

**ЯРОЦЬКИЙ В. Л.,**

доктор юридичних наук, професор,  
член-кореспондент Національної  
академії правових наук України,  
завідувач кафедри цивільного права № 2  
(Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого)

УДК 347.44:368(477)

## РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЗДІЙСНЕННЯ СТРАХУВАННЯ ПРАВОВОГО ТИТУЛУ НА ВІТЧИЗНЯНОМУ РИНКУ СТРАХОВИХ ПОСЛУГ

У статті досліджуються особливості конструкції страхування правового титулу, розглядаються основні проблеми його впровадження у вітчизняну практику надання страхових послуг.

**Ключові слова:** страхування, правовий титул, майновий оборот, страхові ризики, страховий захист.

В статье исследуются особенности конструкции страхования правового титула, рассматриваются основные проблемы его внедрения в отечественную практику предоставления страховых услуг.

**Ключевые слова:** страхование, правовой титул, имущественный оборот, страховые риски, страховая защита.

The article is devoted to the research of construction of title insurance relationships. Main problems of introduction title insurance into domestic economic circulation are considered.

**Key words:** insurance, legal title, economic circulation, insurance risks, insurance protection.

**Вступ.** Подальший розвиток цивільного обороту, з урахуванням запровадження нових юридичних механізмів виникнення, переходу й припинення суб'єктивних прав юридичних та фізичних осіб, визначає потребу в розробці надійного захисного інструментарію для його учасників. Одним із таких захисних інструментів у вітчизняній правовій системі може стати страхування правового титулу (титульне страхування), яке набуло значного поширення в США та країнах Євросоюзу, але в нашій країні на сьогодні не знайшло широкого застосування. Це актуалізує розгляд проблеми впровадження практики страхування правового титулу на ринку страхових послуг України.

Правовідносини страхування й особливості цивільно-правового договору, що є підставою їх виникнення, досліджувалися такими вітчизняними й зарубіжними правниками, як Д.Г. Аманжаєв, А.С. Амеліна, В.І. Борисова, І.В. Венедіктова, О.В. Грищенко, О.В. Кохановська, Т.Д. Кривошлик, Н.С. Кузнєцова, В.В. Кущенко, Р.А. Майданик, С.О. Сліпченко, І.В. Спасибо-Фатєєва, Д.В. Терехов, В.В. Ус, Т.В. Цвігун, Я.М. Шевченко, В.П. Янишен та ін.

У сучасному світі спостерігається активний розвиток нових юридичних конструкцій у сфері страхування, що є прямим наслідком еволюції наявних правових механізмів мінімізації або навіть повного уникнення ризиків, які супроводжують виникнення, перехід та припинення суб'єктивних цивільних прав. У зв'язку з цим у правовий вжиток за-



пропоновано ввести категорію «страховий захист» [1, с. 91] в тих випадках, де йдеться про страхування різних об'єктів майнового обороту (речей, відповідальності, фінансових ризиків, інвестицій тощо). Страхування дозволяє мінімізувати негативну дію різноманітних явищ і навіть попередити чи взагалі усунути їхні небажані наслідки [2, с. 160], у зв'язку з чим воно спрямоване на повне або часткове відновлення майнового становища потерпілої особи (страхувальника) у разі настання страхового випадку. Вказане призначення інституту страхування загалом відповідає меті захисту суб'єктивних цивільних прав, що виправдовує доречність використання категорії «страховий захист». Правовими засобами забезпечення страхового захисту є всі наявні у вітчизняному майновому обороті конструкції страхування. Одним із таких правових засобів є конструкція страхування правового титулу.

