

УДК 34

Становление и развитие ипотеки

Власова Дарья Андреевна

Студент,
Сибирский государственный университет науки и технологий
им. академика М.Ф. Решетнёва,
660000, Российская Федерация, Красноярск,
просп. им. газеты Красноярский Рабочий, 31;
e-mail: Daria_vl_1@mail.ru

Сафронов Вячеслав Владимирович

Кандидат юридических наук, доцент,
заведующий кафедрой правоведения,
Сибирский государственный университет науки и технологий
им. академика М.Ф. Решетнёва.
660000, Российская Федерация, Красноярск,
просп. им. газеты Красноярский Рабочий, 31;
e-mail: Daria_vl_1@mail.ru

Аннотация

В данной статье исследуется понятие ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, начиная с ее возникновения в Древней Греции. Рассматриваются историческое развитие ипотеки, ее взаимосвязь с гражданскими сделками, а также влияние римского права на формирование правил и условий залога в мировой финансовой системе. Статья раскрывает, как ипотека развивалась со временем и каково ее значение в обеспечении финансовой стабильности и доверия в сделках между кредиторами и должниками.

Для цитирования в научных исследованиях

Власова Д.А., Сафронов В.В. Становление и развитие ипотеки // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 4А. С. 395-402.

Ключевые слова

Ипотека, история, залог, обязательство, кредитор, должник, право собственности, реформы.

Введение

Слово «ипотека» впервые появилось в Греции в конце VII-начале VI в. До н.э. и было это связано с обеспечением ответственности должника перед кредитором определёнными земельными владениями. Вступая в следки, заключая договоры, люди издревле стремились обеспечить их исполнение. Возникновение ипотеки связано с развитием гражданского оборота и необходимостью обеспечить надлежащее исполнение обязательства, взятого на себя одной из сторон в договоре, а также создать более доверительные отношения между сторонами [Логинов М.П., Татьянников, 2015]. С течением времени термин «ипотека» стал употребляться для обозначения залога, который служит средством исполнения обязательства заемщика перед кредитором: при невозврате суммы в установленный срок заимодавец может компенсировать непоплаченный долг средствами, полученными от реализации задолженного имущества. Существование ипотечной системы, позволяющей достаточно четко устанавливать достоверность прав владельцев на определенную недвижимость, создает условия для надежного предоставления им долгосрочного кредита под залог этой недвижимости: земли и строений, производственных объектов или жилых домов. Многовековая практика показала, что ипотечный порядок в принципе благоприятен и для ссудополучателей. Стремясь к приобретению права выкупа заложенной недвижимости, они принимают все меры к погашению кредита, укрепляя тем самым свою платежеспособность и финансовое состояние.

Смысл отношений, которые устанавливаются между должником и кредитором в обязательстве, обеспеченном залогом, очень точно выразил Т.В.Чинаев. Он пишет: «В отличие от таких способов обеспечения обязательства, как неустойка и поручительство, при которых кредитор к конечному счету “верит должнику”, в обязательстве, обеспеченном залогом, кредитор “верит вещи”» [Чинаев, 2007]. Если проследить историческое развитие (генезис) института ипотеки, то можно увидеть следующую закономерность: законодательные акты государства всегда строги к должнику неплатящему, тогда как о праве залога едва в них упоминается. Позднее в нормативных требованиях государств законодатели ослабляют меры взыскания, а в результате развития института залогового права, стараются их употребление сделать лишним или по крайней мере более редким. В разных частях света понятие частной собственности возникает в разные временные периоды, а вот особая заслуга в развитии законодательства в области юридического обеспечения исполнения обязательств принадлежит римскому гражданскому праву. Именно оно вводит в практику систему обеспечения исполнения обязательств путем залога недвижимого имущества [Воробьев Ю., Караваева И., Скробов, 1995]. Понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из Древней Греции. Его ввел архонт Солон в VI веке до н.э. Драконт - предшественник Солона - в 621 г. до н.э. ввел порядок, согласно которому любые посягательства на частную собственность и ее движимую часть сурово карались. Впоследствии за ним и его порядками закрепилось определение «драконовых законов».

Основная часть

Солон осуществляет свои реформы в 594 году до н.э.: отменяет поземельные долги, вводит свободу завещания, по которой выморочное имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Вследствие этого каждый получил право расставаться с «собственностью» и завещать ее по своему усмотрению. Изначально залогом подобного рода обязательств в Афинах

была личность должника, которому в случае невозможности оплатить долг грозило рабство.

