

НЕОБХОДИМОСТ ОТ „TITLE INSURANCE“ НА БЪЛГАРСКИЯ ЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ПАЗАР

Валентина Нинова

Стопанска академия „Димитър А. Ценов“ – Свищов, България

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6147-2293>

Николай Нинов

Стопанска академия „Димитър А. Ценов“ – Свищов, България

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1029-1318>

Нинова, В., Нинов, Н., (2023). Необходимост от „title insurance“ на българският застрахователен пазар. *Journal of Innovations and Sustainability*, 7(1), 03. <https://doi.org/10.51599/is.2023.07.01.03>.

Цел. Научната разработка има за цел да представи аргументирани доводи за значението и ползите от прилагането на „title insurance“ като специфичен вид застраховане и работещ инструмент – алтернативен подход за противодействие на риска измама при придобиване на недвижима собственост.

Резултати. Въпреки липсата на конкретни статистически данни относно броят на имотните измами, разполагаемата статистическа информация затвърждава тезата, че броят на измамите в последните години в България следва тренд в посока редуциране. Независимо от този факт, техният брой (в това число и на имотните измами) остава сравнително висок, което поражда необходимостта от алтернативна допълнителна защита на лицата, придобиващи собственост. В тази връзка, българската застрахователна практика също би могла да гарантира финансово компенсирание при реализирането на рискове, свързани с имотните измами, каквато е практиката в развитите застрахователни пазари.

Научна новост. Проведеното изследване в научната разработка се основава на официални статистически данни, публикувани от Националният статистически институт и предоставена от Прокуратурата на Р България информация относно измамите по чл. 209–213 от Наказателния кодекс на Република България за периода 2007–2020 година (получена по силата на достъп до обществена информация по Закон за достъп до обществена информация). Позовавайки се на световната теория и практика са анализирани същността и основните характеристики на „title insurance“. В настоящата разработка е направено предложение за въвеждане на нов, за българският застрахователен пазар, продукт и са очертани част от основните му параметри.

Практическа стойност. Изхождайки от разбирането за имотните измами като противозаконна икономическа дейност и разглеждайки същите като реален риск за гражданите и бизнеса, инвестиращи в недвижима собственост, неизбежно се поражда идеята за възможността от прилагане на „title insurance“. Последното е доказано работещ инструмент, все още слабо познат и неприлаган в България, който има за цел именно да гарантира сигурността на застраховани лица – инвеститори, при придобиване на недвижими имот, като ги възмезди в случай на настъпили загуби.

Ключови думи: икономика, застраховане, застраховане на собственост, имотни измами.

NEED FOR TITLE INSURANCE ON THE BULGARIAN INSURANCE MARKET

Valentina Ninova

D. A. Tsenov Academy of Economics, Bulgaria

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6147-2293>

Nikolay Ninov

D. A. Tsenov Academy of Economics, Bulgaria

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1029-1318>

Purpose. The scientific work aims to present a reasoned argument for the importance and benefits of applying title insurance as a specific type of insurance and a working tool – an alternative approach to counteract the risk of fraud in acquiring real property.

Results. Despite the lack of specific statistical data on the number of property frauds, the available statistical information confirms the thesis that the number of frauds in Bulgaria in recent years follows a downward trend. Notwithstanding this fact, the number of frauds (including property frauds) remains relatively high, which raises the need for alternative additional protection for the persons acquiring property. In this respect, Bulgarian insurance practice could also guarantee financial compensation for the realization of property fraud risks, as is the practice in developed insurance markets.

Scientific novelty. The research carried out in this paper is based on official statistical data published by the National Statistical Institute and information provided by the Prosecutor's Office of the Republic of Bulgaria on fraud under Articles 209–213 of the Criminal Code of the Republic of Bulgaria for the period 2007–2020 (obtained under the Access to Public Information Act). Referring to the world theory and practice the essence and the main characteristics of title insurance are analyzed. This paper proposes to introduce a new product for the Bulgarian insurance market and outlines some of its main parameters.

Practical value. Starting from understanding property fraud as an illegal economic activity and considering the same as a real risk for citizens and businesses investing in real estate, the possibility of applying title insurance inevitably arises. The latter is a proven instrument, still, little known and not applied in Bulgaria, which aims to guarantee the security of insured persons – investors, when acquiring real estate, by compensating them in case of losses.

Key words: economy, insurance, title insurance, real estate fraud.

Въведение. Закупуването на недвижим имот е едно от най-важните финансово-инвестиционно решения на всеки индивид или бизнес организация. Придобиването на недвижимо имущество чрез покупко-продажба, неизбежно крие своите рискове, най-често срещания, от които – имотната измама [1; 2]. Последната, разглеждана като специализирана противозаконна икономическа дейност на имотния пазар, се дефинира в научната литература като „вид документна измама, при която с помощта на инкриминиран документ се получава фактическа власт върху недвижимо имущество, което е чужда собственост“ [3].