Історично склалося так, що страхування правового титулу вперше знайшло поширення в обороті нерухомого майна. З цього приводу фахівці у сфері страхування неодноразово зазначали, що страхування титулу 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, адже в цій сфері майнового обороту права на нерухоме майно найчастіше набуваються шляхом інвестування. Відсутність попередніх правочинів щодо об'єкта нерухомості в цьому випадку практично виключає ризик нелегітимності правового титулу. Однак цей висновок справедливий лише для країн із високим рівнем правової захищеності учасників ринку нерухомості. Вітчизняний ринок нерухомості, на жаль, характеризується недостатнім рівнем розвитку механізму захисту прав та законних інтересів його учасників та наявністю негативного досвіду функціонування його інвестиційної складової. Наприклад, варто згадати резонансну аферу, пов'язану з порушенням законних прав та інтересів інвесторів із боку керівництва фірми «Еліта-центр» у Києві, наявні випадки видачі різним особам двох, а то й більше документів, що є правовим титулом на одну й ту саму квартиру в багатоквартирному будинку, продаж об'єктів нерухомості неуповноваженими особами за підробленими документами тощо. На жаль, подібні майнові втрати й досі не виключені на ринку нерухомості України. Наявність вказаних та інших можливих майнових ризиків визначає необхідність широкого впровадження страхування правового титулу не тільки на вторинному, але й на первинному ринку нерухомості. Невтішними є також результати аналізу рівня наявних страхових ризиків і в інших сегментах вітчизняного цивільного обороту, зокрема, на ринку автотранспортних засобів. У 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 [3]. З цим висновком, враховуючи реалії, що склалися на вітчизняному ринку автотранспортних засобів, важко погодитись, адже сферу їх обороту та документального оформлення навряд чи можна визнати мінімально ризиковою.

Виникнення та впровадження конструкції страхування правового титулу пов'язується з поширенням у ХІХ столітті практики визнання недійсними правочинів щодо переходу прав власності на нерухомість. Чинність багатьох правочинів оспоровалася на підставі незаконності набуття права власності на нерухоме майно, у зв'язку з чим сама процедура переходу прав вимагала нових засобів захисту її учасників. У цей період досить поширеною стає практика дослідження «історії титулу», тобто перевірка титульних документів на нерухомість на юридичну «чистоту» та 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» [4, с. 103].

На сьогодні практика реалізації механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість у США надала значення невід'ємної частини цих прав визначенню юридичної чистоти правового титулу та його страхуванню [4, с. 104; 5, с. 62]. Не менша увага цим питанням приділяється і в Європі, адже в більшості країн Євросоюзу перевірка об'єкта нерухомості перед вчиненням кожного правочину може займати до



двох місяців, незважаючи на те, що цей ринок є досить «старим» і законодавчо усталеним [6, с. 57].

Чинне цивільне законодавство України прямо не закріплює конструкцію страхування правового титулу, однак і не обмежує можливість 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 [7].

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

В юридичній літературі поширеною є думка, що страхування правового титулу здійснюється на випадок втрати нерухомості в результаті припинення права власності на неї [8, с. 27], тобто пов'язане безпосередньо з ризиками втрати прав власності [4, с. 104; 5, с. 62; 9, с. 268]. Деякі правники висловлюють думку про те, що об'єктом страхування в такому випадку є право власності, що ґрунтується на ототожненні такого права з правовим титулом [10, с. 92] з урахуванням особливостей предмета страхування. Зокрема, В. В. Куценко в контексті аналізу страхування правового титулу зазначає, що страхування права власності здійснюється з метою захисту прав набувача від протиправних посягань третіх осіб на об'єкт нерухомості [11, с. 55]. Проте така позиція має вразливі місця, що пояснюються шляхом аналізу наслідків недійсності правочину. Страхування «від протиправних посягань» не охоплює всі можливі ризики досліджуваних правовідносин. Протиправність у такому випадку не є визначальною обставиною. Як вбачається, титульне страхування переважно охоплює випадки неправомірних дій третіх осіб, що виникають при вчиненні недійсних правочинів. З цим, до речі, погоджується й сам науковець [11, с. 57]. Не менш цікавою є його позиція стосовно об'єкта страхування. Визнання правочину недійсним призводить до двосторонньої реституції, а недійсні правочини, як відомо, не створюють тих юридичних наслідків, яких намагалися досягти сторони, створюючи лише наслідки, пов'язані з недійсністю правочинів. 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 й те, що сам договір страхування не може спричинити жодних юридичних наслідків у зазначеній ситуації, а тому страховик не повинен виконувати свої обов'язки перед страхувальником у частині здійснення виплат при настанні страхового випадку. Складається хибне враження, що відсутність легітимності набуття суб'єктивного права внаслідок визнання правочину недійсним призводить і до відсутності предмета страхування, а сам договір страхування правового титулу є безпідставним. Складність визначення предмета страхування у випадку вчинення нікчемного правочину пов'язана з наслідками його нікчемності, разом із тим наявність предмета страхування в оспорюваних правочинах пояснюється презумпцією законності набуття права власності (ч. 2 ст. 328 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК України)) [12].

