

Бочкарева Екатерина Николаевна

Магистрант НАЧОУ СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Возникновение и история развития ипотеки (залога недвижимости) в
России и зарубежных странах**

Аннотация. В статье изложен материал о правовой природе залога недвижимости, определяются его функции, прослежена эволюция данного понятия на протяжении многих веков. Также проводится анализ залога недвижимости в России и зарубежных странах.

Ключевые слова: ипотека, залог, должник, кредитор, недвижимость.

Термин «ипотека» (*hypoteka* – подставка) впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э. и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В то время ипотека означала любой залог под кредит [1, с. 8].

Первоначально в Афинах господствовала личная ответственность за долги, залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство. Особое развитие различные залоговые формы получили в римском праве. Именно там и сложилась правовая природа ипотечного кредитования. Исходными конструкциями служили так называемая фидуция (*fiduciae* – сделка на доверии, доверительная сделка, при которой должник передавал закладываемое имущество в собственность кредитора) и пигнус (*pignus* – неформальный залог, передача имущества во владение кредитору) [1, с. 12].

Система ипотечного права Древнего Рима содержала следующие нормы, которые существуют по настоящее время в современном праве и составляют правовую природу ипотеки в целом:

1. при нескольких залогах на один предмет действовало правило ипотечного старшинства;

2. в случае невозврата должником долга кредитор был вправе продать заложенное имущество для последующего покрытия из полученных денежных средств удовлетворения своего долга;

3. до продажи имущества кредитор должен был три раза предупредить должника о выкупе им самим предмета залога, и, кроме того, указанное имущество не мог выкупить сам кредитор;

4. если в сумме покупная цена превышала долг должника, то кредитор был обязан вернуть разницу, либо обратиться взыскание на иное имущество должника, если вырученной суммы не хватало. Однако отсутствие регистрации прав отрицательно сказывалось на ипотечных отношениях. Кредиторы, принимая в залог имущество, не были уверены в чистоте прав на предмет залога [4, с. 23].

Разнообразие видов залога было присуще также залоговому праву средневековой Европы и Руси. Ипотека по-прежнему означала залог под кредит, при этом залог был исключительно в виде недвижимого имущества.

В Россию ипотека пришла в XIII веке одновременно с развитием торговых отношений и заемных обязательств и являлась первым видом кредитования.

Со временем правовая природа залога несколько изменилась. Залогодержатель мог вступить во владение (в собственность) имуществом только с момента неисполнения должником основного обязательства. Указанные формы залогов с переходом заложенного имущества залогодержателю в собственность или во владение были обоснованы экономическим положением Руси, где неразвитость торгового оборота определяла в качестве основной ценности земледелие [3, с. 40].

В 1714 году Петр Великий объединил поместье и вотчину под единым титулом недвижимых вещей. С 1737 года залоговое право не превращалось в право собственности, а заложенная вещь по указу императрицы Анны Иоанновны подлежала продаже с публичных торгов.

Предпринятая в 30-х годах XVIII века реформа залогового права базировалась на идее защиты обоюдных интересов должников и кредиторов. Она не признавала за залогодержателем права собственности на заложенное имение и закрепила новый взгляд на залоговое право.

До революции наша страна была одним из мировых лидеров в области ипотечного кредитования. Первые банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости, появились в России в 50-х годах XVIII столетия. Получение ипотечных кредитов было делом избранных (в основном дворян), ипотечное кредитование осуществляли созданные государством казенные дворянские банки, которые функционировали следующим образом [3, с. 45].

Более широкое развитие ипотека получила во второй половине XIX века после отмены крепостного права. Правительство было вынуждено учитывать тяжелое положение крестьян, номинально получивших свободу и право выкупа земель, но не имевших, ни собственных средств, ни возможности получить кредит на эти цели.

В 1754 году был учрежден первый банк с отделениями в Петербурге и Москве. Банк выдавал ссуды в размере от 500 до 1000 руб. сроком до трех лет из 6% годовых под залог помещичьих имений и каменных строений. Крестьянский поземельный банк и Государственный дворянский земельный банк кредиты выдавали на срок, превышающий 60 лет, от 3 до 8% годовых. Механизм кредитования строился на выпуске ипотечных облигаций, которыми и кредитовались заемщики. Эти облигации назывались в Дворянском земельном банке закладными листами, а в Крестьянском поземельном банке – свидетельствами. Некоторые выпуски закладных листов, в отличие от свидетельств, имели номинальную стоимость, выраженную не только в рублях, но и в германских марках, французских франках, голландских гульденах и

фунтах стерлингов. Деятельность Ипотечных банков заключалась в выдаче кредитов облигациями, которые в свою очередь выкупались Государственным банком Российской империи в размере 90% их биржевой цены и затем высылались для оплаты в Ипотечный банк [4, с. 29].

Вторую группу ипотечных кредитных учреждений составляли городские кредитные общества. Они кредитовали горожан под залог недвижимости. Закладные листы обоих банков имели дополнительные государственные гарантии (гарантировались всеми находящимися в распоряжении Правительства Российской империи средствами).

Третья группа – акционерные и сословные земельные банки. В России городские общественные банки являлись самыми старыми из действовавших в XIII–XX веках кредитных учреждений.

К началу XX века в Российской империи существовал достаточно урегулированный рынок поземельных (ипотечных) кредитов. При его организации была реализована идея, имеющая на первый взгляд сугубо теоретическое значение. Суть ее состоит в том, что при организации ипотечных кредитов могут возникать и существовать правовые формы, производные от залога недвижимости, но теряющие акцессорный характер по отношению к обеспечиваемому кредиту.

На примере ипотечных кредитов, выдававшихся не в деньгах, а в виде банковских закладных листов, которые являлись по своей сути предъявительскими ценными бумагами. При таком способе кредитования должник передавал в залог банку в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору недвижимость, а банк в счет кредитного договора выдавал заемщику не деньги, а закладные листы с купонным доходом. Получив кредит в форме закладных листов, заемщик мог рассчитаться ими со своими кредиторами, продать их на бирже за деньги, т. е. реально имела место ситуация, в которой закладные листы выступали средством расчета [4, с. 32].

Понятие об ипотеке как о праве на чужую вещь полностью вошло в состав залогового законодательства, действовавшего до октября 1917 года. На

основе такого понимания ипотеки регулировались отношения залогодателя и залогодержателя, которому не предоставлялось права владеть, а тем более распоряжаться заложенным имуществом. Так ипотека начала возрождаться в середине века, вызванная необходимостью восстановления разрушенных войной зданий [2, с. 13].

Таким образом, даже краткий исторический анализ позволяет сделать вывод об общей тенденции развития залога в европейском и российском праве. Из столба, врытого в землю должника для обозначения того, что данная земля является обеспечением прав кредитора, институт ипотеки преобразовался в систему, способную участвовать в решении глобальных государственных задач любой страны.

Литература

1. Базанов И. А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М.: Юристъ, 2012.
2. Венкштерн М. Основы вещного права / Пер. с нем. М.: БЕК, 2013.
3. Грудцына Л.Ю., Филиппова Е.С. Ипотека. М.: Проспект, 2013.
4. Шелков О.В. Ипотечное кредитование. История, теория, перспективы, практические рекомендации. М.: Юристъ, 2012.