

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
имени М.В. Ломоносова
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

БАКАЛАВРИАТ

«Развитие залогового права в российском государстве (XVII-XX века)»

Дипломная работа
Абрамовой Надежды Владимировны

Научный руководитель:
д.ю.н., профессор Новицкая Татьяна Евгеньевна

Дата защиты: « ___ » _____ 2019 г.

Оценка: _____

Москва
2019 г.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Учение о залоге в российской юриспруденции	5
§ 1. Русские цивилисты о правовом регулировании	5
залога до начала XVIII в.....	5
§ 2. Русские цивилисты о залоге XVIII – начале XX вв.	8
Глава 2. Предмет залога недвижимого имущества.....	11
§ 1. Залог в Соборном Уложении 1649 г.	11
§ 2. Изменения в залоговом законодательстве в XVIII в.	17
§ 3. Залог в Своде законов Российской империи.....	23
§ 4. Проект Гражданского Уложения о залоге.....	40
Глава 3. Субъекты залогового правоотношения.....	45
§ 1. Соборное Уложение 1649 г.....	45
§ 2. Изменения в законодательстве в XVIII – начале XX вв.	56
Заключение	72

Введение

Залоговое право, как известно, представляет собой разновидность прав на чужие вещи, и его назначение состоит в обеспечении исполнения обязательств. Залоговым называется право обращения взыскания в случае неисполнения обязательств на определенную заранее вещь независимо от того, продолжает ли она принадлежать должнику, и предпочтительно перед всеми другими требованиями.

Залог выступает как один из самых эффективных, надежных и экономически целесообразных для кредитора способов обеспечения обязательств. Благодаря этому он может рассматриваться еще и как один из важных показателей, отражающих уровень развития экономики и тесно связанного с ней обязательственного права в определенные периоды - в условиях существования разных форм феодального землевладения и господства сельского хозяйства, зарождения и роста промышленности или эволюции форм собственности.

В практическом обеспечении требования особое значение всегда имел залог недвижимости, который по сравнению с залогом обладает большей выгодой для должника, так как позволяет использовать заложенное имущество и получать от него доход. Целью настоящей работы является изучение института залога недвижимого имущества и его эволюции в России в течение XVII-XX вв. Временные рамки исследования обусловлены основными этапами развития рассматриваемого института, которые отражены в ключевых источниках: Соборном Уложении 1649 г., императорских указах XVIII-XIX вв., Своде законов Российской империи (редакции 1832 г., 1842 г., 1857 г.) и проекте Гражданского уложения. Также в работе дополнительно использовались правовые акты Сената и иные документы, необходимые для более полного освещения темы.

С учетом характерных признаков формирования залогового права в дореволюционной России для анализа и сравнения законодательных требований к залогоу недвижимости, развивавшихся на протяжении двух с половиной веков, целесообразно остановиться на следующих вопросах: понятие залога в российской юриспруденции, основные положения о предмете залога недвижимости и

основные категории субъектов залога недвижимости в законодательстве, а также изменения, вносившиеся в законодательство в процессе оформления и преобразования рассматриваемого правового института.

Тема настоящей работы не являлась ранее предметом специального исследования. В научной литературе освещались только отдельные вопросы.

Теоретической основой проводимого исследования являются работы до-революционных исследователей (К.Н. Анненков, Л.В. Гантовер, А.С. Звоницкий, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, А.С. Мулюкин, К.А. Неволин, И.А. Покровский, К.А. Победоносцев, Н.Н. Товстолес, Г.Ф. Шершеневич) и труды современных ученых (Б.М. Гонгало, Т.Е. Новицкая, А.Г. Маньков, Т.А. Опарина, П.Л. Полянский, Н.А. Проскурякова, Е.А. Шитова и др.).

Глава 1. Учение о залоге в российской юриспруденции

§ 1. Русские цивилисты о правовом регулировании

залога до начала XVIII в.

Институт залога известен еще с древности, и интерес к нему всегда был связан, прежде всего, с развитием экономических отношений и необходимостью обеспечения кредитных обязательств. Если говорить о самом простом определении, то залог можно охарактеризовать как один из способов обеспечения обязательства. Такие термины, как «залог», «предмет залога», «движимое / недвижимое имущество», вырабатывались в России на протяжении длительного времени. Б.М. Гонгало отмечал, что эти «понятия изменялись в силу причин экономического характера, вследствие социально-политических событий, идеологических воззрений», при этом взгляды современников далеко не всегда совпадали¹.

Важно иметь в виду, что, как исторически сложилось, первоначально в отечественной юриспруденции термин «залог» обычно употреблялся в отношении недвижимого имущества, а «заклад» - в отношении движимого, но это правило не всегда четко соблюдалось. На проблему употребления терминов указывал, в частности, Д.И. Мейер: «...залог недвижимого имущества называется, собственно, залогом, а залог движимого имущества закладом, хотя, впрочем, законодательство наше не держится строго этой терминологии, а оба названия употребляет иногда безразлично, да и в названиях самих нет внутреннего указания на различие залога недвижимого имущества от залога движимого»². Вопрос использования понятий «залог» и «заклад» как синонимов был тесно связан еще и с тем, что «в древнем ... быту вовсе не было имущества, на которое можно было отнести взыскание по обязательству: недвижимое, сколь известно, обыкновенно принадлежало роду, семейству, а не отдельному лицу, движимое состояло из одних необходимых вещей; притом в обязательство займа, к которому относятся все древнейшие залогов, вступали неимущие, которые только и

¹ Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий // Кодификация российского частного права 2015 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2015. С. 49.

² Мейер Д.И. Русское гражданское право. Петроград, 1914. С. 285.

могли собою обеспечивать верителей»³. Кроме того, К.П. Победоносцев говорил о том, что «можно было еще подразумевать непосредственную ответственность движимого имущества за долг владельца, потому что движимость – имущество свободное; но относительно недвижимости эта непосредственная ответственность имущества и потому уже не могла предполагаться сама собой, что в недвижимом еще не было признано и признано полное право собственности владельца»⁴.

В XIV в. появились первые законодательные ограничения в отношении личного залога, который «...с развитием и усложнением жизненных отношений постепенно исчезал из употребления». В силу «законодательных постановлений» в XVI-XVII вв., по мнению Н.Н. Товстолеса, личный залог сохранил свое значение в следующем виде: «крестьяне, в качестве крепостных, составляя принадлежность населенного имения, могли быть закладываемы собственниками их»⁵.

По мнению Г.Ф. Шершеневича, «в центрах развития торгового оборота залог выступает раньше и притом сразу приобретает значительное распространение». Так, «... по Псковской Судной Грамоте залог соединяется с каждой сделкою, которая превышает по ценности рубль. В актах юридических XV столетия мы встречаем уже многочисленные случаи залога движимых и недвижимых вещей, которыми обеспечивается договор займа. Наиболее раннюю форму залога в России является передача вещей во владение кредитора, которое соединяется чаще всего с пользованием»⁶.

С XVI в. не только начинают действовать первые указы о залоге, но и наступают первые юридические последствия, как отмечал К.П. Победоносцев: «С установлением залога ... у нас вначале передавалось залогодержателю владение заложенным имуществом. Покуда еще не было сознания о различии между владением и собственностью, залог сближался с действительным отчуж-

³ Мейер Д.И. Древнее русское право залога. Казань, 1855. С. 11.

⁴ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Часть Первая: Вотчинные права. М., 2002. С. 346. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».

⁵ Товстолес Н.Н. Сущность залога в историческом развитии по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции № 8. 1898. С. 143-144.

⁶ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1911. С. 180.

дением имущества», и на практике в случае невыплаты долга «закладная... обращалась по просрочке в купчую», а «заложенное имущество записывалось за кредитором в книгах поместного приказа»⁷. Д.И. Мейер считал, что «законная ответственность должника имуществом возникает... никак не позже начала XVII столетия»⁸, особенно учитывая, что, по мнению исследователей, «право собственности в древней Руси неопределенно» и понималось как владение⁹.

По замечанию Л.В. Гантовера, отождествление в древнерусском праве институтов собственности и владения приводило к тому, что залог зачастую соединялся с понятием передачи имущества в собственность должника¹⁰. Следует отметить, что термины «собственность» и «право собственности» в русском законодательстве появились лишь в XVIII в.¹¹ – экономические потребности традиционно оказали влияние на формирование и трансформацию понятий, а также на развитие юридической науки¹². Равным образом, залог и заклад, тесно связанные с понятием «собственность», с начала XVIII в. получают более четкое законодательное оформление, что в дальнейшем приведет к окончательному разделению этих институтов.

⁷ Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 347.

⁸ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 10.

⁹ Там же. С. 6.

¹⁰ Гантовер Л.В. Залоговое право. Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта Вотчинного устава. СПб., 1890. С. 27-28.

¹¹ Шитова Е.А. Основания возникновения и прекращения вещных прав в Московском царстве в XVI-XVII веках (на примере вотчин и поместий). М., 2014. С. 26.

¹² Гонгало Б.М. Указ. соч. С. 1.

§ 2. Русские цивилисты о залоге XVIII – начале XX вв.

О разнообразии форм и условий применения залога, что не могло не отражаться на содержании понятия, писал К.А. Неволин: «Залог был делаем иногда на срок, иногда на неопределенное время. По займу, обеспеченному залогом, иногда выговаривался платеж роста, иногда о росте совсем ничего не упоминалось, иногда, наконец, постановлялось, чтобы приниматель залога за рост пользовался закладываемым имуществом и, особенно, пахал закладываемую землю, то есть возделывал ее в свою пользу. В иных случаях закладчик удерживал закладываемое имущество в своем владении, в других оно тотчас по совершении залога передавалось займодавцу во владение»¹³. Трансформация понятия залога на протяжении XVIII-XIX вв. была обусловлена прежде всего необходимостью обеспечения долговых обязательств, появлением и развитием банковских кредитов. В этой связи нельзя не согласиться с А.С. Звоницким, писавшим, что «формы залога всегда составляли один из наиболее чувствительных пунктов праворазвития, один из тех пунктов, которые всего сильнее отражают ход экономической эволюции в ... общественной сфере»¹⁴, соответственно, «право залога в России переживало различные фазисы своего становления»¹⁵ и, как следствие, на протяжении этих этапов оформлялось и уточнялось само понятие. Если первоначально в древнерусском праве залоговые правоотношения предполагали, прежде всего, личную ответственность должника, что не могло в полной мере гарантировать интересы кредитора, то 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. А.А. Башмаков указывал, что залог как вещественное обеспечение долгового соглашения нуждался в опоре, так как слово человека во многом зависело от чести – элемента неустойчивого, призрачного, в то время как «вещь не обманет, она налицо»¹⁶.

¹³ Неволин К.А. История Российских Гражданских Законов. СПб., 1851. Т. 3. С. 151-152.

¹⁴ Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912. С. VI.

¹⁵ Товстолес Н.Н. Указ. соч. С. 141.

¹⁶ Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Лекции читанные в городе Либаве в 1891 г. А.А. Башмаковым, Либав, 1891. С. 1-2.

