Содержание

1. История титульного страхования 3

2. Титульное страхование в России 4

3. Основные препятствия для развития титульного страхования в России 6

4. Российское законодательство о недействительных сделках 7

5. Российское законодательство о добросовестном приобретателе и об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикации) 8

6. Как приобретателю недвижимости защитить свои интересы? 9

1. История титульного страхования

Рынок недвижимости во все времена был связан с высокими рисками. Речь идет, в первую очередь, о рисках утраты права собственности на приобретенную недвижимость.

Когда-то давно достаточно надежной гарантией при заключении сделки с недвижимостью считалось честное слово продавца такой недвижимости о том, что принадлежащее ему имущество приобретено законно, свободно от долгов и иных притязаний третьих лиц. Часто такое «честное слово» давалось продавцом под присягой, что увеличивало уверенность покупателя.

В XIX веке по мере развития рынка недвижимости, когда многие совершенные сделки оспаривались по причине обмана о законности приобретенного имущества, участники рынка все больше стали верить не словам, а специальным документам о недвижимости. В этот период нормальной практикой становится исследование «истории титула», то есть проверка документов по ранее совершенным с имуществом сделкам.

Исследованием «истории титула» стали заниматься, помимо чиновников, архивариусы, нотариусы, судьи и просто авторитетные владельцы недвижимости, в первую очередь, земли. Первоначально их работа состояла в изучении различных архивных документов о недвижимости (поземельные книги, реестры и т.д.) и предоставлении из них интересующей информации. На рынке недвижимости появился особого вида спрос - на информацию о предшествующих сделках. Позднее многие из этих лиц стали помимо просто предоставления информации об истории недвижимости выражать свои собственные мнения и суждения о «чистоте» титула прежних владельцев недвижимости, а также осуществлять подготовку проведения самих сделок с недвижимостью.

Со временем исследованием «истории титула» и сопровождением сделок занялись профессиональные юристы, которые имели собственное мнение, основанное на толковании законов. Все чаще перед заключением сделки юристы стали составлять так называемые «рефераты титула», то есть излагать в письменном виде историю конкретного объекта недвижимости со своими суждениями и выводами о ее законности. Впоследствии составление «рефератов титула» стало массовым явлением и практически все приобретатели недвижимости перед заключением сделок стали прибегать к этой услуге. Сопровождение сделок с недвижимостью стало самостоятельной профессией.

В 20-е годы XX века во всем мире, особенно в США, наблюдался настоящий бум, связанный с рынком недвижимости. Тогда резко возросло количество совершаемых сделок и, как результат – количество ошибок при составлении соответствующих «рефератов титула». Многие по причине мошенничества стали лишаться недвижимости и целых состояний. Стало понятно, что по большому счету никто не может со стопроцентной точностью гарантировать «чистоту» титула и законность приобретения недвижимости. Также появились случаи мошенничества и среди тех, кто составлял рефераты титулов, то есть проверял законность приобретения недвижимости. Практика показала, что привлечь к ответственности таких людей почти невозможно.

Именно в этот период начинается серьезное становление титульного страхования. При этом первоначально страховые компании стали заниматься страхованием профессиональной ответственности тех, кто исследовал титул. Многие компании, занимавшиеся такими «исследованиями», стали создавать свои собственные мелкие страховые компании или становились представительствами крупных страховщиков. Но при этом они продолжали заниматься страхованием не собственно «титула», а ответственности тех, кто его проверяет.

Лишь позже на рынке появилось «титульное страхование», то есть страхование рисков утраты прав собственности. Страхованием титула все больше стали заниматься крупные страховые компании, появились специальные «страховые титульные компании». В этот период участники рынка окончательно утвердились во мнении, что перед принятием решения о страховании необходимо сначала изучить все ранее происходившие с имуществом сделки, оценить вероятность того, что у собственника имущества могут в будущем возникнуть какие-либо проблемы, связанные с тем, что ранее в «истории» недвижимости имели место нарушения законодательства.

Сегодня в мире титульное страхование очень распространено. Так, в США подавляющее большинство сделок с недвижимостью совершается только при условии страхования титула. Титульное страхование является надежным средством стабилизации всего рынка недвижимости и гарантией для его участников.

2. Титульное страхование в России

 В России титульное страхование в настоящее время развито достаточно слабо. Можно сказать, что оно только начинает развиваться.

Считается, что в 90-е годы в России из-за неразберихи в законодательных актах и работе государственных структур страховать титул вообще не имело смысла, так как риски утраты права собственности были крайне высокими. Сегодня ситуация в целом изменяется к лучшему.

Следует отметить, что в современном российском законодательстве вообще отсутствует как таковое понятие «титульное страхование».

