

Институт страхования правового титула США в контексте проблемы принципа легалитета в регистрационной системе РФ на недвижимое имущество

Научный руководитель – Чернолецкий Владимир Борисович

Бикбаев Руслан Рястямович

Студент (бакалавр)

Московский государственный институт международных отношений,

Международно-правовой факультет, Москва, Россия

E-mail: ruslan.bikbaiev.dn@bk.ru

Регистрационная система РФ на недвижимое имущества является достаточно новой. За короткий период удалось создать работающую систему, которая, однако, не лишена недостатков.

Дадим краткую характеристику существующей регистрационной системе РФ.

Во-первых, регистрационная система РФ характеризуется регистрацией прав на недвижимость. То есть для реестра более важен не юридический факт сделки, а его прямое юридическое следствие.

Во-вторых, российская регистрационная система является полупозитивной. То есть внесенная в реестр запись может быть абсолютно недействительной в случае внесения таковой записи с отсутствием правовых оснований на такое действие. Однако сторона, которая добросовестно полагалась на реестр, будет иметь защиту.

Регистрационная система РФ базируется на ряде принципов: принцип обязательного внесения (обязательность государственной регистрации - ст.2 и ст.4 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - ФЗ о регистрации), принцип открытого реестра (все регистрационные данные открыты - ч.4 ст.131 Гражданского кодекса РФ, принцип начала легалитета (документы, выданные регистрирующим органом, являются соответствующим законодательству - ст.2 ФЗ о регистрации) и другие. Стоит отметить, что указанные принципы не составляют полным перечень и он является открытым, однако стоит помнить, что все данные принципы направлены на формирование достоверного для третьих лиц реестра государственной регистрации, но на сегодняшний день запись в таком реестре может быть абсолютно ничтожной [2].

Мы считаем, что принцип легалитета заслуживает отдельного рассмотрения. Для регистрации недвижимого имущества лицо обязано предоставить в регистрирующий орган ряд документов и заявление. Данные документы должны подвергнуться оценке со стороны регистрирующего органа.

Проблема данного принципа заключается в том, что легалитет не является полным. Сам по себе факт государственной регистрации не влечет признания права собственности. Стоит отдельно рассмотреть вопрос об экспертизе представленных документов регистрирующим органом. Согласно ст.25 и ст.26 ФЗ о регистрации, отказ в регистрации недвижимости в большей части случаев будет по причине несоответствия формы. Соответственно, регистрирующий орган не обязан проводить подробную экспертизу. То есть легалитет государственной регистрационной системы в РФ является внешним, так как его не интересуют элементы, которые скрыты от регистрирующего органа (например, порок воли) [2].

С одной стороны, внешний легалитет обеспечен за счет обязательного нотариального удостоверения сделки, связанной с отчуждением недвижимости (ФЗ о регистрации). Нотариус, который удостоверяет сделку, отвечает как за внешний, так и за внутренний легалитет. С другой стороны, согласно ст.17 "Основ законодательства Российской Федерации

о нотариате", нотариус несет имущественную ответственность только в случае нарушения закона. На фоне этого факта достаточно интересно выглядит институт страхования правового титула в США.

Необходимость существования данного института в США обуславливается особенностями регистрационной системы [3]. Отметим, что в США право собственности на недвижимое имущество переходит в момент передачи данного имущества, а не в момент государственной регистрации. Соответственно, сама запись в реестре не имеет порождожающего характера [8]. Более того, в США существуют довольно высокие критерии признания сделки добросовестной. Необходимы следующие условия: государственная регистрация, отсутствие порока в государственной регистрации, осторожность приобретателя [4].

Страхование правового титула является особым видом страхования имущества. Данная процедура создана для минимизации потерь при пороке правового титула. Страховщик обязан провести экспертизу правового титула и присвоить данному титулу одну из категорий:

- Рыночный титул (возможно проследить все переходы титула за последние 40 лет и более при условии, что вся цепь заканчивается самой первой сделкой - «корнем титула»):
- Порочным (в случае, если данный титул обременен, является предметом судебного спора и т.д.) [4].

После определения категории правового титула страховщик оформляет страховой полис. Существует два вида страхового полиса: кредиторский и владельческий. Отметим, что приобретатель скорее заинтересован в приобретении владельческого полиса, так как такой полис указывает на отсутствие любых обременений имущества. Кредиторский полис зачастую используется в ипотечных отношениях. Например, лицо оформляет ипотечный кредит на недвижимость на вторичном рынке. В данном случае страховщик проверяет титул и предоставляет банку кредиторский полис, который материально защищает банк в определенных случаях (например, отсутствие права на землю).

В реалиях права РФ данный институт не находит широкого применения ввиду ряда проблем. Например, правовой природы страхования (исследователи относят к имущественному страхованию [1, 6] или страхованию финансовых рисков [7]) и неправомерного использования.

Нам представляется интересным рассмотреть случай неправомерного использования данного института. Между А. и Г. Был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Между Г. и П. был заключен договор займа, залогом которого была проданная недвижимость. Сделка купли-продажи оказалась ничтожной и не подпадала под страховой случай, так как в течении нескольких лет были зарегистрированы еще четыре сделки на данное имущество [5]. Если бы дело рассматривалось в США, то суд бы обязал страховую организацию к выплате. Поэтому страховые организации в США не застраховали бы данное имущество.

В заключении хотелось бы отметить надежность института страхования правового титула в США и возможность широкого применения в РФ, так как данный институт обеспечивает приобретателя надежной материальной защитой в отличии от простого нотариального удостоверения сделки.

Источники и литература

- 1) Алексеева Е. В. Страхование. Бузулук: Бузулукский гуманитарно-технологический институт (филиал) ОГУ, 2004. С. 100.
- 2) Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. No. 5.

- 3) Безбах С. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: Автореф. дис. . . . канд. юрид. наук. М., 2004. С. 6.
- 4) Иноземцев М.И., Степанов С.К. Институт страхования правового титула в России и США: сущность и перспективы развития // Юридическая наука. 2018. No. 2. С.115-122.
- 5) Митричев И. А. Правовое регулирование титульного страхования // Бизнес, Менеджмент и Право. 2013. No. 2.
- 6) Петров Н. В. Гражданско-правовое регулирование титульного страхования: Автореф. дис. . . . канд. юрид. наук. Ставрополь, 2011. С. 8.
- 7) Страхование банковских операций // Страхование: Учебник / Под ред. Т. А. Федоровой. 3-е изд. М.: Магистр, 2009. С. 656–697.
- 8) Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.