

Яроцький В. Л.,

*доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України
заслужений діяч науки і техніки України
завідувач кафедри цивільного права № 2
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

СТРАХУВАННЯ ПРАВОВОГО ТИТУЛА: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА ЗАСТОСУВАННЯ

Історично страхування правового титула вперше знайшло поширення в обороті нерухомого майна. З цього приводу фахівці у сфері страхування неодноразово зазначали, що страхування титула має досить вузьку сферу застосування, якою виступає вторинний ринок нерухомості. Цей висновок вони обґрунтовували тим, що страхування правових титулів при реалізації первісних механізмів виникнення права власності на нерухомість є неефективним у зв'язку з тим, що в цій сфері майнового обороту права на нерухоме майно найчастіше набуваються шляхом інвестування. Відсутність попередніх правочинів щодо об'єкта нерухомості в даному випадку практично виключає ризик нелегітимності правового титула. Однак цей висновок справедливий лише для країн з високим рівнем правової захищеності учасників ринку нерухомості. Вітчизняний ринок нерухомості, на жаль, характеризується недостатністю рівня розвитку механізму захисту прав та законних інтересів його учасників та наявністю негативного досвіду функціонування його інвестиційної складової. Наприклад, варто згадати широко відому резонансну аферу, пов'язану з порушенням законних прав та інтересів інвесторів з боку керівництва фірми "Еліта-центр" у Києві, наявні випадки видачі забудовником різним особам двох, а то і більше документів, що є правовим титулом на одну і ту ж квартиру в багатоквартирному будинку, різним особам, продаж об'єктів нерухомості неуповноваженими особами за підробними документами тощо. На жаль подібні майнові втрати і досі не виключені на ринку нерухомості України. Наявність вказаних та інших можливих майнових ризиків визначає необхідність широкого впровадження страхування правового титула не тільки на вторинному, але і на первинному ринку нерухомості. Невтішними є також результати аналізу рівня наявних страхових ризиків і на інших сегмен-

тах вітчизняного цивільного обороту, зокрема, на ринку автотранспортних засобів. В літературі зазначається, що страхування правових титулів на рухомі речі (наприклад, автомобілі) не знайшло свого поширення у зв'язку з тим, що такі правочини пов'язані з мінімальними ризиками. З цим висновком, враховуючи реалії, що склались на вітчизняному ринку автотранспортних засобів, важко погодитись, адже сферу їх обороту та документального оформлення навряд чи можна визнати мінімально ризиковою.

Виникнення та впровадження у світі конструкції страхування правового титула пов'язується з поширенням в XIX столітті практики визнання недійсними правочинів щодо переходу прав власності на нерухомість. Чинність багатьох правочинів оспорювалась на підставі незаконності набуття права власності на нерухоме майно, у зв'язку з чим сама процедура переходу прав вимагала нових засобів захисту її учасників. В цей період досить поширеною стає практика дослідження «історії титулу», тобто перевірка титульних документів на нерухомість на юридичну "чистоту", а відтак легітимність раніше вчинених правочинів. Таку послугу надавали нотаріуси, архіваріуси, інші особи, які, маючи доступ до архівних записів і документів, висловлювали свої думки з приводу «чистоти титулу».

На сьогодні практика реалізації механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в США надала визначенню юридичної чистоти правового титула та його страхуванню значення невід'ємної їх частини. Не менша увага цим питанням приділяється і в Європі, адже в більшості країн Євросоюзу перевірка об'єкта нерухомості перед вчиненням кожного наступного правочину може займати до двох місяців, незважаючи на те, що цей ринок є досить «старим» й законодавчо усталеним.

Чинне цивільне законодавство України прямо не закріплює конструкцію страхування правового титула, однак і не обмежує можливості учасників ринку нерухомості використати цей інструмент страхового захисту. Враховуючи невичерпність переліку видів добровільного страхування, закріплену положеннями ст. 6 Закону України «Про страхування», а також визначену законодавством можливість страховика самостійно обирати види добровільного страхування, досліджуваний різновид страхової діяльності може безперешкодно впроваджуватись у вітчизняну практику.

