

УДК 347.27

DOI: 10.18384/2310-6794-2023-1-69-80

РАЗВИТИЕ ЗАЛОГОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ФОРМИРОВАНИЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА В РОССИИ В XVIII – НАЧАЛЕ XX ВВ.

Абрамова Н. В.*Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова**119991, г. Москва, Ленинские горы, д. 1, Российская Федерация*

Аннотация

Цель. Рассмотреть залоговое законодательство и проследить формирование предмета залога недвижимости в XVII – начале XX вв.

Процедура и методы. Основное содержание исследования составляет анализ нормативно-правовых актов с привлечением архивных материалов, что позволяет наиболее полно представить этапы развития и формирования положений о залоге и предмете недвижимости. Догматический метод позволил отобрать и истолковать нормативно-правовые акты, относящиеся к теме данного исследования. Обобщение проанализированного материала позволило проследить направление и характер развития залогового законодательства, а также причины, побудившие законодателя принимать те или иные нормативно-правовые акты.

Результаты. Достаточно подробно рассмотрено формирование залогового законодательства и предмета недвижимости в XVIII – начале XX вв. Показано, как исторический контекст событий связан с логикой законодателя, отмечено также, что жизнеспособность нормативно-правового акта в ряде случаев зависит от личности законодателя, т. е. лица, возглавляющего государство.

Теоретическая и/или практическая значимость. Результаты исследования вносят вклад в изучение дореволюционного залогового права. Настоящая статья будет полезна специалистам в области государства и права, т. к. залог недвижимости (ипотека) до сих пор является актуальной проблемой в мире.

Ключевые слова: залог, предмет залога недвижимости, Россия

DEVELOPMENT OF PLEDGE LEGISLATION AND FORMATION OF PLEDGE SUBJECT IN RUSSIA IN THE 17TH – EARLY 20TH CENTURIES

N. Abramova*Lomonosov Moscow State University**Leninskye Gory 1, Moscow 119991, Russian Federation*

Abstract

Aim. To analyze pledge legislation and survey the subject formation for mortgage in the 17th – early 20th centuries.

Methodology. The key aspect of the research is the analysis of legal acts and the archives in order to fully present the stages of development and formation of provisions on mortgage and real estate. The dogmatic method allowed selecting and interpreting legal acts related to the topic of the research. The dogmatic method made it possible to select and interpret the regulations belonging to the theme of the research. The generalization of the sources analyzed enabled the author to follow the direction and character of the pledge legislation development, as well as the reasons that prompted the legislators to adopt certain regulatory acts.

Results. The formation of pledge legislation and mortgage subject in the 18th – early 20th centuries is analyzed in detail. It is shown that the historical context of events is connected with the logic of the

legislator, it is also stated that the viability of a regulatory legal act is in a number of cases depends on the personality of a legislator, i.e. the head of the state.

Research implications. The results of the research contribute to the study of pre-revolutionary pledge law. The article will be useful to experts in state and law, since the pledge of real estate (mortgage) is still a relevant issue in the world.

Keywords: pledge, mortgage subject, Russia

Введение

На примере истории формирования института залога можно проследить историю развития взаимоотношений государства и общества в сфере кредитных отношений. Залоговым называется право обращения взыскания в случае неисполнения обязательств на заранее определённую вещь независимо от того, продолжает ли она принадлежать должнику или нет, и это право предпочтительно перед всеми другими требованиями. Залог выступает одним из самых эффективных, надёжных и экономически целесообразных для кредитора способов обеспечения обязательств.

Развитие залоговых правоотношений в нашей стране происходит параллельно с развитием законодательства. На различных этапах государственного строительства преобладают интересы различных групп субъектов: иногда это – государственная казна, иногда – знать, порой – торговый класс. Эти группы, преследуя свои цели и имея в распоряжении огромные капиталы, влияют на политику государства. В ряде случаев изменения в правовом регулировании права собственности и залога связаны с событиями, происходящими как в стране, так и на мировой арене [1, с. 98].

Публицист и правовед А. А. Башмаков писал, что залог как вещественное обеспечение долгового соглашения нуждается в опоре, т. к. слово человека во многом зависит от чести – элемента неустойчивого, призрачного, в то время как вещь не обманет, она налицо¹.

Залог как институт вещного права был предметом пристального внимания доре-

волюционных исследователей. Например, А. С. Звоницкий отмечал, что формы залога всегда составляли один из наиболее чувствительных пунктов праворазвития, один из тех пунктов, которые всего сильнее отражают ход экономической эволюции в данной общественной сфере².

В древнерусском праве залоговые правоотношения предполагали, прежде всего, личную ответственность должника, что не могло в полной мере гарантировать интересы кредитора. Развитие гражданского быта привело к тому, что залог уже стал пониматься как залог имущества должника и при этом дифференцироваться – как заклад движимого имущества и как залог недвижимого имущества.

Становление залоговых правоотношений было сопряжено с формированием различных институтов.

