

**Дмитриева Ксения Константиновна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

**Исторические особенности становления и развития института  
ипотеки (залога недвижимости) в России**

**Аннотация.** В статье рассматриваются особенности исторического развития института ипотеки (залога недвижимости) в России.

**Ключевые слова:** ипотека, залог недвижимости, ипотечное кредитование.

В современном обществе, основанном на капиталистических отношениях, достаточно сложно представить отсутствие института ипотеки. Однако исторически появление данного института в Российской Федерации было сопряжено со значительными трудностями ввиду особенностей развития российского государства.

Исторические особенности развития России обусловили достаточно позднее появление института ипотеки в нашем государстве. О начале формирования института залога недвижимости в России можно говорить, начиная с середины XVIII века. В 1754 году, во времена правления Елизаветы Петровны, появились первые в России банковские учреждения [7, с. 44]. Однако такие банковские учреждения предоставляли ссуды для покупки земельных участков только представителям русского дворянства и иностранцам, находящимся в российском подданстве и имевшим в собственности недвижимость в Российской Империи. В 1776 году началась выдача ссуд под залог недвижимости также и крестьянам.

Императрица Екатерина II продолжила развитие системы банковских учреждений. Однако залоговая система, существовавшая в Российском государстве того периода, имела ряд недостатков, а именно:

- поручительства, предоставляемые заемщиками, проверялись достаточно плохо;
- различные операции по выдаче денежных средств и их получение от населения плохо соизмерялись и учитывались.

Результатом переосмысления залоговой политики государства стало издание 28 июня 1786 года манифеста об учреждении заемного банка государства, упразднившего все действующие дворянские банки. Заемный банк стал первым кредитным учреждением в России, специализировавшимся на долгосрочном кредитовании под залог недвижимости. Устанавливались следующие условия ипотеки (залога недвижимого имущества):

- 1) для дворянства срок ипотеки составлял 20 лет под 8% годовых;
- 2) для городов – 22 года под 7% годовых [6, с. 72].

Отмена крепостного права в 1861 году обусловила распространение кредитных учреждений, специализирующихся на ипотечном кредитовании. К 1891 году создается московское домовладельческое общество, контролировавшее недвижимость, а также платежеспособность должника. Набирают популярность ссудные товарищества, объединяющие интересы более чем восьми миллионов человек. В начале XX века набирает обороты частная система ипотеки, включающая в себя 10 акционерных земельных банков, которые выдавали ссуды под землю и недвижимость в пределах определенной территории. Кредит предоставлялся в виде закладных листов – ценных бумаг особого рода, которые действовали на рынке ипотеки и реализовывались на бирже. «Неисправность» должника влекла за собой продажу предмета залога с публичных торгов.

В конце XIX века наметились перспективы для дальнейшего развития института ипотеки в Российской Империи. Например, при Министерстве юстиции Российской Империи создавалась ипотечная комиссия, целью

деятельности которой была разработка проектов, направленных на развитие института ипотеки. Однако ни один из проектов, разработанных указанной комиссией, принят не был.

Слом буржуазного строя и монархической формы правления, установление социалистического строя, отрицающего наличие частной собственности, в ходе революционных событий 1917 года обусловили «заморозку» развития системы ипотечного кредитования в России. Ипотека была чуждым советскому законодателю и бюрократическому аппарату механизмом. Лучшим образом подход советского государства к ипотеке иллюстрирует определение ипотеки, представленное в Советском энциклопедическом словаре: ипотека – орудие эксплуатации и разорения мелких и средних крестьян. В связи с подобным отношением советской власти к институту ипотеки можно констатировать отсутствие законодательного регулирования и в принципе существования института ипотеки в СССР.

Впервые законодательное определение ипотеки появляется в 1992 году в статье 42 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге», в соответствии с которой ипотекой признавался залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им [4]. Данное определение опиралось на принципы системы ипотеки, которые получили свое развитие еще в праве Российской Империи.

