

Залог недвижимого имущества в России (XVII-XX века)

Научный руководитель – Новицкая Татьяна Евгеньевна

Абрамова Надежда Владимировна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра истории государства и права, Москва, Россия

E-mail: mrs.abramova.nadezhda@yandex.ru

Институт залога недвижимости (ипотеки) был известен еще с античности. Интерес к ипотеке был, прежде всего, связан с развитием экономических отношений, необходимостью обеспечения кредитных обязательств.

Основная идея залога недвижимого имущества - получение кредита там, где формы личного обеспечения требований оказываются недостаточной гарантией добросовестности намерений должника. А.А. Башмаков указывает, что залог как вещественное обеспечение долгового соглашения нуждается в опоре, так как слово человека - элемент неустойчивый, в то время как «вещь не обманет, она налицо» [Башмаков, 1891. С. 1-2].

Залог имеет огромное значение в «житейском обороте», и «изучение залогового права ... представляет значительный интерес» [Звоницкий, 1911. С. IV].

В России понятие залога недвижимого имущества получает относительно четкое законодательное оформление только в XVIII в., затем развивается и дополняется в XIX - начале XX вв.

Предметом залога выступают различные виды недвижимости. Первая категоризация осуществлена в указе Петра I о единонаследии [3]. Разрешенные к залогоу еще по Соборному Уложению [8] вотчины, вотчинные строения, ненаселенные земли, лавки и дворы частных лиц получают официальный статус недвижимого имущества и входят в перечень как имения, подразумевая и вотчины, и поместья, а также дворы и лавки. Субъектный состав при залоге достаточно обширен и носит сословный характер. Кроме того, до определенной степени урегулированы связанные с этим вопросы право- и дееспособности. Хотя большинство норм посвящено, исходя из основных форм землевладения, вотчинникам, субъектами залоговых правоотношений в качестве собственников различных видов недвижимости названы и иностранцы, и горожане.

При Екатерине II разрешается вопрос о принадлежности заводов, мануфактур и фабрик к недвижимому имуществу, тогда же закрепляется традиционное деление на главную вещь и принадлежность [7].

В Своде законов Российской империи (далее - СЗРИ) уже не только четко дифференцирован предмет залога, но и проработаны дополнительные условия с учетом специфики отдельных категорий [6]. Важным результатом реформы 1861 г. становится невозможность залога имений, фабрик, заводов вместе с крестьянами [4]. Правовое положение владельцев недвижимого имущества также регулируется общими нормами СЗРИ. Основными субъектами выступают владельцы имений и крестьяне. Статус юридических лиц как сторон залоговых правоотношений будет проработан только в проекте Гражданского уложения, где и будет дано и определение юридического лица.

В проекте Гражданского уложения [5] в начале XX в. дома, лавки, фабрики и заводы в качестве предмета залога уже не рассматриваются, полностью уступая обобщенному термину «имение», обозначившему недвижимое имущество. Более того, в проекте дается законодательное определение залога, а также свойств движимых и недвижимых имуществ.

Деление на общие и специальные положения прослеживается в источниках, начиная с Соборного Уложения, в отношении и предмета, и субъектов залога. Равным образом, везде предусматриваются условия недействительности залога при несоблюдении требований закона, вплоть до уголовных санкций.

Постепенно институт залога достигает достаточно высокой степени развития. Если первоначально в Соборном Уложении передача недвижимости в залог приравнивалась к купле-продаже, в случае, если недвижимость не была вовремя выкуплена, то уже в XIX в. залог рассматривается исключительно как средство обеспечения и служит гарантией возврата долга кредитору, оставаясь во владении должника. Тем не менее, Г.Ф. Шершеневич отмечает, что в начале XX в. «русский залог носит характер недоразвитости, незавершенности, страдает значительными противоречиями как остатками разных наслоений» [Шершеневич, 2005. С. 412-413]. Как логический итог развития законодательства было подготовлено Гражданское уложение, которое, к сожалению, так и не стало законом. Вместе с тем, в проекте Гражданского уложения институт залога приобретает свои современные черты, прежде всего, как средство обеспечения прав кредитора посредством обременения имущества.

Очевидно, что ипотека сохраняет свое значение в «жизнейском обороте», являясь способом обеспечения обязательства, в случае невыполнения которого залогодержатель имеет право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенной недвижимости. Преемственность взглядов на отдельные характерные черты ипотеки подчеркивает тесную связь правового института с экономической системой.

Источники и литература

- 1) Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Лекции читанные в городе Либава в 1891 г. А.А. Башмаковым. Либава, 1891.
- 2) Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912.
- 3) Именной указ от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» // ПСЗРИ (1649-1825). Т. V. № 2789.
- 4) Манифест от 19 февраля 1861 г. «О Всемилостивейшем даровании крепостным людям прав состояния свободных сельских обывателей, и об устройстве их быта» // ПСЗРИ (1825-1881). Т. XXXVI. Часть 1. № 36650.
- 5) Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснительную запискою и с объяснениями). В 5 книгах. СПб., 1895-1899.
- 6) Свод законов Российской империи. В 15 тт. СПб., 1857.
- 7) Сенатский указ, в следствие Именного от 11 октября 1762 г. «О почитании дворов, заводов, фабрик так же рудников, соляных росолов и труб за имение недвижимое и о правилах раздела онаго между наследниками» // ПСЗРИ (1649-1825). Т. XVI. № 11681.
- 8) Соборное Уложение 1649 г. // Российское законодательство X-XX веков. В девяти томах. Т. 3. Акты земских соборов. М., 1985.
- 9) Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. М., 2005.