

А. Арыстан, А. Бекен

Қазақстан Республикасы Заңнама институты, Астана, Қазақстан  
(E-mail: assel.arystan@gmail.com)

## Қазақстандағы титулдық сақтандыруды құқықтық реттеу

Қазақстан жылжымайтын мүлік нарығының серпінді дамуына байланысты мәмілелер қауіпсіздігі, жылжымайтын мүлікке қатысты мәмілелер тарихы мен тәуекелдерді сақтандыру мәселелері өзекті сипатқа ие бола бастауда. Титулдық сақтандыру жылжымайтын мүлікпен байланысты мәмілелер қатысушыларының құқықтарын қорғауды қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін тиімді құрал болып табылады. Мақала Қазақстандағы титулдық сақтандыруды құқықтық реттеу ерекшеліктеріне арналған. Авторлармен адал алушылардың мүліктік мүдделерін қорғаудың әлемдік практикада қолданылып жүрген құралдарына талдау жүргізілген, бұл талдаудың негізінде титулдық сақтандырудың жылжымайтын мүлік айналымын тіркеу жүйесі үлгісімен тығыз байланыста екендігі айқындалған. Бұдан басқа, шетелдік заңнама мен тәжірибеге жүргізілген салыстырмалы талдау Қазақстандағы жеткіліксіз деңгейдегі құқықтық реттеу, титулдық сақтандырудың барлық мүмкіндіктерін оны жылжымайтын мүлік нарығындағы адал алушыларды қорғауды қамтамасыз ету мақсатында қолданатын елдерге қарағанда, барынша пайдалануға кедергі келтіретіндігін көрсетті. Сонымен қатар мақалада титулдық сақтандырудың негізгі элементтері жан-жақты қарастырылған. Жұмыстың мақсаты титулдық сақтандырудың Қазақстанда дамуына кедергі келтіретін себептерін анықтау болып табылады. Осы мақсатқа қолжеткізу үшін титулдық сақтандырудың жылжымайтын мүліктің адал алушылары мүдделерін қорғау жүйесіндегі орнын, сондай-ақ титулдық сақтандыруды өзге сақтандыру түрлерінен ерекшелейтін айрықша белгілерін анықтау бойынша міндеттер алға қойылды. Қолжеткізілген нәтижелер негізінде қорытындылар мен ұсыныстар әзірленді.

*Кілт сөздер:* титулдық сақтандыру, меншік құқығы, адал алушы, ерікті сақтандыру, меншік құқықтарын қорғау, титулдық сақтандыру шарты, жылжымайтын мүлік.

### *Kipicne*

Жылжымайтын мүлік нарығы жоғары қауіпті қызмет аясы ретінде сипатталады. Нарықтың бұл сегменті әлеуметтік-экономикалық маңызға ие. Бір жағынан, жылжымайтын мүлік инвестициялық қызмет объектісі болса, екінші жағынан, оның әлеуметтік маңыздылығы жоғары, әсіресе тұрғын үй мәселелері қозғалғанда.

ҚР Әділет министрлігінің статистикалық мәліметтеріне сәйкес, 2016 жылы меншік құқығының өтуі туралы 2 млн астам мәміле тіркелген [1]. ҚР Ұлттық экономика министрлігінің анықтамалық мәліметтеріне сәйкес, 2016 жылғы кезең ішінде жылжымайтын мүлікпен байланысты операцияларда айтарлықтай инвестициялар өсімі анықталған, ал құрылыс жұмыстарының көлемі тұрғын үй құрылысының өсуі негізінде 7,9 %-ға артқан [2].

Жоғарыда келтірілген мәліметтер қазақстандық жылжымайтын мүлік нарығының серпінді түрде даму үстінде екенін дәлелдейді. Осы орайда мәмілелер қауіпсіздігі, жылжымайтын мүлік нысандары тарихының құқықтық аспектілері, сондай-ақ тәуекелдерді сақтандыру мәселелерінің өздеріне назар аудартуы негізді.

### *Титулдық сақтандыру адал алушылар мүдделерін қорғау кепілдігі ретінде*

Әрбір мемлекет адал алушылар мүдделерін қорғауда өз әдістерін әзірлейді. Шетелдік тәжірибеде жылжымайтын мүліктің адал алушыларының мүліктік мүдделерін қорғауды қамтамасыз ететін мынадай құралдары қолданылады [3; 24-38]:

- 1) риэлторлық қызмет субъектілерінің жауапкершілігін сақтандыру;
- 2) мәмілелерді нотариаттық куәландыру;
- 3) мәмілелерді мемлекеттік тіркеу;
- 4) мәмілелерді заңды сүйемелдеу;
- 5) титулдық сақтандыру.

Жоғарыда келтірілген құралдардың бірін таңдаудағы шешуші мәселе жылжымайтын мүлікке меншік құқығын жоғалту жағдайында адал алушыға зардаптың орнын толтыру тәртібінде жатыр.

