

УДК: 336

**Тлуста Г. Ю.,***асистент кафедри страхування та ризик-менеджменту Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## **ТИТУЛЬНЕ СТРАХУВАННЯ В УКРАЇНІ: МЕХАНІЗМ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

*У статті розглянуто можливі шахрайства на ринку нерухомості України та механізм мінімізації таких ризиків за рахунок розвитку титульного страхування.*

**Ключові слова:** *ринок нерухомості, титульне страхування, фінансові ризики.*

*В статье рассмотрено возможное мошенничество на рынке недвижимости в Украине и механизм минимизации таких рисков за счет развития титульного страхования.*

**Ключевые слова:** *рынок недвижимости, титульное страхование, финансовые риски.*

*In the article the author investigates occasions of fraud on the real estate market in Ukraine and mechanism of risk minimization out of proceeds of title insurance.*

**Key words:** *real estate market, title insurance, financial risks.*

**Постановка проблеми.** Ринок страхових послуг в Україні збільшується з року в рік, а зважаючи на те, що процент страхування потенційних ризиків в Україні значно нижчий за показники розвинутих країн, зберігається добрий потенціал для подальшого зростання. На фоні загального розвитку ринку страхових послуг збільшується значимість послуг зі страхування квартир, інших житлових приміщень. Все більше громадян укладають договори страхування свого житла. Частково – як результат виконання вимог кредитної установи, яка надає кредит для купівлі житла, частково – з власної ініціативи. Водночас, необхідно звернути увагу на деякі особливості відносин у цій сфері. Для багатьох громадян квартира – це найбільш цінна річ, втрата або пошкодження якої тягне за собою дуже негативні фінансові та соціальні наслідки як для самого власника і його сім'ї, так і для інших осіб, які мешкають у цьому приміщенні. До того ж практика останніх років показує, що ризик стати жертвою різноманітних афер на ринку житлової нерухомості є досить високим. Ці чинники змушують громадян все частіше звертатися до страхування як одного з

ефективних засобів захисту власних інтересів. З огляду на сказане, тема дослідження є надзвичайно актуальною.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Сьогодні в Україні можна виділити два основних види страхування житлових приміщень: страхування нерухомого майна та страхування фінансовою ризику покупця нерухомості (титульне страхування). Розробці теоретичних питань означеної проблематики присвячені праці вітчизняних та зарубіжних учених, зокрема О. Вовчак, Л. Горбач, І. Ходаковської та інших. Проте кількість публікацій є доволі обмеженою, особливо це стосується прикладних розробок щодо врахування специфіки страхових послуг, пов'язаних із житловою нерухомістю. Важливе значення вказаної проблеми, необхідність її вирішення зумовили вибір теми дослідження та його напрями.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є обґрунтування механізму функціонування титульного страхування та визначення перспектив його розвитку в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** В Україні титульне страхування – поняття нове і пересічним громадянам зовсім не знайоме. Тим часом у багатьох цивілізованих країнах жодна угода купівлі-продажу нерухомості не укладається без договору про титульне страхування.

У зв'язку з активним розвитком ринку нерухомості в Україні та відсутністю уніфікованої системи реєстрації прав власності на цьому ринку може вплинути на виникнення таких шахрайських ситуацій, коли через півроку-рік після купівлі квартири до нового власника приходять невідомий і називається її власником. Він розповідає новому господареві, що до нього квартиру вже перепродавали тричі. При укладанні першої угоди купівлі-продажу були допущені порушення, і суд визнав угоду недійсною. Відповідно, недійсними є усі наступні угоди. Також може виникнути ситуація завдяки шахрайським діям ріелторів – одна і та сама квартира може бути продана відразу двом покупцям: одному за оригінальними документами, іншому – за копіями. Надто ризикованими є документи, видані з 1992 до 1994 р.: у цей період у договорах купівлі-продажу не вказувалось ім'я власника. Відомо чимало випадків, коли право власності на нерухоме майно було оскаржено в суді – і не на користь останніх покупців. Причин для подання позову про визнання договору придбання житла недійсним багато. Наприклад, можуть бути неправильно оформлені документи, не враховані інтереси неповнолітніх дітей або ж раптом виявляється, що квартиру продали від імені неправоздатного і недієздатного громадянина (засудженого, психічно хворого тощо). До окремої категорії юристи зараховують випадки, коли нерухомість була продана внаслідок обману, насильства, погроз, злочинної змови тощо. Ані ріелтор, ані нотаріус не в змозі захистити своїх клієнтів від подання третіми особами позову про визнання договору купівлі житла недійсним, бо в нашій державі немає закону про ріелторську діяльність [1].

Ризик при укладанні угод купівлі-продажу житла також пов'язаний із великою кількістю необхідних документів. До того ж через недосконалість законодавства у перший приватизаційний період існує безліч співвласників і спадкоємців, інтереси яких колись не були враховані. Якщо вони подадуть позов до суду, розгляд справи може тривати багато років, а останній власник у кращому разі одержить від продавця гроші, обумовлені в договорі купівлі-продажу.

