Луган. держ. ун-т внутр. справ ім. Е.О. Дідоренка. – Луганськ : РВВ ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка, 2012. – 184 с.

3. Title insurance in the United States // [Електронний ресурс] [http://en.wikipedia.org/wiki/Title\\_insurance\\_in\\_the\\_United\\_States](http://en.wikipedia.org/wiki/Title_insurance_in_the_United_States).
4. Дмитрієв І.А. Управління ризиком рейдерських захоплень : [монографія] / І.А. Дмитрієв, В.Ю. Несторенко. – Х. : ХНАДУ, 2011. – 164 с.
5. Житомирский В.С. Рейдерство: явление, причины, профилактика, защита / В.С. Житомирский. – СПб.: Ленинградская торговая-промышленная палата, 2006. – 54 с.
6. Игнатишин Ю. Слияние и поглощение: стратегия, тактика, финансы / Юрий Игнатишин. – СПб.: Издательский дом "Питер", 2005. – 201 с.
7. Лазуренко В.И. Рейдерство : слияние и поглощение: монография / В.И. Лазуренко, Я.Н. Ломакин, Ю.В. Лазуренко. – М. : ТУКБИ, 2009. – 232 с.

УДК 347.254

О.Є. Аврамова

**ПОНЯТТЯ ТА ПРЕДМЕТ ЖИТЛОВОГО ПРАВА**

Місце житлового права в системі права України залишається дискусійним та актуальним питанням юридичної науки. У статті пропонується розглядати житлове право, як комплексну галузь права. Виходячи з цієї позиції встановлюється особливість предмету та методу житлового права.

Ключові слова: *житлове право, предмет, метод, система права.*

Вопрос о месте жилищного права в системе права Украины остается дискуссионным и актуальным в юридической науке. В статье предлагается рассматривать жилищное право как комплексную отрасль права. Исходя из этой позиции устанавливается особенность предмета и метода жилищного права.

Ключевые слова: *жилищное право, предмет, метод, система права.*

It is debatable and actual question concerning point of housing law in the Ukrainian system of law. It is proposed to consider housing law as complex area of law. It is established subject peculiarity and feature of housing law method based on this position.

Key words: *housing law, object, method, system of law.*

В українській юридичній науці питання стосовно місця житлового права в системі права та його предмету все ще залишаються дискусійними. На сьогодні, ця проблематика в наукових дослідженнях не знайшла свого розв'язання, а в правозастосовній діяльності, у зв'язку з відсутністю нового Житлового кодексу, для врегулювання правовідносин навколо житла застосовуються норми цивільного права, права соціального забезпечення, адміністративного права. Фахівці