Осылайша, Францияда, Бельгияда жылжымайтын мүлікке қатысты мәміленің заңға сәйкестігін қамтамасыз ету нотариатқа жүктеледі. Нотариус мәмілені заңсыз деп тану салдары үшін мүліктік

жауапкершілік көтереді, яғни құқықты жоғалтқаны үшін шамалас өтемақының орны нотариус есебінен толтырылады. Осы орайда нотариустың кәсіби жауапкершілігін ұжымдық сақтандыру зор маңызға ие болуда.

Германияда, Швецияда, Ұлыбританияда, Австралияда, Канада мен Батыс Еуропаның басқа да елдерінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу кең таралған. Осы елдердегі мемлекеттік тіркеу жүйесі жылжымайтын мүлік сатып алушысының мүдделерін қорғауға кепілдік береді. Бұл ретте соның негізінде жылжымайтын мүлік сатып алынған кейінгі мәміле жарамсыз болған жағдайда, мемлекет зардап шеккен тарапқа залалдың орнын толтырады [4; 14, 15].

АҚШ-та жылжымайтын мүлік айналымын мемлекеттік тіркеу жүйесі құқықтарды қорғауға кепілдік бермейді. Осыған байланысты ғылыми әдебиетте оны субъективті заттай құқықтарды тіркеу жүйесі ретінде емес, мәмілелерді тіркеу жүйесі ретінде саралайды. Тіркеуші орган жылжымайтын мүлік объектілеріне құқық орнатушы құжаттарды есепке алады (*мәмілелерді тіркеуді жүзеге асырады*), алайда құқық иеленушілердің алдында заңсыз мәмілені тіркегені үшін жауапкершілік көтермейді. АҚШ-та титулдық сақтандыру жылжымайтын мүліктің адал алушысы мүдделерін қорғау тетігінің ажырамас бөлігі болып табылады және жылжымайтын мүлікпен байланысты мәміле қатысушыларына залалдың орны сақтандыру компанияларымен толтырылады. Осыған байланысты бұл мемлекетте титулдық сақтандыру туралы арнайы заң қолданылады, оған сәйкес титулдық сақтандыру міндетті сипатқа ие [5; 93]. Осылайша, жылжымайтын мүлікті өтемін төлеп мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы мәмілелердің 90–95 % титулдық сақтандырумен сүйемелденеді [4, 3]. Титулдық сақтандыру адал алушыны құқықтың ықтимал құқықтық дефектілерінен (алдыңғы иеленушілер құқықтарын бұзу, ескерілмеген мұрагерлер, алдыңғы мәмілелер заңсыздығы, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеушінің қателіктері, соттың қолайсыз шешімі және т.б.) қорғайды [5; 12].

Латын Америкасы, Азия, Африка, Шығыс Еуропа, ТМД сияқты өзге аймақтарда мемлекеттік тіркеу не мүлдем жоқ, не осы екі үлгінің бірімен дамуда.

Шетел тәжірибесіне жүргізілген талдау нәтижесінде мынадай қорытындыға келуге болады. Титулдық сақтандыру жылжымайтын мүліктің адал алушыларының мүліктік мүдделерін қорғаудың негізгі кепілі ретінде тек АҚШ құқығына ғана тән. Өзге мемлекеттерде адал алушылардың мүдделерін қорғау жүйесі мәмілелерді нотариаттық куәландыру немесе мемлекеттік тіркеу сияқты басқа құқықтық құралдар негізінде даму үстінде.

Қазақстанда тіркеу жүйесі, басқа да ТМД елдеріндегідей, құқықтарды тіркеу жүйесі мен мәмілелерді тіркеу жүйелерінің араласуы сипатында. ҚР Азаматтық кодексінің жалпы бөлімінде (бұдан әрі – *ҚР АҚ*) жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу түсінігі мен мәмілелерді тіркеу түсінігі (ҚР АҚ 118, 155-б.) қолданылады [6]. «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» ҚР Заңның 20-бабында тіркеуші органдардың мәміле заңдылығын қолданыстағы заңнамаға сәйкестігін тексеру бойынша міндеті көзделгеніне қарамастан, мемлекеттік тіркеудің өзі тіркелген құқықтардың қорғалуына кепілдік бермейді.

Қазақстанда қалыптасқан жылжымайтын мүлік айналымын тіркеудің аралас жүйесінде біртұтастық жоқ. Бастау алатын қағидаттарын ескерместен екі түрлі тіркеу жүйесінің жекелеген элементтерін алу екі жүйеге де ортақ маңызды бір элементтің — жылжымайтын мүліктің меншік иесінің құқықтарына берілетін кепілдіктердің түсіп қалуына әкеп соқты.