Предмет договору страхування правового титулу визначається специфікою страхового ризику, що є однією з центральних категорій страхування. Під страховим ризиком розуміють певну подію, на випадок якої провадиться страхування і яка має ознаки ймовірності та випадковості настання [13, с. 518].

Зважаючи на те, що недійсні правочини не породжують тих юридичних наслідків, яких намагалися досягти їх учасники, може скластися хибне враження, що титульне страхування здійснюється від фінансових ризиків [14] як імовірності виникнення втрат, збитків, недоотримання прибутків [15, с. 107]. Якщо розглядати страхові ризики при страхуванні правового титулу в такому сенсі, то їх не можна ототожнювати з прямими майновими втратами, які несе, наприклад, покупець за договором, коли залишається ні з чим у разі ввіндикації в нього майна. Це мало б означати, що фінансові ризики відсутні в тому разі, коли правочин є безоплатним, наприклад, при договорі дарування або при спадкуван-



ні. Крім того, враховуючи, що наслідком недійсності правочину є двостороння реституція, то в окремих випадках вона виключає можливість існування будь-яких прямих фінансових втрат, а значить – і ризиків, пов'язаних з ними. Саме цей момент не враховують юристи, які відносять ризики при титульному страхуванні до фінансових [14].

Крім того, вказані висновки не підтверджуються практикою у сфері надання страхових послуг. Наприклад, Національна акціонерна страхова компанія «ОРАНТА» розглядає в якості страхового ризику за договором страхування правового титулу 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 (відбулися) до укладення чи під час дії договору страхування та були невідомі страхувальнику на момент укладення договору страхування [16]. Зважаючи на це, слушним є виокремлення таких титульних ризиків, як виндикативні й реституційні [10, с. 92], які слід вважати найбільш поширеними в судовій практиці і практиці правозастосування в цілому.

Очевидно, що страхування правового титулу здійснюється з метою захисту майнових інтересів страхувальника на випадок нелегітимності підстави виникнення майнових прав. Такою підставою є правовий титул – відповідний правочин, вчинення якого повинне призводити до виникнення суб'єктивних цивільних прав та який з об'єктивних причин може набути ознак недійсності. Адже ще римські юристи розуміли під титулом саме підставу виникнення прав [17, с. 405]. Цим можна пояснити дієвість конструкції страхування правового титулу на випадок його нікчемності або оспорюваності як правочину.

Страхування правового титулу здійснюється на випадок можливих втрат, пов'язаних із відсутністю бажаних для сторін (сторони) правових наслідків вчиненого ними правочину, що потенційно може бути визнаний недійсним. Предметом страхування є не право власності, а підстава (правочин), яка повинна спричиняти його виникнення, тому в якості страхового ризику виступає недійсність підстави набуття (зміни, припинення) суб'єктивного майнового права. Таке пояснення специфіки предмета страхування правового титулу ґрунтується на визначенні правочину як дії, спрямованої на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ст. 202 ЦК України) [12].

Аналіз специфіки конструкції страхування правового титулу дав правникам привід розділити майнове страхування на два окремих види: 1) власне майнове; 2) титульне [11, с. 55]. 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 [18], а також ст. 8 Закону України «Про іпотеку» як страхування від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета договору [19].

Натомість страхування правового титулу здійснюється від ризиків юридичної втрати речі, права власності на неї [8, с. 27] або фактичного володіння річчю, якщо йдеться про наслідки недійсного правочину. Крім того, в контексті аналізу специфіки договору страхування правового титулу вбачається, що предметом страхування може бути не лише підстава виникнення права власності, а й підстава виникнення похідних речових прав. Визнання недійсним правочину щодо переходу права власності на річ спричиняє недійсність похідних правочинів – договорів позички, оренди тощо. У зв'язку з цим кожний потенційний носій речового права може окремо застрахувати підставу його виникнення шляхом страхування правового титулу.