Република България е държавата-членка на ЕС, за която се счита, че делът на престъпленията свързани с имоти, намиращи се на територията на страната е

относително висок. В тази връзка, схемите за осъществяване на тези имотни престъпления се класифицират в следните основни групи: „класическа схема за имотна измама с неистинско пълномощно; схема за имотна измама при сключване на ипотека; схема за имотна измама при т.нар. лихварски сделки; схема за заграбване на имот чрез обстоятелствена проверка; заграбване на имот чрез кражба на фирма“ [3]. Като основна характеристика на престъпленията с недвижими имоти, може да се посочи, че те се реализират с активното участие на широк кръг лица – в това число юристи (адвокати), нотариуси, бизнесмени, както и необразовани лица – често от малцинствените групи, които разполагат с най-лоши като качество неистински документи [4].

За целите на настоящото изследване е направено проучване на броя на престъпленията, имащи отношение към измамите (Измамата е умишлена заблуда с цел лична облага или ощетяване на друга страна – член 3, параграф 2 от Директива (ЕС) 2017/1371. [5]), свързани с имоти в страната. Разгледани са текстовете от Наказателният кодекс (НК) в България и по-конкретно от чл. 209 до чл. 213 от същият нормативен акт [6]. Направено е проучване на официално публикуваната информация за измамите в България от Националният статистически институт в периода 2007–2020 г. (Бел. на автора – към момента на изготвяне на научната разработка, официално публикуваната достъпна информация в уеб страницата на НСИ е до 2020 г.) и предоставена по надлежния ред от Прокуратурата на Република България (справката за извършените измами по чл. 209–213 от Наказателния кодекс на Република България за периода 2007–2020 е предоставена по силата на поискан от авторите достъп до обществена информация от Прокуратурата на Република България по Закон за достъп до обществена информация), информация за броя на престъпленията по горепосочените членове от НК. Необходимо е да се подчертае, че в България, към настоящият момент не се води статистика, конкретно за имотните измами, а техният брой, представлява част от общият брой измами, констатирани в страната.

Сред набора от механизми и способности за противодействие на посоченият вид криминално престъпление – имотната измама и предвид генерираната за всички социално-икономическите субекти опасност от загуба на средства (което го превръща автоматично и в обществено значим риск), в световната практика се откроява дейността по застраховане [7–12]. Последното, разглеждано като икономическа дейност, която финансово компенсира случайно настъпили загуби за застрахованите лица, вследствие от реализирането на конкретен риск [13], предлага готово решение на този проблем – “title insurance” (застраховане на собственост). “title insurance” се прилага активно като вид застраховане в развитите страни, като най-добри примери по отношение на застраховането на собствеността, могат да послужат САЩ и Канада. С помощта на „title insurance”, застрахователите гарантират на застрахованите, че недвижимата собственост, в която инвестират своите средства е с изрядни документи, липса на тежести и

отсъствие на „смущаващи обстоятелства“ по повод на покупко-продажбата, и най-важното – ги възмездяват срещу риска от случайно настъпили загуби. В България, този вид застраховане е все още неразвит, а застрахователните компании, лицензирани и опериращи на родният застрахователен пазар, не го предлагат.

С настоящата научна разработка ще бъде направен опит да се очертаят предпоставките и необходимостта от предлагането на „title insurance“ на българският застрахователен пазар, както и да се изведат преимуществата и обоснове потенциала, който има същото за противодействие на имотните измами.

Преглед на литературата. Още през далечната 1966 година Хари Мак Джонсън [14] установява, че: „Въпреки все по-широкото използване на застраховката на собственост, темата е почти пренебрегната в застрахователната литература“ [14].

През 2004 година е представен „Доклад за застраховка на собственост при международни сделки с недвижими имоти“ [15]. В него се констатира ръст на международно застраховане на собственост и се подчертава все по-широкото разпространение на този вид застраховане не само в САЩ, а и в редица други държави. В разработката са дадени отговори на въпросите свързан с това как точно застраховката на собственост работи при международни сделки с недвижими имоти и как пазарът реагира [15].

В разработката „Застраховка за собственост: Историческа перспектива“ на Сирманс и Ранди, през 2006 е представен исторически преглед свързан със застраховането на собственост, заедно с текущите проблеми [16]. В научният труд авторите обособяват пет широки категории [16] свързани с „title insurance“: (1) значението и функцията на застраховането на собствеността при сделките с недвижими имоти; (2) характеристиките на застраховането на собствеността и на индустрията за застраховане на собствеността; (3) историческото развитие на застраховането на собствеността; (4) резултатите на индустрията за застраховане на собствеността (включително съотношението на загубите); и (5) проблемите, свързани с индустрията за застраховане на собствеността [16].