В широком смысле под титульным страхованием в России понимается страхование рисков утраты права собственности лица на принадлежащее ему недвижимое имущество. Данный вид страхования представляет собой защиту на случай, если приобретенный в собственность объект недвижимости будет истребован у владельца:

- в результате признания заключенной с имуществом сделки недействительной и применения судом последствий её недействительности в виде обязания возврата полученного по сделке имущества;

- в результате удовлетворения судом предъявленного к владельцу имущества виндикационного иска (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

В настоящее время для участников рынка недвижимого имущества проблема связанных с ним высоких рисков также является актуальной. По мнению многих профессиональных юристов, работающих в сфере недвижимости, фактически любую сделку можно признать недействительной в суде. Связано это с несовершенным законодательством и неэффективной работой государственных органов. Приобретатель имущества защищен от рисков его утраты крайне слабо, особенно, если в отношении недвижимости ранее уже было совершено несколько сделок.

Сегодня все больше страховых компаний предлагают застраховать титул, но при этом многие участники рынка недвижимости весьма приблизительно понимают суть такого страхования. Многие страховые компании при принятии решения о страховании не проверяют как таковой титул собственника недвижимости, то есть законность приобретения имущества и не исследуют «историю» объекта недвижимости, ограничиваясь часто только проверкой наличия у собственника свидетельства о государственной регистрации права и некоторых других доступных документов.

Действительно, в России с принятием Федерального Закона от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» введена обязательная процедура регистрации прав и сделок с недвижимостью, при этом такая регистрация по сути является основанием и моментом возникновения у лица права на имущество. За регистрационными органами закреплена функция обязательной проверки законности совершения с недвижимым имуществом сделки. Только после проверки всех правоустанавливающих и иных документов регистратор прав принимает решение о регистрации соответствующего права или сделки и выдает свидетельство. Однако необходимо учитывать, что регистратор законодательно весьма ограничен в масштабе такой проверки. Кроме того, регистратор при проведении экспертизы в отношении недвижимости проверяет только «последнюю» проведенную с имуществом сделку, то есть ту, на основании которой он регистрирует право. Регистратор не наделен полномочиями по проверке предыдущих совершенных сделок и законности выдачи свидетельств о регистрации права предыдущим владельцам недвижимости.

Например, рассматривая поступившие ему на рассмотрение документы по купле-продаже недвижимости, регистратор вынужден презюмировать тот факт, что продавец владеет имуществом законно. Он не может проверить и оспорить законность выдачи ему свидетельства о регистрации - это может сделать только суд.

Необходимо также учитывать, что сегодня созданная система государственной регистрации прав на недвижимость находится только в стадии становления, порядок ее функционирования постоянно меняется, что влечет неразбериху и нестабильность (последнее крупное изменение произошло 1 января 2005 г., когда функции по регистрации прав переданы вновь созданной Федеральной регистрационной службе).

Реальность такова, что наличие у владельца недвижимости свидетельства о государственной регистрации права не является стопроцентной гарантией «чистоты» его титула, поэтому при принятии решения о страховании необходимо проверять всю цепочку произошедших с недвижимостью сделок, по крайней мере, за последние три года, когда сохраняется угроза предъявления владельцу недвижимости со стороны участников этой цепочки виндикационного иска (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения). Именно на основании детального юридического заключения (например, упоминавшихся выше «рефератов титула») страховой компанией должно приниматься решение о возможности и условиях страхования, при этом предпочтительно, чтобы такое заключение делалось профессиональными юристами, работающими в сфере недвижимости. Необходимо понимание того, что титульное страхование – это особый вид страхования, при реализации которого необходимы специальные знания в области недвижимости и детальный анализ истории каждого объекта недвижимости.

3. Основные препятствия для развития титульного страхования в России

Сегодня в России существует несколько факторов, которые препятствуют активному развитию титульного страхования:

1. Многие страховые компании все еще проявляют осторожность к данному виду страхования, так как оно является относительно новым, а значит и наиболее рискованным.

2. Титульное страхование является юридически и организационно гораздо более сложным видом страхования, чем простое имущественное страхование, которое приносит значительно большую «отдачу».

3. В настоящее время до определенной степени сохранилась неразбериха в действующем законодательстве о недвижимости, что значительно повышает «титульные риски» владельцев недвижимости (т.е. риски утраты прав на эту недвижимость). При высоких «титульных рисках» страховые компании вынуждены устанавливать высокую стоимость страхования, тем самым понижая на него спрос.

4. У населения попросту не сформировалась страховая культура, большинство не заинтересовано в страховании в принципе, предпочитая на нем экономить.

5. Развитие титульного страхование возможно при стабильной экономике, в первую очередь, при стабильном банковском секторе (так как титульное страхование очень часто связано с предоставлением кредитов под залог недвижимости). Однако до последнего времени экономика и банковская сфера не отличались стабильностью.

