

Шепелин Геннадий Ильич

канд. экон. наук, доцент

Иванова Екатерина Вадимовна

студентка

ФГОБУ ВО «Финансовый университет

при Правительстве РФ»

г. Москва

ТИТУЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ В РОССИИ

***Аннотация:** в статье рассмотрена суть титульного страхования, его основные функции и методы. Авторами приведены статистические данные по России и миру, а также рассмотрены проблемы развития.*

***Ключевые слова:** титул, недвижимост, ипотека, кредит, страховка.*

Российский рынок недвижимости динамично развивается. Только в Москве осуществляется более 100.000 операций в год. Страхование является самым эффективным методом снижения рисков в сделках с недвижимостью. Вы не сможете защитить себя от непредвиденных ситуаций, но может избежать непредвиденных расходов, приобретая страховку (титульное страхование квартиры, страхование титула). Титульное страхование – это страхование риска потери права собственности в случае признания сделки недействительной. Титульное страхование является относительно новым продуктом на рынке страховых услуг. Это страхование – уникальная защита от риска утраты права собственности. В сущности, титульное страхование осуществляется с заключением договора купли-продажи недвижимости. Титульное страхование – это тот механизм, который позволяет владельцам недвижимости за относительно небольшие деньги избежать больших проблем. Титул – юридическое, документальное основание права на определённые действия, на особое положение, на имущество, на владение товаром (переходящее от продавца к покупателю). Страхование титула – страхование против дефектов правового титула. Один из основных рисков при покупке квартиры – опасность приобрести

недвижимость с «нечистой» истории. В этом смысле гарантировать сохранение вложенных средств может только титульное страхование. Концепция титульного страхования появились в нашей стране сравнительно недавно, в 90-х годах, когда появилась частная собственность, и начали осуществляться сделки купли – продажи жилого помещения. Тем не менее, концепция титульного страхования не была изначально закреплена законодательно, произошло это только в 1997 году, когда был принят закон «О государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним». Система титульного страхования, получившая широкое распространение в США как лучшая форма гарантий права собственности на имущество, в частности на недвижимость, у нас только начинает приживаться. Основное отличие данного вида страхования от других заключается в том, что он защищает не только от событий, которые могут произойти в будущем, но и от возможных последствий, которые уже произошли. На момент приобретения титула такие события не известны страхователю и никак себя не проявляют. Таким образом, если на основании решения суда человек будет лишен права собственности на имущество, страховая компания берет на себя обязательство заплатить пострадавшему страховое возмещение для покрытия его финансовых потерь. Ситуации могут быть самые разнообразные, но все они сводятся к одному – к потере права собственности на объект недвижимости в связи с признанием судом по неэффективному соглашению купли-продажи. Решения суда могут быть:

1. О признании сделки недействительной в случае совершения ее несовершеннолетним; в случае совершения ее гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства; в случае совершения под влиянием заблуждения; в случае совершения ее неуполномоченным лицом либо лицом с превышением имеющихся у него полномочий; в случае совершения ее гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими в момент совершения сделки; в случае совершения ее гражданином, ограниченным судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами;

совершения ее под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей сторон сделки или стечения тяжелых обстоятельств; по иску одного из собственников имущества, находящегося в общей собственности, по мотиву отсутствия у лица, продавшего имущество полномочий от других собственников.

2. О возврате имущества первоначальному собственнику, если оно выбыло из его владения помимо воли. По титульному страхованию можно застраховать следующие объекты: жилые помещения (квартира, дом, и т. п.), нежилые помещения (здания, сооружения, предприятия как имущественные комплексы), земельные участки (как в собственности физических, так и юридических лиц).

Титульное страхование – наиболее эффективный метод защиты своих имущественных интересов при покупке жилья. Это страхование обеспечивает гарантии возврата денег, если сделка по покупке недвижимости признается незарегистрированной. Суть страхования титула заключается в том, что она защищает от последствий тех событий, которые произошли в прошлом. Такие нарушения включают в себя: продажа по поддельным документам, превышение полномочий представителя участника сделки, недееспособность либо неспособность понимать значение своих действий одним из участников сделки, раздел наследственного имущества с нарушением интересов отдельных наследников, совершение сделки с совместным имуществом супругов без согласия одного из них и так далее. Тарифы на страхование титула высоки и зависят от многих факторов. Среднее цена за год от 0,2% до 4,5% от страховой суммы. Стоимость страховки зависит от истории объекта и юридической чистоты проведения предыдущих операций. Величина тарифа сильно колеблется и зависит от таких факторов как: каков рынок недвижимости, на котором приобреталось жильё; сколько лет объекту; соотношение действительной стоимости недвижимого имущества с его ценой по договору купли-продажи какие документы были предоставлены в страховую компанию и др.

Окончательная цена полиса титульного страхования зависит от количества переходов права на объект недвижимости, от наличия в истории недвижимости

фактов дарения, наследства, и т. п., такие факторы являются поводом применения повышающих коэффициентов при расчете тарифа. Первый год владения недвижимостью – по статистике страховых компаний – самый рискованный. Поэтому тариф за первый год титульного страхования – самый высокий. Каждый следующий год риски снижаются и страховой тариф титульного страхования становится заметно ниже. Страховщики считают, самые рискованные – первые 3–5 лет после сделки. Таким образом, титульное страхование – достаточно молодое, но, тем не менее, перспективное направление на рынке. С помощью определенных шагов со стороны государства и самих компаний он может встать в одном ряду с такими гигантами, как автострахование, которое надежно закрепилось как на мировом, так и на российском рынке.