Жылжымайтын мүлік айналымында тұрақтылық пен нақтылықты қалыптастыру үшін жылжымайтын мүлікке қатысты мәмілелер қатысушылары құқықтарының кепілдіктері жүйесін құру қажет. Оған екі түрлі әдіспен қолжеткізуге болады. Бірінші әдіс құқықтарды тіркеу жүйесіне өтуден тұрады: бірыңғай мемлекеттік тізілімде тіркелген меншік құқығын жоғалтқаны үшін мемлекеттік өтемақы енгізу және жылжымайтын мүлікке қатысты мәмілелерді кәсіби сүйемелдеумен айналысатын тұлғалардың (нотариустардың, риэлторлардың, мемлекеттік тіркеушілердің және т.б.) азаматтық-құқықтық жауапкершілігін міндетті сақтандыруды дамыту. Екінші әдіс титулдық сақтандырудың міндетті нысанын дамытуды көздейтін мәмілелерді тіркеу жүйесіне өту болып табылады.

#### *Титулдық сақтандыру сақтандырудың дербес түрі ретінде*

Қазақстанда титулдық сақтандыру әлі де қызу даму жолына түсе қойған жоқ. Осыған ұқсас жағдай ТМД басқа да елдерінде орын алып отыр. Жалпы, бұл жағдайды титулдық сақтандырудың ерікті сақтандыру түріне жататындығымен де түсіндіруге болады, сондықтан оның дамуы ерікті

сақтандыру нарығының ағымдағы жай-күйіне тікелей тәуелді. Демек, титулдық сақтандырудың дамуына сақтандыру нарығының жалпылама проблемалары әсер етеді [7]. Осылайша, Қазақстанда ерікті сақтандыру түрлеріне қатысты ұсынылатын көрсетілетін қызметтердің шектеулілігін, сақтандыру өнімдері бағасының салыстырмалы түрде жоғары екендігін (статистика жоқтығына орай) немесе оларға сұраныстың жоқтығын, нарықтағы жекелеген сақтандыру ұйымдарының жеткілікті түрде белсенділік танытпауларын және ықтимал сақтанушылардың сақтандыруға деген қызығушылығының аздығын атап өткен жөн [7]. Сақтандыру нарығында қалыптасқан тәжірибені ескере отырып, сақтандыру саласының кейінгі дамуын, бір жағынан, ерікті сақтандыру түрлері жөніндегі заңнаманы кешенді жетілдірумен, екінші жағынан, ерікті сақтандыру нарығының инфрақұрылымын дамытумен байланыстыру қажет.

Ерікті сақтандыру нарығы Қазақстанда банктердің кросс-сатулары және міндетті сақтандыру бойынша агенттік жүйе есебінен даму үстінде. Айта кеткен жөн, Қазақстанда титулдық сақтандыру сонымен қоса банктер қызметінің арқасында көбінесе ипотека нарығында дамуда. Барлық банктер дерлік өздерінің ипотекалық кредиттеу бағдарламаларында сақтандырудың үш түрін көздейді: мүлкті сақтандыру, заемшы өмірін жазатайым оқиғадан сақтандыру және титулдық сақтандыру. Қол қойылған сақтандыру шарттары бойынша пайда алушы банк болып табылады. Ол сақтандыру жағдайы орын алған жағдайда сақтандыру төлемін алады [8]. Осылайша, ипотекалық кредиттеудегі титулдық сақтандыру меншік құқығын қорғауды емес, кредитордың кепіл құқығын (талап ету құқығын) қорғауды көздейді.

Мұндағы назар аударарлық жағдай, ипотекалық кредиттеу кезіндегі сақтандыру объектісі кепіл құқығын жоғалтумен байланысты кредитордың мүлктік мүдделері болып табылады. Сақтандырудың мұндай түрі кезінде сақтандыру сомасы, пайда алушы және шарт мерзімі жайлы талаптар өзге қағидаларға сәйкес анықталады. Ипотекалық тәуекелдер титулдық тәуекелдерден ерекшеленеді, олар кредитордың меншік құқығын қорғауды емес, кепіл құқығын (талап ету құқығын) қорғауды көздейді.

Қазақстандағы титулдық сақтандыруды заңнамалық анықтаудың титулдық сақтандыру объектісіне меншік құқығымен қатар кепіл құқығын қосуға мүмкіндік бермейтіндігін («Сақтандыру қызметі туралы» заңның 7-бабының 17-тармағы) атап өткен жөн. Бұдан басқа, сақтандыру түрлері «Сақтандыру қызметі туралы» (бұдан әрі – *Заң*) заңмен бекітіледі, олардың тізімі түпкілікті болып табылады. Осылайша, ипотекалық тәуекелдермен байланысты жағдайларды сақтандыру кезінде титулдық сақтандыруды қолдану заңнаманы бұзушылық болып саналады, себебі заңға сәйкес титулдық сақтандыру объектісі кепіл құқығы емес, меншік құқығы болып табылады. Сақтандыру қызметінде қалыптасқан іскери практика титулдық сақтандыру мәні мен мақсаттарын кәсіби деңгейде түсінбеушілікті қуаттай түсуде.

