

# К ВОПРОСУ О ПРИМЕНЕНИИ МОДЕЛИ ТИТУЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ КАК ОСНОВНОГО МЕХАНИЗМА ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ОТ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

ON THE ISSUE OF APPLYING THE MODEL OF TITLE INSURANCE AS THE MAIN MECHANISM FOR PROTECTING PROPERTY RIGHTS FROM COMMISSION FRAUD IN THE SPHERE OF REAL ESTATE TURNOVER

*M. Parfenov*

*Summary.* The article deals with the problems of introducing the title insurance system as a specific variant of real estate insurance into the system of compulsory state insurance. This model is justified as the main practical method of the state's protective policy, which prevents further criminalization and victimization of the population in the field of crimes against real estate.

*Keywords:* real estate fraud, special criminal prevention measures, title insurance.

**Парфенов Михаил Романович**

Заместитель начальника Управления судебной деятельности по массовым видам страхования, ООО «СК «Согласие»  
mp.92@mail.ru

*Аннотация.* В статье затрагиваются проблематика внедрения в систему обязательного государственного страхования системы страхования титула как специфичного варианта страхования недвижимого имущества, указанная модель обосновывается как основной практический метод охранительной политики государства, препятствующий дальнейшей криминализации и виктимизации населения в сфере преступлений против недвижимости.

*Ключевые слова:* мошенничество в сфере недвижимости, меры специального криминологического предупреждения, титульное страхование.

Современные активно развивающиеся общественно-экономические отношения породили значительный рост преступности в сфере оборота недвижимого имущества, при этом мошенничество, совершенное в отношении недвижимости, стоит обособленно и на сегодняшний день обладает всеми признаками самостоятельного направления преступной деятельности. Социальная опасность мошенничества в сфере оборота недвижимости помимо значительно материального ущерба проявляется и в его оценке в современном общественном сознании как источника быстрого и легкого обогащения, что обеспечивает дополнительный криминогенный фон. Создание эффективной системы предупреждения преступлений является одной из ключевых задач правового государства, направленной в перспективе на отсутствие появления негативных последствий совершения преступления — как главной социальной и общественной опасности. При этом теория криминологии выделяет несколько основных подходов к теории противодействия преступности — применение более сурового наказания за совершенные преступления и, собственно, предупреждение их совершения.

Необходимо отметить, что снижение уровня преступности полностью за счет предупреждения его совершения — как комплекса мер — является результатом хоть и идеальным, однако недостижимым на данном этапе развития общественных отношений. В то же время, при применении наказания за уже совершенное преступление одной из его целей является восстановление социальной справедливости, и применительно к рассматриваемому виду мошенничества здесь в первую очередь следует понимать полное возмещение ущерба потерпевшему, что представляет собой значительные суммы, учитывая рыночные стоимости объектов недвижимого имущества. В то же время, анализируя положения действующего гражданского и уголовного законодательства, можно сформулировать вывод, что даже после выявления факта совершения преступления в отношении недвижимости, определении его последствий и установления круга ответственных лиц, Законодатель детально не регламентирует порядок полного и исключительного восстановления нарушенных прав всех потерпевших, которыми могут быть как новые собственники недвижимости, так и предыдущие, оставляя разрешение данных обстоятельств на общие институты гражданского

права в части защиты прав собственности, без акцента на особенности объекта преступления, что, безусловно, является актуальной проблематикой. Восстановление права в части возмещения причиненного ущерба государством, поставлено в зависимость от рассмотрения требования в гражданском судопроизводстве, во-первых, в части признания определенного статуса (добросовестный приобретатель), что в свою очередь связано с правильностью формулирования и предъявления требований, участия в судебных заседаниях, позиции государственного органа о правомерности применения положений Закона, так как последствием недействительности сделки является реституция (возврат в первоначальное состояние) а не «наступление убытков», государство не принимает участия в судебном разбирательстве по истребованию имущества, что говорит об отсутствии факта преюдициального значения, соответственно, добросовестность будет устанавливаться только в настоящем судебном процессе, а во-вторых, невозможности исполнения требования непосредственно виновником причинения ущерба, что также необходимо будет доказывать.