Для большинства россиян словосочетание «титульное страхование» не говорит абсолютно ни о чем. Но вот за границей ни одна сделка покупки и продажи квартиры или дома заключается без одновременного заключения договора титульного страхования. Лидирующие позиции по объемам страхования в мире занимают США. Но современный мир развивается, и другие страны начинают обгонять США в вопросе страхования. Широкое распространение данное страхование приняло на рынке США и Канады, в первую очередь, в связи с состоянием рынка недвижимости и ипотеки, а также большой емкости рынка страхования на принятие таких рисков. Сравнительный анализ организации титульного страхования в России и за рубежом позволяет сделать следующие выводы: 1. Объем страхового покрытия иностранных страховщиков в рамках титульного страхования значительно превышает российские аналоги. 2. Размер страховых вознаграждений, собранных страховыми компаниями с участниками иностранного рынка, часто более чем в 10 раз превышает размер страховых вознаграждений, собранных российскими страховыми компаниями для страхования от аналогичных рисков. Так, например, если в США размер вознаграждений страхования, собранных по страхованию титула на срок не менее 10 лет, составляет от 0,3 до 1%, то в России

данное вознаграждение, собранное страховыми компаниями с заключением договора страхования до 1 года, колеблется в пределах от 0,3 до 2,5%.

Доля страхования титула в России минимальна, по сравнению с другими странами. Рисунок 1 показывает, что в доля страхования титула в России минимальна, по сравнению с другими странами. Например, в США это почти 50%. На втором рисунке мы видим, что доля титула в России по сравнению с другими видами страхования также минимальна. В обоих случаях мы можем сделать вывод, что титульное страхование в России – явление новое, и только начинает развиваться.

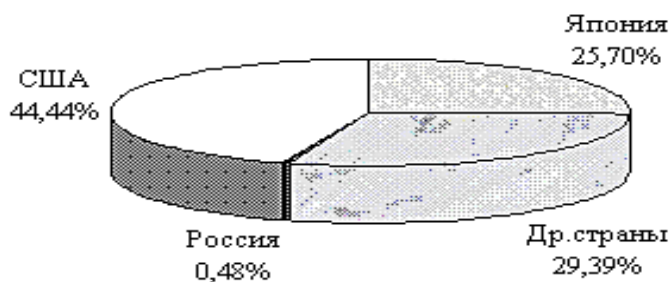


Рис. 1. Доля страхования титула в России, США, Японии и др. [7]

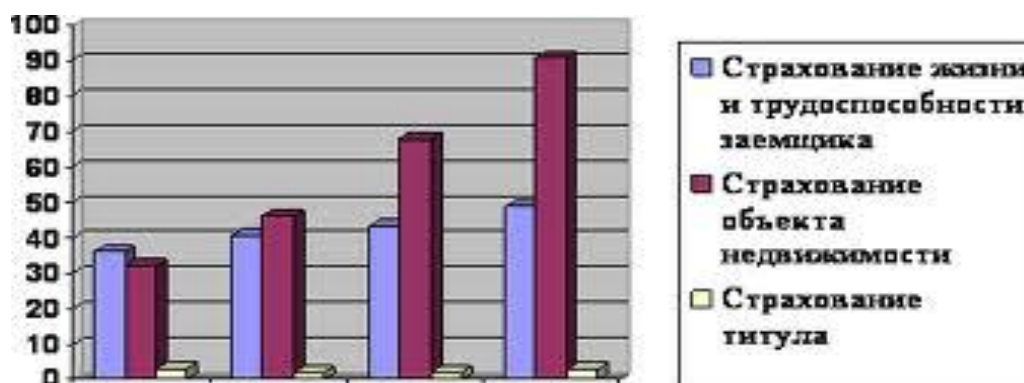


Рис. 2. Страхование жизни, объекта недвижимости и титула [7]

На сегодняшний день существует ряд объективных причин, которые препятствуют развитию страхования титула в России. До сих пор отечественные страховщики не обладают колоссальным опытом, который есть у их зарубежных коллег. Тем не менее, опыт – это только вопрос времени. Важно, что и цена

страхования в России заметно выше, чем на Западе, но этот негативный момент, в основном, связан с недостаточно длительной историей существования титульного страхования на российском рынке. Несмотря на все существующие проблемы, страхование риска утраты недвижимости в результате неполучения права собственности медленно, но уверенно набирает обороты, о чем говорят финансовые показатели по количеству заключенных договоров в год и показатели сбора страховых вознаграждений. Не стоит забывать, что еще одним мощным рычагом развития титульного страхования является развитие ипотечного страхования, одним из составляющих которого является страхование титула. И в виду вступления в силу нового ЖК РФ есть все предпосылки надеяться на продвижение и в этой области.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ Часть 1 от 08.07.1999 1Э8-ФЗ, ред. на 19.04.2011; Часть II от 26.01.1996 №14-ФЗ, ред. на 01.03.2011).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2008 г. №188-ФЗ.
3. Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» №4199–1 (с изменениями от 01.05.2009 г.).
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.2009 г. №122-ФЗ.
5. Закон «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.2002 г. №4015–1 (в ред. федеральных законов №157-ФЗ от 31.12.2007 г.; №204-ФЗ от 20.11.2009 г.).
6. Шинкаренко И.Э. Титульное страхование: Справочник / И.Э. Шинкаренко. – М.: Финансы и статистика, 2009.
7. Цыганов А.А. Особенности понятия конкуренции при различных подходах к определению страхования и страхового рынка // Современная конкуренция. – М., 2013. – №1 (37). – С. 118.
8. Эллен Мартин Исследование английского политолога // Свободная мысль – XXI. – 2005. – №8 / Социальное обеспечение в Великобритании и

Франции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://polit.ru/article/2005/08/23/martin>

9. Пенсионное страхование [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.o-strahovanie.ru/pensionnoe-strahovanie.php>