Вищезгаданий ризик можна зменшити або навіть звести до мінімуму за допомогою титульного страхування. Предметом страхування є майнові інтереси страхувальника, пов'язані з втратою чи обмеженням майнових прав позичальника за договором про пайову участь у будівництві нового житла (первинний ринок) і страхування ризику оскарження третіми особами майнових прав страхувальника на нерухомість у судовому порядку (вторинний ринок житла) [2].

Існує дві системи титульного страхування: американська і західноєвропейська. І в США, й у Західній Європі є органи, що реєструють перехід прав власності від однієї особи до іншої. Однак функції цих інституцій різні. В Європі держава і реєструє угоду, і несе за неї відповідальність. У Сполучених Штатах держава реєструє угоду, але жодної відповідальності за неї не несе. Тому при кожному реєстраційному державному органі існують кілька приватних титульних страхових компаній, що спеціалізуються на цьому.

Яким шляхом буде розвиватися титульне страхування в Україні, поки невідомо, хоча фахівці твердять, що наша система стає дедалі більше схожою на американську, адже, як і у США, в Україні держава не бажає нести фінансову відповідальність перед власниками нерухомості. Власники нерухомості, своєю чергою, не поспішають страхувати своє право власності. Українські юристи відзначають, що кількість позовів про оскарження переходу права власності на нерухомість невпинно зростає [1].

Титульне страхування – страхування фінансового ризику покупця нерухомості. Відповідно до умов цього виду страхування страхова компанія компенсує збитки, пов'язані з втратою права власності на квартиру. Особливо цей ризик стосується квартир, придбаних на вторинному ринку.

Відомо, що на вторинному ринку нерухомості доволі проблематично з'ясувати всі юридичні аспекти попередніх продажів цієї нерухомості. Таким чином, повністю позбутися ризику втратити право власності на квартиру через перевірку історії продажів, здійснену власними силами або за допомогою юридичної фірми, є дуже складним завданням з практичного погляду. За цих умов титульне страхування може слугувати додатковим механізмом забезпечення фінансових інтересів покупця квартири.

Процедура оформлення титульного страхування є доволі простою:

1. Майбутній власник квартири надає страховій компанії заяву та необхідні документи.
2. страхова компанія проводить протягом декількох днів аналіз отри-

маної документації і приймає рішення про можливість страхування, після чого встановлюється страховий тариф.

3. У разі, якщо сторони доходять згоди з усіх умов, укладається договір страхування.

Однак необхідно мати на увазі, що титульне страхування саме по собі не може забезпечити повного відшкодування збитків, завданих в результаті втрати права власності, зважаючи на додаткові витрати на ремонт, інфляцію та інші витрати, пов'язані з експлуатацією квартири.

В Україні титульне страхування не користується особливою популярністю через великі ризики страховиків та недосконалість вітчизняного законодавства.

Виплата страхового відшкодування здійснюється у випадку втрати права власності на майно в результаті визнання угоди з придбання нерухомості недійсною з причин, зазначених у законі:

- укладення угоди під впливом обману, насильства, погрози;
- порушення прав неповнолітніх; укладення угоди недієздатною або обмежено дієздатною особою;
- укладення угоди з порушенням норм, встановлених законодавством;
- укладення угоди особою, що не має на це права; інших порушень, що дають підстави для заперечення права власності.

Страхова сума визначається за домовленістю сторін на підставі: договору купівлі-продажу нерухомого майна та/або земельної ділянки або іншого правостановлюючого документа, а також експертної оцінки щодо визначення вартості нерухомого майна та/або земельної ділянки.

Страховий платіж орієнтовно може становити 0,3-5,0% від вартості нерухомого майна (земельної ділянки) та залежить від того:

- у якому році відбулось набуття права власності;
- скільки разів переходило право власності;
- на підставі яких правостановлюючих документів майно належить страхувальнику та належало попереднім власникам;
- чи перейшло майно страхувальнику або попереднім власникам у спадщину за законом або заповітом.

Експерти зазначають, що ставки у титульному страхуванні високі. Це пов'язано з тим, що страхові компанії не хочуть ризикувати. До того ж, відсутня чітка правова база, яка би врегульовувала цей вид страхової діяльності. У статті 6 Закону України "Про страхування" одним із видів добровільного страхування зазначається підвид – страхування фінансових ризиків. Про титульне страхування навіть не згадується. Також титульне страхування – новий і доволі ризиковий вид на страховому ринку України. Сьогодні титульне страхування лише починає набувати популярності на ринку української нерухомості. Хоча не кожен українець, який купує нерухомість, розуміє важливість страхування титулу, але можна передбачити, що у найближчі роки титульне страхування займе вагомий позицію серед інших видів в Україні [3].

Сьогодні страховики навіть не виділяють у розподілі своїх портфелів премії титульного страхування з огляду на мізерність обсягів.