Для перевода личной ответственности в имущественную Солон и предложил ставить на имени должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб и назвали ипотекой. В римском праве было выработано немало институтов и правил, гарантирующих исполнение обязательств. Кроме словесных укреплений обязательств (например, присяги), были и вещные обеспечения. К ним относились поручительство и залог. Первое представляло собой преимущественно нравственную гарантию, во втором преобладал характер материального ручательства. По мере развития гражданского оборота в Риме все чаще вместо поручительства стали прибегать к залогоу как удобнейшему и наиболее надежному способу укрепления обязательства. В Риме существовали три вида залога: *fiducia*, *pignus*, *hypotheca*. Исторически первой возникла *fiducia*. Установленный в этом виде залог представлял для кредитора более чем полное обеспечение, так как переходил в собственность кредитора. «Становясь, одновременно с возникновением залога, собственником предмета, его кредитор имел право владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению; он имел возможность отчуждать его без предварительного согласия должника и не дожидаясь времени, когда требование будет подлежать исполнению» [Гантровер, 1980]. Должник же лишался права собственности на предмет залога, а следовательно, лишался права на плоды, приносимые этим имуществом, а также на получение имущественной массы (выраженной в качестве залога) со стороны третьих лиц. Наконец, даже удовлетворив требования кредитора, должник не мог быть в полной уверенности, что ему будет возвращено имущество, бывшее предметом залога, так как его могло уже не быть у кредитора или оно было обременено правами в чью-то пользу. В этом случае должник мог получить с кредитора только компенсацию за вред и убытки. Наряду с *fiducia* римское право выработало другую форму залога- *pignus*. В этом случае предмет, отданный в залог, поступал не в собственность, а во владение кредитора с обязанностью возврата после получения удовлетворения. Однако и этот вид залога имел существенные недостатки, которые были связаны, во-первых, с тем, что кредитор считался лишь владельцем заложенного имущества и не имел для защиты своего права вещного иска, а значит, не мог вернуть заложенное имущество у третьих лиц; а во-вторых, кредитор не имел права продать предмет залога с целью получения удовлетворения. И только при империи это право в случае просрочки долга стало признаваться [Забродина, 2013]. Римские юристы сумели освободиться от указанных недостатков в другом, наиболее позднем по времени возникновении, виде залога *hypotheca*, сложившегося под влиянием восточного греко-египетского права и развивавшегося на почве найма сельскохозяйственных участков. Ипотека перешла в западно-европейское законодательство с двумя главными отличиями: во-первых, она применяется только к недвижимым вещам, во-вторых, продажа заложенного имущества производится в судебном порядке. То, что ипотека применяется только к недвижимым вещам, объясняется свойствами движимых вещей, а именно тем, что они могут быть весьма легко уничтожены или попорчены должником, скрыты или переданы им в третьи руки, поэтому без изъятия их из владения должника кредитор подвергался бы опасности лишиться своего обеспечения. В Германии ипотека появляется не ранее XIV столетия (до этого господствует принцип личной ответственности за долги), во Франции с конца XVI века действовала негласная ипотека. В законодательстве европейских стран ипотека имеет уже две характерные черты. Во-первых, она применяется только к недвижимости; во-вторых, продажа заложенного имущества производится не самим кредитором, а при посредстве суда. Для кредитора ипотека становится самым верным

средством получить «обеспечение по долгам», не принимая в свое владение имущество должника и не опасаясь конкуренции кредиторов. Ипотека становится надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Средневековые кодексы сохранили определение, что «внесенная ипотека по самой своей природе неделима, она основана на праве получения удовлетворения». «Hypoteca est tota in toto, et tota in qualibet parte»- право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства. Отдельная продажа частей не лишала кредитора права требовать удовлетворения их долга в полной сумме. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение), независимо от смены владельца. Ипотечное право самостоятельно существовать не может. Недействительность или прегрешение требования влечет за собой недействительность или прекращение ипотеки, но не наоборот. Это значение ипотеки признано не только изначально римским правом, но и рядом законодательств европейских стран.