Применение мер специальной профилактики мошенничества направлено на снижение потенциальной возможности совершения преступления, однако без качественных общественных изменений, на которые непосредственно направлены меры общего предупреждения преступности, применяемые меры не могут полностью исключить указанный риск — причинения имущественного ущерба преступным посягательством (или покушением на преступное посягательство) граждан. Все эти обстоятельства свидетельствуют о том, что параллельно системе классического общего и дифференцируемого специального предупреждения необходимо применение иной, существенно новой защитной модели имущественных прав и законных интересов в сфере права собственности и оборота недвижимости. Именно реализуя цель абсолютной эффективности специального криминологического предупреждения, заключающегося в реализации комплекса мер, осуществляемых соответствующими органами и учреждениями, действия которых направлены на противодействие преступности — задача государственной политики формата «сейчас и сегодня» должна быть реализована в создании института защиты всех участников правоотношения в сфере оборота недвижимости — которые могут стать потерпевшими от совершения мошенничества, при этом. Исходя из специфики оборота недвижимого имущества, выстроенная защитная модель первым своим направлением должна заключаться в гарантии сохранения (восстановления) имущественного положения всех участников гражданско — правовой сделки, послужившей сокрытием совершения мошенничества — покупателей, продавцов, а также иных лиц, задействованных

в сделках с недвижимостью. Практическая реализация данной гарантии сохранения имущественного положения представляет собой не что иное, как страхование титульного владельца недвижимого имущества от неблагоприятных последствий, наступивших вследствие совершения преступления, что в полной мере бы отвечало бы общему обозначенному направлению предупреждения преступности рассматриваемой направленности.

Само понятие титульного страхования правоприменительной практике известно. Понятие титула применительно к отношениям права собственности — это владение объектом, основанное на праве, следующим из соответствующего установленного юридического факта. Титульное страхование — это страхование риска утраты права собственности на объект недвижимости в результате признания судом недействительной одной из сделок — оснований перехода права собственности. Сущность страхования заключается в защите от риска последующего отчуждения объекта и причинения данным обстоятельством имущественного ущерба. При этом, главным ограничительным условием в настоящий момент является то обстоятельство, что титульное страхование представляет собой защиту прав добросовестного приобретения собственности, и никаким образом не принимает в расчет добросовестность продавца — при вовлечении его в совершение преступления, повлекшее за собой утраты его права собственности. Вопрос титульного страхования или страхования потери недвижимого имущества на сегодняшний день не представляется достаточно разработанным, хотя стоит отметить, что само классическое титульное страхование в последнее время все чаще применяется при осуществлении сделок с недвижимостью в РФ, перенимая сложившуюся зарубежную практику. Действующая в настоящий момент система титульного страхования, во-первых, носит добровольный характер и применяется приоритетно в целях защиты актуальных интересов кредитных организаций при обеспечении залога на имущества, во-вторых, является непопулярным видом защиты имущественных интересов вследствие как исторической сложности правовой экспертизы объекта страхования (истории недвижимого имущества), так и стоимости такой услуги на рынке страхования. Титульное страхование — применяется частными организациями (страховщиками) и не является на сегодняшний день мерой государственного контроля и поддержки законности и защиты имущественных интересов всех лиц, участвующих в обороте недвижимого имущества. Профессиональные страховщики не имеют официально закрепленного права на получение информации об истории конкретного объекта и проверке всех данных по совершению сделки. Без этих сведений страхование, невозможно провести анализ степени риска,

и для проведения экспертизы прав искиваются нестандартные пути, проводится, по сути, оперативно-розыскные мероприятия, в ходе которых полученные данные сопоставляются с доступными официальными, затем принимается окончательное решение. Представляется логичным участие в данной деятельности государства в лице отдельного органа — регулятора, оказывающего с одной стороны содействие в представлении страховщикам информации, с другой стороны, стимулируя заключение договора страхования, представляя определенную субсидию гражданам в оплате взноса (страховой премии).

