



УДК 368.1

ТИТУЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ КАК ЧАСТЬ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

Матковская Ирина Александровна

студент

научный руководитель: Щеглова Светлана Станиславовна

Крымский Федеральный Университет им. В. И. Вернадского

г. Симферополь

Аннотация. Российский рынок жилой недвижимости на сегодняшний день является неустойчивым и чрезвычайно динамичным. Несмотря на то, что большинство граждан стали более грамотно подходить к вопросу совершения сделок купли-продажи – все равно существует риск внезапной потери приобретенного в собственность жилья по тем или иным причинам. Титульное страхование является единственно возможной защитой вложенных в недвижимость средств от множества рисков: роста цен, мошенничества, подлога документов.

Ключевые слова: титульное страхование, ипотечное страхование, риски, недвижимость, ответственность.

В России используется комплексное ипотечное страхование, состоящее из различных видов страхования рисков, которые сопровождают подписание договора страхования ипотеки (рисунок 1). Комплексное ипотечное страхование развито в России и используется многими страховыми компаниями.



Рисунок 1 – Комплексное ипотечное страхование

Источник: составлено автором на основании [1]



По оценкам аналитиков финансовой платформы Банки.ру, объем рынка страхования ипотеки по итогам трех кварталов 2022 года превысил 39 млрд. руб. Средний тариф для комбинированного страхования жизни и имущества находился в районе 28%, причем для крупных компаний ближе к 35%, а для небольших страховых компаний – к 25%. Кроме того, необходимо отметить, что тарифы при оформлении страховки через банк, как правило, заметно выше по сравнению с полисами, купленными непосредственно у страховщика или оформленными через сайт финансового супермаркета [3].

Вторичный рынок страхования ипотеки заметно больше первичного. Так, на комбинированное страхование квартир на вторичном рынке приходится 21,7 млрд руб. страховой премии, на первичный – около 14,5 млрд руб., в то время как страхование домов принесло около 3,8 млрд руб. Иные объекты, среди которых строения на участках, места для машин, комнаты в квартирах и др., принесли около 2,6 млрд руб. страховой премии.

Изучая структуру личного страхования и страхования выезжающих за рубеж страховой компании «РЕСО-Гарантия», видно, что квартиры приносили компании около 83% страховой премии в III квартале, в то время как дома – только 17%. Иной была и структура премии по видам страхования. Так, в компании только четверть премии составляло страхование жизни заемщика, около 10% – отдельно страхование имущества. Вместе с тем на комбинированные полисы для двух упомянутых видов и полисы, дополнительно покрывающие еще и титул, приходилось около 60% сборов страховой премии [5].

Титульное страхование – это страхование риска утраты права собственности на недвижимость. Такое страхование, в отличие от других видов, защищает не от ситуаций, которые возникнут в будущем, а от проблем, которые уже возникали в прошлом, но не проявили себя на момент совершения сделки. Объектом защиты, в отличие от имущественного страхования, является не недвижимость, а право, которое переходит от прежнего владельца к новому.

Страхователями по договору титульного страхования могут выступить любые физические и юридические лица, обладающие правом собственности на имущество; имеющие правоподтверждающие документы, являющиеся добросовестными приобретателями и заключившие со страховщиками договоры страхования.

Большая часть случаев оспаривания сделок с недвижимостью приходится на первые три года – согласно статье 181 ГК РФ, именно таков срок исковой давности по требованиям о признании сделки ничтожной. Но если иск подает лицо, не являющееся стороной сделки (обойденный ребенок, наследник и т. п.), срок гораздо больше – до 10 лет.



Основное отличие титульного страхования от других видов заключается в том, что оно защищает собственника от уже произошедших событий, которые не были известны на момент заключения сделки с недвижимым имуществом.

Заранее предвидеть такие обстоятельства, а также полностью изучить юридическую историю объекта недвижимости часто, как правило, просто невозможно. По этой причине, покупая квартиру необходимо ответственно подойти к вопросу страхования.