Отсутствие законодательного деления имуществ на движимые и недвижимые¹⁷ вплоть до начала XVIII в. также тормозило развитие юридической техники. Еще одним фактором, оказывавшим влияние на развитие залоговых правоотношений, было понятие о личной ответственности должника перед кредитором: «...должник и вообще лицо, обязанное к действию, отвечали по обязательству прежде всего своей личностью и потом уже своим имуществом»¹⁸. При этом постепенно и не раньше XVIII в. залог недвижимого имущества стал средством обеспечения долга. Так, в первой половине XVIII в. «право на удовлетворение долга путем присвоения залога было заменено удовлетворением требований кредитора из стоимости заложенного имущества. Возможность присвоения залога сохранялась лишь при условии неудачных торгов»¹⁹. После того как законодатель запретил обращать закладную в купчую, уже можно было говорить о появлении нового понятия залога²⁰. Отметим, что еще в первой половине XIX в. экономика России сохраняла феодальный (аграрно-экстенсивный) характер», появившиеся признаки процесса экономической модернизации, нашли отражение во всех сферах народно-хозяйственного организма: в помещичьем и крестьянском хозяйстве, в промышленности, в торговле, в зарождающихся новых формах кредита²¹. В этот период кредит обеспечивался залогом недвижимого имущества должника.

Заложенная недвижимость оставалась во владении должника, и в случае неисполнения обязательства подлежала реализации с торгов для покрытия долга. В отличие от залога заклад, также служивший гарантией возврата долга, подразумевал передачу движимой вещи кредитору, а при условии возврата долга подлежал возврату владельцу. Законодательного определения понятия залога длительное время не существовало. Так, в 1876 г. Государственным Советом по частному делу было разъяснено, что «... залог есть ни что иное, как отчуждение права распоряжения, составляющего нераздельную принадлежность правоспо-

¹⁷ ПСЗРИ (1649-1825). Т. V. № 2789.

¹⁸ Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 346.

¹⁹ Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. М., 2005. С. 376.

²⁰ Там же. С. 347.

²¹ Проскураева Н.А. Ипотека в Российской империи. М., 2014. С.69.

собности»²². Данное определение залога вошло в Устав Судопроизводства Торгового в качестве примечания к статье 476²³. Уже при разработке Проекта Вотчинного Устава 1893 г.²⁴ определение залога содержалось в отдельной статье: «обеспечение денежного требования недвижимым имением и дает кредитору, в случае неисполнения должником его обязательства, право на удовлетворение из заложенного имения, в чьих бы руках оно не находилось (ст. 43). Для укрепления права на собственность были введены вотчинные книги, записи которых были призваны упорядочить все отношения с собственностью (ст. 1-18 Проекта Вотчинного Устава). Затем в Проекте гражданского уложения²⁵ это понятие было дополнено правом кредитора на преимущественное удовлетворение: «Залог есть обеспечение требования недвижимым имением и дает верителю, в случае неисполнения должником обязательства, право на преимущественное удовлетворение из заложенного имения, в чьих руках оно ни находилось (ст. 143, разд. V, книга III, том II). Таким образом, «при раскрытии сущности залога в середине XIX - начале XX в. ... вполне оправданным было акцентирование внимания на том, что предмет залога продается (а не становится принадлежащим залогодержателю в результате заключения договора залога, который, однако, залогодатель мог выкупить)²⁶. Понимание залога, сформированное в XVIII в., было развито и дополнено в XIX в. - начале XX в.

Начиная с XVIII в., понятия залог и заклад претерпевая изменения, постепенно приобретая черты современных институтов - прежде всего средства обеспечения прав кредитора, посредством обременения имущества. Такое понимание нашло отражение при разработке Проекта гражданского уложения (далее - Проект уложения) на рубеже XIX-XX вв., явившимся своего рода итогом развития юридической науки в дореволюционной России. Несмотря на тот факт, что Проект уложения так и не был принят, содержащиеся в нем нормы, оказали сильное влияние и на последующее законодательство.

²² ПСЗРИ (1825 - 1881). Т. 51, №56466.

²³ Свод законов, издание 1912. Т XI, часть 2. С. 1149.

²⁴ Проект Вотчинного Устава с объяснительной запиской к нему. Т. 1. СПб., 1893.

²⁵ Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснительную запискою и с объяснениями). В 5 книгах. СПб., 1895-1899.

²⁶ Гонгало Б.М. Указ. Соч. С. 5

Глава 2. Предмет залога недвижимого имущества

§ 1. Залог в Соборном Уложении 1649 г.

Применительно к залогу недвижимости в XVII-XX вв., в первую очередь, необходимо оговорить, какие именно объекты законодатель относил к этой категории имущества. К.А. Неволин указал, что до XVIII в. под недвижимостью, прежде всего, понимались «земля и вода», и помимо земли и воды «особо поименовались те имущества, которые в последствии времени соединены были под общим названием недвижимых имуществ, каковы были: вотчины, поместья, дворы, лавки»²⁷. Соответственно, в Соборном Уложении 1649 г. речь шла об отдельных видах имущества, которые впоследствии вошли в категорию недвижимости²⁸. Появившееся в XVIII в. законодательное деление имущества на движимое и недвижимое стало существенной вехой для дальнейшего развития законодательства и правоприменительной деятельности. Тем не менее, длительное время законодатель не выделял признаки недвижимости, используя простое перечисление для отнесения того или иного имущества к движимости или недвижимости. В Своде законов гражданских (далее – Свод законов) издания 1832 г. дан только закрытый перечень предметов недвижимого имущества в главе «Об имуществах недвижимых, движимых, раздельных, нераздельных, благоприобретенных и родовых» (ст. 231, кн. II, разд. I, гл. I, т. X). В дальнейшем в проекте Уложения в главе «О различии имуществ по свойствам их» было определено главное свойство такого имущества – объекты, «неподвижно к земле прикрепленные» (ст. 143, ст. 147, кн. I, разд. III), а также дан примерный список недвижимости. Таким образом, в начале XVIII в. в законодательстве появилось понятие «недвижимое имущество», и лишь в конце XIX в. в проекте закона закреплено основное свойство недвижимости, которое понималось как неразрывная связь с землей. Говоря о залоге, целесообразно анализировать предмет недвижимости в XVII-XX вв., придерживаясь именно норм Проекта

²⁷ Неволин К.А. Указ. соч. С. 13.

²⁸ Именной указ от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования движимых и недвижимых имуществах». // ПСЗРИ (1649-1825). Т. V. №2789.

уложения, явившегося закономерным итогом развития цивилистики на рубеже XIX-XX вв.²⁹.

В России к концу XVI в. основные формы феодального землевладения уже сложились: государственные (дворцовые и чернотяглые), вотчинные и помещичьи земли. Кроме того, их неотъемлемой частью стали крестьяне после завершения в 1649 г. процесса прикрепления к земле.³⁰ При этом в Соборном Уложении фиксируется также и постепенное сближение правового статуса вотчин и поместий. Как известно, отличительной чертой феодальной России была неразрывная связь между службой и владением землей и крестьянами, а вопросы землевладения «определялись как производные от интересов государства»³¹. «Поместье давалось за службу государеву, для службы»³², пожалование государем вотчин издавна являлось свидетельством особых заслуг служилого человека по отечеству³³. «Отношения крестьян к владельцам и наоборот были по земле и через землю»³⁴. Крестьяне служили «способом обеспечения их владельцев средствами для несения воинской службы»³⁵. Хотя в тот период землю еще нельзя было рассматривать как один из основных предметов оборота, тем не менее, вотчины, обладая экономической ценностью, выступали в качестве объектов различных имущественных прав, в том числе могли использоваться для целей залога.

Владение вотчиной осуществлялось «по жалованным грамотам и по писцовым книгам» (ст. 18, гл. XVII). Запрещалось называть поместные земли вотчинными, когда запись в писцовые книги делалась со слов («по скаскам»). Если при отсутствии у владельца «вотчинных грамот» устанавливалось, что «земли прямая их вотчинная, а не поместная земля», то «им теми землями велете владеть в вотчине же, хотя у них на те земли и вотчинных грамот нет, и в пис-

²⁹ Слыщенко В. А. Проект Гражданского уложения 1905 г. и его место в истории русского права: дисс. на соиск. уч. степ. к. ю.н., М., 2003. С. 4, 190.

³⁰ Новицкая Т.Е. Указ. Соч. С. 75-77.

³¹ Шитова Е.А. Указ. соч. С. 1.

³² Мулюкин А.С. Очерки по истории юридического положения иностранных купцов в Московском государстве. Одесса, 1912. С. 160.

³³ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 345.

³⁴ Мулюкин А.С. Указ. соч. С. 161.

³⁵ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 75.

цовых книгах написаны по скаске их». Владение «поместьем за вотчину самовольством, без государеву указу» было запрещено (ст. 51, гл. XVI).

В определенном смысле понятия «вотчины» и «вотчинного права» можно соотнести с «правом собственности». Происхождение и способ приобретения вотчины играли существенную роль при определении законодателем объема прав владельцев. Существовали три основных вида вотчинных земель – родовые, выслуженные и купленные. При переходе по наследству выслуженные и купленные становились родовыми. По способу приобретения в Соборном Уложении можно выделить несколько подвидов: властелинские и монастырские (ст. ст. 8-9, гл. XIX), казачьи вотчинные земли (ст. 50, гл. XVI), данные по сыску за Московское осадное сиденье (ст. 17, гл. XVII). По Соборному Уложению именно вотчины выступали основным предметом залога недвижимости.

При этом при покупке вотчины важную роль играла категория земли. Законодатель определил следующие подвиды купленных вотчин: купленные из порозжих и дворцовых земель (ст. 45 прим, гл. XVII), купленные из поместных пустых земель, которые «лежат в порозжих землях из давних лет» и которые не взяли в поместье (ст. 47 прим, гл. XVII), купленные из своих поместий («купят себе в вотчину свои поместья» – ст. 8 и 9, гл. XVII), купленные у вотчинников («купленную вотчину кому продаст» – ст. 31, гл. XVII), купленные у рода («купят себе у вотчинников роду своего» – ст. 8, гл. XVII).

Таким образом, в Соборном Уложении были установлены общие нормы для трех основных категорий и специальные – для подвидов, определяя объем прав владельцев.

Родовую или выслуженную вотчину можно было заложить с правом выкупа. Срок устанавливался в 40 лет (ст. 30, гл. XVII). Дети и внуки вотчинника лишались права выкупа. Братья и племянники также теряли это право, если ставили подпись на закладной. Заложённые изменником вотчины запрещалось выкупать роду (ст. 37, гл. XVII). Также действовало правило, по которому при выкупе заложённой родовой или выслуженной вотчины подлежали оплате прибывшие крестьянские дворы и в них люди, «прибылое вотчинное строение»,

«росчистных пашни» и сенные покосы из лесной поросли. Оплата прибывшего имущества устанавливалась по суду или сыску (ст. 27, гл. XVII). Право родового выкупа не распространялось на купленные вотчины (ст. 31, гл. XVII).