На сегодняшний день институт титульного страхования представляет собой особый вид деятельности негосударственных образований, обеспечивающий страховую защиту физических и юридических лиц, заключающуюся в возмещении ущерба в порядке и размере, предусмотренном договором страхования — при приобретении права собственности или иного вещного права на недвижимость. При этом, практически не встречается на практике — страхование титула собственником при текущем владении, то есть до заключения гражданско-правового договора или совершения иных действий, направленных на отчуждение имущества. Само взаимодействие модели — государство — страховщик — страхователь — выгодоприобретатель (лицо, в чью пользу осуществляется страхование) является однозначно многогранным и сложным. Речь идет в данном случае о роли государства в отношениях между страховщиком и страхователем — как участниками гражданского — правового договора, выражающейся во-первых, в нормативном закреплении указанных правоотношений и контроля их соблюдения, а во-вторых, что очень важно, в степени влияния на пределы страхования, закреплении обязательности его осуществления или представления диспозитивности в заключении договора страхования. Необходимо отметить, что в целом, нормативно выделяя определенные правоотношения, участники которого в обязательном порядке должны заключать договор страхования ответственности или имущества, Законодатель определяет тем самым круг социально важных и безусловно значимых правоотношений, в которых обязан максимально участвовать как государственный регулятор. При этом, необходимость обязательного страхования правомочий собственника недвижимого имущества, его титула, действующим законодательством не предусмотрена. Полагаем, что именно здесь заключается существенный пробел законодательного контроля всего общего формата действия участников правоотношений в сфере оборота недвижимости, являющийся одним из криминогенных факторов мошенничества в обозначенной сфере. Закрепление обязательности страхования титула — по аналогии с действующими нормами обязательного стра-

хования ответственности, например, явилось бы тем самым защитным механизмом в общем охранительном направлении деятельности государства, с одной стороны, представляющим собой временную меру на период ожидания перспективного эффекта общих и специальных мер предупреждения преступности, с другой стороны, самостоятельным направлением и решением, снижающим криминогенные факторы мошенничества в сфере оборота недвижимости, способствовало бы, усилению контроля за деятельностью всех субъектов в сфере оборота недвижимости.

Из многих способов и систем управления рисками утраты права собственности на имущество, наиболее эффективным является страхование титула собственности — даже несмотря на относительную молодость данного направления, предоставляющего надежную защиту от целого спектра причин утраты недвижимости, в связи с чем можно отметить расширенную концепцию понимания и трактовки указанного понятия, как страхования права собственности в принципе. Таким образом, можно сделать вывод, что именно страхование титула — как обязательное условие сделки по переходу права собственности на недвижимое имущество — являлось бы абсолютным инструментом защиты всех участников и принудило бы государственного регулятора к дополнительному контролю и ответственности за соблюдение легитимности сделки. Страховым случаем при заключении договора титульного страхования сделок с недвижимостью признается любое основание для признания недействительным договора купли-продажи. Причины для наступления страхового случая могут быть самые разные, от добросовестного заблуждения, до прямого мошенничества. Но в любом случае страхователь защищает свои имущественные интересы договором страхования, по которой Страховщик возвратит страховую сумму, указанную в договоре — стоимость объекта недвижимости одной стороне, и выплатит компенсацию другой стороне.

Страхование титула должно быть интегрировано в систему общего государственного обязательного страхования. Закрепление обязанности заключения договора страхования риска потери титула указанной не противоречит основополагающим положениям гражданского законодательства в части страхования [2] Таким образом, реализация обязательности страхования титула — перед любой гражданско — правовой сделкой — как обязательное условие ее легитимности и последующей регистрации — служило бы безусловным элементом защиты прав и законных интересов собственника, признанного потерпевшим, так как не смотря на дальнейший процессуальное решение по расследованию заявленного события, имущественный интерес будет восстановлен.

ЛИТЕРАТУРА

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N63-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N51-ФЗ.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2007 г. N51.
4. Закон РФ от 21.02.1992 N2395-1 «О недрах».
5. Федеральный закон от 29.11.2012 N207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Борзенков Г.Н. Преступления против собственности в новом Уголовном кодексе РФ // Юридический мир. 1997. № 6.
7. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. 2000. N3. С. 78.
8. Лопашенко Н.А. «Посягательства на собственность: Монография» «Норма», «Инфра-М», 2012.
9. Клепицкий И.А. Недвижимость как предмет хищений и вымогательства // Государство и право. 2000. N12.

© Парфенов Михаил Романович ( mp.92@mail.ru ).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



Страховая компания «Согласие»