Орын алған проблема шешімін АҚШ-тың оң тәжірибесінен табуға болады. Мұнда титулдық сақтандырудың екі түрлі полисі қолданылады: меншік иесіне арналған полис пен кредиторға арналған полис. Меншік иесіне арналған полис сақтанушыға оның меншік құқығының қандайда бір кемістіктер мен ауыртпалықтардан тәуелсіз екендігіне кепілдік береді. Ол сондай-ақ сақтанушының жерге деген рұқсатының, меншікті сату құқығының және таза титулды жаңа иеленушіге табыстау құқығының бар екендігіне кепілдік береді. Бұл ретте мұндай полис бойынша лимит әдетте үйдің оны сатып алу сәтіндегі нарықтық бағасына тең. Кредитор полисі кредиторды берілген несие сомасы шегінде қорғайды және банктер мен өзге де кредиттік мекемелер үшін арнайы шығарылады. Кредитор полисі бойынша өтеу кредиторда шығындардың пайда болу тәуекелін қамтиды. Кредитор полисі әдетте кепіл сомасына беріледі [5; 91–101].

Қазақстанда жоғарыда келтірілген практиканы кірістіру үшін титулдық тәуекелдерді сақтандыруды құқықтық реттеудегі кейбір әдістерді қайта қарастырған жөн. Анағұрлым нақтырақ бұл мәселе жұмыстың алдағы бөлігінде қарастырылатын болады.

Осылайша, Қазақстандағы титулдық сақтандырудың қолжетімділігі мен тиімділігін арттыруға ерікті сақтандырудың толыққанды инфрақұрылымын дамыту, сондай-ақ титулдық сақтандыруды құқықтық реттеуді кейінгі жетілдіру өз септігін тигізуі тиіс.

#### *Титулдық сақтандырудың негізгі элементтері*

Титулдық сақтандыру мүлктік сақтандырудың өзге түрлерінен айтарлықтай ерекшеліктерге ие, алайда сақтандырудың бұл түрінің негізгі элементтері – сақтандыру объектісі мен нысанасы, сақтандыру жағдайы, шарт тараптары мен мерзімі әлі де жеткілікті деңгейде пысықталмаған және тиянақты зерттеуді талап етеді.

*1 Титулдық сақтандырудың объектісі мен нысанасы*

«Титулдық сақтандыру» термині АҚШ құқығынан алынған, мұндағы «титул» түсінігі меншік құқығына және сипаттамасы жағынан континенталдық жалға беру құқығымен ұқсас өзге де шектеулі заттық құқықтарға тарайды [9]. Осыған байланысты шет елдерде титулдық сақтандыру объектісі субъективті заттай құқық ретінде анықталады, бұл ретте ол меншік құқығы мен өзге де шектеулі заттай құқықтарды қамтиды. Кейбір зерттеушілер шетелдік тәжірибеге негізделе отырып, титулдық сақтандыруды жалға беру қатынастарына немесе кепіл қатынастарына қолдану мүмкіндігін атап өтеді [4; 10]. Бұл ретте заттай құқықтарды саралау шетелде Қазақстанға қарағанда өзгеше екендігіне баса назар аударған жөн. Қазақстанда титулдық сақтандыру объектісін субъективті заттай құқық ретінде белгілегеннің өзінде де жалға беру құқығы заттай-құқықтық мәні отандық құқықтық ғылымда пікірталас тудырып жүрген кепіл құқығы сияқты сақтандыруды құқықтық реттеуге еш жатпайды.

Бұдан басқа, Заңның 7-бабының 7-тармағына сәйкес титулдық сақтандыру мүлікке меншік құқығы тоқтатылған жағдайда сақтанушының мүліктік мүдделерін қорғау бойынша қатынастар ретінде анықталады. Демек, титулдық сақтандыру Қазақстанда шектеулі түрде қолданылуы мүмкін және меншік құқығын сақтандыруды ғана білдіреді, яғни азаматтық заңнамамен көзделген заттай құқықтардың басқа түрлеріне тарамайды. Іс жүзінде түсінілуін жеңілдету мақсатында «титулдық сақтандыру» атауын «меншік құқығын сақтандыру» деп өзгертуге де болатын еді. Қазақстандық заттай құқықтар жүйесі қазіргі таңда қалыптасу сатысында (ҚР АҚ 195-б.). Алайда Қазақстандағы заттық-құқықтық қатынастардың серпінді түрде дамып күрделене түсуіне байланысты титулдық сақтандыру да дами түсіп, мүмкін, меншік құқығына қатысты ғана емес, өзге заттай құқықтарға да қатысты өз қолданысын табар. Біздің ойымызша, келешекте титулдық сақтандыруды қолайлы үрдіс жағдайында мынадай қатынастарға қолдануға болады [5; 54]:

- 1) мемлекеттен сатып алу нәтижесінде бастапқы нарықта меншік құқығын алу кезінде;
- 2) жылжымайтын мүлікті сатып алуды (салуды) кредиттеу немесе жылжымайтын мүлікті кепілге алу арқылы;

- 3) жаңа құрылыс нәтижесінде жылжымайтын мүлікке меншік құқығын иелену кезінде;

- 4) қайталама нарықта иеліктен шығаруға қатысты мәмілелерді жүзеге асыру кезінде;

- 5) құқық мирасқорлық тәртібінде меншік құқығын иелену кезінде.