Для вотчин всех трех категорий действовало правило выкупа «на срок или до срока» при оформлении закладной кабалы (ст. 32, гл. XVII). Если заимодавец, желая «оттягати» вотчину, отказывался принять деньги, то заемщик мог обратиться с челобитной, внося в приказ до истечения срока залога «заемные деньги ... против закладных кабалы сполна». Судный приказ рассматривал спор и при необходимости возвращал заемщику вотчину, а заимодавцу передавал заемные деньги (ст. 32, гл. XVII). В случае просрочки со стороны должника заложенная вотчина записывалась за заимодавцев в Поместном приказе (ст. 32-33, гл. XVII).

Следует отметить, что из общего правила, которое разрешало залог вотчин, было законодательное исключение в отношении «казачьих вотчинных земель», которые предписывалось «...никому не продавать и не здавать». Прямого указания на запрет залога не было, но это запрещение логически вытекало из запрета казакам распоряжаться землей в целом (ст. 50, гл. XVI).

Поместье как земельное владение, предоставляемое на условиях военной или иной государственной службы, своего рода «временная собственность»³⁶, в силу его условного, личного и временного характера изначально официально не могло быть предметом залоговых правоотношений. В Соборном Уложении такой залог называется воровским (ст. 69, гл. XVI). Вместе с тем, в главе X «О суде» в перечислении в качестве предмета залога указано поместное строение, наряду с вотчиной, двором, лавкой, мельницей и иным вотчинным строением (ст. 244). Прямое указание в норме на залог «поместных строений» можно соотнести с высказыванием Д.И. Мейера о том, что «в действительности вероятно происходил заклад поместьев»³⁷. В дополнение исследователь также ссылался на указ от 24 мая 1676 г. По этому акту поместья, которые подлежали продаже

³⁶ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 17.

³⁷ Там же. С. 16.

в вотчины, но были проданы или заложены как поместья, то есть с нарушениями, записывались в Поместном приказе за владельцами купчих или закладных³⁸. Подобная мера лишала прежних владельцев права бить челом о возврате такого поместья.

В отношении татарских поместий и «всяких земель» (то есть ясачных) также действовал запрет брать в залог, и за нарушение были предусмотрены санкции: лица, принявшие залог, попадали в опалу у государя (ст. 43, гл. XVI), мурзы и татары, заложившие свои поместья, подлежали наказанию, «что государь укажет» (ст. 45, гл. XVI).

В качестве объекта недвижимости в Соборном Уложении рассматривалась и ненаселенная земля – пустоши и «порозжие земли», оброчные пустоши, дикое поле и земли, лежавшие «в песте» (ст. 39-41, гл. XVI). Такие земли прежде всего подлежали раздаче в поместья. При этом «порозжие земли» в четырех уездах – Московском, Дмитровском, Рузском и Звенигородском – разрешалось приобретать в вотчины. Право владения такой землей, купленной в вотчину, удостоверялось купчей (ст. 51 прим, гл. XVII). Употреблялось еще и такое понятие, как «всякия угодыя» (ст. 23, гл. XVII), обозначавшее часть земельных имуществ – луга, леса, пчельники или связанные с ними доходные статьи и права пользования в чужих землях промыслами, санными покосами и т.д. В основном речь шла о конкретных видах «всяких угодий», которые перечислялись в нормах о поместном или вотчинном землевладении.

Отдельную категорию недвижимости составляло имущество царской семьи – государевы дворцовые села, пруды и озера (ст. 8 прим, гл. X; ст. 94, гл. III), царского величества дворы (ст. 9, гл. III), а также черные волости (ст. 94, гл. X; ст. 46, гл. XVI; ст. 24, гл. XVII). Дворцовые села могли быть розданы за службу в поместья и в вотчины (ст. 46, гл. XVI) и записаны за помещиками и вотчинниками писцами (ст. 46, гл. XVI; ст. 24, гл. XVII). Переход государевой

³⁸ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. II. №644 (п. 4).

земли в вотчину означал ее более активное вовлечение в гражданский оборот, в том числе возможность ее заложить.

Ввиду особенности феодальной экономики в Соборном Уложении совсем немного норм, регулировавших залоговые правоотношения недвижимого имущества в городах, где предметами залога в основном были дворы и лавки (ст. 15, гл. XIX), а также каменные лавки (ст. 9, гл. XVIII). Дворы и лавки могли быть заложены их законными владельцами. Законодательные ограничения касались лишь субъектного состава участников таких правоотношений. В отношении лавок из камня как отдельной категории в главе XVIII «О печатных пошлинах» законодатель конкретизировал населенные пункты и основания владения такой собственностью: право устанавливалось на основании купчей, также оплачивались печатные пошлины («...кому будет продана целая лавка, и с тех по рублю с четвертью, а кому будет продана половина, или треть, или четверть лавки и с тех печатных пошлин имати против того по расчету» – ст. 9, гл. XVIII). Ограничений в отношении распоряжения каменной лавкой или ее частью не устанавливалось, в связи с чем можно сделать вывод о том, что такое имущество могло выступать предметом залога.

Подводя итог, оговорим, что основными объектами залога недвижимого имущества являлись вотчины, вотчинное строение, ненаселенные земли, принадлежащие частным лицам, а также лавки, каменные лавки и дворы. Объем прав владельцев регламентировался как общими, так и специальными нормами права. В Соборном Уложении действовал общий запрет на залог поместий. При этом, законодатель ввел принцип территориального ограничения оборота недвижимого имущества в отношении татарских поместий и ясачных земель, казачьих вотчин. За нарушение положений статей о залоге в этих категориях земель действовали санкции.

§ 2. Изменения в залоговом законодательстве в XVIII в.

В XVII в. одной из тенденций правового регулирования земельной собственности было сближение статуса вотчины и поместья, фактически постепенная «приватизация» государственной земельной собственности. Процесс «приватизации» завершился, когда Именным указом Петра I от 18 (23) марта 1714 г. «О порядке наследования движимых и недвижимых имуществах» поместья были объявлены категорией недвижимости³⁹, и таким образом было юридически оформлено право собственности. До этого наследуемые поместья находились в пользовании. Вотчины же понимались как собственность.

Указ вводился в действие с 1 января 1714 г. (п. 14), то есть обладал обратной силой. В документе предусматривалось следующее ограничение права распоряжения имуществом без каких-либо исключений (п. 1): «... недвижимых вещей, то есть, родовых, выслуженных и купленных вотчин и поместий, а также и дворов, и лавок не продавать и не закладывать». Владельцы, «у которых деревни и земли заложены до сего указа и просрочены, или и не просрочены: и те деревни и земли выкупать по прежнему указу; а буде кто не выкупит: записывать за заимодавцы по тем крепостям с платежом прежних пошлин» (п. 11). Порядок выкупа, установленный в Соборном Уложении, менялся. Указ о наследии имений 1714 года разрешал выкуп наследниками, которые стояли «по линии ближе», но запрещал выкуп «кадетами их», то есть младшим детям⁴⁰. В итоге, с одной стороны, поместья стали собственностью владельцев, с другой - был введен законодательный запрет на их залог, чем ограничивалось право собственников на распоряжение ими. При Анне Иоанновне указ был отменен⁴¹, но деление имущества на движимые и недвижимые сохранилось, и указом от 17 марта 1731 г. было велено «как поместья, так и вотчины именовать равно одно недвижимое имение вотчина»⁴². Таким образом было закреплено понятие «недвижимого имущества», которое могли передавать по наследству. В связи с

³⁹ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 76-77.

⁴⁰ Там же. С. 348.

⁴¹ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XVIII. № 5653.

⁴² ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XVIII № 5717.

этим на практике глава XVI Соборного Уложения «О поместных землях» перестала применяться.

Анна Иоанновна ставила перед собой цель урегулировать залоговые правоотношения, «дабы впредь никакого обмана и подлога употребить было не возможно» о чем говорилось в Именном указе от 1 августа 1737 г.⁴³. В акте фиксировалось (п. 12) сокращение срока выкупа заложенных владений до трех лет, поскольку сорокалетний 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». В пункте 6 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 торга для него невыгодны. По мнению К.П. Победоносцева, это была попытка отразить в русском законодательстве «новое понятие о залоге, как о средстве обеспечения долга, долженствующем служить только для этой цели»⁴⁴. Вместе с тем, законодательная инициатива Анны Иоанновны была встречена «как-бы с недоверчивостью и неохотно, ... и... неудивительно, что вследствие указа 1737 г. кредит стал приходить в больший против прежнего упадок»⁴⁵. Как итог «в 1744 году восстановлено было право залога, действовавшее в эпоху Уложения»⁴⁶, а новое понятие о залоге было на какое-то время забыто.

Фактором, влиявшим на развитие залога, было отсутствие четкого перечня для объектов недвижимости. Как было сказано, указ 1731 г. определял поместья и вотчины как недвижимое имущество. При этом, отмечал К.А. Неволин, 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»⁴⁷.

⁴³ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. X. № 7339.

⁴⁴ Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 347.

⁴⁵ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 48.

⁴⁶ Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 348.

⁴⁷ Неволин К.А. Указ. соч. С. 14-15

Так, в 1740 г. в решении Сената по частному делу лавки и дворы определялись как предметы недвижимого имущества. В документе содержались ссылки на статью 244 главы X Соборного Уложения и на указ 1714 г., также было записано, что устным указом Анны Иоанновны дворы определялись как недвижимое имущество. К.А. Неволин оценивал данное решение Сената следующим образом: «... дворы, дворовые пустые места и лавки должны были причисляться к недвижимым имуществам. Но сомнение все еще оставалось»⁴⁸. Исходя из сказанного, можно подчеркнуть, что отсутствие ясности в нормах права при отнесении того или иного имущества к движимому и недвижимому приводило к сложностям при рассмотрении дел.

Очередным этапом становления залоговых правоотношений стало учреждение в 1747 г. Государственного Заемного Банка, когда «правительство само вступило в ряды заимодавцев в своих юридических отношениях»⁴⁹. Развитие экономики и гражданских правоотношений требовали дальнейшего упорядочивания законодательства. В 1755 г. был приостановлен выкуп заложенных имений – до принятия нового Уложения, – при этом допускалось принятие челобитных о выкупе недвижимых имений⁵⁰. В связи с ростом промышленности «по отношению к заводам в 1761 году состоялся указ, по которому приписанные к ним и принадлежащие к заводам деревни, крестьян и земли должно было делить между наследниками, как имение недвижимое»⁵¹. В Сенатском указе Петра III от 20 апреля 1762 г.⁵² 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, которые стали пониматься как недвижимость. При этом лавка к предметам недвижимого имущества не причислялась.

⁴⁸ Неволин К.А. Указ. соч. С. 15.

⁴⁹ Мейер Д.И. Указ. Соч. С. 49.

⁵⁰ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 348.

⁵¹ Неволин К.А. Указ. соч. С. 15.

⁵² ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XV. № 11511.

Отметим, что 25 мая 1762 г. при Петре III был учрежден Государственный банк, что также способствовало развитию залоговых правоотношений⁵³.