Развитие залогового законодательства и формирование предмета залога

Сближение статуса вотчины и поместья являлось одной из тенденций правового регулирования земельной собственности в XVII в. Это была постепенная «приватизация» государственной земельной собственности, если говорить современным языком. Процесс завершился, когда Именным указом Петра I от 23 (18) марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и в недвижимых имуществах», было установлено, что поместье – это недвижимость [3, с. 76–77]. Именно в начале XVIII в. юридически было оформлено право собственности, и в нормативно-правовых актах закреплено деление имущества на 2 вида: движимое и недвижимое. До

¹ Башмаков А. А. Основные начала ипотечного права. Лекции читанные в городе Либаве в 1891 г. А. А. Башмаковым. Либав: М.: Петерсон, 1891. С. 1.

² Звоницкий А. С. О залоге по русскому праву. Киев: Н. Я. Оглоблин, 1912. С. VI.

этого указа наследуемые поместья находились в пользовании, в то время как вотчины понимались как собственность.

Указом 1714 г. предусматривалось следующее ограничение права распоряжения имуществом без каких-либо исключений: «...недвижимых вещей, т. е. родовых, выслуженных и купленных вотчин и поместий, а также и дворов, и лавок, не продавать и не закладывать»¹. Так, с одной стороны, поместья стали собственностью владельцев, а с другой – был введён законодательный запрет на их залог, чем ограничивалось право собственников на распоряжение поместьями. Дарованное государством право субъектов было ущемлено государством же, которое не было заинтересовано в дроблении земельной собственности по примеру европейских стран путём перехода в руки многочисленных родственников умершего. Впервые именно в указе 1714 г. на законодательном уровне определялось, что собственность делится на имущество движимое и недвижимое, и для каждого вида имущества действуют свои нормы права. В интересах государства вводилось чёткое определение владельца недвижимости путём запрета операций как с «приватизированной» собственностью, так и с вотчинами с фиксацией данного факта в соответствующих документах. Одним из эффектов такого запрета был в т. ч. и рост интереса к государственной службе дворян и лиц, принадлежавших к другим сословиям.

Говоря о сословиях, стоит отметить, что «...Петром I положено *юридически* основание государственным нашим сословиям, в том числе и высшему – ...дворянству»². К тому же с XVIII в. все дворяне, независимо от происхождения, были уравнены в пользовании привилегиями и преимуществами, которые им были присвоены как высшему сословию в государстве. И, конечно же, в фокусе законодателя находились вопросы землевладения, прежде всего, правового

регулирования недвижимыми именными (поместьем или вотчиной) дворян, т. к. объём прав субъекта определялся прежде всего его сословным положением.

Происходит следующая цепочка событий:

1) принятый 22 октября 1721 г. Петром I титул Всероссийского Императора переходит к его преемникам;

2) при Анне Иоанновне издаётся несколько указов, которые отражают интересы правящей элиты. Так, 9 декабря 1730 г. указ Петра I о наследии имений был частично отменён³, 17 марта 1731 г. было велено «как поместья, так и вотчины именовать равно одно недвижимое имение вотчина»⁴. На законодательном уровне было закреплено, что вотчина и поместье – это одно и то же понятие, что было абсолютно логично, т. к. оба эти вида землевладения ещё в 1714 г. были признаны недвижимостью и их нормативно-правовое регулирование должно было быть подчинено единым нормам права, хотя при составлении документов использовались оба эти понятия, а указания на то, что это одно и то же понятие не существовало. Глава XVI «О поместных землях» Соборного Уложения 1649 г. Алексея Михайловича перестаёт применяться на практике, и деление имуществ на движимые и недвижимые прочно закрепляется в законодательстве.

Другим важным шагом была необходимость разрешить проблему фальсификации документов различного рода (в т. ч. на право собственности и залог) и для пресечения незаконных действий неопределённого круга лиц «...дабы впредь ... никакого обмана и подлога употребить было невозможно»⁵. Причины такой потребности со стороны государства и общества достаточно понятны – многие архивные материалы, касающиеся владельцев недвижимости, были утрачены (сгорели), и, видимо, масштаб злоупотреблений в этой ситуации был столь велик, что в указе прямо об этом говорится. В этом же документе фиксировалось сокращение срока вы-

¹ Полное собрание законов Российской империи (далее – ПСЗРИ). ПСЗРИ-1. Т. 5. № 2789.

² Научно-справочная библиотека РГИА (далее – НСБ РГИА). Печатные записки. Папка 3089.

³ ПСЗРИ-1. Т. 8. № 5653.

⁴ ПСЗРИ-1. Т. 8. № 5717.

⁵ ПСЗРИ-1. Т. 10. № 7339.

купа заложенных владений до 3 лет, т. к. 40-летний срок по Соборному Уложению приводил к тому, что «такие деревни не токмо в доброе состояние не приводят, но и разоряют, чтобы родственники прежних помещиков на выкуп бить челом не имели причины». Устанавливалось, что по просрочке заложенное имущество должно было продаваться с публичных торгов. Залогодателю давался льготный срок для выкупа. Залогодержателю при торгах предоставлялось право преимущественной покупки и удержания за собой имущества в иск, когда условия торго для него невыгодны. Законодательная инициатива Анны Иоанновны была встречена «какбы с недоверчивостью и неохотно» и неудивительно, что вследствие указа 1737 г. кредит стал приходить в больший, против прежнего, упадок¹. Как итог «в 1744 г. восстановлено было право залога, действовавшее в эпоху Уложения»², а новое понятие о залоге было на какое-то время забыто.