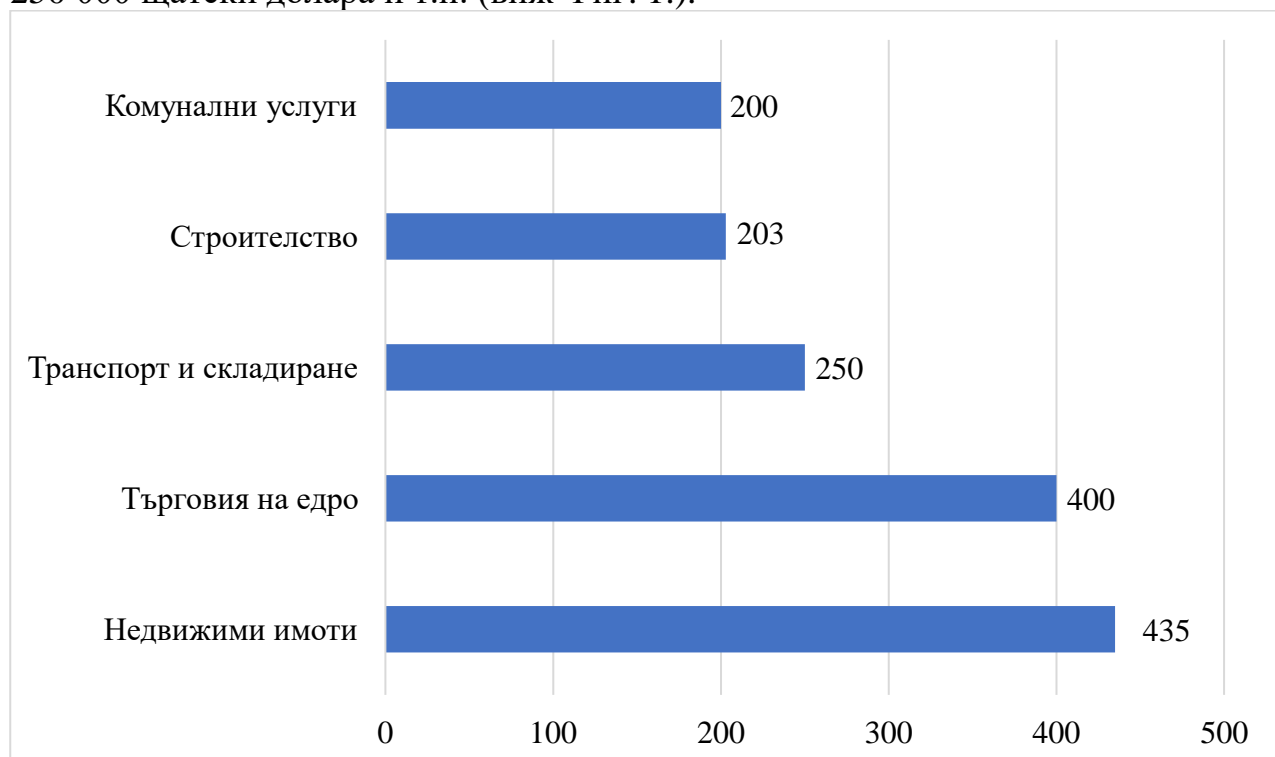
В публикацията „Икономическа политика, антитръст, системи за собственост на земята и оптимално застраховане на собственост“ [17] се въвеждат „модели за оптималните суми на застраховка на собственост при системата на вписване и системата на регистрация“ [17].

В актуалните научни разработки, предмет на които е „Title insurance“, авторски колективи и отделни автори представят различен дискурс по темата, изхождайки от своите научни интереси и търсения [18–23].

В България липсват научни разработки от застрахователна гледна точка по темата свързана с “title insurance” (застраховане на собственост). В специализираната научна литература в България са налице трудове, описващи специфични застрахователни рискове, които се явяват предпоставка за търсенето

и предлагането на застрахователни продукти [24; 25].

Материали и методи. В настоящото изследване са използвани документален метод (заклучаващ се в проучване на официални източници на Р България по темата) и статистически метод за обработка на данни (в това число са приложени функционални възможности на MS Excel, както за обработка на данни, така и за изготвяне на демонстрационни таблици и диаграми). Според публикуван доклад на тема „Професионални измами“ от началото на 2022 година, представляващ детайлизирано глобално проучване (2110 реални случая, които са засегнали организации в 133 държави и в 23 индустрии) на Асоциацията на сертифицираните специалисти по измами („ACFE“) [26], се изнасят тревожни данни за това, че организациите по целия свят губят 5% от приходите си всяка година, което се оценява на общо 4,7 трилиона щатски долара на годишна база, поради професионални измами. Според доклада, петте най-високи средни загуби по отрасли търпят: недвижими имоти, търговията на едро, транспортна и складова дейност, строителство и комунални услуги. Както става ясно от тази статистика, измамите с недвижими имоти са на челна позиция със средна загуба от 435 000 щатски долара, следвана от търговията на едро със средна загуба от 400 000 щатски долара, транспортна и складова дейност със средна загуба от 250 000 щатски долара и т.н. (виж Фиг. 1.).