Зберігаючи традиційну для страхових відносин специфіку, страхування правового титула вирізняється своїм предметом і, як зазначалось, сферою застосування.

В юридичній літературі поширеною є думка, що страхування правового титула здійснюється на випадок втрати нерухомості у результаті припинення права власності на нього, тобто пов'язане безпосередньо з ризиками втрати прав власності. Деякі правники висловлюють думку про те, що об'єктом страхування в даному випадку виступає право власності, що ґрунтується на ототожненні такого права з правовим титулом з урахуванням особливостей предмету страхування. Зокрема, В. В. Кущенко в контексті аналізу страхування правового титула, зокрема, зазначає, що страхування права власності здійснюється з метою захисту прав набувача від протиправних посягань третіх осіб на об'єкт нерухомості. Проте така позиція має вразливі місця, що пояснюється шляхом аналізу наслідків недійсності правочину. Страхування «від протиправних посягань» не охоплює всі можливі ризики досліджуваних правовідносин. Протиправність в даному разі не є визначальною обставиною. Як вбачається, титульне страхування переважно охоплює випадки неправомірних дій третіх осіб, що виникають, зокрема при вчиненні недійсних правочинів. З цим, до речі, погоджується і сам правник. Не менш цікавою є його позиція стосовно об'єкта страхування. Визнання правочину недійсним призводить до двосторонньої реституції, а недійсні правочини, як відомо, не створюють юридичних наслідків, яких намагалися досягти сторони, створюючи лише наслідки, пов'язані з їх недійсністю. Це повинно означати, що жодних речових прав у набувача за правочином не виникає, а тому на момент укладення договору страхування не може існувати і предмет страхування. Очевидно і те, що сам договір страхування не може спричиняти жодних юридичних наслідків у зазначеній ситуації, а тому страховик не повинен виконувати свої обов'язки перед страхувальником в частині здійснення виплат при настанні страхового випадку. Складається хибне враження, що відсутність легітимності набуття суб'єктивного права, що визначається визнанням правочину недійсним, призводить і до відсутності предмету страхування, а сам договір страхування правового титула є безпідставним. Складність визначення предмета страхування у випадку вчинення нікчемного правочину пов'язана з наслідками його нікчем-

ності, разом з тим наявність предмету страхування стосовно оспорюваних правочинів пояснюється презумпцією законності набуття права власності (ч. 2 ст. 328 ЦК України).

Предмет договору страхування правового титула визначається специфікою страхового ризику, що є однією з центральних категорій страхування. Під ним розуміють певну подію, на випадок якої проводиться страхування і яка має ознаки ймовірності та випадковості настання.

Зважаючи на те, що недійсні правочини не породжують юридичних наслідків, яких намагались досягти їх учасники, може скластись хибне враження, що титульне страхування здійснюється від фінансових ризиків як ймовірності виникнення втрат, збитків, недоотримання прибутків. Якщо розглядати страхові ризики при страхуванні правового титула в такому сенсі, то їх не можна ототожнювати з прямими майновими втратами, які несе, наприклад, покупець за договором, який залишається ні з чим в разі віндикації в нього майна. Це мало б означати, що фінансові ризики відсутні в тому разі, коли правочин є безоплатним, наприклад, при договорі дарування або при спадкуванні. Крім того, враховуючи, що наслідком недійсності правочину є двостороння реституція, то в окремих випадках вона виключає можливість існування будь-яких прямих фінансових втрат, а тому і ризиків, пов'язаних з ними. Саме цей момент не враховують юристи, які відносять ризики при титульному страхуванні до фінансових.

Крім того, вказані висновки не підтверджуються і практикою у сфері надання страхових послуг. Наприклад, Національна акціонерна страхова компанія «ОРАНТА» розглядає в якості страхового ризику за договором страхування правового титула можливість припинення права власності на майно на підставі рішення суду, що набуло законної сили, про недійсність правочину щодо набуття права власності на майно внаслідок обставин (подій), які виникли (відбулись) до укладення чи під час дії договору страхування та були не відомі страхувальнику на момент укладення договору страхування. Зважаючи на це, слушним є виокремлення, зокрема, таких титульних ризиків, як віндикативні і реституційні, що слід вважати найбільш поширеними в судовій практиці і практиці правозастосування в цілому.