Таким образом, принятые указы Анны Иоанновны от 1731 и 1737 гг. закрепили деление имуществ на движимые и недвижимые и были попыткой реформирования положений о залоге, т. к. нормы права Соборного Уложения 1649 г. в первой половине XVIII в. уже не отвечали потребностям общества и государства. Достаточно прогрессивные законодательные инициативы Анны Иоанновны оказались неудачными. Намерение императрицы упорядочить гарантии обеспечения прав залогодателей и залогодержателей вызвали недовольство у значимой части субъектов таких правоотношений, хотя по логике должно было быть с точностью до наоборот. Неприятие обществом достаточно взвешенных для того времени законодательных актов было связано с тем, что правление Анны Иоанновны пришлось

на самый сложный период в нашей истории – «эпоху дворцовых переворотов», время, когда Россию, в переносном смысле этого слова, трясло. Возможно, и личность самой императрицы вызвала определённую неприязнь у её современников. Таким образом, субъективные факторы, связанные прежде всего с историческим контекстом, вызвали неприятие обществом законодательных актов, которые в целом должны были упорядочить положения о залоге, исходя из социально-экономического развития России на том этапе, т. к. цель была простой и ясной: обеспечить права субъектов залоговых правоотношений при определённых недостатках законодательной техники того времени.

Ещё одним немаловажным фактором, влиявшим на развитие залога, было отсутствие чёткого перечня объектов, которые должны были пониматься как недвижимость. Как было сказано выше, указ 1731 г. определял поместья и вотчины как недвижимое имущество. К. А. Неволин отмечал, что Анна Иоанновна «ничего не постановила о дворах и лавках; почему родилось сомнение, должно ли их относить к недвижимым имуществам. Сверх того, возник вопрос, к какому роду имуществ должно относить фабрики и заводы»³. Можно предположить, что дворы и лавки не были поименованы в указе лишь потому, что ставку императрица делала именно на дворянское землевладение, исходя из канвы исторических событий. К тому же залоговая стоимость двора или лавки в большинстве случаев не сопоставима с залоговой стоимостью имения. Вполне возможно, что в отличие от петровского периода вопросы развития торговли и промышленности на данном отрезке развития государства были не столь актуальны на фоне необходимости упорядочить вопросы собственности дворян. Регулирование

¹ Мейер Д. И. Древнее русское право залога. Казань: И. Дубровин, 1855. С. 48.

² Победоносцев К. П. Курс гражданского права / Сочинение К. Победоносцева, почётного члена университетов Московского, С. Петербургского, Казанского и Св. Владимира в Киеве. Первая часть. Вотчинные права. СПб.: Синодальная типография, 1896. С. 596.

³ Неволин К. А. Полное собрание сочинений К. А. Неволлина. Т. 4. История российских гражданских законов. Ч. 2. Книга вторая об имуществе. Раздел первый об имуществе вообще и раздел второй о правах на вещи. СПб.: Тип. Э. Праца, 1857. С. 14–15.

гражданско-правовых интересов других сословий отходят на второй план.

Уже в 1740 г., в решении Сената по частному делу, лавки и дворы определяются как предметы недвижимого имущества. В документе содержатся ссылки на ст. 244 гл. X Соборного Уложения и на указ 1714 г. Было записано, что устным указом императрицы Анны Иоанновны дворы определялись как недвижимое имущество. К. А. Неволин так оценивал данное решение Сената: «...дворы, дворовые пустые места и лавки должны были причисляться к недвижимым имуществом. Но сомнение всё ещё оставалось»¹. Можно сделать ряд выводов и предположений: во-первых, отсутствие ясности в нормах права при отнесении того или иного имущества к движимому или недвижимому приводило к сложностям при рассмотрении дел на практике; во-вторых, ссылка Сената на устный указ Анны Иоанновны – это вынужденная мера, т. к., исходя из практики и здравого смысла, фабрики и заводы отнести к движимости нельзя, но в указе Анны Иоанновны, да впрочем и у Петра I, данное имущество не поименовано как предметы недвижимости. В своём решении Сенат, не имея возможности сослаться на аналогию права, использует те инструменты, которые «работают»: ссылается на то, что указ был сделан в устной форме.

Очередным этапом становления залоговых правоотношений и формирования предмета залога недвижимости стало учреждение в 1754 г. Государственного заёмного банка. Постепенно происходит становление и кредитной системы России.

Назревает необходимость модернизации всего русского законодательства, и в 1755 г. до принятия нового Уложения был приостановлен выкуп заложенных имений, при этом допускалось принятие челобитных о выкупе недвижимых имений [3, с. 348]. В связи с ростом промышленности

«по отношению к заводам в 1761 г. состоялся указ, по которому приписанные к ним и принадлежащие к заводам деревни, крестьян и земли должно было делить между наследниками как имение недвижимое»².

Логика законодателя здесь понятна: действующие нормативно-правовые акты уже не отвечают современному развитию потребностей государства и общества, в связи с чем и накладывается такое ограничение на права субъектов по распоряжению своим имуществом в интересах государства. Самый быстрый путь – приостановить действие тех норм, которые устарели на то время, пока не будет принят новый нормативно-правовой акт. Сохраняется возможность, говоря современным языком, «ручного управления»: задача челобитных на имя императора, т. е. законодатель оставлял за собой право индивидуального рассмотрения и разрешения прошений о возможности выкупа заложенного имения, исходя из личной позиции главы государства (вполне возможно, что при активном содействии заинтересованных лиц), что в принципе является традиционной схемой взаимодействия между царём (императором) и его подданными-дворянами, на которых власть и опирается.