Фиг. 1. Петте най-големи средни загуби по отрасли, щатски долара

Източник: Асоциацията на сертифицираните специалисти по измами („ACFE“) (Association of Certified Fraud Examiners, 2022).

На територията на Р България от 2008 г. функционира Имотен регистър. В Имотния регистър се включват възбраните и ипотеките на НИ [27]) (към 07.11.2022 г. съдържащ данни за недвижимите имоти, който се администрира от

Агенцията по вписванията) [28]. В него се вписват актовете, с които се признава, прехвърля, изменя или прекратява правото на собственост или друго вещно право върху недвижим имот. Независимо от съществуването му, имотните измами все още са често срещани, което е причина същите да са обект на Главна дирекция „Национална полиция“, която ги систематизира в няколко основни групи, публикувани и на интернет страницата на Агенция по вписванията [4].

Таблица 1

Групи имотни измами, обособени от Главна дирекция „Национална полиция“ на Република България

Група I	Група II	Група III
Измами с имоти, които се базират на действия ли бездействия, както на ЮЛ /инвеститори и/или изпълнители на проекти по строителство на жилищни сгради/, така и на длъжностни лица от сектори на държавната администрация, от които зависи утвърждаването на архитектурни проекти, планове за благоустройство и други.	Тази група обхваща лица, които са български или чуждестранни, граждани, пострадали от действията на лица, неправомерно придобили или разпоредили се с имотите на добросъвестните собственици.	Измами свързани с имоти, основани на неистински документи. В по-голямата си част измамите, които попадат в тази група се реализират въз основата на изготвени един или няколко неистински документа, които впоследствие спомагат за набавяне на останалите /истински/ документи.

Източник: Агенция по вписванията [4].

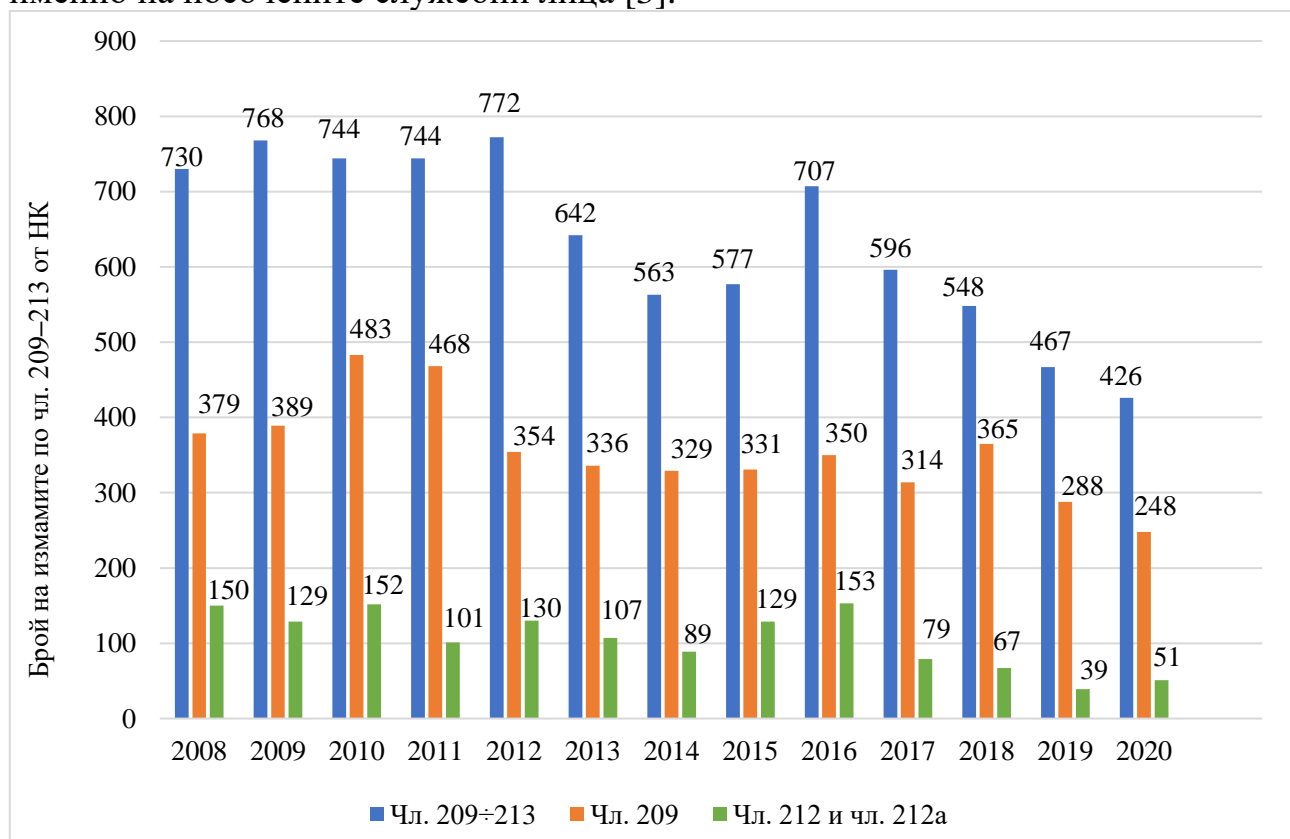
Представената класификация на измамите с имоти на територията на България ще послужи за отправна точка при дефиниране на основните параметри на нов продукт на българският застрахователен пазар, който има за цел да послужи като инструмент за предотвратяването на посоченият значим за обществото социално-икономически проблем.