Очевидно, що страхування правового титула здійснюється з метою захисту майнових інтересів страхувальника на випадок не-

легітимності підстави виникнення майнових прав. У якості такої підстави постає правовий титул -відповідний правочин, вчинення якого повинне призводити до виникнення суб'єктивних цивільних прав, який з об'єктивних причин може набути ознак недійсності. Адже ще римські юристи розуміли під титулом саме підставу виникнення прав. Цим можна пояснити дієвість конструкції страхування правового титула на випадок його нікчемності або оспорюваності як правочину.

Страхування правового титула здійснюється на випадок можливих втрат, пов'язаних з відсутністю бажаних для сторін (сторони) правових наслідків вчиненого ними правочину, що потенційно може бути визнаний недійсним. Предметом страхування виступає не право власності, а підстава (правочин), яка повинна спричинити його виникнення, тому в якості страхового ризику виступає недійсність підстави набуття (зміну, припинення) суб'єктивного майнового права. Таке пояснення специфіки предмету страхування правового титула ґрунтується на визначенні правочину як дії особи, спрямованої на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ст. 202 ЦК України).

Аналіз специфіки конструкції страхування правового титула дав правникам привід для проведення класифікації майнового страхування на два окремих види: 1) власне майнове; 2) титульне. Майнове страхування здійснюється на випадок пошкодження або знищення речі. В якості обов'язкового майнове страхування в такому розумінні передбачене, наприклад, ст. 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в контексті страхування об'єкта оренди від ризику випадкової загибелі або пошкодження, а також ст. 8 Закону України «Про іпотеку» як страхування від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмету договору.

Водночас страхування правового титула здійснюється від ризиків юридичної втрати речі, права власності на неї або фактичного володіння річчю, якщо йдеться про наслідки недійсного правочину. Крім того, в контексті аналізу специфіки договору страхування правового титула вбачається, що в якості предмета страхування може виступати не лише підстава виникнення права власності, а й підстава виникнення похідних речових прав. Визнання недійсним правочину щодо переходу права власності на річ спричиняє і недійсність похід-

них правочинів, зокрема договорів позички, оренди тощо. У зв'язку з цим кожен потенційний носій речового права може окремо застрахувати підставу його виникнення на підставі договору страхування правового титулу.

Особливістю страхування правового титулу є співвідношення обставини, яка спричиняє настання страхового випадку і, власне, самого випадку. Відповідна обставина має місце до моменту укладення договору, тобто існує в історії переходів права власності, і в силу різноманітних обставин не завжди може бути виявленою або оціненою неналежним чином. Проте сам страховий випадок настає вже після вчинення відповідного правочину.

Сферою застосування конструкції страхування правового титула можуть бути не лише договірні відносини, що виникають в результаті укладення договорів, спрямованих на передачу права власності: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання тощо. Застрахувати правовий титул можна у тому випадку, коли право власності виникає в порядку спадкування або навіть за результатами реалізації примусових правових механізмів, наприклад, при вилученні нерухомого майна в юридичної чи фізичної особи на підставі судового рішення або при зверненні стягнення на нього в ході виконавчого провадження. Немає підстав обмежувати сферу використання такого дієвого інструменту страхового захисту. Більше того, саме в цих та аналогічних випадках може існувати більше ризиків у зв'язку з заплутаністю самої ситуації, що визначає потребу в зверненні до страхування взагалі.

Страхувальник за договором страхування правового титула набуває права на виплату страхового відшкодування за умови встановлення факту недійсності правочину (саме встановлення, адже набрання ним юридичної чинності має значення виключно у контексті аналізу змісту договору страхування правового титула), що є підставою виникнення (переходу, набуття) у страхувальника права власності на відповідну річ. Більш того, вчинення такого правочину має характер юридичного факту, що характеризується лише вірогідністю його настання. З огляду на це найбільш ефективними вбачаються дві моделі укладення договору страхування правового титула: 1) укладення договору страхування з використанням конструкції попереднього договору; 2) укладення договору страхування після вчинення правочину,

що є підставою виникнення у страхувальника права власності на певну річ. В якості можливої можна розглядати і модель укладення договору страхування правового титула з умовою про набрання ним юридичної чинності одночасно з моментом виникнення підстави набуття страхувальником права власності на певну річ.