Якщо ж говорити про титульне страхування для банків, то всі найбільші банки України в обов'язковому порядку при кредитуванні купівлі майна вимагають від клієнта страхування права власності заставного майна.

Якщо ж говорити про ситуацію на ринку взагалі, то випадки, коли людина приходиться з власної ініціативи, щоби застрахувати титул, є поодинокими.

Сьогодні титульне страхування здійснюють страхові компанії, які мають ліцензію на майнове страхування. Як правило, об'єктом титульного страхування виступає нерухоме майно, зокрема житлові приміщення, нежитлові приміщення (комерційна нерухомість) та земельні ділянки. Особливого значення титульне страхування набуває при укладанні угод купівлі-продажу нерухомості. Наприклад, у ситуації, коли агентства нерухомості не завжди можуть надати вичерпну інформацію про походження об'єкта купівлі-продажу, страхові компанії виступають захисниками інтересів власників. Перед укладанням угоди страхування страховик ретельно досліджує історію об'єкта нерухомості, оскільки зацікавлений у тому, щоб з'ясувати всі обставини його "біографії". Адже відповідальність страхової компанії перед страхувальником не обмежується виключно наданням страхової послуги. Зі вступом в силу страхового полісу страхова компанія у разі виникнення претензій з боку колишніх власників або в інших колізійних ситуаціях має забезпечити страхувальнику повний юридичний супровід під час розгляду цієї справи [4].

Отже, якщо розглянути механізм дії титульного страхування при настанні страхового випадку, то існує два варіанти виходу із ситуації, коли право власності на житло оскаржують у суді.

1. Фахівці страхової компанії допоможуть довести, що клієнт – єдиний законний власник квартири (якщо це дійсно так), причому сам страховик візьме на себе всі судові витрати.

2. Страхова компанія відшкодує вартість квартири і витрати, пов'язані з її придбанням, якщо відстояти права клієнта не вдасться.

Застрахувати придбану квартиру від незваних "господарів" має право тільки її власник. Квартира має бути приватизована, адже жоден наймач не може претендувати на одержання полісу титульного страхування. Страхова сума дорівнює вартості квартири, тому поліс титульного страхування є доволі дорогим – його ціна коливається від 0,5 до 5% від реальної вартості нерухомості.

На Заході цей тариф нижчий, проте зниження тарифів у нашій державі можливе лише за умови збільшення кількості страхувальників і зміни законодавчої бази задля досягнення більшої відкритості даних про "історію" нерухомості.

Окрім того, розмір внеску залежить від таких чинників :

- терміну, на який страхують право власника (1-10 років): що він більший, то вищий тариф. Так, при страхуванні терміном на 1 рік тарифи становлять десь 0,4-0,8%; на 3 роки – 1,1-1,7%; на 10 років – 2,5-4,5%;
- кількості угод із нерухомістю: що більше власників мала квартира, то більшим є ризик і, відповідно, вищим тариф;
- результатів експертизи "історії" квартири: виявлення "темних плям" може призвести не тільки до збільшення страхового внеску, а й до відмови у титульному страхуванні;
- способу виплати страхової премії (одноразово або частинами);
- вартості нерухомості.

Страхова сума, що дорівнює вартості квартири, буде виплачена у тому випадку, якщо придбану квартиру доведеться повернути попередньому власнику. Виплату здійснять, швидше за все, протягом 10-15 днів. Базові тарифи визначають за результатами попередньої експертизи: Насамкінець слід наголосити, що титульне страхування найбільш необхідне покупцям старих або багато разів перепроданих квартир.

**Висновки.** Узагальнюючи вищесказане, можна дійти таких висновків:

- страхування титулу при наданні іпотечного кредиту являє собою важливий механізм захисту інтересів, як кредиторів, так і позичальників;
- з огляду на малу поінформованість позичальника у питаннях страхування взагалі та окремо титульного страхування, на наш погляд, є дуже важливо, щоб кредитор інформував позичальника про наслідки настання страхового випадку. Оскільки у першу чергу саме для позичальника є корисним застрахувати титул на повну вартість купленої в кредит нерухомості;
- ще одним важливим аргументом, як для кредитора, так і для позичальника, при прийнятті рішення про необхідність титульного страхування при іпотечному кредитуванні є наявність кваліфікованої юридичної підтримки у вигляді страхової компанії. Так як страхова компанія не зацікавлена у виплаті страхового відшкодування, тому максимальні зусилля з її боку будуть прикладені до захисту інтересів позичальника.

### Література:

1. Вовчак О. Стан та перспективи розвитку страхового ринку України // Світ фінансів. – 2007. – № 1. – С. 107-115.
2. Горбач Л. Страхова справа: Навчальний посібник. – 2-ге видання, виправл. – К. : Кондор, 2003. – 252 с.
3. Ходаковська І. Проблеми та перспективи титульного страхування України // Економічні новини. – 2007. – № 77-78. – С. 95-97.
4. Тенденции на страховом рынке Украины // Деньги. – 2007. – № 1-2. – С. 7.