Резултати и дискусия. С цел доказателство на горепосочената констатация, в рамките на следващата фигура са представени статистически данни за измамите по чл. 209–213 от Наказателния кодекс на Република България за периода 2007–2020 година. Целта е да се илюстрира динамиката на случаите на измами и на тази основа да се очертаят тенденциите свързани с тях.

Анализът на статистическа информация, публикувана от НСИ и Прокуратурата на Р България (представена във Фиг. 2), очертава ясна и трайна тенденция към намаляване броя на престъпленията, имащи отношение към измамите като цяло в страната (посочената статистика, обхваща всички измами, в т.ч. и имотните, но липсва информация конкретно само за техния брой).

С цел противодействие на този вид престъпления, през годините българската държава, неколккратно предприема целенасочени действия, имащи както нормативен, така и чисто организационно-технически характер. От края на 2009 г. в България е създадена и се поддържа публична електронна услуга, чрез която се осъществява достъп до данни (статус и снимка) за български документи

за самоличност. На основание Наредба за достъпа на нотариусите до Националния автоматизиран информационен фонд за българските документи за самоличност, приета с ПМС № 312/17.12.2009 г. в ДКИС – МВР се предлага електронна услуга, чрез която се осъществява оторизиран достъп до данни за български документи за самоличност, чиито потребители са нотариусите, а целта е превенция при реализирането на сделки с недвижима собственост. Замисълът на това нововъведение, е да не се допуска евентуално ползване на неистински документи за самоличност [4]. Друга функция, която използват нотариусите е свързана с достъпът им до Имотен регистър на АВ [27; 28]. За съжаление, в практиката констатираните от властите, имотни измами не са без участието именно на посочените служебни лица [3].



Фиг. 2. Статистически данни за измамите по чл. 209–213 от Наказателния кодекс на Република България за периода 2007–2020 година

Забележка. Данните по чл. 209 от Наказателния кодекс на Република България представляват общият брой прокурорски актове, внесени в съда.

Източник: НСИ и предоставен достъп до обществена информация, след запитване до Прокуратурата на Република България.

Независимо от посочените мерки, предприети с цел да се редуцира броя на престъпленията с недвижима собственост и особено на фона на останалите европейски страни, разполагаемите данни сочат, че в България, те все още запазват относително високи стойности. Тази констатация, сама по себе си се явява причина да се търси алтернативно решение на дефинираният проблем – риск от имотна измама. И тъй като говорим за риск, то неизбежно логиката на разсъждение се насочва към дейността, чийто предмет е противодействие на

рисковете – застраховането, и по конкретно “title insurance” (застраховане на собственост).

Този вид застраховане се предлага от застрахователни компании, опериращи на застрахователните пазари в редица страни като САЩ, Канада, Австралия, Великобритания, Мексико, Нова Зеландия, Япония, Китай, Южна Корея, а също така и в част от европейските държави (от които Р България прави изключение). В практиката по прилагане на „title insurance” в различните страни, се наблюдават принципно две разновидности: при първата, притежателят на застрахователната полица може да бъде собственика на недвижимият имот; докато при втората, притежателят на застрахователната полица може да е заемотателя (при условие, че има такъв). Кредиторите изискват сключването на подобен застрахователен договор, с цел да се гарантира обезпечителният интерес на заемотателя, при възникването на искове от трети страни към недвижимата собственост.

Застраховката, свързана с право на собственост е услуга, която гарантира възмездяване на застрахованите лица чрез изплащане на финансови средства под формата на застрахователно обезщетение, при реализирането на рискове на недвижимата собственост, породени от „дефекти“ в правото на собственост. В САЩ, процесът по подписване на застрахователния договор, притежава специфики, отличаващи го от останалите в сектора, тоест механизма по сключване на застраховка за собственост, се различава от този при други застрахователни продукти. Преди да бъде издадена застрахователната полица (респ. подписан застрахователен договор), застрахователят или вещо лице извършва документална проверка на собствеността – проучва публични регистри, документи, ипотеки, завещания, бракоразводни решения, съдебни решения и данъчни регистри. При констатиране на проблем, алтернативите, които в този случай предоставят застрахователите са следните: 1) застрахователната компания предлага да бъде сключен застрахователен договор (въпреки установеният проблем) или 2) застрахователната компания предлага да бъде изключен от застрахователното покритие – конкретният риск, свързан с недвижимата собственост [29; 30].