Законченная ипотечная система введена: в Пруссии – уставом 1783 года и 1872 года; в Австрии - гражданским уложением 1811 года и уставом 1871 года; в Саксонии - уставом 1843 года и кодексом 1863 года. В Российской империи образцовая ипотека действовала в губерниях Царства Польского по уставу 1818 года. В ее основе - старое польское законодательство с прусскими и австрийскими «наслоениями». В прибалтийских губерниях ипотека действовала с XVIII века и объединена с законодательством при судебной реформе 1889 года. [Воробьев Ю., Караваева И., Скробов, 1995]

Развитие ипотеки в России имеет свою историю. Первоначально обеспечением исполнительности должника служила его личность - существовал институт закупничества, при котором свобода лица была порукой кредитору.

Первой формой залога, как считает С. А. Литвинова, являлось предоставление кредитору права пользования имуществом должника за полученную последним от кредитора сумму денег, причем «кредитор имел право требовать платежа долга, а должник имел право требовать возвращения имущества при условии платежа долга». [Литвинова, 2013]

Наряду с этой формой существовала и другая, которая заключалась в том, что вещь оставалась в руках должника, а кредитор, вместо пользования заложенным имуществом, получал вознаграждение за свой капитал в виде роста.

Надо заметить, что российские ученые высказывали очень разные мнения о путях развития ипотеки как одной из форм залога.

Так, по мнению С. А. Литвиновой, дальнейшим развитием ипотеки оказывается превращение владения и пользования при просрочке должника, в право собственности кредитора, и развитие ипотеки было направлено на то, чтобы заменить это «представление о залоге вещи как содержащем в себе право собственности, представлением о залоге как праве на чужую вещь, получить удовлетворение из ценности его».[там же]

Именно на это и были направлены многие законодательные попытки (1557, 1737), приведшие к изданию в 1800 году Банкротского устава, который окончательно отменил старый порядок залога недвижимости. Была устранена необходимость передавать в держание кредитора заложенное имение, залоговое право опять приобрело характер права на чужую вещь.

На европейской территории России ипотека была введена законом 19 мая 1881 года. Особая ипотечная комиссия была создана в 1882 году для проработки деталей и практики закона. В 1889 году отменяют старую систему оглашения завещаний и утверждается порядок «гласности» и «специальности». В практику входит новая форма реестров крепостных дел, где статьи

приурочены к названию имений, а не к существовавшему ранее порядку, связанному с именем собственника (так внедряется принцип «специальности»).

Манифестом Екатерины II от 29 октября 1768 года в России впервые был юридически закреплён выпуск бумажных денег - ассигнаций и подтверждена потребность, или, оперируя современными понятиями, комфортность экономических расчетов в средствах обращения и платежа.

Эмиссия бумажных денег была возложена на ассигнационные банки, созданные в Москве и Санкт-Петербурге в 1769 году. Дополнительное заимствование кредитных ресурсов на государственные нужды производилось из средств Государственного заемного банка, который был образован в 1786 году с целью организации ипотечного кредита землевладельцам, главным образом дворянству.

В том же, 1786 году, при Государственном заемном банке была образована Страховая экспедиция - первое страховое учреждение в России. Манифест предусматривал страхование каменных домов, принимаемых в залог при осуществлении кредитных операций. Страховая оценка здания устанавливалась в том же размере, что и залоговая, - в 3/4 стоимости имущества, а страховая премия - в полтора процента от установленной страховой суммы. В целях минимизации страхового риска, связанного с ущербом, причиняемым огнем, на страхование не принимались деревянные строения или хозяйственные постройки, а также здания, имевшие соломенную или камышовую кровли. Процедура оформления договора страхования сопровождалась выдачей страхового полиса, неотъемлемой частью которого являлся архитектурный план объекта - залог передаваемого под обеспечение ссуды в Государственный заемный банк.

С начала 1870-х годов в стране действовало 11 акционерных ипотечных (земельных) банков. История работы этих финансовых учреждений тесно переплетена с социально-экономической жизнью страны на рубеже XIX-XX столетий. Их роль в развитии кредитной системы и, как следствие, взлет российской экономики к 1913 году, до сих пор недостаточно пропагандировались, хотя именно акционеры этих банков проводили масштабные операции с землей и недвижимостью. В годы революции 1917 года ипотечные банки в России были полностью ликвидированы. По российскому законодательству XIX века на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать друг другу ненужной конкуренции.

Итак, в XIX веке в российском законодательстве окончательно устанавливается новая система залогового права. Заложенное недвижимое имущество остается в руках собственника и при этом нет необходимости передавать его в держание кредитора.