Развитие экономических отношений приводит к тому, что во второй половине XVIII в. опять встаёт вопрос о необходимости законодательного определения понятия недвижимости. В Сенатском указе Петра III от 20 апреля 1762 г. дворы, заводы и фабрики со всякими строениями также определялись как недвижимость. Рудники, соляные рассолы и трубы, принадлежащие им земли и леса, люди и крестьяне являлись принадлежностью главной вещи и подлежали разделу между наследниками как «по указам недвижимое положено». Вводился запрет на раздробление заводов, что легко объяснимо: завод – сложное промышленное предприятие, это единый хозяйственный комплекс (особенно в реалиях Российской империи, когда основными рабочими были крепостные крестьяне) и утрата того или

¹ Неволин К. А. Полное собрание сочинений. Т. 4. История российских гражданских законов. Ч. 2. Книга вторая об имуществах. Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи. СПб.: тип. Э. Праца, 1857. С. 15.

² Там же.

иною сегмента производственной цепочки, могла привести к полной остановке работы предприятия¹. Торговая лавка к предметам недвижимого имущества не причислялась. Здесь, как нам кажется, логика Анны Иоанновны и Петра III как законодателей одинакова. Залоговая стоимость лавки и двора и её ценность для экономики государства не высоки. В фокусе законодателя прежде всего находятся крупная или значимая собственность, что подчёркивает основную направленность законодательства.

При Петре III 25 мая 1762 г. был учреждён Государственный банк², что также свидетельствует о том, что государство было заинтересовано в развитии кредитных отношений. Вопрос регулирования залоговых правоотношений был нераздельно связан с потребностями экономического развития русского государства и общества. Было необходимо внести ясность в действующее законодательство, особенно в части определения круга предметов залога недвижимости и определения прав субъектов – участников залоговых правоотношений. Как отмечала Т. Е. Новицкая, «основополагающим в праве России XVIII в. был его сословный характер» [4, с. 165].

Вопрос правового определения недвижимости был поднят в очередной раз при Екатерине II. Указом Правительствующего сената от 11 октября 1762 г. было «повелено» дворы и заводы всякие и фабрики со всяким строением почитать за недвижимое, а «также медные и железные рудники, и соляные рассолы, и трубы, яко сокровенное в недрах земных, и к тому принадлежащая земли и леса, людей и крестьян, между оставшими наследниками делить, как по указам недвижимое положено».

Определялись главная вещь и принадлежность главной вещи, т. к. принадлежность следовала судьбе основной вещи³. Запрет на дробление по этому указу распространялся теперь уже не только на заводы, но и на дворы и лавки, фабрики и мануфактуры. С точки зрения действия

данного запрета было важно наличие законодательного определения главной вещи и её принадлежности, что в свою очередь влияло на определение предмета залога. Екатерина II достаточно подробно, путём перечисления, дифференцировала предмет недвижимости, сделав акцент на законодательном определении главной вещи и её принадлежности.

Можно согласиться с выводом Д. И. Мейера, что «преобразование права залога находилось в самой тесной связи с водворением фабричной промышленности, с установлением сельского хозяйства и с усилением торговли»⁴, т. е. с развитием капитализма. При Екатерине II дворы, заводы, мануфактуры, фабрики и лавки определялись как недвижимость с применением к ним положений о выкупе и разделе именно недвижимого имущества. Рудники, соляные рассолы и трубы, а также принадлежащие к ним земли, леса, крестьяне определялись как принадлежность главной вещи.

Далее, 13 ноября 1766 г. Сенат принял указ, по которому было разрешено выкупать проданные и заложенные «в чужие роды имения»⁵. В указе речь шла об имениях, о которых ранее были поданы челобитные. Как и елизаветинский указ, он не допускал возможности выкупа имений до принятия нового Уложения, запрещая заимодавцам на это время продажу и заклад просроченных им имений [3, с. 349]. Срок выкупа проданных и заложенных имений считался в 3 года, «...а по закладным от явки их в Вотчинной Коллегии или её Конторе»⁶. Срок в 3 года ранее пыталась ввести Анна Иоанновна. Можно предположить, что выбор этого срока не случаен: исследование архивных документов показывает, что многие дела рассматривались примерно 2-3 года. Расстояния и особенности сообщения различных губерний с Санкт-Петербургом и Москвой объективно не способствовали ускорению процесса.

¹ ПСЗРИ-1. Т. 15. № 11511.

² ПСЗРИ-1. Т. 15. № 11550.

³ ПСЗРИ-1. Т. 16. № 11681.

⁴ Мейер Д. И. Древнее русское право залога. Казань: И. Дубровин, 1855. С. 49.

⁵ ПСЗРИ-1. Т. 17. № 12782.

⁶ ПСЗРИ-1. Т. 17 № 12782.