Уже при Екатерине II указом Правительствующего Сената от 11 октября 1762 г.⁵⁴, во-первых, было разделено имущество на движимое и недвижимое; во-вторых, определены главная вещь и принадлежность главной вещи, так как принадлежность следовала судьбе основной вещи. Так, указом было «повелено: дворы и заводы всякие и фабрик со всяким строением почитать за недвижимое», а «так же 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». Запрет на раздробление распространялся теперь уже не только на заводы, но и на дворы и лавки, фабрики и мануфактуры. Именно с точки зрения действия данного запрета было важно наличие законодательного определения главной вещи и ее принадлежности, что в свою очередь влияло на определение предмета залога.

Необходимо отметить, что, исходя из названий обоих указов 1762 г., и рудники, и соляные рассолы, и трубы законодатель относил к объектам недвижимости. Вместе с тем, правильнее было бы предположить, что при составлении Полного собрания законов Российской Империи (далее – ПСЗРИ) это был вынужденный прием, целью которого было обозначение основных предметов недвижимости, которым были посвящены нормы указа от 11 октября 1762 г.⁵⁵. Данная гипотеза также подтверждается анализом статей Свода законов, где земли, леса, крестьяне, соляные рассолы и трубы определялись как принадлежность фабрик и заводов (ст. 235, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свода законов, издание 1832 г.). Вопрос в отношении медных и железных рудников, которые не были прямо определены как принадлежность, трактовали, исходя из положений Устава Горного Российской Империи 1893 г. В связи с этим можно сделать вывод о том, что в целом рудники рассматривались как принадлежность владель-

⁵³ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XV. № 11550.

⁵⁴ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XVI. № 11681.

⁵⁵ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XVI. № 11681

ческой (ст. 207, ст. 209, ст. 211, Свода законов, издание 1912) или казенной земли (ст. 199. Там же). Отметим, что рудники разрабатывались по установленным правилам: должен быть «учрежден отвод», составлен и засвидетельствован план, а также предоставлено «верное описание урочищ, за чем Горное Управление обязано иметь строгое наблюдение» (ст. 240-247 прим. Там же). Факт того, что на рудники делался специальный отвод и предоставлялся установленный законодательством комплект документов, позволил составителям ПСРЗИ внести рудники в качестве предмета недвижимости в название указа.

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»⁵⁶, то есть 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. Не менее значимым было и то, что законодатель не делал различия между дворянской и мещанской собственностью⁵⁷.

13 ноября 1766 г. Сенат принял указ⁵⁸, по которому было разрешено выкупать проданные и заложенные «в чужие роды имения». 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 имений⁵⁹. Срок выкупа проданных и заложенных имений считался в три года, «... а по закладным от явки их в Вотчинной Коллегии или ея Контор» (п. 14)⁶⁰. Также был определен круг лиц, имевших право на выкуп родового недвижимого имущества, и устанавливалась последовательность предоставления права выкупа родственникам продавца или заемщика. По указу в отличие от Собор-

⁵⁶ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 49.

⁵⁷ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 350.

⁵⁸ ПСРЗИ (1649 - 1825). Т. XVII. №12782.

⁵⁹ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 349.

⁶⁰ ПСРЗИ (1649 - 1825). Т. XVII №12782.

ного Уложения допускались к выкупу сыновья и остальные потомки по нисходящей линии при условии, что их отцы, по воле которых имение было отчуждено, умерли «прежде назначенных к выкупу лет»⁶¹. 17 августа 1769 г. Сенат принял еще один указ, по которому «до окончания оногo Уложения»⁶² все закладные недвижимые имения отдавать ныне на выкуп на основании состоявшихся в 1744 и 1766 годах указов»⁶³. Именно Екатерина II «развила начала о залоге 1737 года в обширных размахах»⁶⁴. И прежде всего был упрощен выкуп имения, заложенного в частные руки. Так, «дворянин-должник мог обратиться в Заемный банк с просьбой выкупить его имение». Также право выкупа было распространено на родовое недвижимое имущество в городах⁶⁵. В 1786 г. Именным указом, данным Сенату, право выкупа было распространено «на все вообще губернии»⁶⁶. При этом, по мнению И.А. Покровского, «законодательство вплоть до начала XIX века стояло на той точке зрения, что при неуплате долга "закладная превращается в купчую", то есть кредитор приобретает право собственности на заложенную вещь. Лишь Банкротский устав 1800 г. отменил этот архаический принцип, предписав необходимость публичной продажи»⁶⁷.

Можно еще раз отметить, что первоначальный перечень недвижимого имущества был определен Петром I, куда вошли вотчины, поместья, дворы и лавки. Анна Иоанновна подтвердила деление на движимое и недвижимое, объединив поместья и вотчины под общим понятием «недвижимое имение вотчина». Вопрос о принадлежности других видов имущества к недвижимости вызывал затруднения в виду отсутствия законодательного закрепления. В целом вопрос был разрешен при Екатерине II, определено, что лавки, дворы, заводы, мануфактуры, фабрики составляют вид недвижимого имущества, при этом определялась принадлежность, которая следовала судьбе главной вещи.

⁶¹ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 349-350.

⁶² 30 июля 1767 г. Обряд управления комиссии о сочинении проекта нового Уложения. // ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XVIII. №12948.

⁶³ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XVIII. №13332.

⁶⁴ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 49.

⁶⁵ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 349-350.

⁶⁶ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С.351.

⁶⁷ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., С. 107. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».

§ 3. Залог в Своде законов Российской империи

В XVIII-XIX вв. в Россию вошли территории со сложившейся своей системой права. Перед законодателем встала проблема унификации. В результате на новые территории были распространены, во-первых, положения о залоге имущества в Государственном банке, во-вторых, в дальнейшем положения Свода законов. Исключение составили Остзейские губернии, территории Польши и Финляндии.

Свод законов как один из этапов развития юридической науки обеспечил систематизацию действующих законодательных актов и одновременно позволил на всей территории империи обеспечить базу для создания общероссийского законодательства. В рамках данного процесса нормы, касающиеся залога, естественно, были расширены и дополнены.

Основная часть положений о залоге была сосредоточена в ч. 1 X тома Свода законов. Отдельные статьи закрепили деление имущества на движимые и недвижимые, принадлежность имущества, понятие раздельного и нераздельного имущества, вопросы правоспособности и дееспособности, субъектный состав владельцев, положения о залоге между частными лицами и по договорам с казной. Отдельные нормы регламентировали изъятия, специальные положения для различных сословий и территорий.

Законом устанавливался закрытый перечень недвижимого имущества: «земли и всякия угодия, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустыя дворовыя места» (ст. 230, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Вместе с тем, в конце XIX в. утверждение Устава железных дорог⁶⁸ привело к расширению данного списка. По уставу «железная дорога, вместе со всеми ее 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

⁶⁸ Общий Устав российских железных дорог и положение о совете по железнодорожным делам (Утв. 12 июня 1885 г.). СПб., 1886.

том числе иностранный⁶⁹. В интересах частных инвесторов было необходимо законодательно определить категорию имущества, что и было сделано в Уставе железных дорог.

Как и в Соборном Уложении, земли делились на населенные и ненаселенные. Под ненаселенными понимались пустоши, порожние земли, степи и другие местные наименования (ст. 232, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Деление на указанные категории было существенным для определения субъектного состава владельцев имущества, «особенно с тех пор, как право обладания землями населенными ограничено было лицами дворянского сословия»⁷⁰. Право приобретать в полную собственность ненаселенные земли лица всех свободных состояний получили только при Александре I⁷¹. Так, 12 декабря 1801 г. Именным указом было предоставлено «право приобретения всяких под разными именами известных земель без крестьян и владения всем тем, что на поверхности и в недрах их находится распространить на всех российских подданных, кроме тех кто причислен к помещичьим владениям». Согласно указу, купечеству, мещанству, «всем городским правом пользующимся», казенным поселянам и «отпущенным на волю от помещиков» было предоставлено право «приобретать покупкою земли» в собственность⁷².

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, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Первоначально к нераздельным имуществам принадлежали фабрики, заводы, лавки и дворы (ст. 239, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.), но позднее для городских дворов был установлен специальный режим, по которому разрешалось деление для продажи (ст. 394, гл. 1, кн. I, разд. III, т. XI, часть 1, Свод законов, издание 1857 г.). Отметим,

⁶⁹ 26 (28) января 1857 г. было учреждено Главное общество российских железных дорог. // ПСЗРИ (1825-1881). Т. XXXII. № 31448.

⁷⁰ Неволин К.А. История российских гражданских законов. СПб., 1853. Т. 2. С. 16.

⁷¹ Там же. С.307.

⁷² ПСЗРИ (1649-1825). Т. XXVI. № 20075.

что о возможности приобретения части каменной лавки в ряде городов говорилось еще в Соборном Уложении (ст. 9, гл. XVIII).

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

Вопрос главной вещи и ее принадлежности в Соборном Уложении не поднимался и был относительно урегулирован только при Екатерине II. В Соборном Уложении в ряде статей просто дано перечисление, из которого следовало, что речь шла о частях вотчинного или поместного владения (ст. 11, гл. IX; ст. 244, гл. X; ст. 27, гл. XVII). В Своде законов нормы о принадлежности касались земель населенных и ненаселенных, фабрик, заводов, домов.

Общей принадлежностью как населенных, так и ненаселенных земель признавались различные водные объекты, а также полезные ископаемые: «реки, озера, пруды, болоты, источники и другие места, сим подобныя, все произведения, на поверхности земли обретающиеся и все сокровенные в недрах ея металлы, минералы и другие ископаемые» (ст. 234, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.)⁷³. Принадлежностью населенных земель признавались различные жилые и нежилые строения: «церковныя строения, господские и крестьянские дома, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины и гати» (ст. 233, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Соответственно, принадлежностью земли являлись все возведённые постройки, водоемы, а также полезные ископаемые. Принадлежностью же частных домов определялась как внутренняя и внешняя отделка, украшения, которые нельзя отделить от

⁷³ Вопрос о принадлежности всех полезных ископаемых собственнику земельного владения был разрешен при Екатерине II в 1782 году, когда было позволено каждому в собственных землях «искать, копать, плавить, варить и чистить всякие металлы ..., и минералы ..., також каменя, не исключая и драгоценных ...» // Манифест от 28 июня 1782 г. «О распространении права собственности владельцев на все произведения земли на поверхности и в недрах ея содержащиеся». // ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XXI. №15447.

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 построения, посуда и инструменты, приписные деревни и крестьяне, земли, леса, покосы, руды, соляные рассолы, трубы и все вещества ископаемая» (ст. 235, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). 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.