Однако, несмотря на прогрессивность новой системы, дореволюционные цивилисты выделяют и ряд ее недостатков, которые проявляются прежде всего в непоследовательности и незаконченности. Русские цивилисты выступали против порядка, при котором на стороне должника не допускалось никакой перемены, кроме наследственного правопреемства и при котором право залога могло принадлежать в имени должника только одному кредитору.

Предложения по улучшению и усовершенствованию залогового права России нашли свое отражение в разработанных в первой половине XIX века в проекте обновленного Гражданского положения и проекте Вотчинного устава. Важнейшие черты этих проектов сводились к следующему [Чинаев, 2007]:

- одно и то же имущество могло быть отдано в залог нескольким лицам. В этом случае отношения между залогодержателями определялись последовательностью внесения залоговых прав в вотчинную книгу;

- залоговое право носило ипотечный характер, поэтому залогодержатель не становился владельцем недвижимого имущества;
- приобретенные залогодержателем права на взысканные ссуды с залогодателя могли быть предметом сделок как между залогодержателями, так и между ними и посторонними лицами;
- залогодержатели могли уступать друг другу старшинство, а лица посторонние – приобретать права требования, обеспеченные залогом.

По мнению дореволюционных русских юристов, в проектах было достигнуто равновесие интересов залогодержателей и залогодателей, поскольку первым обеспечивалась достаточно широкая возможность удовлетворить свои требования, а вторым – право распоряжаться имуществом, служащем обеспечением.

Революция 1917 года изменила государственный строй России и систему ипотечного кредитования, как следствие. Гражданский кодекс 1922 года упразднил деление имущества на движимое и недвижимое. В этот период ипотека прекратила свое существование почти на 80 лет.

После долгого перерыва возродилось ипотечное кредитование только в начале 1990-х годов, а законодательное подкрепление и гарантии получило в 1998 году, с выходом Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Начиная с 2005 года, ипотечный рынок в России стал активно развиваться, только за 2005 год было выдано кредитов на сумму около 30 млрд рублей, что решило вопрос количества, теперь дело оставалось за качеством, но планы разрушил экономический кризис 2008-2010 годов. В период упомянутого кризиса на непогашенные займы населения банки отреагировали ужесточением требований к заемщикам, повышением процентных ставок по кредиту, практически прекратили свое существование программы кредитования без первоначального взноса. Наконец, миновав волну мирового экономического кризиса, в 2011 году ипотечное кредитование подошло к очередному этапу своего развития.

Экономический кризис 2013-2015 годов сказался менее болезненно на российской системе ипотечного кредитования в сравнении с предыдущим периодом (2008-2010). Рынок ипотеки данного периода оказался более сбалансированным, Правительством РФ был разработан ряд программ для поддержания конкурентоспособного уровня ипотечной системы, в частности программы государственной поддержки молодым семьям, ученым, выдача кредитов по сниженным процентным ставкам, увеличение материнского капитала.

На сегодняшний день (2021) Правительство РФ утвердило план мероприятий по дальнейшему совершенствованию ипотечной системы, который закреплен в документе «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», принят закон, направленный на совершенствование функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих – Федеральный закон от 01.05.2016 № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих"», банками и застройщиками разрабатывается ряд мероприятий для привлечения потенциальных клиентов.

Учитывая сложившееся положение в нынешнем гражданском законодательстве, возможно, было бы полезно использовать основные принципы ипотечного кредитования в дореволюционной России для формирования необходимого каркаса современной ипотеки. Скажем, выдача ипотечной ссуды не деньгами, а ценными бумагами обеспечила бы прочность всей системы ипотеки, поскольку не требовала бы свободных средств.

Заключение

Подводя итог вышесказанному, следует отметить, что исторические исследования на предмет развития ипотеки способствуют выявлению основных проблем модернизации системы ипотечного кредитования, анализ которых помогает сформировать основные пути решения сложившихся проблем и направлений развития института ипотеки в целом, основываясь на мировой истории ее происхождения.