17 августа 1769 г. Сенат принял ещё один указ, по которому «до окончания оного Уложения все закладные недвижимые имения отдавать ныне на выкуп на основании состоявшихся в 1744 и 1766 годах указов»¹. Именно Екатерина II «развила начала о залоге 1737 г. в обширных размахах»². Был упрощён выкуп имения, «дворянин-должник мог обратиться в Заёмный банк с просьбой выкупить его имение». Право выкупа было распространено на родовое недвижимое имущество в городах. В 1786 г. Именным указом право выкупа было распространено «на все вообще губернии» [3, с. 349–351].

Такие вопросы, как срок выкупа и право субъектов на выкуп имений, были также предметом спора между субъектами залоговых правоотношений. Например, дело Мишкова легло в основу указа Сената от 17 января 1804 г. по Высочайше утверждённому докладу³. Император Александр I, исходя из поднесённого коллежским советником В. Мишковым прошения относительно отдачи ему на выкуп проданного и заложенного двоюродным прадедом его недвижимого имения, счёл необходимым повелеть, чтобы дело Мишкова было рассмотрено Общим собранием Сената и «по рассмотрении сего случая учинено было на оной ясное положение и представлено к высочайшему утверждению»⁴. Обстоятельства дела были крайне запутанными. Имение неоднократно на протяжении длительного времени продавалось и закладывалось. В итоге было принято решение: «просителю Мишкову в выкупе проданного и заложенного двоюродным прадедом его родового и благоприобретённого имения в разные времена назад этому более 40 и 60 лет надлежит отказать, поелику в существующих на выкуп одних

родовых имений законах, определён крайний срок трехлетний, в которой ни отец, ни дед просителя, ни он сам права сего не отыскивал, следственно обратного права покупателей и заимодавцев законно такие имения приобретающих и употребивших нарушить не можно...». Отмечалось, что «равным образом и впредь существующие уже законы ясно и достаточно разрешают, что кто имеет на выкуп заложенного или проданного родового имения наследственное право, тот должен оным воспользоваться в течение только трех лет, а в противном случае всякой без изъятия права сего лишается, почему тот, кто имея такое право, станет оспаривать самую крепость какую-либо незаконною оною и в продолжении сего спора срок предупомянутого выкупа права упустит и купно тяжбу свою потеряет, тот в неосновательном чаянии безмездного тому имению к себе поворота произвольно теряет уже оное право навсегда...». На доклад последовала конфирмация Его Императорского Величества: «*Быть по сему*». Частное дело послужило поводом для издания Указа, вводя тем самым по подобным делам единообразное исполнение, о чём было сказано в тексте документа. Мы не располагаем сведениями о том, насколько дело Мишковых было «типичным». Можно лишь предположить, что то, что прошение коллежского советника В. Е. Мишкова легло на стол Императора и далее было передано на рассмотрение в Сенат, говорит о значимости вопроса о сроках выкупа наследственного права на заложенное или проданное родовое имение такими субъектами права как дворяне.

Таким образом, институт залога в России развивался постепенно, как бы ломая традиционное русское законодательство, привнося в наше общество более современные инструменты правового регулирования, призванные обеспечить современные экономические и внутриполитические потребности государства и общества на конкретном этапе своего исторического развития.

¹ ПСЗРИ-1. Т. 18. № 13332.

² Неволин К. А. Полное собрание сочинений. Т. 4. История российских гражданских законов. Ч. 2. Книга вторая об имуществах. Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи. СПб.: тип. Э. Праца, 1857. С. 49.

³ ПСЗРИ-1. Т. 28 № 21127.

⁴ Российский государственный исторический архив. Ф. 1330. Оп. 2. Д. 136.

Характеризуя состояние русского законодательства, И. А. Покровский пишет, что «наше законодательство вплоть до начала XIX в. стояло на той точке зрения, что при неуплате долга «закладная превращается в купчую», т. е. кредитор приобретает право собственности на заложенную вещь. Лишь Банкротский устав 1800 г. отменил этот архаический принцип, предписав необходимость публичной продажи»¹.

Систематизация нормативно-правовых актов в виде Полного Собрания законов Российской империи и Свода законов Российской империи (Свод законов) в XIX в. даёт новый импульс к развитию залоговых правоотношений. Свод законов позволил на всей территории империи обеспечить базу для создания общероссийского законодательства. В рамках данного процесса нормы о залоге были расширены и дополнены.

В частности, устанавливался закрытый перечень недвижимого имущества: «земли и всякие угодия, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места» (ст. 230, гл. 2, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.), который со временем был расширен. Например, в конце XIX в. утверждение Устава железных дорог² приводит к расширению списка предметов недвижимого. По уставу «железная дорога вместе со всеми её принадлежностями составляет недвижимое имущество нераздельное». Если первоначально железные дороги были государственными, то развитие экономики и необходимость ускорения темпов строительства привели тому, что к прокладке железных дорог стали привлекать частный капитал, в т. ч. иностранный³. В интересах инвесторов было необходимо законодательно определить категорию имущества.

Для правильной оценки предмета залога необходимо выявить подлежит ли имущество разделу или нет. В связи с этим в Своде

законов недвижимое имущество делилось на «раздельное» и «нераздельное»: то, которое могло быть разделено на части с тем, чтобы каждая часть составляла отдельное владение, и то, которое по существу или в силу закона не могло быть раздроблено (ст. ст. 238–239). Первоначально к нераздельным имуществам принадлежали фабрики, заводы, лавки и дворы (ст. 239), позднее для городских дворов был установлен специальный режим, разрешавший разделение для продажи (ст. 394, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, ч. 1, Свод законов, издание 1857 г.). К. П. Победоносцев указывал, что на практике допускалось отдельное владение частями лавки – полулавкой, четвертью лавки и т. д., также не редки случаи, когда одному лицу принадлежит лавка, а другому – подвал под лавкой⁴.