Собствениците на имущество, инвеститорите и кредиторите са заинтересовани лица, за които застраховането свързано с правото на собственост се явява алтернатива за покриване на загубите, които могат да претърпят в случай, че някой оспори собствеността върху имуществото. По своята същност “title insurance” представлява компенсирание на застрахования срещу финансова загуба, породена от проблеми, свързани с покупка от лице, което не е собственик (иск от трети лица), задържане, тежести и други искове, които са свързани със самата собственост [31]. В специализираната литература са представени конкретните рискове, на които е изложена недвижимата собственост и това би довело до негативни последици за собствениците ѝ [32] като например: грешки в публичните записи; неизвестни права за задържане; незаконни записи;

липсващи наследници; фалшификати; неоткрити тежести; неизвестни сервитути; спор за граници/проучване; неоткрити завещания; фалшиво представяне.

Застраховката свързана с правото на собственост е подходящ инструмент, който се предлага, в случаи на придобиване на недвижима собственост чрез заем. В този ред на мисли, като основни специфики на „title insurance” можем да посочим следните:

1) При този вид застраховане, застраховано лице и притежател на застрахователната полица може да бъде, както собственика на недвижимата собственост, така и кредитора.

2) Рискове, които покриват застрахователните дружества могат да бъдат: проблеми, свързани с покупка от лице, което не е собственик; данъчни задължения; тежести върху собствеността и други условия, посочени в застрахователният договор. В застрахователната практика в страните, в които „title insurance” се предлага, се наблюдава различно класифициране на покритите от застрахователните компании, рисковете. Една от тези класификации представя следните покрити рисове [33]:

- нарушение на законодателните изисквания;
- нарушение на правото на предимството на закупуване;
- корпоративни нарушения;
- посегателство върху земята на трети лица;
- незаконен/липсващ обществен търг;
- липсваща документация за собственост (на недвижим имот или акция);
- рискове при планиране/разрешаване;
- пропуск в регистрацията;
- реституционни иски;
- права на трети лица.

3) Плащане на застрахователната вноска – може да бъде платена от купувача, от продавача или съвместно от продавача и купувача на недвижимата собственост.

4) Фактори, от които зависи вноската – от размера на застрахователната сума, посочен в застрахователният договор и тарифата, която съответната застрахователна компания прилага.

5) Други характеристики – застрахователните компании първо извършват проверки в публични регистри, преди да се съгласят да застраховат купувача или кредитора на недвижимата собственост.

Поддържането на високи нива на измамите с имоти на територията на България се явява предпоставка за търсене и прилагане на алтернативни подходи, с цел тяхното предотвратяване или компенсиране на лицата, които са изложени на риск от измами с имоти. В настоящата разработка е направено предложение за застрахователен продукт, който застрахователните дружества, опериращи на българския застрахователен пазар могат да предоставят на заинтересовани лица.

Таблица 2

Предложение за застрахователен продукт, който да се предлага на застрахователният пазар в България

Застрахователно дружество	Застрахователни дружества, извършващи застрахователна дейност на територията на Република България в областта на общото застраховане
Застрахователен продукт	1) Застраховка на собственика на недвижимата собственост; 2) Застраховка на кредитора
Застраховани лица	1) Собственика на недвижимата собственост; 2) Кредитора
Рискове, които покриват застрахователните дружества	1) Нарушения от различно естество (напр. свързани със законодателните изисквания и нарушение, свързано с правото на предимството на закупуване, корпоративни нарушения); 2) Незаконен/липсващ обществен търг; 3) Липсваща документация за собственост (на недвижим имот или акция); 4) Рискове, свързани с планиране/разрешаване; 5) Пропуск в регистрацията; 6) Реституционни искиове; 7) Права на трети лица
Срок на застраховката	Този вид застраховане ще се предлага в областта на общото застраховане, а застрахователните договори по него са с краткосрочен характер, т.е. предполага се, че застраховките ще са със срок до 1 година
Застрахователна сума	Съобразно застрахователната стойност и лимитите, посочени от застрахователя (при условие, че има посочени)
Валута	Валутата може да бъде – BGN, EUR, USD (възможно е застрахователните компании да предлагат застраховката и да оперират и с други валути)
Плащане на застрахователната вноската	Застрахователната вноска може да бъде платена: 1) от купувача; 2) от продавача; 3) съвместно от продавача и купувача на недвижимата собственост; Предвид спецификата на този вид застраховане се предполага, че застрахователната премия ще се заплаща еднократно – при сключване на застрахователния договор
Фактори, от които зависи вноската	Застрахователната вноска зависи от: 1) размера на застрахователната сума, посочен в застрахователния договор; 2) тарифата, която съответната застрахователна компания прилага (при условие, че се предлага на българския застрахователен пазар този вид застраховане)
Териториален обхват	Застраховката ще бъде валидна на територията на Република България

Източник: собствена интерпретация на авторите.