22 декабря 1993 года распоряжением Заместителя Председателя Совета Министров Российской Федерации № 96-рз сообщены Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке [3]. Данный документ урегулировал основные вопросы, связанные с заключением и исполнением договора ипотеки. Однако Основные положения не носили нормативный характер, целью разработки данного документа являлось создание модельного законодательного акта, регулирующего вопросы ипотеки.

28 февраля 1996 г. издан Указ Президента Российской Федерации № 293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» [5].

Данный Указ не содержал в себе положений, которые имели бы существенное значение, и впоследствии он утратил силу. Между тем он стал документом, существенно расширившим возможности для кредитования предпринимателей, а также положил начало решению проблемных вопросов в области ипотечного кредитования.

Отсутствие специального закона, регулирующего общественные отношения в области ипотеки, обуславливало возникновение различных проблем, касающихся ипотечного кредитования. Несмотря на это ипотечное кредитование все же существовало.

Недостаточная правовая урегулированность отношений, связанных с ипотекой, стала причиной возникновения ситуаций, когда ипотека неправомерно применялась в целях приватизации имущества государства. Например, в начале 90-х годов XX века государственные учреждения и предприятия, не подлежащие приватизации, зачастую закладывали наиболее ликвидную недвижимость с целью получения кредита. В процессе выплаты кредита данные учреждения сталкивались с ситуацией, когда возврат кредита был невозможен, и, соответственно, имущество предприятий и учреждений, а впоследствии и сами предприятия и учреждения, становились собственностью кредиторов.

В 1994 году принята первая часть Гражданского кодекса Российской Федерации [1], установившая общие положения о договоре залога в Российской Федерации. Помимо прочего, статья 334 Гражданского кодекса Российской Федерации определила, что ипотека (в значении, указанном в Законе Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге») регулируется законом об ипотеке. Проблемой являлось то, что закон об ипотеке на момент введение в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации не был принят.

Между тем сложились условия, способствующие развитию законодательства об ипотеке. Отличительные черты данного периода:

– перспективное состояние рынка ипотечного кредитования;

– начало формирования нормативно-правовой базы в сфере залога недвижимости;

– признаки экономической стабилизации после переходного периода;

– расширение субъектного круга участников ипотечного кредитования.

Следствием сложившихся предпосылок стало принятие в 1998 году Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2], закрепившего современный подход к ипотеке и договору об ипотеке.

Подводя итог анализу развития института ипотеки в России, можно сделать вывод о том, что институт ипотеки вводился в правовое поле Российской Федерации достаточно проблематично. В дореволюционной России сформировались четкие и однозначные принципы ипотечного кредитования, однако события 1917 года более чем на 80 лет «заморозили» развитие института ипотеки в России. К 1998 году сформировались все необходимые предпосылки к формированию нового правового подхода к договору залога недвижимости в России, следствием чего стало принятие Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм., вступ. в силу с 01.06.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2018. № 32 (Часть II). Ст. 5132.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 06.06.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 18.06.2019) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400; Собрание законодательства РФ. 2019. № 23. Ст. 2921.

3. Основные положения о залоге недвижимости – ипотеке (сообщены распоряжением Заместителя Председателя Совета Министров Российской Федерации от 22.12.1993 № 96-рз) // Российская газета. 1994. 6 января.

4. Закон Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» (ред. от 06.12.2011) // Российская газета. 1992. № 129. 6 июня; Собрание законодательства РФ. 2011. № 48. Ст. 6728 (Документ утратил силу).

5. Указ Президента Российской Федерации от 28.02.1996 № 293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» (ред. от 09.07.1997) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 10. Ст. 880; 1997. № 28. Ст. 3422 (Документ утратил силу).

6. Веснин В.Р., Алиев А.Т. Деньги. Кредит. Банки. В вопросах и ответах: учебное пособие. М.: Проспект, 2017.

7. Топорнин Н.Б. Некоторые исторические аспекты организационно-правового развития банковской деятельности в Российской Федерации // Право и государство: теория и практика. 2017. № 5 (149).

© Бюллетень магистранта 2019 год № 3