В залоге нашли своё отражение и положения о «нераздельном» имуществе: «дворы, заводы, фабрики, мануфактуры и лавки как имение нераздробляемое не могут быть отдаваемы в залог по частям» (ст. 1042, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Равным образом «деревни, мастеровые и рабочие люди, леса и земли, состоящие при заводах и фабриках посессионных, не могут быть отданы в залог особо от оных» (ст. 1043). Действовали «особенные запрещения» для посессионных заводов и фабрик, которые не могли приниматься в залог без особого разрешения (ст. 1046). Подобные ограничения служили средствами защиты целостности определённых видов предметов залога до Крестьянской реформы 1861 г.

В нормах содержалось указание на ряд объектов недвижимости, которые были отнесены к категории нераздробляемых при залоге. Такими имуществами признавались леса и земли, состоявшие при посессионных заводах, которые можно было отдать в залог только вместе с самим за-

¹ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Петроград: изд. юрид. кн. скл., 1917. С. 209.

² Общий Устав российских железных дорог и положение о совете по железнодорожным делам (утв. 12 июня 1885 г.). СПб., 1886.

³ ПСЗРИ-2. Т. 32. Ч. 1. № 31448.

⁴ Победоносцев К. П. Курс гражданского права / Сочинение К. Победоносцева, почётного члена университетов Московского, С.-Петербургского, Казанского и Св. Владимира в Киеве. Первая часть. Вотчинные права. СПб.: Синодальная типография, 1896. С. 49–50.

водом (ст. 1634, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, неофициальное издание 1900 г.), а также земля, полученная бывшими государственными крестьянами по правилам от 20 февраля 1803 г., которую при залоге нельзя было дробить на участки менее 8 десятин (ст. 1635). Целью признания имущества нераздробляемым было сохранение, прежде всего, его хозяйственной функции.

Отдельные нормы устанавливали принадлежность к различным категориям недвижимого имущества, что также влияло на оценку стоимости недвижимости при залоге. К общей принадлежности недвижимых имуществ относились документы, устанавливавшие право собственности, – «властные указы, грамоты, крепости, межевые планы и книги» (ст. 237, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.), а также «прочие документы» (ст. 359, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1842 г.).

В Своде законов нормы о принадлежности касались земель населённых и ненаселённых, фабрик, заводов, домов.

Определение принадлежности недвижимых имений, заложенных в кредитных установлениях и признаваемых «прилежащими к залому», было дано в «Уставе кредитном» (ст. 360). В издании 1857 г. норма была дополнена ссылками на конкретные статьи устава, а именно ст.ст. 467–468 (ст. 392, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, ч. 1, Свод законов, издание 1857 г.). Указанные нормы Кредитного устава касались не только имений, но и фабрик «неисправного заёмщика». Отмечалось, что владелец заложенного в Заёмном банке и подвергнутого описи имения мог распорядиться всем движимым имуществом, не принадлежащим к залому по смыслу документов, выданных на заём. К такому имуществу относились «стада и табуны, составляющие овчарные и конские заводы», а также мебель, картины, редкости, библиотеки, драгоценные вещи, домашняя утварь имения. В отличие от обычных имений принадлежностью заповедных наследственных имений могли признаваться фамильные бумаги, драгоценности, произведения искусств, собрания редкостей, книг и «тому

подобные» при условии, что «в акте учреждения таковых имений» это было указано (ст. 391). Для фабрик и заводов устанавливалось, что принадлежностью являлись все заводские строения, посуда и инструменты, деревни и крестьяне, земли, леса, покосы, руды, соляные рассолы, трубы и все полезные ископаемые (ст. 388).

Принадлежностью частных домов определялась как внутренняя, так и внешняя отделка, украшения, которые нельзя делить от здания без повреждения (ст. 236, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Отдельно были определены принадлежности фабрик и заводов: «все заводские строения, посуда и инструменты, приписные деревни и крестьяне, земли, леса, покосы, руды, соляные рассолы, трубы и все вещества ископаемые» (ст. 235). В дальнейшем к статье было добавлено примечание, по которому не только приписанные, но и купленные деревни и крестьяне «не могут быть от оных отделены» (ст. 357, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Таким образом, крестьяне считались принадлежностью наравне со строениями, посадками, полезными ископаемыми и т. д., также было запрещено продавать крестьян отдельно от земли. Г. Ф. Шершеневич писал, что когда речь шла о принадлежности недвижимости, то в законе преследовалась цель перечислить совокупность составных частей имения, дома, фабрики или завода¹.

В 1901 г. Правительствующий Сенат определил, что строения, заводы и фабрики, возведённые на чужой земле и не являющиеся собственностью хозяина земли, не должны быть закладываемы порядком, установленным для недвижимости. Постройки, возведённые на чужой арендованной земле, составляют собственность возведшего их, и ему принадлежит право отчуждения их, если иное не предусмотрено договором. При закладе таких построек залогодержатель приобретает лишь право

¹ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Казань: бр. Башмаковы, 1902. С. 140.