Принадлежность недвижимых имений, заложенных в кредитных установлениях и признаваемых «принадлежащими к залогу», была дана в «Уставе Кредитном» (ст. 360, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). В издании 1857 г. норма была дополнена ссылками на конкретные статьи устава, а именно ст. 467 и 468 (ст. 392, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, часть I, Свод законов, издание 1857 г.). Указанные нормы Кредитного Устава касались не только имений, но и фабрик «неисправного заемщика»⁷⁴. Устанавливалось, что владелец заложенного в Заемном банке и подвергнутого описи имущества, мог распорядиться всем движимым имуществом, не принадлежащим к залогу по смыслу документов, выданных на заем. 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 подобная» при условии, что «в акте учреждения таких имений» это было указано (ст. 391, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, часть 1, Свод

⁷⁴ Движимость, принадлежащая к залогу недвижимого имущества или фабрики, делилась определялась следующим образом: в имениях земледельческих - земледельческие орудия, на фабриках - машины и инструменты, а также «сверх того винокурная посуда» и «все вещи в стенах укрепленные». Вещи, принадлежащие к залогу, сдавались по описи, а за их утрату «ответствуют лица, в присмотре коих» находился предмет недвижимости (ст. 468 гл. 1, кн. I, разд. III, т. XI, часть I, Свод законов, издание 1857).

законов, издание 1857 г.). Для фабрик действовало положение, по которому «все что им принадлежит должно оставаться на местах и входить в опись» (ст. 467, гл. 1, кн. I, разд. III, т. XI, часть 1, Свод законов, издание 1857 г.). Принадлежность, являясь неотъемлемой частью недвижимости.

Реформа 1861 г. изменила понятие предмета недвижимости: фабрики, заводы и имения с крестьянами заложить уже было нельзя. Крестьяне перестали быть принадлежностью недвижимости. Согласно Манифесту от 19 февраля 1861 г. они получали статус «свободных сельских обывателей» с правом приобретения в собственность полевых угодий и других угодий, отведенных им в постоянное пользование⁷⁵. Дворовые люди получали полное освобождение по истечению двухлетнего срока со дня издания Манифеста. Интересны статистические данные, приводимые Н.А. Проскуряковой: стоимость населенных имений оценивалась современниками в 1375 млн руб. серебром (11 млн душ по 125 руб. серебром), что составляло 54% от стоимости всей недвижимой собственности России накануне отмены крепостного права⁷⁶. По мнению исследователя, «к моменту отмены крепостного права две трети крепостных крестьян и две пятых имений были заложены в государственных кредитных учреждениях»⁷⁷. Таким образом, исключение крестьян из принадлежности предмета недвижимости явилось значимой вехой в залоговых правоотношениях. 12 февраля 1862 г. был принят указ, по которому владельцам «заложённых в кредитных установлениях оборочных имений, в коих крестьяне состоят на оброке», было предоставлено право «просить об освобождении от залога земли, остающиеся, за наделом крестьян, в полном распоряжении владельцев, с переводом при сем банковского долга на землю крестьянского надела» (п. II). Важно отметить, что по закону «земля крестьянского надела, на которую будет переведен долг кредитному установлению, не считается отчужденной от помещика, который остается ее владельцем; вследствие того и уплата, как процентов, так и капитала, им взято-

⁷⁵ ПСЗРИ (1825-1881). Т. XXXVI. Часть 1. №36650.

⁷⁶ Проскурякова Н.А. Указ. соч. С. 97.

⁷⁷ Там же. С. 101.

го в ссуду, остается на его ответственности» (пп. 5, п. II)⁷⁸. 10 июня 1863 г. было высочайше утверждено мнение Государственного Совета и на владельцев заложенных в кредитных установлениях имений, в коих крестьяне состояли на издельной повинности было распространено право, предоставленное владельцам оборочных имений, просить о переводе банковского долга на земли крестьянского надела⁷⁹. На крестьян, ставших после реформы субъектами залоговых правоотношений, были переведены долги помещиков. По данным, которые приводит Н.А. Проскурякова, «из 425 млн. руб. помещичьих долгов 315 млн. руб. (74%) было переложено на крестьян»⁸⁰.

В Своде законов законодатель выделял залог недвижимого имущества, обеспечивавший договоры с казною, и залог, обеспечивавший договоры с частными лицами. Эти двум категориям залога был посвящен специальный II раздел в ч. 1 X тома⁸¹, в то время как залог по займам из кредитных установлений регламентировался Кредитным Уставом⁸². Впоследствии Положения о договорах о казенных подрядах и поставках 1900 г. дополнили нормы о залоге недвижимого имущества⁸³. Особое внимание законодателя к залогам по договору с казною объяснялось прежде всего развитием системы государственных поставок и подрядов, что неизбежно повлекло за собой ужесточение требований, так как залог недвижимости являлся одним из основных способов обеспечения обязательства перед государством.

«Населенные имения» принимались в залог «по Банковскому положению с добавлением по пятидесяти рублей на ревизскую душу по особому свидетельству, где сие дозволено» (ст. 1020, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Были введены правила, по которым в залог принимались «недвижимые населенные имения, свободные от залога Заемного Банка, Опекунских Советов

⁷⁸ ПСЗРИ (1825-1881). Т. XXXVII. Часть 1. № 37970.

⁷⁹ ПСЗРИ (1825-1881). Т. XXXVIII. Часть 1. № 37728.

⁸⁰ Проскурякова Н.А. Указ. соч. С. 113.

⁸¹ Свод законов, издание 1832 г., т. X, разд. II, кн. IV, гл. 3, ст. 1018: «Залогом недвижимого имущества обеспечиваются договоры 1) с казною, 2) между частными лицами».

⁸² Свод законов, издание 1832 г., т. XI, разд. III, кн. I, гл. IV.

⁸³ Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Кн. V, т. X, часть 1, Свод законов, издание 1912 г.

и приказов общественного призрения...» по свидетельствам гражданских палат, с добавлением по пятнадцатью рублями серебром на ревизкую душу». Действовали специальные нормы на определенных территориях: донские недвижимые имения донских поместных чиновников представлялись по свидетельствам гражданского суда в залог в Войсковое Правление, а не по свидетельствам гражданских палат. При этом они принимались по цене, которая была установлена для Государственного Заемного Банка (ст. 1339, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Также было нельзя выдавать свидетельства в отношении имений, населенных магометанами (ст. 1589, кн. IV, разд. II, т. X, часть 1, Свод законов, издание 1857 г.). В отношении имений, расположенных в Западных губерниях «на праве майората состоящие», был введен запрет на залог при подрядах (ст. 1591, кн. IV, разд. II, т. X, часть 1, Свод законов, издание 1857 г.). Исключения по территориальному принципу – прием, который ранее использовался законодателем и в Соборном Уложении.

Также предметом залога по договорам с казною по казенным подрядам и поставкам могли выступать «незаселенные удобные земли» губерний (ст. 1020, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). При этом сверх обыкновенных свидетельств к предоставляемым в залог ненаселенным землям должны были прилагаться удостоверения гражданских губернаторов, подтверждавшие, что земли «...действительно стоят того, что принимаются в залог» (ст. 1032, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Они принимались в залог «цельными дачами, бесспорно отмежеванными, не в чересполосном владении состоящими и не принадлежащими к населенному имению» (ст. 1021, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.).

Особый интерес законодателя был к региону Закавказья и мусульманским регионам в Прикаспии. Специальные правила действовали для ненаселенных земель в ряде губерний: в Херсонской и Екатеринославской губерниях принятые в залог участки при продаже ни в коем случае не должны были быть раздробляемы (ст. 1033, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). В Таврической губернии обмежеванные земли, на которые еще не было выдано

планов, могли быть предметом залога по поставке топлива для расположенных там войск «по свидетельству Симферопольской межевой конторы о количестве десятин и при оценке соседей» и «с удостоверением в благонадежности от оценщиков и уездного предводителя дворянства» (ст. 1340, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). В Черноморском Департаменте «по уважению местных обстоятельств» было разрешено принимать в залог имения, которые нельзя закладывать в других (ст. 1339, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). В Грузино-Имеретинской губернии и Каспийской области предметом залога могли являться «виноградные сады» (Там же). В Кизляре «по ближайшему усмотрению местного начальства» допускался прием в залог «собственно по городским оброчным статьям» виноградных садов, деревянных домов при благонадежных поручительствах (Там же, примеч.). В 1845 г. во всех городах и уездах Каспийской области разрешалось закладывать фруктовые и шелковичные сады, наравне с виноградными садами и всеми другими ненаселенными удобными землями во всех городах. Оценка поименованных предметов должна была производиться по правилам выдачи ссуд Грузино-Имеретинского приказа общественного призрения⁸⁴. В 1849 г. в Закавказском крае было разрешено принимать в залог по подрядам, поставкам, откупам и другим с казною обязательствам имения, расположенные в Мигрелии⁸⁵.

В залог по договорам с казною, по казенным подрядам и поставкам, принимались также сооружения на земле в обозначенных в законе населенных пунктах – столицы, губернские города в отношении жилых домов и лавок каменных, крытых железом или черепицею, «в исправном положении находящиеся, по узаконенной оценке», а также в некоторых портовых и уездных городах каменные дома, «где сие дозволено, или для коих последует впредь особенное разрешение, по узаконенной же оценке» (ст. 1020, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Изначально нормы в отношении жилых домов, лавок и каменных домов разделялись, но впоследствии были объединены в один пункт.

⁸⁴ ПСЗРИ (1825 - 1881). Т. XX. Часть 1. №18914.

⁸⁵ ПСЗРИ (1825-1881). Т. XXIV. Часть 1. №22947.

По общему правилу, принимаемые к залогоу строения должны были быть каменными, крытыми железом или черепицей, находится в исправном положении, а также располагаться в строго определенных населенных пунктах – столицы, губернские города, а также некоторые портовые и уездные города, «коим сие именно дозволено или для коих последует впредь особое разрешение» (ст. 1339, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). При залоге по подрядам дома и лавки, казенные палаты и другие уполномоченные органы обязаны были «обращать особое внимание на правильность сделанных ... оценок» и отвечали за «всякое упущение по сему предмету» (ст. 1350, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.).

С 1843 по 1847 гг. были утверждены правила о залогах на питейные откупа, по которым было дозволено принимать «для обеспечения оных, жилые дома и лавки в столицах, губернских и некоторых уездных и портовых городах, каменные, крытые железом или черепицею..., что дома сии и лавки ... принимаются также в залог по всем вообще казенным подрядам и поставкам ...»⁸⁶. Позднее в отношении жилых домов, лавок и каменных домов указывалось, что крыша может быть также крыта не только железом или черепицей, но и цинком. Тогда же был введен запрет на прием в залог по всем обязательствам с казною домов евреев в Каменец-Подольске и в прочих городах и местечках, расположенных в пятидесятиверстной черте от границ с Австрией и Пруссией (ст. 1589, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1857 г.).

В 1845 г. на Каспийскую область было распространено право представлять частные недвижимые имущества в залог по казенным операциям. Для обеспечения казенных подрядов Закавказского края принимались, во-первых, имения в городах старой Шемах, Баку, Дербент, Нух, Шуш, Куб, а также каменные здания (только жилые дома и лавки), «построенные из дикого камня или сженого кирпича на извести и на глине, с земляными плоскими или тесо-

⁸⁶ ПСЗРИ (1825 - 1881). Т. XXIV. Часть 1. №16621.

выми крышами». Необходимо отметить, что приведенная норма для залога каменных зданий в указанных городах была специальной⁸⁷.