В России в настоящее время обязательным рассматриваемый вид страхования быть не может, так как заставить лицо застраховать собственное имущество никто не вправе [2]. Соответственно, любые попытки ввести обязательное страхование собственного имущества страхователя не могут ограничиваться частными предложениями, без внесения изменений в Гражданский кодекс РФ.

Небольшая доля титульного страхования объясняется тем, что ипотека в России возникла благодаря новостройкам. Следовательно, объект по-прежнему не имеет исторических или имущественных прав, которые необходимо защищать. Другим фактором, препятствующим развитию титульного страхования, является онлайн-продажа ипотечных полисов. Страховщики еще не готовы оформить страхование недвижимости, потому что невозможно полностью провести андеррайтинг историю недвижимости.

К сожалению, договорные отношения, в том числе и вытекающие из договора титульного страхования, нередко нарушаются. Нарушение сторонами условий договора, т. е. невыполнение или ненадлежащее выполнение ими своих обязанностей, чревато определенными негативными последствиями, которые охватываются категорией «гражданско-правовая ответственность за нарушение условий договора» [4].

Рассматривая специфику применения санкций в рамках правоотношений, вытекающих из договора титульного страхования, прежде всего необходимо обратить внимание на те санкции, которые следует относить к мерам гражданско-правовой ответственности. Традиционными формами гражданско-правовой ответственности, которые вполне применимы к нарушителю страховых обязательств, являются взыскание неустойки и возмещение убытков, причем в законодательстве специально оговариваются отдельные случаи, когда нарушившая условия договора сторона несет ответственность в форме возмещения убытков.

Анализ правового положения страховщика и страхователя (выгодоприобретателя) позволяет сделать вывод, что законодательство достаточно определенно разграничивает отказ страховщика от осуществления страховой выплаты и освобождение страховщика от возмещения страховых убытков (п. 3 ст. 962, ст. 963 ГК РФ).

Так, нормы п. 3 ст. 962 ГК РФ определяют, что страхователь по договору титульного страхования несет ответственность за непринятие им разумных и доступных в сложившейся



обстановке мер, направленных на уменьшение возможных страховых убытков. Если будет установлено, что страхователь умышленно не принял вышеназванные меры, то страховщик освобождается от возмещения страховых убытков.

На наш взгляд, необходимо расширить число программ титульного страхования. Но для этого необходимо найти способ мотивировать осуществление этого вида страхования страховыми компаниями. Этим инструментом может быть использование различных государственных льгот для страховых компаний, которые активно реализуют развитие этого вида страхования. Кроме того, важное место в этом случае может занять реклама. Это позволит как создать базу для распространения титульного страхования в стране, так и повысить привлекательность страховых компаний. Таким образом, развитие этого вида страхования также станет стимулом для развития конкретной страховой компании и повышения ее общего рейтинга привлекательности.

Применение титульного страхования должно стать одним из современных методов решения проблемы защиты в случае утраты права собственности на недвижимость. Однако следует отметить, что одним из препятствий, возникающих на пути развития и распространения этого вида страхования, является отсутствие доверия населения к страховой отрасли. Чтобы решить эту проблему, потребуется еще много времени. Но, несмотря на это, предложенные выше меры по развитию титульного страхования в России станут началом поиска решений существующих проблем на рынке недвижимости.

Список литературы:

1. Егорова, А.О. Роль и место ипотечного страхования на страховом рынке России // Электронный научный журнал «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ». URL: <http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2020/3/financeandcredit/Egorova.pdf>
2. ГК РФ Глава 48. Страхование / "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) / - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/f97fa76d258f4b035ab80b1e8926c01fa436807d/
3. Обзор рынка страхования ипотеки в 2022 году: исследование Банки.ру / - URL: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10976028>
4. Петров, Н. В. О гражданско-правовой ответственности за нарушение условий договора титульного страхования // Гуманитарные и юридические исследования. 2016. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-grazhdansko-pravovoy-otvetstvennosti-za-narushenie-usloviy-dogovora-titulnogo-strahovaniya>



5. Финансовая отчетность // РЕСО-Гарантия / - URL: [https://reso.ru/ shareholders /finance/](https://reso.ru/shareholders/finance/)