Бүгінгі күні титулдық сақтандыру объектісінің тек меншік құқығын заңнамалық бекітуі титулдық сақтандырудың барлық мүмкіндіктерін барынша пайдалануға кедергі келтіреді. Шетелдік тәжірибеге жүгінер болсақ, титулдық сақтандыру объектісі ретінде шектеулі заттай құқықтарды жоғалтумен байланысты мүліктік мүдделер (мәселен, кепіл құқығы) бола алады.

Шет елдерде титулдық сақтандырудың мүлікпен байланысты болған мәмілелердің заңды тарихы туралы мәліметтер негізінде жүзеге асырылуымен байланысты болуына орай титулдық сақтандыру нысанасы жылжымайтын мүлік болып табылады. Жылжымайтын мүлікпен байланысты мәмілелер мемлекеттік есепке алынуға жатады, сондықтан алдыңғы мәмілелер туралы ақпаратты қалпына келтіру ауқымды ұйымдастырушылық шығындарды қажет етпейді. Жылжымалы мүлікке қатысты титулдық сақтандыру алдыңғы мәмілелер бойынша толық ақпарат алу мүмкіндігінің болмауына байланысты белгілі бір қиындық туғызады. Жоғарыда келтірілгеннің негізінде титулдық сақтандырудың нысанасы ретінде жылжымайтын мүлікті түсіну қажет деп санаймыз.

*2 Сақтандыру жағдайы*

ҚР АҚ 249-бабына сәйкес меншік құқығы меншік иесі өз мүлкін басқа адамдарға берген, меншік иесі меншік құқығынан бастартқан, мүлік қираған немесе жойылған және заңнамалық актілерде көзделген өзге де реттерде тоқтатылады.

Сақтандыру ықтималдық сипатқа ие, сол себепті титулдық сақтандыруды құқық иеленушінің еркінен тыс мүлікке меншік құқығын жоғалту негіздерімен шектеу қажет. Бұдан басқа, мүлікті сақтандыруға қарағанда титулдық сақтандыру алдағы оқиғалардан емес, жағымсыз себеп-салдары келешекке әсер етуі мүмкін өтіп кеткен оқиғалардан қорғайды.

Біздің ойымызша, қазақстандық заңнама бойынша титулдық сақтандыру сақтандыру жағдайының басталуы байланыстырылатын өзге де титулдық тәуекелдерді де ескеруі қажет. Титулдық тәуекелдер заңды тәуекелдер болып табылады. Заң әдебиетінде мүлікті жоғалтудың заңды тәуекелдеріне мыналарды: 1) виндикациялық тәуекелдерді; 2) реституциялық тәуекелдерді; 3) ипотекалық тәуекелдерді; 4) мүлікті алушы білмеген және білуге тиіс болмаған пайдалану

ауыртпалықтары мен шектеулерінің тәуекелдерін; 5) меншік құқығын ұсынудың арнайы реттелетін тәртібінің тәуекелдерін қамтиды [4; 9]. Алайда отандық тәжірибеде сақтандыру жағдайына екі оқиғаны жатқызады: мүлікті сатып алу туралы ақысы төленетін мәмілені сот тәртібінде жарамсыз деп тану және мүлікті басқа біреудің заңсыз иеленуінен талап етіп алдыру (сақтандыру жағдайының ықтималдылық пен кездейсоқтық қағидаттарына сәйкес тек адал алушыға қатысты) [5; 48, 49]. Біздің ойымызша, сақтандыру жағдайының орын алуы байланыстырылатын өзге титулдық тәуекелдерді де титулдық сақтандыру ескеруі қажет.

### *3 Титулдық сақтандыру шартының тараптары*

Титулдық сақтандыру шартына сәйкес сақтанушы (пайда алушы) ретінде адал алушы болады [4; 8]. Титулдық сақтандыру шартының ерекшелігі сол жалпы ереже бойынша мүлікке деген құқықтары мен міндеттерінің өтуіне байланысты сақтанушыны ауыстыру мүмкін еместігі (ҚР АҚ 836-б.), себебі титулдық сақтандыру мерзімі нақты адамның меншік құқығы мерзімімен шектеулі.

Титулдық сақтандыру шартына сәйкес сақтандырушы — бұл сақтандыру ұйымы ретінде тіркелген және сақтандыру қызметін жүзеге асыру құқығына лицензиясы бар заңды тұлға не өзара сақтандыру туралы Қазақстан Республикасының заңнамалық актісіне сәйкес өзара сақтандыру қоғамы (ҚР АҚ 804-б.).