Другими объектами недвижимости при залоге по договорам с казной по казенным подрядам и поставкам были заводы и фабрики. Такое имущество могло выступать предметом залога только «по удостоверению местного начальства в их благонадежности», при условии, что данное имущество находилось «в полном действии». Отдельно оговаривалось, что подряд или поставка по договору касались изделий данного завода или фабрики (ст. 1020, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.).

Каменные здания, под которыми подразумевались только жилые дома и лавки, «находящиеся в исправном положении, крытые железом или черепицею», застрахованные или незастрахованные, можно было принимать в залог по любым откупам и подрядам с казной в портовых и уездных городах по списку. В ряде административных единиц, в свою очередь, действовали особые условия. Таганрогские, Нахичеванские и Керчь-Еникальские строения принимались в залог, если была произведена переоценка строений, в соответствии с требованиями, утверждёнными Комитетом Министров. Также должно быть удостоверение «в умеренности начисленной суммы со стороны градоначальника». В Бердянске каменные здания из жженого кирпича, пиленого или плитового камня принимались в залог по всем откупам и подрядом, но по винным откупам – на основании правил, установленных Питейным Уставом (ст. 1346, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Каменные здания на том же основании можно принимать по подрядам только на местные надобности губернии в перечисленных по списку уездных городах (ст. 1347, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). В городах Одесса и Керчь действовала специальная норма, по которой, каменные магазины принимались по всем казенным подрядам и поставкам наравне с каменными домами и лавками в этих городах (ст. 1599, кн. IV, разд. II, т. X, часть 1, Свод законов, издание 1857 г.).

⁸⁷ ПСЗРИ (1825-1881). Т. XX. Часть 1. №18914.

Интересно, что списки городов не были закрытыми. Получить право «представлять частные каменные здания в залог по подрядам с казною вообще, или только по надобностям той губернии, в которой город находится» «в случае надобности, по уважительным причинам и по представлению местного начальства» мог любой город, не вошедший «ни в один из упомянутых разрядов», с разрешения Министерства внутренних дел «...по предварительном сношении с Министерством Финансов» (примеч. к ст. 1347, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Подобное допущение для каменных зданий говорило о заинтересованности законодателя в активном использовании данного вида залога. Вместе с тем, специальные ограничения действовали там, где расположены военные приграничные крепости – в Бобруйске и Брест-Литовске: каменные дома в залог можно принимать только по подрядам Инженерного ведомства, «не распространяя сего ни на какие другие подряды и поставки» (ст. 1348, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.).

Облегчение залога на откуп коробочных сборов предусматривалось для местных жителей в уездных городах (где такое не было разрешено по казенным подрядам) и в местечках. Желаящие взять указанный вид откупа «сверх залогов, установленных общими правилами при обязательствах частных лиц с казною», могли в обеспечение предоставить каменные дома и лавки. Оценка строений должна быть произведена кагальными и утверждена обществом, которые несли ответственность за достоверность сведений. Далее на основании утвержденной оценки городская дума выдавала «оценочное свидетельство, которое и предъявлялось при торгах к залогу» (ст. 1349, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.).

Отдельно регламентировался вопрос залога застрахованных и незастрахованных строений по договорам с казной. Так, например, если строение не было застраховано, то в казну вносилось 1,5% страховых денег, при этом уменьшалась четвертая часть из оценки, указанной в свидетельстве (ст. 1022, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). В Грузино-Имеретинской губернии и Каспийской области был введен особый режим: разрешался залог

незастрахованных каменных строений «без взыскания за них полуторапроцентных денег» (примеч. 1 к ст. 1342, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Для ведомства Управления Путей Сообщения залог каменных домов в уездных городах принимался без страхования и внесения в казну страховых денег, действовало только правило уменьшения на четвертую часть из оценки, указанной в свидетельстве. Кроме того, если в оценке не участвовал архитектор, «не должно быть никаких затруднений: но городская дума целым присутствием должна участвовать в поверке оценки, производимой сим домам присяжными ценовщиками» (примеч. 2 к ст. 1342, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Так, страхование являлось дополнительным обеспечением залога и одновременно предоставляло государству такие дополнительные возможности, как льготы и пополнение казны за счет сборов.

Предметом залога между частными лицами могло выступать недвижимое имущество, принадлежащее «отдающему по праву собственности» (ст. 1038, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.), не находящееся «под запрещением» (ст. 1369, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.), владельцы которого могли «отчуждать оное продажею» (ст. 1065, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Если имущество было заложено в «разные руки», то только тот залог действителен, на который «закладная крепость совершена прежде других» (п. 2 ст. 1039, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.), то есть речь шла о недействительности второго залога и уголовных санкциях за нарушение данного положения. Г.Ф. Шершеневич указывал, что «с теоретической точки зрения нет никакого основания к таковому стеснению оборота, так как столкновения между субъектами вещных прав при (*действующей*) нотариальной системе укрепления прав не может быть. Особенно интересным представляется вопрос о возможности залога вещей, состоящих уже в залоге. Существование нескольких, последовательно устанавливаемых залоговых прав на одну и ту же вещь создает последовательность в осуществлении этих прав и потому не противоречит ни логике, ни кредиту»⁸⁸.

⁸⁸ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 227.

При этом законодатель не запрещал отдавать и принимать в залог недвижимое имущество «состоящее в споре, если оно не находится под запрещением». Если же «по спору имение будет отсуждено», то «залог на оное уничтожается», и заимодавец имел право требовать от должника или другого залога, или возвращения займа с понесенными убытками (ст. 1040, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.).

Недвижимое имущество в общем владении могло быть отдано в залог только «... по согласию всех участвующих в нем владельцев» (ст. 1041, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Таким образом, «... владение, пользование и распоряжение общим имуществом обусловлено наличием согласия всех лиц...», указывал Г.Ф. Шершеневич. Закон предоставлял право каждому сособственнику продать или заложить имущество, при этом, другие участники могли не допустить выдела доли и сохранить ее за собой, выплатив денежную сумму⁸⁹.

Предметом залога могли также выступать «составляемые дворянскими обществами по предоставленному им праву общественные суммы ... отдаваемы в займы под залог недвижимых имений на общем основании», с соблюдением определенных условий: во-первых, должно быть «удостоверение о свободе», которое производится по правилам, постановленным для Государственного Заемного Банка; во-вторых, закладная «должна быть писана на имя всего Дворянского Общества» (ст. 1047, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Как и в случае с недвижимым имуществом в общем владении, речь здесь шла об обязательном волеизъявлении «всего Дворянского Общества», то есть всех собственников.

В залоге нашли свое отражение и положения о «нераздельном» имуществе: «дворы, заводы, фабрики, мануфактуры и лавки, как имение нераздрояемое, не могут быть отдаваемы в залог по частям» (ст. 1042, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Равным образом, «деревни, мастерские и рабо-

⁸⁹ Данилова Е.В. Спорные вопросы развития права собственности в русском дореволюционном законодательстве. // Журнал российского права №10, 2008. С. 142.

чие люди, леса и земли, состоящие при заводах и фабриках посессионных, не могут быть отданы в залог особо от оных» (ст. 1043, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Действовали «особенные запрещения» для посессионных заводов и фабрик, которые не могли приниматься в залог без особого разрешения (ст. 1046, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). Подобные ограничения служили средствами защиты целостности определенных видов предметов залога.

Согласно положениям Устава Кредитного ссуды, выдаваемые Заемным банком, производились под залог помещичьих имений, фабричных населенных имений, горнозаводских имений, домов каменных, а также фабричных строений в Санкт-Петербурге (ст. 275, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Банковские ссуды выдались на срок 15, 26 и 37 лет и определялся или по желанию заемщика, или нормами устава (ст. 270, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Ссуда на 26 и 37 лет выдавалась исключительно под залог недвижимых населенных имений (ст. 309, т. XI, кн. I, разд. III), а жилые каменные и с деревянной на двух этажах каменной надстройкой дома в Санкт-Петербурге принимались в залог только на 15 лет (ст. 339, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Условием предоставления ссуды являлось подача в банк свидетельства Гражданской палаты губернии, где расположено имение, для подтверждения «благонадежности» закладываемого имущества (ст. 284, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Свидетельства выдавались на населенные недвижимые имения, на каменные дома и фабрики (ст. 286, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Также устанавливалась ответственность гражданских палат за достоверность данных, указанных в документах (ст. 290, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.).

В залог также принимались дома, крытые железом или черепицею (ст. 340, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). При залоге данного имущества владелец обязан был предоставить «планы, фасады, разрез, генеральный план земли, подробную опись в двух экземплярах всему, в здании заключающемуся, и полис Страхового общества» помимо свидетельства граж-

данской палаты (ст. 341, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Обязательно производилась оценка дома «присяжными ценовщиками, при двух банковских архитекторах» (ст. ст. 342 – 350, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.).

Отдельные положения регламентировали правила страхования заложенного имущества. По общему правилу, здание, представляемое в залог, не могло быть застраховано менее той суммы, в которую было оценено (ст. 366, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). В случае отсутствия полной страховки у здания банк не отказывал в предоставлении ссуды (ст. 368, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.), так как в случае повреждения имущества пожаром страховое возмещение выплачивалось банку, а не собственнику, и уже банк рассчитывался с собственником имущества (ст. 370, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.).

Залог горнозаводских имений регламентировался общими правилами о ссудах для недвижимых населенных имений (ст. 329, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). При этом вводились ограничения: ссуды выдавались с «особенного разрешения Министра Финансов» (ст. 331, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Также проверялись сведения в Департаменте Государственного Казначейства и Департаменте Горных и Соляных дел о наличии «казенных долгов или взысканий» (ст. 335, т. XI, кн. I, разд. III, Свод законов, издание 1832 г.). Позднее, в Уставе Горном Российской Империи 1893 г., было указано, что «горные заводы, со всеми принадлежностями, не иначе могут быть продаваемы и закладываемы, как с ведома и дозволения Горного департамента» (ст. 218, т. XVII, кн. I, разд. II, Свод законов, издание 1912 г.). Таким образом, специальные нормы в отношении горных заводов устанавливали особый порядок проверки данных и получения специального «дозволения».

Особый порядок применялся и при залоге земли, принадлежащей «свободным хлебопашцам» - собственникам, которая могла быть разделена «на участки менее восьми десятин» (ст. 1044, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.).

Помещичьи земли, которые населены крестьянами, отдавались в залог и без крестьян, и с крестьянами (ст. 1045, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.). При этом при залоге имений «не дозволяется владельцам выговаривать за собой людей, отделяемых от семейств», и «крепостные люди без земли, как крестьяне, так и дворовые, не могут быть представляемы или принимаемы в обеспечение никаких частных долгов, посему и совершение закладных на крепостных людей без земли не может иметь места» (ст. 1375, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842 г.). Если же за крестьянами оставалось «менее четырех десятин с половиною на душу, и если акт залога на сию землю по просрочке будет представлен ко взысканию», то законодатель обязывал помещика в течение года со времени предъявления акта залога, исходя из принципа диспозитивности, или приобрести и дать крестьянам другую землю, соразмерно числу их душ, или перевезти их на другие свои земли, или продать их другому, «с таковой же обязанностью наделить землею или переселить сих крестьян на собственные покупки земли, в чем по совершении купчей берутся от продавца и покупателя подписи». Была предусмотрена и санкция за нарушение положений о годовом сроке: по распоряжению правительства крестьяне брались в казенное ведомство и «водворялись на землях казенных» (ст. 1045, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832 г.).