Особливістю страхування правового титулу є співвідношення обставини, яка спричиняє настання страхового випадку, і самого випадку. Відповідна обставина має місце до моменту укладення договору, тобто існує в історії переходів права власності, і внаслідок різних факторів не завжди може бути виявлена або оцінена належним чином. Проте сам страховий випадок настає вже після вчинення відповідного правочину [11, с. 57].

Сферою застосування конструкції страхування правового титулу можуть бути не лише договірні відносини, що виникають у результаті укладення договорів, спрямова-



них на передачу права власності: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання тощо. Застрахувати правовий титул можна й 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 інструмента страхового захисту. Більше того, саме в цих та аналогічних випадках може існувати більше ризиків у зв'язку із заплутаністю самої ситуації, що взагалі визначає потребу страхування.

Страховальник за договором страхування правового титулу має право на виплату страхового відшкодування за умови встановлення факту недійсності правочину (саме встановлення, адже набрання ним юридичної чинності має значення виключно в контексті аналізу змісту договору страхування правового титулу), що є підставою виникнення (переходу, набуття) у страховальника права власності на відповідну річ. Більше того, вчинення такого правочину – це юридичний факт, що характеризується лише вірогідністю його настання. З огляду на це найбільш ефективними вбачаються дві моделі укладення договору страхування правового титулу: 1) укладення договору страхування з використанням конструкції попереднього договору; 2) укладення договору страхування після вчинення правочину, що є підставою виникнення у страховальника права власності на певну річ. В якості можливої можна розглядати й модель укладення договору страхування правового титулу з умовою набрання ним юридичної чинності одночасно з виникненням підстави для набуття страховальником права власності на певну річ.

Важливе місце в досліджуваних правовідносинах посідають ризики, пов'язані з недобросовісними діями учасників майнового обороту. Варто мати на увазі, що обізнаність набувача щодо обставин, які покладаються в основу настання страхового випадку, визнається в умовах договору страхування підставою, яка знімає зі страховика обов'язок здійснювати страхові виплати. Ця умова використовується на практиці, але не закріплена в нормативних положеннях чинного цивільного законодавства України. Проте обов'язковою умовою укладення договору страхування правового титулу є дослідження фахівцями юридично вагомих обставин, що визначають страхові ризики, незважаючи на обрану сторонами юридичну схему укладення самого договору. Така умова є результатом розвитку конструкції відносин страхування правового титулу.

**Висновки.** Незважаючи на перспективність застосування конструкції страхування правового титулу та її привабливість для учасників цивільних відносин (переважно набувачів майнових прав на нерухомість), цей засіб страхового захисту їхніх законних прав та інтересів і досі рідко застосовується у вітчизняному майновому обороті. Основною причиною слід визнати відсутність законодавчого закріплення конструкції страхування правового титулу у вітчизняному законодавстві. Ця ситуація слугує на користь страховика, який, піклуючись про власні інтереси, має можливість моделювати договір страхування правового титулу за схемою договору приєднання, застосовуючи лише вигідні для себе умови. Положення актів чинного цивільного законодавства України, які могли би певним чином збалансувати законні права та інтереси обох сторін договору, наразі відсутні. Тому споживачі страхових послуг у частині формування умов договору страхування правового титулу можуть сподіватися лише на добросовісність страховиків. У зв'язку з цим пропонується закріпити конструкцію договору страхування правового титулу 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 та вчинення правочинів щодо нерухомого майна. З самого початку розвитку України як незалежної держави, використовуючи напрацьовані за радянських часів механізми фіксації прав на нерухомість та правочинів щодо них, поступово формувалася сучасна електронна система державної реєстрації переходу прав у цій важливій сфері майнового обороту. Незважаючи на те, що наразі права на всі види не-



рухомості реєструються в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, існують певні об'єкти, історія яких містить «темні плями» і відомості про які є тільки на паперових носіях, а їхня достовірність може бути поставлена під сумнів. Такі ризики не повинні негативно впливати на подальший розвиток ринку нерухомості України й мають хоча б частково компенсуватися за рахунок вітчизняної системи страхування відповідних ризиків.