4. Российское законодательство о недействительных сделках

В российском гражданском законодательстве существует несколько десятков только прямых оснований, по которым сделки с недвижимостью в судебном порядке могут быть признаны недействительными и имущество может быть истребовано, в том числе, и у добросовестного приобретателя, что может повлечь существенные убытки, крушение ряда планов, надежд, а в некоторых случаях – бизнеса.

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ недействительные сделки подразделяются на ничтожные и оспоримые (ст. 166). При этом ничтожной признается сделка, которая недействительна с самого начала её совершения в силу того, что она противоречит законодательству, вне зависимости от решения суда. Оспоримой является сделка, признанная недействительной судом уже после её совершения.

Согласно положению п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке (двусторонняя реституция), а в случае невозможности возвратить полученное в натуре – возместить его стоимость в деньгах.

На сегодняшний момент в теории права недействительные сделки в обычно подразделяются на:

1. сделки с пороками в субъекте, например, сделки, при совершении которых юридическое лицо вышло за пределы своей правоспособности (ст. 173 ГК РФ), сделки, совершенные органами юридического лица с превышением их полномочий (ст. 174 ГК РФ), сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным (ст. 171 ГК РФ) и др.,

2. сделки с пороками воли, например, сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (ст. 179 ГК РФ) и др.,

3. сделки с пороками формы, то есть те, форма заключения которых не соответствует требованиям действующего законодательства или соглашению сторон,

4. сделки с пороками содержания, то есть те, при совершении которых допущено расхождение условий сделки с требованиями законодательства и иных правовых актов, например, мнимые сделки, т.е. сделки, совершаемые лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

В соответствии со ст. 181 ГК РФ иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение трех лет со дня, когда началось ее исполнение. Иск о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение года со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

5. Российское законодательство о добросовестном приобретателе и об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикации)

Под добросовестным приобретателем имущества в России понимается приобретатель, который при приобретении имущества не знал и не мог знать о том, что приобретает имущество у лица, не имевшего права его отчуждать (п. 1 ст. 302 ГК РФ), то есть приобретатель не знавший что ранее при заключении сделок с имуществом имели место какие-либо нарушения законодательства.

Действующее законодательство содержит ряд положений, которые защищают добросовестного приобретателя от истребования у него имущества. Данные положения сводятся к тому, что добросовестный приобретатель имущества обязан возвратить приобретенное им имущество только в прямо указанных в законе случаях, Согласно положениям ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя только в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли». Такая позиция подтверждается, в частности, в п.п. 24 и 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 25.02.1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» где говориться о том, что «в соответствии со ст. 302 ГК РФ иск собственника об истребовании имущества у добросовестного приобретателя, который приобрел имущество по возмездной сделке у лица, не имевшего права его отчуждать, может быть удовлетворен лишь в случаях, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли». В Постановлении Конституционного суда РФ № 6-П от 21.04.2003 г. «По делу о проверке конституционности положения пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского Кодекса Российской Федерации…» также отмечается, что «содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, - по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьями 166 и 302 ГК РФ – не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом».

Иными словами, если с имуществом было произведено несколько сделок, в результате которых оно переходило от одного владельца к другому, возможна ситуация, когда «последнему» владельцу имущества будет предъявлен виндикационный иск, то есть иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Данный иск может быть теоретически предъявлен любым из участников «цепочки» сделок с имуществом, если будет установлено, что при совершении какой-либо из сделок имели место нарушения законодательства. Если последний приобретатель имущества является добросовестным приобретателем, то имущество у него истребовано быть не может за исключением случаев, прямо указанных в законе. Речь здесь идет о ситуации, когда имущество выбыло из владения собственника (или лица, которому имущество было впоследствии передано собственником) против их воли. В этом случае имущество у добросовестного приобретателя может быть истребовано в судебном порядке в результате удовлетворения виндикационного иска.

Вышеуказанные положения в настоящее время многократно подтверждены судебной практикой по делам об истребовании имущества из владения добросовестных приобретателей, в том числе, и Высшим Арбитражным Судом РФ (например, см. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.08.2004 г. № 2341/04).

6. Как приобретателю недвижимости защитить свои интересы?

Из всего вышесказанного можно сделать неутешительный вывод о том, что приобретатель недвижимого имущества в России, в том числе и добросовестный, находится под постоянной угрозой утраты принадлежащего ему имущества. При этом найти идеально «чистый», юридически безупречный объект недвижимости практически невозможно. Угроза предъявления виндикационного иска и признания сделки недействительной существует практически всегда.

Поэтому ответ на поставленный вопрос очевиден – приобретателю недвижимости необходимо титульное страхование, всестороннее развитие которого в России рано или поздно произойдет вместе с развитием экономики и правовой культуры всего общества.