Недвижимые имения церковных крестьян Грузинско-Имеретинской губернии составляли отдельную категорию. Церковные крестьяне допускались к займу под залог имений при соблюдении четырех условий: во-первых, имения должны принадлежать не церкви, а именно им по праву наследования или покупки; во-вторых, закладная должна быть составлена на общем основании; в-третьих, взыскания по закладным производится путем продажи заложенного имения; в-четвертых, закладная должна быть со свидетельством Грузино-Имеретинской Синодальной Конторы о благонадежности. При несоблюдении этих условий закладная признается недействительной, а «присутственное место, оную совершившее, подвергается строгой ответственности по законам» (ст. 1378, кн. IV, разд. II, т. X Свод законов, издание 1842 г.).

Можно сделать вывод о том, что в Своде законов, который неоднократно дополнялся и переиздавался, в отличие от Соборного Уложения предмет залога достаточно четко дифференцирован. Проработаны с учетом специфики отдельных категорий дополнительные условия, в том числе, надлежащее состояние предмета залога, «особое разрешение», «удостоверение благонадежности», «по уважению местных обстоятельств», «до введения общего закона о залоге». В Своде законов, как и в Соборном Уложении, в отношении залоговых правоотношений действовали как общие положения, так и специальные положения. Законом также предусматривались положения о недействительности залога при несоблюдении указанных условий, вплоть до уголовных санкций. В самом начале XIX в. право приобретать право в собственность получили все свободные подданные империи, в том числе и отпущенные на волю крестьяне. Важным этапом для всего русского законодательства стал 1861 г. Можно согласиться с мнением Н.А. Проскуряковой, которая указывала, что до этой реформы «феодално-крепостническая собственность на землю оставалась главной формой общественного богатства»⁹⁰. Если до этого времени 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: залог имений, фабрик, заводов с крестьянами был запрещен.

⁹⁰ Проскурякова Н.А. Указ. соч. С. 96.

§ 4. Проект Гражданского Уложения о залоге.

При разработке Проекта уложения явно прослеживалось стремление законодателя к систематизации законодательной базы, к использованию всех приемов юридической техники. Прежде всего речь шла о необходимости не только более четкого расположения норм по институтам, но и введении законодательных определений различных понятий в едином тексте документа.

Недвижимое имущество, называемое «имением», должно было быть записано в вотчинную книгу или быть определено посредством названия, пространства и местоположения (ст. 144, разд. III, книга I, Проект уложения). Таким образом, закреплялась система учета имений с указанием координат и других характеристик землевладения. Институты залога и заклада составляли часть Вотчинного права (ст. 1, разд. I, книга III, т. I, Проект уложения). В обязательном порядке устанавливалось требование о регистрации всех обременений в вотчинных книгах (ст. 3, разд. I, книга III, т. I, Проект уложения).

Еще одной новеллой Проекта уложения было определение основного свойства недвижимого имущества. Если в Соборном Уложении и Своде законов объекты, относимые к недвижимости, указывались путем простого перечисления, то в Проекте уложения недвижимость характеризовалась через два основных свойства – неподвижность и прикрепленность к земле: «земли и строения или сооружения, неподвижно к земле прикрепленные, как-то дома, заводы, фабрики, железные дороги, со всеми их составными частями» (ст. 143, разд. III, книга I). Строения и сооружения дополнительно конкретизировались перечнем. «Лавки», вызывавшие сложности при отнесении к недвижимому имуществу в предыдущие периоды, наконец-то были исключены. Из норм ушли общие понятия «всякия угодыя» и «пустыя дворовыя места», которые теперь охватывались понятием «земли» в целом. Вместе с тем, неподвижность и прикрепленность к земле противопоставлялись таким свойствам, как временность и подвижность (ст. 146, разд. III, книга I, Проект уложения). Постоянные строения или сооружения признавались недвижимыми только, если они принадлежали собственнику имения. Построенное арендаторами считалось дви-

жимым имуществом, так как имело временный характер. Определение основного свойства недвижимости позволяет говорить о том, что список предметов даваемый в статье, скорее носит открытый характер, чем закрытый, так как уже через связь с землей определялся вид имущества.

Законодательно вводилось понятие состава части имущества. Так, в составе земель находились воды (реки, озера, пруды, источники), «ископаемые» и «стоящие на корню деревья и прочия произрастания». Все это считалось недвижимым имуществом до тех пор, пока не отделялось от земли (ст. 145, разд. III, книга I, Проект уложения). В составе домов, фабрик, заводов, а также других строений и сооружений признавалось недвижимым имуществом все, что к земле или зданию прикреплено, пристроено или вделано до тех пор, пока их связь с землей и зданием продолжалась, «как-то: стены, полы, крыши, лестницы, двери, рамы, и стекла, трубы, печи, зеркала в стенах, обои, машины, водопроводы и т.п.» (ст. 147, разд. III, книга I, Проект уложения).

От понятия «составная часть имущества» отличалось понятие «принадлежность». Принадлежность имущества определялась через назначение предмета служить его цели и до момента пока эта связь не прекращалась (ст. 148, разд. III, Проект уложения). Отдельная статья закрепляла правило, по которому принадлежность следовала судьбе главной вещи, если договором или актом распоряжения не устанавливалось другое (ст. 149, разд. III, книга I, Проект уложения). Также указывались принадлежности различных видов недвижимости: недвижимого имения (ст. 150, разд. III, книга I, Проект уложения); сельскохозяйственного имения (ст. 151, разд. III, книга I, Проект уложения); заводов, фабрик и других промышленных заведений (ст. 150, разд. III, книга I, Проект уложения); домов (ст. 153, разд. III, книга I, Проект уложения).

Положения о составных частях недвижимого имения, составлявших по закону его принадлежность, касались и ограничений, установленных для распоряжения родовым имуществом (ст. 161, разд. III, книга I, Проект уложения).

В Проекте уложения, как в Своде законов, недвижимые имущества делились на отдельные и нераздельные. Важно отметить, что определялись именно

принципы, по которым имущество причислялось к той или иной категории. Так, раздельным считалось имущество, которое можно разделить на части таким образом, чтобы каждая часть составила предмет отдельного владения. Нераздельным имущество признавалось или по своей природе, или по закону (ст. 157, разд. III, книга I, Проект уложения).

В Проекте уложения выделялись «добровольный залог», возникающий на основании договора (договорный) или завещания (завещательный), и «принудительный» на основании судебного решения или распоряжения правительственного установления (ст. 289, разд. V, книга III, т. II). Договорный залог определялся источником его возникновения, «проистекающего как из займа, так и из купли-продажи, подряда, найма, причинения убытков и т.п.» (ст. 293, разд. V, книга III, т. II), то есть из договора, имевшего законные основания. Завещательный залог был призван упростить процедуру установления договорного «при приближении смерти, когда у завещателя нет уже ни времени, ни вообще достаточной возможности установить договорный залог»⁹¹. Под «кредитным» в Проекте уложения понимался «залог, установленный в обеспечение требования, не определенного по сумме или могущего возникнуть лишь в будущем из какого-либо договора или иных отношений сторон» (ст. 295, разд. V, книга III, т. II). Стороны были должны определить вероятностный наивысший предел суммы, в пределах которой имение должно было служить обеспечением. В комментарии говорилось, что «определение означенной предельной суммы должно быть результатом соглашения обеих сторон и должно быть выражено в акте», устанавливающим залог. По мысли законодателя, «допущение кредитного залога вне условия определения его наивысшего размера противоречило бы началу специальности»⁹². Выделение различных видов залога и определение их характерных черт также было новеллой Проекта уложения.

⁹¹Проект уложения ... пояснения к ст. 294, разд. V, книга III, т. II. С. 342.

⁹² Гражданское уложение... книга III, т. II. С. 344.

Применительно к залогу, как и в Своде законов, в Проекте уложения были предусмотрены нормы, ограничивающие право распоряжения заповедными имениями и майоратами (ст. 4, разд. I, книга III, т. I).

К залогу недвижимости применялись начала специальности, введенные в число главных оснований предполагаемого порядка укрепления на недвижимое имущество⁹³. Специальность определена тем, что залог устанавливался «лишь на всем недвижимом имении, в том его составе, в котором оно значится в вотчинной книге, или на всей доле в имении, если имение принадлежит нескольким лицам на праве общей собственности» (ст. 290, разд. V, книга III, т. II, Проект уложения). Положения ст. 290 детализировались в ст. 322: «залог простирается на все имение», то есть, во-первых, на состав имения, согласно записи в вотчинной книге, и все то, что впоследствии было присоединено к имению; во-вторых, строения и сооружения, находившиеся в имении во время внесения залога и возведенные собственником впоследствии; в-третьих, растущий лес, неопределённые плоды, стоявшие на корню произрастания; в-четвертых, движимые вещи, составлявшие принадлежность имения; в-пятых, причитавшиеся собственнику страховое вознаграждение. Залог мог быть установлен только в определенной сумме, то есть размер ответственности по залогу определен. Начало специальности вытекало из соображений общей пользы, публичного характера, которые предполагали доступность сведений, поэтому залог, не определенный в отношении требования и предмета, который он должен был обременять, не мог быть вовсе признан залогом (ст. 322, разд. V, книга III, т. II).

В Проекте уложения предметом залога могла быть также и уступка залогового требования, которое уступалось в полной сумме, если выдан залоговый акт, или в части, при условии что залоговый акт не выдан (ст. 331, разд. V, книга III, т. II). Уступка требования фиксировалась посредством внесения в вотчинную книгу записи в вотчинном установлении на основании просьбы вотчинного верителя (ст. 332, разд. V, книга III, т. II). Если был выдан залоговый акт, то предусматривалось два варианта фиксации уступки: по просьбе вотчин-

⁹³ Там же. С. 333.

ного верителя в вотчинном установлении посредством внесения записи в вотчинной книге с обязательной отметкой в предоставляемом им залоговом акте или посредством засвидетельствованной у нотариуса надписи на залоговом акте об уступке залогового требования (ст. 333, разд. V, книга III, т. II). Во втором случае на нотариусе лежала обязанность информировать об этом должника, указав место жительства лица, которому уступлено требование (ст. 335, разд. V, книга III, т. II). Уступка требований не допускалась по принудительным и кредитным залогам, а также по залогам, устанавливаемым на основании правил об обеспечении недвижимым имуществом договоров с казной и с кредитными установлениями (ст. 340, разд. V, книга III, т. II).

