

Асланова А.В.,

Магистрант 3 курс, магистерская программа «Магистр частного права» Волго-Вятский институт (филиал) Московского государственного юридического университета

имени О.Е. Кутафина

Научный руководитель: к.ю.н., доцент К.А. Кирсанов,

Россия, г. Киров

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ ДОГОВОРОВ СТРАХОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАК СПОСОБА ЗАЩИТЫ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ

Аннотация. В данной статье рассматриваются актуальные вопросы удостоверения договоров страхования недвижимости как способа защиты права владения. Обосновывается вывод о том, в рамках защиты владения зачастую необходимо прибегнуть и к нотариальной форме договоров страхования, обеспечивающих защиту имущественных интересов, применительно к основной удостоверяемой сделке.

Ключевые слова: право владения, защита, недвижимое имущество, страхование, договор, нотариус, удостоверение.

CURRENT ISSUES OF NOTARIZATION OF REAL ESTATE INSURANCE CONTRACTS AS A WAY TO PROTECT PROPERTY RIGHTS

Annotation. This article discusses current issues of certification of real estate insurance contracts as a way to protect the right of ownership. The conclusion is substantiated that in the framework of protection of ownership, it is often necessary

to resort to the notarized form of insurance contracts that protect property interests in relation to the main certified transaction.

Keywords: *ownership, protection, real estate, insurance, contract, notary, certificate.*

В настоящее время актуальным является вопрос защиты прав владения на объекты движимого и недвижимого имущества, в частности, разработка новых способов такой защиты в рамках изменения гражданского законодательства РФ.

Подчеркнем, что препятствий в гражданском законодательстве РФ, регулирующем непосредственно правовой режим договора страхования, для удостоверения такого договора нотариусом нет. А вот что касается целесообразности, то она, несмотря на отсутствие как таковой практики, присутствует, и многие разновидности договора страхования могли бы удостоверяться нотариально, ввиду возможности повысить степень защиты прав и законных интересов участников такой сделки за счет тех средств, которые предоставляет закон в рамках осуществления нотариальной деятельности.

При этом совершенно не обязательно закреплять законодательно необходимость нотариальной формы (хотя в перспективе, в отношении отдельных видов страхования, мы это допускаем), однако это не означает, что нужно не создавать условия для возникновения стремления у самих граждан и организаций прибегать к нотариальным ресурсам.

В настоящий период времени можно назвать в качестве примера ст. 18 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹, согласно п. 12 которой сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена в случае, когда

¹ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «Консультант Плюс».

предоставляется заявление о государственном кадастровом учете и (или) регистрации прав посредством почтового отправления; в соответствии со ст. 54 того же Закона сделки по распоряжению недвижимым имуществом на условиях опеки, а также по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. С 31 июля 2019 г. изменены нормы ч. 1 ст. 42 рассматриваемого Закона - сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, но теперь предусмотрено исключение: «...за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности... по одной сделке».

Таким образом, законодательство, регулирующее отношения в сфере оборота недвижимости, можно охарактеризовать как в определенной степени «подвижное», требующее оптимизации ввиду имеющихся проблем в обозначенной сфере. Многие исследователи также склоняются к достаточно радикальным мерам по внедрению дополнительных гарантий.

Исследователь Ю.А. Тымчук, подчеркивая, что «заключение сделок с недвижимостью в простой письменной форме несет в себе существенные риски для... сторон»; при этом он отмечает, что «законодательство большинства европейских стран исходит из» признания «надежной гарантией защиты прав и интересов субъектов» именно наличия такого нотариального действия, как «удостоверение сделок с недвижимостью» [6, с. 79].

Говоря о рисках, оказывающих негативное влияние на неприкосновенность собственности, следует вспомнить договоры «титульного страхования», специфика которых достаточно убедительно раскрывается в работах Н.В. Петрова [5, с. 16], справедливо квалифицирующего данный вид страхования как «разновидность страхования имущества» и классифицирующего события, на случай наступления которых такое страхование производится, называя: реституционные риски; риски

виндикации; риски, связанные с ограничениями или обременениями имущества, заранее неизвестными приобретателю.

Невозможно не подчеркнуть и еще один немаловажный аспект - страховые правоотношения достаточно сложны, а соответственно, и законодательство, их регулирующее, тоже, к тому же оно отличается определенной динамичностью [4, с. 56].

Во-первых, будучи профессиональным советником по правовым вопросам, к тому же действующим от имени РФ, он может разъяснить сторонам смысл и значение сделки, проверить предоставленный ее проект, в том числе касательно намерений сторон (часто в практике страхования одни виды страхования выдаются за иные, например, банки могут навязывать заемщику якобы страхование его жизни, а на самом деле маскируют под ним страхование своего предпринимательского риска от невыплаты заемщиком по кредиту в случае его смерти или болезни), а также нотариус может проверить соответствие договора требованиям закона (к тому же засвидетельствовать факт ознакомления страхователя с правилами страхования); во-вторых, нотариус при удостоверении сделок проверяет дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц (это актуально и с точки зрения проверки возможности заключения сделки страховщиком, который должен отвечать требованиям Закона РФ от 27 ноября 1992 г. N 4015-1 «Об организации страхового дела в РФ»², в частности, иметь лицензию; актуально это и с точки зрения возможности участия в страховых правоотношениях страховых агентов и брокеров, полномочия которых также должны быть подтверждены; это актуально и с точки зрения сложного субъектного состава ряда договоров страхования, предполагающего участие помимо страхователя еще и застрахованного лица, а также выгодоприобретателя); в-третьих, нотариус может произвести само нотариальное удостоверение сделки (что порождает соответствующие правовые последствия, в том числе касательно

² Закон РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в РФ» // СПС «Консультант плюс».

доказательственной силы нотариальных актов); в-четвертых, стороны могут прибегнуть к возможности внесения денежных средств в депозит нотариуса; в-пятых, у системы нотариата богатый инструментарий, направленный на внесудебное урегулирование споров, медиацию. Все это создает благоприятные условия для гармонизации отношений сторон договора, особенно в условиях стабильного недоверия граждан страховым организациям, которое с момента начала построения страхового рынка в России до настоящего дня в полной мере преодолеть не получается.

В заключение отметим, что многие виды страхования, будучи применимыми для обеспечения в одних и тех же правоотношениях, начинают, взаимодействуя друг с другом, порой противоречить. Поэтому весьма логично в сферах, где законодатель и (или) стороны приходят к решению о нотариальном удостоверении сделки (например, сделки с недвижимостью) прибегнуть и к нотариальной форме договоров страхования, обеспечивающих защиту имущественных интересов, применительно к основной удостоверяемой сделке. Нотариус может предложить в данном случае всем участникам сделки в рамках защиты владения на любой объект имущества весь инструментарий, которым наделили его Основы законодательства о нотариате.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // СПС «Консультант плюс» (дата обращения 13.10.2020).
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 13.10.2020).
3. Закон РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в РФ» // СПС «Консультант плюс» (дата обращения 13.10.2020).

4. Михайлова А.С. К вопросу о некоторых аспектах последствий осуществления выплат по договорам титульного страхования недвижимости и выплат по договорам страхования гражданско-правовой ответственности субъектов, содействующих обеспечению совершения сделок с недвижимостью // Нотариус. 2016. N 3.
5. Петров Н.В. Гражданско-правовое регулирование титульного страхования: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2011. – 78 с.
6. Тымчук Ю.А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2019. – 190 с.