Қазақстанда титулдық сақтандыруды жүзеге асыру үшін арнайы талаптар көзделмеген. Канада мен АҚШ-та, керісінше, мүліктік сақтандыруды лицензиялау талаптарынан өзгеше титулдық сақтандыруды лицензиялау талаптары қарастырылған [3]. Бұдан басқа, АҚШ-та титулдық сақтандыруды жүзеге асыруға лицензия алу үшін сақтандыру ұйымы жылжымайтын мүлікке құқықтардың тарихы туралы ақпаратты алу және талдау тетіктері регламенттелген құжат ұсынуға міндетті. Бұл құжат сақтандыру ұйымының төлемқабілеттілігін растайтын маңызды талап болып табылады [5; 78].

Ұлыбритания мен АҚШ-та титулдық сақтандыруды титулдық сақтандыру саласында мамандандырылған компаниялар жүзеге асырады. АҚШ-та титулдық сақтандыру қатысушылары бірдей сақтандыру талаптарын ұстанатын топтарға біріктірілген. Бір жағынан, күрделі тәуекелді есептеуді мамандандырылған сақтандырушы оңай іске асырады, екінші жағынан, сақтандыру портфелінің жеткіліксіз теңгерімсіздігі банкроттық тәуекелін арттыра түседі (80–90-жж. Ұлыбританияда 3 профильдік компания банкроттыққа ұшырады) [5; 104].

Қазақстанда кәсіпкерліктің жеке секторындағы титулдық сақтандырушылар туралы әңгіме өрбіту әлі ерте. Титулдық сақтандырушы функцияларын мемлекеттік сақтандыру компания нысанында мемлекет өзіне ала алады, алайда бұл ретте іс жүзінде Торренс тіркеу жүйесіне (құқықты тіркеу жүйесіне) өту орын алады. Мұндай жағдайда оңтайлы шешім – бұл мемлекеттік сақтандыру арқылы титулдық сақтандыруды дамыту бойынша күрделі де шиеленіскен тетіктерді қалыптастыру емес, Торренс жүйесіне толық өту болмақ.

### *4 Титулдық сақтандыру шартының мерзімі*

Шарт мерзімі сақтандыру шартының елеулі талаптарының бірі болып табылады. Себебі ол сақтандырушы өзіне алатын тәуекел дәрежесіне әсер етеді.

Қазақстандық және ресейлік тәжірибеде титулдық сақтандыру шарты бір жылдық және үш жылдық мерзімге жасалады. Аталмыш мерзімдер азаматтық заңнамамен бекітілген талап қою мерзімдерімен түсіндіріледі. Мұндай әдіс сақтандырушылардың титулдық сақтандырудың айрықша белгілерін ескермейтіндіктерін куәландырады.

Біріншіден, меншік құқығын сақтандыру – бұл мәміленің «занды тазалығын» сақтандыру. Мүлікті сақтандыруға қарағанда титулдық сақтандыру болашақта болатын емес, жағымсыз себеп-салдары келешекте әсер етуі мүмкін өтіп кеткен оқиғалардан сақтандырады [5; 3, 4]. Сақтандырушы сақтандыру шартын жасасар бұрын алдынала тексеріс кезінде осындай сақтандыру жағдайының орын алу ықтималдығына әсер ететін жағдаяттарды анықтай алады.

Екіншіден, титулдық тәуекелдер мүлікті сатып алу туралы мәміле жасалғаннан кейінгі алғаш үш жылда ең жоғарғы шыңына жетеді, ал кейін олар басқа сақтандыру түрлеріндегідей көтерілмейді, керісінше, төмендейді. Бұл жалпы талап қою мерзімімен байланысты (ҚР АҚ 187-б. 1-т.).

Үшіншіден, титулдық сақтандыру мерзімсіз сипатқа ие меншік құқығын қорғаудың кепілі болып табылады [4; 17].

Осылайша, сақтандыру жағдайына әкеп соғуы мүмкін мән-жайлардың басым бөлігі жылжымайтын мүлікті сатып алғаннан кейінгі алғаш үш жылдың ішінде орын алып жатады, себебі азаматтық заңнамаға сәйкес орнатылған талап қоюдың жалпы мерзімі үш жылды құрайды. Үш жылдық мерзімнің өтіп кетуі сақтандыру жағдайының ықтималдығын барынша төмендетеді. Демек, титулдық тәуекелдер жылжымайтын мүлікті сатып алу туралы мәміле жасалған кезден бастап алғаш үш жылда өте жоғары болады да, кейін олар, өзге сақтандыру түрлеріндегідей, арта түспей, керісінше, төмендей бастайды.

Жоғарыда келтірілгеннің негізінде біз титулдық сақтандыру шартының мерзімсіздігі туралы ережені қарастыруды не талап қоюдың жалпы мерзімі өткеннен кейін сақтандыру жағдайының орын алу ықтималдығының азаюын ескеретін негіздемелік сақтандыру тарифін есептеудің міндетті әдістемесін бекітуді ұсынамыз.