Библиография

1. Воробьев Ю., Караваева И., Скробов А. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. 1995. № 11. С. 135-145.
2. Гантровер Л.В. Залоговое право. СПб.: Государственная типография, 1980. 773 с.
3. Забродина И.А. История развития ипотеки в зарубежных странах и дореволюционной России // Нотариус. 2013. № 5. С. 38-39.
4. Литвинова С.А. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России. Ростов-на-Дону, 2013. 25 с.
5. Логинов М.П., Татьянников В.А. Теория и методология ипотечного кредитования. Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. 226 с.
6. Сафронов В.В. Государственно-правовое администрирование института ипотеки жилых помещений на территории Российской Федерации. Красноярск, 2022. С. 16-24.
7. Чинаев Т.В. Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее инфраструктуры: дис. ... канд. экон. наук. Уфа, 2007. 165 с.
8. Barzel Y., Allen D. W. Economic analysis of property rights. – Cambridge university press, 2023.
9. Correa C. Trade related aspects of intellectual property rights: a commentary on the TRIPS agreement. – Oxford University Press, 2020.
10. Ritter D. Contesting native title: From controversy to consensus in the struggle over Indigenous land rights. – Routledge, 2020.

The formation and development of mortgage

Dar'ya A. Vlasova

Student,
Siberian State University of Science and Technology
named after academician M.F. Reshetnyova,
660000, 31 imeni gazety Krasnoyarskii Rabochii ave.,
Krasnoyarsk, Russian Federation;
e-mail: Daria_vl_1@mail.ru

Vyacheslav V. Safronov

PhD in Law, Associate Professor,
Head of the Department of Law,
Siberian State University of Science and Technology
named after academician M.F. Reshetnyova,
660000, 31 imeni gazety Krasnoyarskii Rabochii ave.,
Krasnoyarsk, Russian Federation;
e-mail: Daria_vl_1@mail.ru

Abstract

This article explores the concept of mortgage as a means of securing the fulfillment of obligations, starting with its origins in Ancient Greece. The historical development of mortgages, its relationship with civil transactions, as well as the influence of Roman law on the formation of the rules and conditions of collateral in the global financial system are considered. The article reveals how mortgages have developed over time and what their importance is in ensuring financial stability and trust in transactions between creditors and debtors.

For citation

Vlasova D.A., Safronov V.V. (2024) Stanovlenie i razvitie ipoteki [The formation and development of mortgage]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (4A), pp. 395-402.

Keywords

Mortgage, history, pledge, obligation, creditor, debtor, property rights, reforms.

References

1. Chinaev T.V. (2007) *Formirovanie rossiiskoi sistemy ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya i ee infrastruktury. Dokt. Diss.* [Formation of the Russian housing mortgage lending system and its infrastructure. Doct. Diss.]. Ufa, 165 s.
2. Gantover L.V. (1980) *Zalogovoe parvo* [Lien right]. Saint Petersburg: Gosudarstvennaya tipografiya Publ.
3. Litvinova S.A. (2013) *Institutsional'nye osnovy razvitiya ipotechnogo kreditovaniya v Rossii* [Institutional basis for the development of mortgage lending in Russia]. Rostov-on-Don.
4. Loginov M.P., Tat'yannikov V.A. (2015) *Teoriya i metodologiya ipotechnogo kreditovaniya* [Theory and methodology of mortgage lending]. Ekaterinburg: Ural State University Publishing House.
5. Safronov V.V. (2022) *Gosudarstvenno-pravovoe administrirovanie instituta ipoteki zhilykh pomeshchenii na territorii Rossiiskoi Federatsii* [State legal administration of the institution of residential mortgages on the territory of the Russian Federation]. Krasnoyarsk, pp. 16-24.
6. Vorob'ev Yu., Karavaeva I., Skrobov A. (1995) *Zalogovoe kreditovanie: zarubezhnyi opyt i rossiiskaya deistvitel'nost'* [Collateral lending: foreign experience and Russian reality]. *Voprosy ekonomiki* [Questions of Economics], 11, pp. 135-145.
7. Zabrodina I.A. (2013) *Istoriya razvitiya ipoteki v zarubezhnykh stranakh i dorevolyutsionnoi Rossii* [History of the development of mortgages in foreign countries and pre-revolutionary Russia]. *Notarius* [Notary], 5, pp. 38-39.
8. Barzel, Y., & Allen, D. W. (2023). *Economic analysis of property rights*. Cambridge university press.
9. Correa, C. (2020). *Trade related aspects of intellectual property rights: a commentary on the TRIPS agreement*. Oxford University Press.
10. Ritter, D. (2020). *Contesting native title: From controversy to consensus in the struggle over Indigenous land rights*. Routledge.