Цел на представеният застрахователен продукт е постигане на ефективност

в процеса на неутрализиране и/или минимизиране на броя на имотните измами. Необходима е промяна в законодателството на страната и по-конкретно в действащият Кодекс за застраховането. От друга страна с предлагането на нов за българския застрахователен пазар продукт, пред застрахователните компании ще се отвори нова пазарна ниша и така същите ще имат възможността да разширят своето портфолио.

Заклучения. Застраховането като икономическа дейност притежава потенциала едновременно да участва и да заема ключово място по отношение на рисковете, възникващи по повод придобиване на недвижими имоти. За да стане факт поемането на отговорност от страна на застрахователните дружества в България, следва същите да разполагат с детайлна и същевременно достоверна информация за рисковите обстоятелства и самите рискове, касаещи застрахованите обекти – предмет на сделката по придобиване.

Независимо от факта, че през последните десет години държавата успява да овладее до определена степен мащабите на противозаконната икономическа дейност на имотния пазар, посредством използването на набор от законодателни мерки, схемите за имотни измами еволюират и продължават да бъдат сериозна опасност. В търсене на оптимална защита, именно срещу този риск, „title insurance” се явява до известна степен готово – работещо решение, което в нашата страна не се прилага, независимо, че във времето то е апробирано и с доказана добавена стойност. Замисълът на „title insurance”, от една страна е във възстановяването на парични средства от страна на застрахователя към застрахованото лице или кредитора, при реализирането на рискове, посочени в застрахователният договор и довели до настъпването на загуби. От друга страна, посредством неговото прилагане се постига дисциплинираност на всички участници в процеса по покупко-продажба на недвижимата собственост.

Ограничения и перспективи за изследвания. Представената научна разработка не представлява всеобхватен труд, който да разгръща всички въпроси по проблематиката свързана с „title insurance”. Изследователският екип въвежда ограничения по отношение на конкретни актюерски изчисления, служещи при определяне размера на застрахователната вноска; не са конкретизирани допълнителните рискове, за които застрахователите могат да поемат отговорност при този вид застраховане; маркетинговите подходи и стратегии за пласиране на продукта на българския пазар и други.

Авторският екип ограничава своя труд до представяне на част от научните разработки по темата за „title insurance”, предпоставките обуславящи необходимостта от приложение на този вид застраховане в България и е направено предложение за застрахователен продукт, чрез очертаване на основните параметри.

Фокусът на бъдещи изследвания в областта на „title insurance” ще бъде поставен върху детайлизиран анализ на рисковата ситуация (свързана с този вид застраховане), проучване на нагласите на обществото за необходимостта от

въвеждане на такъв застрахователен продукт и проучвания насочени към внедряването и прилагането на insurtech – за постигането на ефективност по отношение на обработката на застрахователни договори, както и при процесите на подписване на застрахователните полици.

Литература

1. Zhunussov, Y. (2018). Criminal and legal characteristics of theft and fraud as basic personal crimes related to the theft of another property. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 9(7), 2496–2510. [https://doi.org/10.14505/jarle.v9.7\(37\).38](https://doi.org/10.14505/jarle.v9.7(37).38).

2. Molinari, S. (2022). Disaster fraud prevention by exclusion: property, homeownership, and individual housing repair aid in Puerto Rico. *Centro Journal*, 34(2), 327–351 Available at: <https://centropr.hunter.cuny.edu/publications/vol-xxxiv-no-2-summer-2022>.

3. Pavlov, N. (2011). Property fraud: current legal and socio-economic aspects. *Society and Law*, 5, 3–15. Available at: https://nikipavlov.files.wordpress.com/2011/07/n-pavlov_imotni_izмами.pdf.

4. Registry Agency (2022). Available at: http://property-in-bulgaria.bg/ИМОТНИ_ИЗМАМИ.

5. European Anti-Fraud Office (n.d.). Available at: https://anti-fraud.ec.europa.eu/olaf-and-you/report-fraud_bg.

6. Penal Code (2022). Siby. Available at: <https://parliament.bg/bills/42/402-01-8.pdf>.

7. Thinh, D. T., & Voia, M.-C. (2023). Risk of claims and moral hazard for house insurance in Canada. *Journal of Housing Research*. <https://doi.org/10.1080/10527001.2023.2168587>.

8. Monkiewicz, J., & Monkiewicz, M. (2023). Digitalisation of insurance: new values, new challenges. In *The Digital Revolution in Banking, Insurance and Capital Markets* (pp. 131–143). Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9781003310082>.

9. Kruk, M., & Gasiorkiewicz, L. (2023). Internet of things in insurance: quo vadis? In *The Digital Revolution in Banking, Insurance and Capital Markets* (pp. 144–163). Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9781003310082>.