Під час упровадження в практику конструкції договору страхування правового титулу слід враховувати й рівень правової культури учасників вітчизняного майнового обороту, який у 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. Проте 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 титулу є дуже перспективною з точки зору можливостей її застосування в майновому обороті України. Основною рушійною силою для швидкого впровадження цього договору на вітчизняному ринку страхових послуг є негайне закріплення законодавчих положень, що визначатимуть базові засади правового регулювання цієї важливої сфери страхових відносин.

#### Список використаних джерел:

1. Цвігун Т.В. Теоретичні аспекти визначення сутності страхового захисту / Т.В. Цвігун // Ринок цінних паперів України. – 2012. – № 3–4. – С. 91–96.
2. Грищенко О.В. Правове регулювання договору майнового страхування в новому цивільному законодавстві України / О.В. Грищенко // Вісн. Хмельницьк. ін-ту регіон. управління та права. – 2002. – № 2. – С. 159–162.
3. Секрети і «підводні камені» страховки прав власності на нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.bankchart.com.ua/finansoviy\\_gid/strahuvannya/statti/sekreti\\_i\\_pidvodni\\_kameni\\_strahovki\\_prav\\_vlasnosti\\_na\\_neruhomist](http://www.bankchart.com.ua/finansoviy_gid/strahuvannya/statti/sekreti_i_pidvodni_kameni_strahovki_prav_vlasnosti_na_neruhomist).
4. Терехов Д.В. Понятие титульного страхования / Д.В. Терехов // Омск. науч. вестник. – 2009. – № 2 (76). – С. 103–105.
5. Аманжаєв Д.Г. Страхування іпотеки як спосіб мінімізації фінансових ризиків / Д.Г. Аманжаєв // Економіка та держава. – 2011. – № 4. – С. 61–62.
6. Ус В.В. Титульное страхование – действенный механизм защиты прав участников рынка недвижимости / В.В. Ус // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 3 (102). – С. 24–67.
7. Про страхування : Закон України від 07 березня 1996 р. № 85/96-ВР // Відом. Верховної Ради України. – 1996. – № 18. – Ст. 78 (зі змінами).
9. Кривошлик Т.Д. Види страхування в іпотечному кредитуванні в Україні / Т.Д. Кривошлик // Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу : зб. тез II Міжнар. наук.-практ. конф. до 15-ї річниці створення каф. банк. інвестицій, (Київ, 3 листопада 2011 р.) / М-во освіти і науки України, ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т. ім. Вадима Гетьмана». – К. : КНЕУ, 2011. – С. 268–270.
10. Мельниченко А.А. Проблеми розвитку титульного страхування в Україні / А.А. Мельниченко // Вісник Київ. нац. торг.- екон. ун-ту. – 2009. – № 5 (67). – С. 92–98.
11. Кущенко В.В. Страхование сделок с недвижимостью / В.В. Кущенко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. – № 6 (45). – С. 54–59.
12. Цивільний кодекс України : станом на 08 листопада 2016 року // Відом. Верховної Ради України – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356 (зі змінами).
13. Цивільне право : підруч. у 2 т. / [Борисова В.І. (кер. авт. кол.), Баранова Л.М., Бегова Т.І. та ін.] ; за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатеевої, В.Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т.2. – 2011. – 816 с.



14. Тлуста Г.Ю. Титульне страхування в Україні: механізм функціонування та перспективи розвитку / Г.Ю. Тлуста // Наук. записки Нац. ун-ту «Острозька академія». Серія «Економіка». – 2011. – Вип. 16. – С. 563–568 [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nznuoa\\_2011\\_16\\_76](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nznuoa_2011_16_76).

15. Фурман В.М. Ризики в інвестиційній та фінансовій діяльності страховика / В.М. Фурман // Фінанси України. – 2008. – № 2. – С. 107–114.

16. Титульне страхування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://oranta.ua/ukr/title\\_insurance.php](http://oranta.ua/ukr/title_insurance.php).

17. Дождев Д.В. Римское частное право : [учебник для вузов] / под общ. ред. акад. РАН, д.ю.н., проф. В.С. Нерсесянца. – [2-е изд., изм. и доп.] / Д.В. Дождев. – М. : Норма, 2006. – 784 с.

18. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10 квітня 1992 року № 2269-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416 (зі змінами)

19. Про іпотеку : Закон України від 05 червня 2003 року № 898–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313 (зі змінами).