Важливе місце у досліджуваних правовідносинах займають ризики, пов'язані з недобросовісними діями учасників майнового обороту. Варто мати на увазі, що обізнаність набувача про обставини, які покладаються в основу настання страхового випадку, визнається в умовах договору страхування в якості підстави, що знімає зі страхувальника обов'язок здійснювати страхові виплати. Разом з тим, ця умова використовується на практиці і не закріплена на рівні нормативних положень чинного цивільного законодавства України. Незважаючи на це, обов'язковою умовою укладення договору страхування правового титула є дослідження фахівцями юридично вагомих обставин, що визначають страхові ризики, незважаючи на обрану сторонами юридичну схему укладення самого договору. Така умова є результатом розвитку самої конструкції відносин страхування правового титула.

Висновки. Незважаючи на перспективність застосування конструкції страхування правового титула і її привабливість для учасників цивільних відносин, якими виступають переважно набувачі майнових прав на нерухомість, цей засіб страхового захисту їх законних прав та інтересів і досі залишається малопоширеним у вітчизняному майновому обороті. Основною причиною слід визнати відсутність законодавчого закріплення конструкції страхування правового титула у вітчизняному законодавстві. Ця ситуація слугує на користь страхувальника, який, піклуючись про власні інтереси, має можливість моделювати договір страхування правового титула за схемою договору приєднання, формуючи вигідні лише йому його умови. Положення актів чинного цивільного законодавства України, які могли б певним чином збалансувати законні права та інтереси обох сторін договору, наразі відсутні. Тому споживачі страхових послуг в частині формування умов договору страхування правового титула можуть сподіватись лише на добросовісність страховиків. У зв'язку з цим пропонується закріпити конструкцію договору страхування правового титула на рівні положень Закону України "Про страхування" з визначенням його істотних умов.

Вітчизняний ринок нерухомості, на жаль, характеризується наявністю «заплутаних історій», які стосуються фактів державної фіксації виникнення, переходу й припинення прав на окремі об'єкти нерухомості й вчинення правочинів щодо нерухомого майна. З самого початку розвитку України як незалежної держави, звісно, використовуючи напрацьовані за радянських часів механізми фіксації прав на нерухомість та правочинів щодо них, поступово формувалась нова, сучасна електронна система державної реєстрації переходу прав у цій, без перебільшення, важливій сфері майнового обороту. Незважаючи на те, що наразі права на всі види нерухомості реєструються в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, існує певний «пласт» об'єктів, історія яких містить «темні плями» і відомості про які є тільки на паперових носіях, а їх достовірність може бути поставлена під сумнів. Вказані ризики не повинні негативно впливати на подальший розвиток ринку нерухомості України і повинні хоча б частково бути компенсовані за рахунок вітчизняної системи страхування відповідних ризиків.

У ході впровадження в практику конструкції договору страхування правового титула слід враховувати і рівень правової культури учасників вітчизняного майнового обороту, який в поєднанні з кризовою економічною ситуацією в нашій країні породжує певні проблеми. Неврегульованість досліджуваних відносин призводить до використання незаконних схем на первинному і вторинному ринках нерухомості, що мало б активізувати використання інструментів страхового захисту. Разом з тим, цього не відбувається, що пояснюється обумовленим кризою зменшенням показників зростання рівня доходів учасників цивільних відносин, що змушує їх економити на страховому захисті своїх прав та законних інтересів.

Виходячи з вищенаведеного, конструкція договору страхування правового титула є дуже перспективною з точки зору можливостей її застосування на вітчизняному ринку страхових послуг. У якості основного пріоритету її якнайшвидшого та широкого впровадження на вітчизняному ринку страхових послуг слід розглядати негайне закріплення законодавчих положень, що визначатимуть базові засади правового регулювання цієї важливої сфери страхових відносин.