10. Gasiorkiewicz, L., & Monkiewicz, J. (2023). Digitalisation of insurance: new values, new challenges. In *The Digital Revolution in Banking, Insurance and Capital Markets* (pp. 1–276). Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9781003310082>.

11. Szaniewski, D. (2023). Big data analytics in insurance: what is on offer. In *The Digital Revolution in Banking, Insurance and Capital Markets* (pp. 190–203). Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9781003310082>.

12. Awiszus, K., Knispel, T., Penner, I., Svindland, G., Voß, A., & Weber, S. (2023). Modeling and pricing cyber insurance: idiosyncratic, systematic, and systemic risks. *European Actuarial Journal*. <https://doi.org/10.1007/s13385-023-00341-9>.

13. Insurance Code (2022). Siby. Available at: https://www.fsc.bg/wp-content/uploads/2021/files/24426_file.pdf.

14. Johnson, H. M. (1966). The nature of title insurance. *The Journal of Risk and Insurance*, 33(3), 393–410. <https://doi.org/10.2307/250985>.
15. Calder, J. C., & Compton, S. H. (2004). A report on title insurance in international real estate transactions. *Briefings in Real Estate Finance*, 4(2), 165–172. <https://doi.org/10.1002/bref.130>.
16. Sirmans, S., & Randy, D. (2006). Title insurance: an historical perspective. *Journal of Real Estate Literature*, 14(3), 291–320. <https://doi.org/10.1080/10835547.2006.12090184>.
17. Nwogugu, M. C. (2010). Economic policy, antitrust, land title systems and optimal title insurance. Antitrust, land title systems and optimal title insurance (2010/2013). <https://doi.org/10.2139/ssrn.877317>.
18. Guha, A., & Samanta, D. (2021). Hybrid approach to document anomaly detection: an application to facilitate RPA in title insurance. *International Journal of Automation and Computing*, 18(1), 55–72. <https://doi.org/10.1007/s11633-020-1247-y>.
19. Halid, S. N., & Hassim, J. (2021). A comparative analysis of assurance fund vis-à-vis title insurance: which offers better compensation for victims of land disputes in Malaysia? *Pacific Rim Property Research Journal*, 27(2), 107–126. <https://doi.org/10.1080/14445921.2021.2001725>.
20. Hemphill, T. A. (2019). The title insurance industry: infusing innovation and competition. *Business Economics*, 54(3), 177–181. <https://doi.org/10.1057/s11369-019-00135-6>.
21. He, X., & Teng, S. (2022). The title of the paper: research on insurance marketing application based on hash link-table improved association rule algorithm. *14th International Conference on Machine Learning and Computing, ICMLC 2022*, (pp. 126–133). <https://doi.org/10.1145/3529836.3529840>.
22. Guha, A., Alahmadi, A., Samanta, D., Khan, M., & Alahmadi, H. (2022). A multi-modal approach to digital document stream segmentation for title insurance domain. *IEEE Access*, 10, 11341–11353. <https://doi.org/10.1109/ACCESS.2022.3144185>.
23. Burman, A. (2019). making land titles in india marketable: using title insurance as a viable alternative to conclusive titling. *Washington International Law Journal*, 28(1), 109–135. Available at: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3592411.
24. Ninov, N., & Ninova, V. (2018). The need for insurance during maternity in Bulgaria. *International E-Journal of Advances in Social Sciences*, 4(11), 392–405. <https://doi.org/10.18769/ijasos.455664>.
25. Hristova, Y. (2022). Life insurance penetration drivers in Bulgaria. *Economic Studies Journal*, 31(6), 98–119.
26. Association of Certified Fraud Examiners (2022). Available at: <https://acfe-public.s3.us-west-2.amazonaws.com/2022+Report+to+the+Nations.pdf>.
27. Ministry of Justice, Registry Agency (2022). Available at:

<https://www.registryagency.bg/bg>.

28. Ministry of Justice, Registry Agency (2022). Available at: <https://www.registryagency.bg/bg>.

29. Burman, A. (2020). Regulating Title Insurance. In *Land Title Insurance in India: Lessons from U.S. Regulatory Approaches* (pp. 6–8). Carnegie Endowment for International Peace. Available at: <http://www.jstor.org/stable/resrep25786.5>.

30. Burman, A. (2020). Title Insurance Regulation in the United States. In *Land Title Insurance in India: Lessons from U.S. Regulatory Approaches* (pp. 8–13). Carnegie Endowment for International Peace. Available at: <http://www.jstor.org/stable/resrep25786.6>.

31. Stewart Title Europe Limited (2022). Available at: <https://www.stewarttitlelimited.com/content/stewart/stewarttitlelimited/en/stewartlimited/products-and-services.html>.

32. California Department of Insurance (2022). Available at: <http://www.insurance.ca.gov/01-consumers/105-type/95-guides/03-res/Title-Insurance.cfm#whatistitle>.

33. Dual Asset (2020). Available at: <https://www.dualasset.com/the-rise-of-european-title-insurance>.