DOI: 10.17117/na.2015.08.1308

<http://ucom.ru/doc/na.2015.08.1308.pdf>

Поступила (Received): 30.08.2015

Степанов С.К. Сравнительно-правовой анализ страхования правового титула в Российской Федерации и в Соединенных Штатах Америки

Stepanov S.K.
Comparative legal analysis of title insurance in the Russian
Federation and the United States of America

В статье автор сравнивает страхование правового титула в РФ и США. Подробно указывает на необходимость развития данного института в Российской Федерации. Также в статье затрагивается исторический процесс формирования данного института в США

Ключевые слова: страхование, страхование правового титула, имущественное страхование

The author compares the title insurance in the Russian Federation and the United States. The author points to the need for the development of this institution in the Russian Federation. The article also discusses the historical process of the formation of this institution in the United States

Key words: insurance, title insurance, property insurance

Степанов Семён Константинович

Студент

Московский государственный университет им. М.В.

Ломоносова

г. Москва, Ленинские горы, 1

Stepanov Semyon Konstantinovich

Student

Moscow state university named M.V. Lomonosov

Moscow, Leninskie Gory, 1

В современном мире бурно развиваются общественные отношения и рынок финансовых услуг. В течение последних 20 лет в нашей стране значительно изменились финансовые механизмы, правовая сфера. Встал вопрос о предоставлении дополнительных гарантий участникам гражданских отношений, о защите прав участников. Необходимость достижения баланса между возможными убытками и имущественными интересами участников рынка финансовых услуг стала причиной того, что представители современной науки обратили особое внимание на институт страхования правового титула. В России до последнего времени не создан эффективный институт защиты права собственности [1]. К основным рискам, которые испытывает сторона по сделке, относятся: риски признания сделки недействительной (например, сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным и т.д.), а также риски, связанные с истребованием недвижимого имущества из незаконного владения (продажа или передача в возмездной форме имущества помимо воли собственника).

Во всем мире институтом, обеспечивающим защиту приобретателя недвижимого имущества, является институт страхования правового титула.

Интересным представляется организация и основы данного института в США, так как именно здесь развивалось страхование правового титула [2]. Таким образом, в Соединенных Штатах понимание данного института отличается от смысла, вкладываемого в других странах. Страхование правового титула – особый вид имущественного страхования, при котором, в силу заключенного договора, страховщик обеспечивает страховую защиту на случай утраты страхователем (Выгодоприобретателем) права собственности или других вещных прав на недвижимое имущество (недвижимость) на основании вступившего в силу решения суда. В отличие от страхования имущества, титульное страхование защищает не от тех событий, которые могут наступить в будущем, а от событий, произошедших в прошлом, неблагоприятные последствия которых могут отразиться в будущем.

До появления титульного страхования в США, покупатели в сделках с недвижимостью не были защищены. Если выяснялось, что сделка недействительна, то покупатель терял право.

В 1868 году, в деле *Watson v. Muirhead*, заслушанном в Верховном суде Пенсильвании. Истец Уотсон лишился права собственности, которое он получил по сделке, так как это недвижимое имущество оказалось обременено залогом. Ответчик Мьюирхед, нотариус по операциям с недвижимостью, обнаружил залог до продажи, но проконсультировавшись со своим юристом, он пришел к выводу, что залог не действует, таким образом, Мьюирхед сообщил, что недвижимое имущество ничем не обременено.

Суд постановил, что Мьюирхед не должен нести ответственности за ошибки, основанные на профессиональном мнении его юриста. В результате, в 1874 году, законодательный орган Пенсильвании принял закон, разрешающий создание титульных страховых компаний, которые бы профессионально занимались бы исследованием правового титула (экспертиза права).

Джошуа Моррис, нотариус по операциям с недвижимостью в Филадельфии, и несколько его коллег встретились 28 марта 1876, чтобы создать первую страховую компанию, занимающуюся страхованием правовых титулов. Новая компания, *Real Estate Title Insurance Company of Philadelphia*, как было написано в ее уставе, будет "страховать покупателей недвижимости и ипотеки в случае, возникающих убытков от дефекта в титуле".

В США существует 2 вида страховых полиса по данному виду страхования, интересным представляется тот факт, что ипотечное страхование, считающееся в РФ и странах континентального права отдельным видом, в США сопровождает ипотечный кредит. Так, в США существует 2 вида страховых полисов:

– Владельческий. Полис владельца гарантирует приобретателю, что право собственности, возникающее на основе сделки у этого приобретателя, принадлежит именно ему, и что титул является свободным от пороков, залогов и обременений, за исключением тех, которые перечислены в полисе [3].

– Кредиторский. Кредитору необходим ряд гарантий, в случае оформления ипотеки. Кредитор, таким образом, требует, чтобы должник предоставил страховой полис, который, в свою очередь, подтверждает, что титул без дефектов, либо существуют дефекты, но все они известны и перечислены в данном полисе.

Таким образом, титульное страхование в США является основным способом защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

В РФ же такой системы не существует. Однако необходимо принять во внимание, что риски титульного страхования в России достаточно велики. Самым ходом приватизации жилья был заложен фундамент под будущие иски о неправомерности тех или иных сделок [4]. Все это наталкивает на мысль о том, что страхование правового титула необходимо в современных российских реалиях.

Список используемых источников:

1. Адамчук Н.Г., Юлдашев Р.Т. Обзор страховых рынков ведущих стран мира. М.: Анкил, 2001.
2. Абалкина И. Американское государство и рынок страховых услуг. Страховое дело, 1999.
3. About Alta, Background & History. American Land Title Association.
4. Купреишвили Б.Ю. Титульное страхование в условиях реформирования экономики. Автореферат диссертации М., 2006.

© 2015, Степанов С.К.

Сравнительно-правовой анализ страхования правового титула в Российской Федерации и в Соединенных Штатах Америки

© 2015, Stepanov S.K.

Comparative legal analysis of title insurance in the Russian Federation and the United States of America