требовать продажи их на снос как движимое имущество¹.

Ещё одним предметом недвижимости было признано чиншевое право с рядом оговорок. Под чиншевым правом «...разумеется вечное потомственное пользование землей с правом её отчуждения, с тем, что поселенцы, их наследники и преемники обязывались на вечные времена платить определённый за пользование земель чинш...»². Чиншевые владения были расположены в основном в Западных и Белорусских губерниях.

Судебная практика признавала за чиншевым владельцем право неограниченного пользования, продажи, право залога и передачи по наследству³ и право отчуждения⁴. В решениях Правительствующего сената отмечалось, что чиншевое право, будучи вещным, потомственным и вечным, должно быть обсуждаемо аналогично с владением, происходящим на праве собственности⁵. Как отмечали современники, этот правовой институт проявлял поразительную «живучесть» [6, с. 24]. Присяжный поверенный А. А. Квачевский писал, что чиншевое пользование землей было соединено с правом потомственного владения и распоряжения участками земли, которые могли принадлежать государству или частному собственнику⁶. Владельцу чинша принадлежало право залога, продажи и передачи этого права по наследству. Собственник земли мог лишь требовать от чиншевика платить «вечные

времена» установленную ежегодную плату, называемую чиншем. Было установлено, что законное право чиншевых владельцев городских участков земли со строениями отдавать в залог такую недвижимость учреждениям долгосрочного кредита не распространялось на владельцев имущества, не состоявших во владельческих городах, в виду необходимости ограждения интересов кредитора. Таким образом, владельцы чиншевых прав могли распоряжаться недвижимым имуществом с учётом административно-территориальных ограничений⁷, связанных с историческими особенностями правового регулирования.

Проблемы существования чиншевого права и попытки его упразднить привели к рождению ещё одного предмета залога – права застройки, которое устанавливалось законом от 23 июня 1912 г. и было одобрено Государственным Советом и Государственную Думою⁸. В справке к законопроекту о праве застройки говорилось, что цель – упорядочить отношения между собственниками строений и наследственными оборочными владельцами последних (чиншевого владения) и ввести новый для российского права, но хорошо известный в Западной Европе, институт гражданского права – институт права застройки⁹.

Закон о праве застройки предоставляет собственнику земельного участка право отдать его под застройку другому лицу по договору на срок и за вознаграждение, согласно правилам. Право застройки может переходить по наследству, отчуждаться как добровольно, так и с торгов, может быть завещано и обременено долгами. Право устанавливается от 36 до 99 лет. Институт права застройки после Революции 1917 г. вошёл в Гражданский кодекс РСФСР 1922 г.

Таким образом, первоначальный перепись недвижимого имущества был поименован Петром I, когда в него вошли вотчины, поместья, дворы и лавки. Анна Иоанновна

¹ Решения Гражданского Кассационного департамента Правительствующего Сената. 1901. СПб., 1901. № 6.

² Гуляев А. М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и Проект гражд. уложения. Пособие к лекциям проф. Имп. Уч-щ правоведения и Имп. Лицея в память цесаревича Николая. СПб: тип. М. М. Стасюлевича, 1913. С. 247.

³ Решения гражданского кассационного департамента Правительствующего сената. 1877. СПб., 1877. № 110.

⁴ Там же. № 109.

⁵ Решения гражданского кассационного департамента Правительствующего сената. 1880. СПб., 1880. № 20.

⁶ Квачевский А. А. Положение о поземельном устройстве сельских вечных чиншевиков в губерниях западных и белорусских, с объяснениями статей положения по их основаниям, судебным решениям и дополнениям другими законами. Варшава: Губ. тип., 1887. С. 25.

⁷ Решения гражданского кассационного департамента Правительствующего сената. 1906. СПб., 1906. № 44.

⁸ НСБ РГИА. Печатные записки. Папка 509.

⁹ Там же. Папка 937.

подтвердила деление имущества на движимое и недвижимое, объединив поместья и вотчины под общим понятием «недвижимое имение вотчина». Несмотря на это, вопрос о принадлежности других видов имущества к недвижимости продолжал вызывать затруднения в виду отсутствия законодательного закрепления некоторых видов предметов недвижимости. При Екатерине II было определено, что лавки, дворы, заводы, мануфактуры, фабрики составляют вид недвижимого имущества, и давалось определение принадлежности главной вещи, которая следовала судьбе последней.

В Своде законов предмет залога уже достаточно чётко дифференцирован по сравнению с предшествующим периодом. С учётом специфики проработаны отдельные категории предмета недвижимости, но общего законодательного определения термина «недвижимость» всё ещё не существовало. Были выделены дополнительные условия залога, в т. ч. надлежащее состояние предмета залога, «особое разрешение», «удостоверение благонадёжности», «по уважению местных обстоятельств», «до введения общего закона о залоге». В Своде законов предусматривались положения о недействительности залога при несоблюдении указанных условий.