### Қорытынды

Жоғарыда келтірілгеннің негізінде Қазақстандағы титулдық сақтандыруды құқықтық реттеуді жетілдіру үшін мынадай қорытындылар мен ұсыныстар жасауға болады:

1. Титулдық сақтандыру объектісі қатарына меншік құқығымен бірге кепіл құқығын да жатқызған жөн. Меншік құқығы мен кепіл құқықтарын титулдық сақтандыру үшін арнайы сақтандыру қағидаларын әзірлеу қажет.

2. Титулдық сақтандыру шарттары бойынша сақтандыру жағдайының басталу негіздерінің тізбесін заңнамалық тұрғыда кеңейту қажет. Титулдық сақтандыруды меншік құқығын жоғалту жағдайларына қатысты ғана емес, меншік құқығына қатысты ол туралы сақтанушы білмеген және білуге тиіс болмаған мүлік бағасын азайтатын пайда болған шектеулер мен салынған ауыртпалықтарға да тарату қажет.

3. Жылжымайтын мүлікке титулдық сақтандырудың мерзімсіздігі туралы міндетті ережені көздеу ұсынылады, алайда, сонымен қатар, жылжымайтын мүлікке деген сақтанушының құқықтары мен міндеттерінің басқа адамға өтуі кезінде сақтанушыны ауыстыруға тыйым салуды да көздеу қажет (ҚР АҚ 836-б.). Жылжымайтын мүлікке деген құқықтар мен міндеттердің сақтанушыдан басқа адамға өтуі титулдық сақтандыру шартының тоқтатылуының негізі болып табылады.

### Әдебиетер тізімі

1 2016 ж. мен 2017 ж. I-тоқсаны аралығындағы тіркелген құқықтар саны жөніндегі статистикалық мәліметтер [Электронды ресурс] // ҚР ӘМ ресми сайты. — Қолжетімділік тәртібі: <http://www.adilet.gov.kz/ru/articles/statisticheskiedannye-o-kolichestve-zaregistrovannyh-prav-za-period-2016-goda-i-za-1>.

2 Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық дамуының 2016 жылғы негізгі қорытындылары туралы анықтама [Электронды ресурс] // ҚР ҰЭМ ресми сайты. — Қолжетімділік тәртібі: <http://economy.gov.kz/ru/pages/itogi-ser-za-2016-god>.

3 Ус В.В. Титульное страхование – действенный механизм защиты прав участников рынка недвижимости / В.В. Ус // Имущественные отношения. — 2010. — № 4. — С. 24–38.

4 Петров Н.В. Гражданско-правовое регулирование титульного страхования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 – «Гражданское право; предпринимательское право» / Н.В. Петров. — Волгоград, 2011. — 32 с.

5 Купрейшвили Б.Ю. Титульное страхование в условиях реформирования экономики: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит» / Б.Ю. Купрейшвили. — М., 2006. — 145 с.

6 Ильясова К.М. Регистрация прав на недвижимость по законодательству Республики Казахстан: основные концептуальные положения [Электронды ресурс] / К.М. Ильясова. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30178795](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30178795).

7 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 27 тамыздағы № 954 Қаулысы «Қазақстан Республикасының қаржы секторын дамытудың 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы» [Электронды ресурс] // «Әділет» Қазақстан Республикасының нормативтік-құқықтық актілерінің ақпараттық-құқықтық жүйесі. — Қолжетімділік тәртібі: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1400000954>.

8 Страхование недвижимости: лишние хлопоты или необходимость? [Электронды ресурс] // Қазақстанның жылжымайтын мүлік туралы порталы «Kn.kz». — Қолжетімділік тәртібі: <https://www.kn.kz/article/6986/>.

9 Гречко Д.П. Tenancy at sufferance в системе правоотношений владения недвижимостью: опыт США / Д.П. Гречко // Вестн. РУДН. Сер. Юридические науки. — 2011. — № 2. — С. 69, 70.

А. Арыстан, А. Бекен

## Правовое регулирование титульного страхования в Казахстане

В связи с динамичным развитием казахстанского рынка недвижимости актуальными вопросами становятся безопасность сделок, история сделок с недвижимостью и страхование рисков. Титульное страхование является эффективным инструментом, позволяющим обеспечить защиту прав участников сделок с недвижимым имуществом. Статья посвящена особенностям правового регулирования титульного страхования в Казахстане. Авторами проведен анализ существующих в мировой практике инструментов защиты имущественных интересов добросовестных приобретателей, на основании которого выявлено, что титульное страхование находится в тесной взаимосвязи с моделью системы регистрации оборота недвижимого имущества. Кроме того, сравнительный анализ законодательства и практики зарубежных стран показал, что недостаточное правовое регулирование в Казахстане препятствует использованию всех возможностей титульного страхования по сравнению с теми странами, где титульное страхование используется в целях обеспечения защиты добросовестных приобретателей на рынке недвижимости. В статье также подробно рассмотрены основные элементы титульного страхования. Целью работы является выявление причин, препятствующих развитию титульного страхования в Казахстане. Для достижения цели были поставлены задачи по определению места титульного страхования в системе защиты интересов добросовестных приобретателей недвижимого имущества, а также особенностей титульного страхования, отличающих его от других видов страхования. На основании полученных результатов сформулированы выводы и предложения.

