

**Стаховский Станислав Сергеевич**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

**История развития правового института залога недвижимости  
(ипотеки) в римском, зарубежном и российском праве: сравнительный  
анализ**

**Аннотация.** В статье рассматриваются особенности института залога недвижимости (ипотеки) в римском, зарубежном и российском праве, проводится сравнительный анализ особенностей развития этого правового института в разные исторические периоды в разных странах. Отмечается важная роль системы ипотечного страхования для развития ипотеки жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** банк, залог, земельный участок, ипотека, кредит, недвижимость, страхование ипотеки, правовой институт, римское право, российское право.

Ипотека (от греческого – залог, заклад) – одна из форм залога, при которой объект недвижимости, являющийся предметом залога, остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения должником условий обязательства, имеет право получить удовлетворение за счёт продажи данного имущества [1, с. 11]. Раскрывая содержание понятия «недвижимое имущество» можно уточнить таким образом: «Ипотека – это имущественный залог, где предмет залога – недвижимое имущество в виде земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений» [6].

Важно различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». В рамках ипотечного кредитования заемщику выдается кредит на приобретение

жилого помещения, строительства дома. По логическому объему ипотека – подвид залога, где предмет залога-недвижимость, а ипотечное кредитование – вид кредитования под ипотеку [6].

Залог недвижимости, как правило, земельного участка появился еще в Египте, Древней Греции. Само слово «ипотека» означало специальный столб на границе участка заемщика, который показывал другим, что этот земельный участок заложен. Но договорные отношения по ипотеке не были формализованы в правовых актах. С конца III в. н.э. император Лев издал рескрипт, в соответствии с которым ипотека стала оформляться в присутственном месте официальными документами, которые обладали юридической силой [4]. Гарантией оплаты, кроме земли могли быть рабы, скот. Но к кредитору не переходило право отчуждения и даже владения предметом залога. Ипотека оформлялась в присутственном месте специальным документом-соглашением. Было введено понятие генеральной ипотеки, когда залогом являлся весь имущественный комплекс [5, с. 132].

Таким образом, в римском праве ипотечные отношения формализовались, сформировался институт генеральной ипотеки, ипотеки в силу закона.

Развитие ипотечных отношений в Европе связано с появлением банков, которые стали выдавать коммерческие кредиты для совершения торговых операций, и чаще всего залогом выступала недвижимость. Для аккумуляции средств выпускались разновидности ипотечных ценных бумаг – закладные. Активное развитие банков в Германии привело к формированию ипотечного кредитования.

В США в начале XX века создавались «федеральные земельные банки» для выдачи долгосрочных кредитов под залог земель фермерским хозяйствам. Ипотечные банки представляли собой мелкие кредитные учреждения регионального значения. В период Великой депрессии в 1930-х гг. в США государством финансировались такие программы, как «Фонд взаимного ипотечного страхования Федеральной жилищной администрации», что помогло развитию института по страхованию ипотечных рисков.

В 1950-ых годах начало развиваться частное ипотечное страхование. Именно развитие института ипотечного страхования позволило во второй половине XX века сделать ипотеку жилья массовой. Сначала кредитовалось сельское хозяйство, затем кредитование распространилось на жилищное строительство [3].

Таким образом, формирование института ипотечного страхования параллельно с институтом ипотечного кредитования стимулировало в в зарубежных странах активное развитие института ипотеки, особенно жилищной.

В России в XII-XV веках возникла частная собственность на землю, и получил развитие особый вид кредитования – «заклад». В случае банкротства должника наследство переходило в собственность кредитора [6]. Изначально предметом ипотеки служили земли и постройки, то есть «имения и вотчины», а позднее закладывать стали строения и производственные сооружения, а после отмены крепостного права – крестьянские наделы. Благодаря преобразованиям Петра I в области регистрации прав на недвижимость, удалось внедрить новую форму ипотеки, при которой дом подлежал обязательной публичной продаже, если должник не исполнит обязательства. Этот вид ипотеки полностью заменил старую в 1800 году, когда приняли «Устав о банкротах». Теперь законодатель был обязан заботиться о сохранности строений, являвшихся предметом залога. В начале XX в. акционерные земельные банки лидировали в системе российского земельного кредитования.

Таким образом, в период до XX века ипотека в России сводилась к выдаче денежных сумм под недвижимость в виде земельных участков.

© В период СССР ипотека отсутствует в связи с государственным распределением жилья и постепенной отменой права частной собственности на землю. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» положил начало новому этапу развития рынка ипотечного кредитования. Но, ипотечное кредитование требует развитой системы ипотечного страхования, снижающей риски банка, инвестора, заемщика,

снижающего банковский ипотечный кредит и доступность ипотеки, поэтому развитие ипотечных отношений вызвало развитие ипотечного страхования.

До 1786 г. страхование в Российской империи осуществлялось иностранными страховыми обществами. Но 23 декабря 1786 г. учредили в Государственном заемном банке Страховую экспедицию, в рамках которой государство контролировало страхование предмета залога. В первой половине XIX в. появляются частные страховые общества, страхующие предмет залога. После ликвидации государственных финансово-кредитных учреждений страхование ипотеки развивалось в рамках частных страховых обществ, компаний.

С развитием института ипотеки в России формируется ипотечное страхование, которое стало инновацией на страховом рынке России. Ипотечное страхование в России появилось в 2011 г., инициатором которого было Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. До этого времени страховали только предмет залога, титул, жизнь и здоровье заемщика [2, с. 9]. В рамках ипотечного кредитования наряду со страхованием предмета залога, жизни и здоровья, титула, кредитного риска стали страховать ответственность заемщика по выплатам и риск потери (снижения) дохода. Страхование ответственности заемщика стало механизмом защиты банка от рисков, а страхование потери дохода (снижения его) защищает от риска и банк и заемщика.

Исторический процесс развития ипотеки показал развитие ипотеки на основе залога всего имущества и залога земли. Целью ипотечного залога часто выступало строительство. Причем уже в римском праве сформировалась ипотека в силу закона. Но массовое развитие ипотеки было связано с жилищной ипотекой, причем только система ипотечного страхования рисков кредиторов позволила активно развиваться ипотечному кредитованию.

Таким образом, анализ истории развития ипотеки в мире показал значимость ипотечного страхования рисков кредиторов для развития ипотечного кредитования.

## Литература

1. Бочкарев В.В., Казейкин В.С., Николаева Е.Л. Ипотечное кредитование в жилищном строительстве. М.: Инфра-М, 2018.
2. Глинкина Е.В. Развитие ипотечного страхования в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. экон. наук. М: Российский государственный ун-т туризма и сервиса, 2012.
3. Ковалева Н.А., Чуднова А.С. Понятие и основные виды ипотечного страхования в РФ // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. 2016. № 61-62.
4. Лушин А.Н., Чудецкая К.А. Ипотека в римском праве // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2014. № 1 (25).
5. Максимов В.А., Желонкин С.С. Римское право: Учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019.
6. Попцова В.А. Ипотечное кредитование в России // Политика, экономика, инновации. 2016. № 2 (4).

© Бюллетень магистранта 2022 год № 6