Ещё одним рубиконом для всего русско-го законодательства стала отмена крепостного права в Российской империи в 1861 г. Как отмечала М. А. Блинова, «ипотека, до середины XIX века, увы, не стала инструментом развития рыночных отношений, а напротив, служила средством поддержания материального благополучия дворянского сословия» [2, с. 92]. Стоит отметить, что более 80% населения страны в XIX веке составляли крестьяне [5, с. 137]. И если до 1861 г. имения, заводы и фабрики закладывались с крестьянами, то после 1861 г. заложить можно было только недвижимое

имущество. Крестьяне перестали быть принадлежностью, что оказало существенное влияние на понятие предмета залога, т. к. теперь залог имений, фабрик, заводов с крестьянами был запрещён. Реформа 1861 г., проведённая в рамках обширного реформирования государства середины XIX в. (эпоха Великих реформ), модернизировала социально-политическое устройство России и внесла кардинальное изменение в понимание самого предмета недвижимости. Именно с той поры стало возможным говорить о формировании современного понятия «недвижимость». Законодательство определяло также чиншевое право и право застройки как предметы недвижимости.

Заключение

Таким образом, своеобразие развития института залога и предмета залога связано в первую очередь с потребностями государства и общества. Преобладание различных интересов, вызванных внутривнутриполитическими и геополитическими факторами, задавали общий вектор развития права. Да, замысел одного законодателя не всегда поддерживался его преемником, но в целом, можно и нужно говорить о преемственности политики в области развития экономики, что тесно связано с правовым регулированием.

В своём становлении и развитии институт залога чутко реагировал на потребности общества и государства. Заданный в определённый исторический момент вектор реформирования оказывал и оказывает влияние на дальнейшее развитие права даже в том случае, когда на первый взгляд этого не видно. Ведь всё находится во взаимосвязи: и государство, и общество, а как следствие, и экономика, и право и т. д.

Статья поступила в редакцию 08.11.2022.

ЛИТЕРАТУРА

1. Абрамова Н. В. Правовое регулирование статуса недвижимости лиц польской национальности в девяти западных губерниях России в XIX в. // Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 2022. № 4. С. 97–112.
2. Блинова М. А. Права и обязанности сторон ипотечных правоотношений в законодательстве Российской империи XIX – начала XX вв. // Социально-политические науки. 2018. № 2. С. 92–97.

3. Новицкая Т. Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. М.: Зерцало-М, 2005. 567 с.
4. Новицкая Т. Е. Правоспособность физических лиц (граждан) – субъектов имущественных отношений в российском законодательстве // Труды Института государства и права РАН. 2019. Т. 14. № 6. С. 162–196.
5. Полянский П. Л. Правовое регулирование брачно-семейных отношений в российском обществе: историко-правовое исследование. М.: Зерцало-М, 2018. 400 с.
6. Сапунков А. А., Сапунков Н. А. Чиншевое право в истории российской государственности конца XV – начала XX вв. // Правоприменение. 2021. Т. 5. № 1. С. 16–31.

REFERENCES

1. Abramova N. V. [Legal regulation of the status of persons of Polish nationality in nine western provinces of Russia in the 19th century]. In: *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 11. Pravo* [Bulletin of Moscow University. Series 11: Law], 2022, no. 4, pp. 97–112.
2. Blinova M. A. [Rights and obligations of the parties to mortgage legal relations in the legislative order of the Russian Empire in the 19th – early 20th centuries]. In: *Sotsialno-politicheskiye nauki* [Socio-political sciences], 2018, no. 2, pp. 92–97.
3. Novitskaya T. E. *Pravovoye regulirovaniye imushchestvennykh otnosheniy v Rossii vo vtoroy polovine XVIII veka* [Legal regulation of property relations in Russia in the second half of the 18th century]. Moscow, Zertsalo-M Publ., 2005. 567 p.
4. Novitskaya T. E. [Legal capacity of individuals (citizens) – subjects of property relations in Russian legislation]. In: *Izvestiya Instituta gosudarstva i prava RAN* [Proceedings of the Institute of State and Law Ran], 2019, vol. 14, no. 6, pp. 162–196.
5. Polyansky P. L. *Pravovoye regulirovaniye brachno-semeynykh otnosheniy v rossiyskom obshchestve: istoriko-pravovoye issledovaniye* [Legal regulation of marriage and family relations in the Russian society: historical and legal research]. Moscow, Zertsalo-M Publ., 2018. 400 p.
6. Sapunkov A. A., Sapunkov N. A. [Peasant land tenure with rent law in the history of Russian statehood at the end of the 15th – beginning of the 20th centuries]. In: *Pravoprimeneniye* [Law enforcement], 2021, vol. 5, no. 1, pp. 16–31.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Абрамова Надежда Владимировна – аспирант кафедры истории государства и права юридического факультета Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова;
e-mail: mrs.abramova.nadezhda@yandex.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Nadejda V. Abramova – Postgraduate student, the Chair of History of State and Law, Faculty of Law, Lomonosov Moscow State University;
e-mail: mrs.abramova.nadezhda@yandex.ru

ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА НА СТАТЬЮ

Абрамова Н. В. Развитие залогового законодательства и формирование предмета залога в России в XVIII – начале XX вв. // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2023. № 1. С. 69–80.
DOI: 10.18384/2310-6794-2023-1-69-80

FOR CITATION

Abramova N. V. Develolpment of Pledge Legistaion and Formation of Pledge Subject in Russia in the 17th – Early 20th Centuries. In: *Bulletin of Moscow Region State University. Series: Jurisprudence*, 2023, no. 1, pp. 69–80.
DOI: 10.18384/2310-6794-2023-1-69-80