*Ключевые слова:* титульное страхование, право собственности, добросовестный приобретатель, добровольное страхование, защита права собственности, договор титульного страхования, недвижимое имущество.

A. Arystan, A. Beken

## Legal regulation of title insurance in Kazakhstan

Due to dynamic development of Kazakh real estate market, the issues of safety of transactions, history of real estate transactions and risk insurance became relevant. Title insurance is an efficient tool which provides protection of rights of parties to real estate transaction. This article is concerned with aspects of legal regulation of title insurance in Kazakhstan. The authors analyzed existing tools used in the world practice for protection of property interest of good-faith buyers. The results of analysis showed that title insurance is closely linked to the model of registering the immovable property turnover. Moreover the comparative analysis of foreign countries' legislation and practice revealed that insufficient legal regulation in Kazakhstan limits the possibilities of title insurance compared to the countries where the title insurance is used in order to ensure the protection of good-faith buyers at real estate market. Also article considers in detail the main elements of title insurance. The purpose of the paper is to identify the causes that prevent development of title insurance in Kazakhstan. In order to achieve the purpose, the following objectives were set: To determine the place of title insurance in the system of protection of good-faith buyer's interests, and To determine the aspects of title insurance distinguishing it from other types of insurance. Conclusions and proposals were made based on the results obtained.

*Keywords:* title insurance, ownership, good-faith buyer, protection of ownership, title insurance agreement, real estate.

## References

- 1 2016 zh. men 2017 zh. I-toksany aralyhyndahy tirkelhen kukyktar sany zhonindehi statistikalyk malimetter [Statistics data on number of registered rights for 2016 and for 1st quarter of 2017]. KR UEM resmi saity – Official site of the Ministry of Communications of the RK. *adilet.gov.kz*. Retrieved from <http://www.adilet.gov.kz/ru/articles/statisticheskie-dannye-o-kolichestvzaregistrirrovannyh-prav-za-period-2016-goda-i-za-1> [in Kazakh].
- 2 Kazakstan Respublikasynyn aleumettik-ekonomikalyk damuynyn 2016 zhylyy nehizhi korytyndylary turaly anyktama [Information on results of social and economic development of Kazakhstan for 2016]. *economy.gov.kz*. Retrieved from <http://economy.gov.kz/ru/pages/itogi-ser-za-2016-god> [in Kazakh].
- 3 Us, V.V. (2010). Titulnoe strakhovanie – deistvennyi mekhanizm zachshity prav uchastnikov rynka nedvizhimosti [Title insurance is viable mechanism for protection of rights of participants at real estate market]. *Imushchestvennye otnosheniia – Property relations*, 4, 24–38 [in Russian].
- 4 Petrov, N.V. (2011). Hrazhdansko-pravovoe rehulirovanie titulnoho strakhovaniia [Legal regulation of title insurance]. *Extended abstract of candidate's thesis*. Volgograd [in Russian].

5 Kupreishvili, B.Ju. (2006). Titulnoe strakhovanie v usloviakh reformirovaniia ekonomiki [Title insurance under the conditions of reformation of economy]. *Extended abstract of candidate's thesis*. Moscow [in Russian].

6 Ilyasova, K.M. Rehistratsiia prav na nedvizhimost po zakonodatelstvu Respubliki Kazakhstan: osnovnye kontseptualnye polozheniia [Registration of rights to real estate in accordance with legislation of the Republic of Kazakhstan: main conceptual provisions]. *online.zakon.kz*. Retrieved from [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30178795](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30178795) [in Russian].

7 Kazakstan Respublikasy Ukimetinin 2014 zhylyhy 27 tamyzdahy № 954 Kaulysy «Kazakstan Respublikasynyn karzhy sektoryn damytudyn 2030 zhylyha deiinhi tuzhyrymdamasyn bekitu turaly» [Resolution of the Government of the Republic of Kazakhstan dated August 29, № 954 «On approval of Concept of financial sector development in the Republic of Kazakhstan until 2030»]. «Adilet» Kazakstan Respublikasynyn normativtik-kukytyk aktilerinin akparattyk-kukytyk zhuiesi – «Adilet» information system of regulatory legal acts of the Republic of Kazakhstan. Retrieved from <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1400000954> [in Kazakh].

8 Strakhovanie nedvizhimosti: lishnie khlopoty ili neobkhodimost? [Real estate insurance: Unnecessary worries or the Need?]. *www.kn.kz*. Retrieved from <https://www.kn.kz/article/6986/> [in Russian].

9 Grechko, D.P. (2011). Tenancy at sufferance v sisteme pravootnoshenii vladeniia nedvizhimosti: opyt SShA [Tenancy at sufferance in system of relations regarding tenancy: USA experience]. *Vestnik RUDN. Seriya Yuridicheskie nauki – Bulletin of the PFUR. A series of Juridical sciences*, 2, 69–70 [in Russian].