Вопрос публичной продажи имущества детально не был оговорен. Законодатель лишь упоминал о производстве при публичной продаже в связи с сохранением старшинства прав (ст. 319, разд. V, книга III, т. II, Проект уложения), в связи с возможностью обратиться взыскание на отдельные плоды, наемную плату и другие платежи, принадлежащие и причитающиеся собственнику заложенного имущества (ст. 343, разд. V, книга III, т. II, Проект уложения), и в ст. 1104, когда речь шла о прекращении залога (ст. 353, разд. V, книга III, т. II, Проект уложения).

Таким образом, по Проекту уложения предметом залога недвижимого имущества являлось именно имущество, под которым понималась вотчина, в силу особенностей экономического развития дореволюционной России на рубеже XIX-XX вв. Институт залога в Проекте уложения относится к вещным правам и являлся частью Вотчинного права, возникающим в силу договора, наследования и других оснований, указанных в законе, с обязательным внесением их в вотчинные книги. Такие предметы недвижимого имущества как дома, лавки, фабрики и заводы, в Проекте уложения не рассматривались. Несомненным шагом вперед было законодательное определение понятия залога, а также определение свойств движимых и недвижимых имуществ.

Глава 3. Субъекты залогового правоотношения

§ 1. Соборное Уложение 1649 г.

Субъектом залогового правоотношения, как писал Г.Ф. Шершеневич, «может быть лицо, способное вступать в юридические отношения, т.е. иметь право собственности, приобретать права требования»⁹⁴. Сторонами залогового правоотношения, как известно, являются залогодатель - лицо, которое передает свое недвижимое имущество в залог, и залогодержатель, принимающий имущество залогодателя с целью обеспечения исполнения обязательства.

В Соборном Уложении собственников недвижимости (залогодателей) условно можно разделить на две категории: владельцев вотчин – «вотчинник», «вотчичи» (ст. 2, гл. XVII) и владельцев городской собственности. В ряде статей законодатель использовал как обобщающие слова (ст. 8, 18, 27, 31-37 прим, гл. XVII), так и перечисление: бояре, окольные, думные люди, стольники, стряпчие, дворяне московские, дьяки, жильцы, городовые дворяне, дети боярские, иноземцы, гости, мурзы, татары, их жены, дети и другие родственники по нисходящей и восходящей линии. Как отдельная категория выступали «всякие служилые и неслужилые люди» и купившие «порожные земли в вотчины» (ст. 45-46, гл. XVI; ст. 2, ст. 45 прим, гл. XVII). Из круга субъектов исключались лица, принявшие постриг (ст. 43, гл. XVII). Кроме того, по общему правилу не могли по закону ни покупать вотчины, ни держать в закладе «боярские люди» и монастырские слуги (ст. 41, гл. XVII).

Наравне с русскими иноземцы могли получить во владение вотчины из государственных земель (ст. 46, гл. XVI) и в ряде статей перечислялись в общем списке: «...и за иноземцы, и за всякими вотчинниками и помещиками» (ст. 1-2, гл. XI), «...и иноземцем, и всяким служилым человеком в поместья и в вотчины» (ст. 46, гл. XVI). В Уложении в целом не так много статей, где упоминаются иностранцы, и в основном именно как владельцы вотчин. Им могли принадлежать выслуженные, родовые и купленные вотчины (ст. 2, гл. XVII). В отношении иноземцев действовало общее положение о службе (ст. 9, гл. VII; ст.

⁹⁴ Шершеневич Г.Ф. Указ. Соч. С. 56.

45, гл. XVI), в соответствии с которым они получали земли вместе с крестьянами. Оговорим, что в XVII в. термин «иноземец» нес конфессиональную нагрузку, абсолютно все неправославные, проживающие на территории России, обозначались «иноземцами»⁹⁵. Право владения вотчинами, равно как и поместьями, для иностранцев закреплялось в главе XVI «О поместных землях» наравне с другими категориями. Можно предположить, что таким образом законодатель закреплял общие положения для вотчинного и поместного землевладения.

Применительно к иноземцам, как указывал А.С. Мулюкин, приводились сведения и о том, что «имения, населенные крестьянами, давались не только тем лицам из иностранцев, которые приезжали на военную и гражданскую службу государя и ему действительно служили, но и тем, которые ни на какой службе не состояли. Такие имения давались заводчикам и фабрикантам из иностранцев. Эти последние являлись... исключительно из Западной Европы»⁹⁶. В XVII в. частные фабрики и заводы, принадлежавшие иностранцам, «начинают учреждаться в значительном сравнительно числе», и иностранных заводчиков и фабрикантов государство выделяло среди частных лиц, оказывая им покровительство⁹⁷. Также К.А. Неволин отмечал, что иностранцы могли владеть лавками в городах, но право определялось по принципу «в какой мере дозволялось им торговать в городах»⁹⁸.

Законодатель выделяет как вотчинников мурз (представителей татарской знати в подданстве Москвы) и служилых татар, которые могли владеть вотчинами при условии несения службы государю (ст. 45, гл. XVI). Как правило, мурзы и татары указываются в нормах вместе. К.А. Неволин писал, что мурзы и татары в первой половине XVIII в., владевшие православными крестьянами, должны были или принять крещение, иначе их земли поступали в казну⁹⁹. В дальнейшем при Анне Иоанновне в Казанской губернии Сенатским указом 21 октября 1737 г. был установлен запрет русским людям приобретать, в том числе

⁹⁵ Опарина Т.А. Иноземцы в России в XVI-XVII вв. М., 2007. С. 6.

⁹⁶ Мулюкин А.С. Указ. Соч. С. 201.

⁹⁷ Там же. С. 203-204.

⁹⁸ Неволин К.А. Указ. Соч. С. 314.

⁹⁹ Неволин К.А. Указ. Соч. С. 298.

и через залог, земли у иноверцев: «купчих и закладных отнюдь не писали, под опасением немалого штрафа»¹⁰⁰. Отметим, что упомянутый указ касался еще одной категории – однодворцев Воронежской и Белгородских губерний, которые должны были содержать Ландмилицкие полки. Указом было установлено, что однодворцы не могли «... земель никому не продавать и не закладывать, и в иски не отдавать, и никаким подлогом ни за кем не укреплять»¹⁰¹. Следующим шагом в отношении ограничения прав мурз, татар и иностранцев распоряжаться поместьями и вотчинами, о котором писал К.А. Неволин, были положения Межевой инструкция от 13 мая 1754 г., где установлено, что купчие, закладные и другие крепости, данные неправославным владельцам вотчин и поместий (мурзам, татарам и другим некрещеным иностранцам), считать недействительными и с отчужденными землями поступать как с казенными. Исследуя данные ограничения, исследователь отметил, что положения Межевой инструкции 1754 г. в 1766 г. были распространены и на иноверческие земли Низовых городов¹⁰². Таким образом, не принявшие православия, как иностранцы, так и подданные царя, были сильно ограничены в праве свободного распоряжения принадлежавшим им недвижимым имуществом. Законодатель вводил подобные ограничения, исходя из ряда целей, среди которых - целевое использование земли, а также сохранение права владения землей при принятии христианства, сохранение дохода за однодворцами, на которых лежало бремя по содержанию армии.

Интересна также категория «гостей». По данным А.Г. Манькова, в 1649 г. было 13 гостей – немногочисленная, но наиболее богатая часть купечества, обязанная службой царю¹⁰³. По Уложению гости могли покупать в вотчину продажные земли из «порозжих земель» в Московском, Дмитровском, Рузском и Звенигородском уездах. Факт владения удостоверялся купчей. Такое право было не только у гостей названных уездов, но и у бояр, окольных, думных людей, стольников, стряпчих, дворян, детей боярских, всяких служилых и неслу-

¹⁰⁰ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. X. № 7409.

¹⁰¹ Там же.

¹⁰² Неволин К.А. Указ. Соч. С. 300.

¹⁰³ Маньков А.Г. Уложение 1649 года кодекс феодального права России. Ленинград, 1980. С. 151.

жилых людей, при этом их жены и дети также могли их «...волно ... заложити ...». Если после смерти такого вотчинника «его жены и детей не станется», вотчина отдавалась в род, а если «не будет роду их», «те вотчины имати на государя в поместные земли» (ст. 45 прим XVII). В дальнейшем право гостей на владение вотчиной в этих уездах было ограничено Именным указом с Боярским приговором от 15 июня 1666 г., по которому гостям запрещалось покупать и принимать в залог вотчины без подписанной челобитной¹⁰⁴.

Порожные земли, если их никто «в поместье не взял», разрешено было продавать только дворянам и детям боярским, при соблюдении ряда условий: «государеву службу служат, по тем городом, которых городов те порозжие поместные земли». Если дворяне и дети боярские «неверстаны и государевой службы не служили», то действовал запрет на продажу таких земель (ст. 47, гл. XVII). Также земли, расположенные не в центральных уездах, продавались исключительно верстанным дворянам и детям боярским, находящимся на государственной службе (ст. 45 прим, гл. XVII).

Еще одну группу составляли казаки, которым нельзя было «никому» продавать и закладывать свои вотчинные земли (ст. 50, гл. XVI). Данная норма опять же приведена в главе XVI «О поместных землях», но касалась именно вотчинного землевладения. Норм, касавшихся прав казаков в отношении поместий, в указанной главе Уложения нет, хотя в последующих законах есть положения о поместном владении казаков. Так, Именным указом, помеченным думным дьяком, от 26 декабря 1681 г. устанавливалось, что в Смоленске и иных городах запрещалось покупать и принимать в залог поместные земли у грунтовых казаков, которые должны «полковую и городовую службу служить Государю без денежного жалования»¹⁰⁵. В 1690 г. был издан Именной указ, по которому «Красногородские солдаты и Псковские, Опочецкие, Себежские переведенные казаки своих поместных земель никому из иных чинов» не могли сдавать, продавать, закладывать или менять¹⁰⁶, то есть могло быть изменено целе-

¹⁰⁴ ПСЗРИ (1649-1825). Т. I. № 390.

¹⁰⁵ ПСЗРИ (1649-1825). Т. II. № 852.

¹⁰⁶ ПСЗРИ (1649-1825). Т. III. № 1391.

вое назначение земли. Данные ограничения лишили казаков их единственного источника дохода.

Как отдельную группу выделяли наследников вотчинника. Законодатель определял порядок передачи во владение вотчин, если наследственная масса включала в себя несколько их видов (ст. 8, гл. XVII), обобщая понятие «вотчинник» как «а которые люди купят себе в вотчину...» и перечислив типы вотчин: 1) купленные в вотчину свои поместья, 2) родовые и 3) выслуженные, 4) купленные у вотчинников роду своего. Для каждого типа указан свой субъектный состав наследников и определен объем их прав.

Вотчина переходила, прежде всего, к сыновьям, далее к дочерям, если не было ни сыновей, ни дочерей, то вотчина отдавалась родным или двоюродным братьям и в род (ст. 1, гл. XVII). В Уложении также предусмотрено, что дочери и сестры (в том числе замужние) становились «вотчицами», если у умершего не оставалось сыновей (ст. 2, гл. XVII). При этом законодатель не конкретизировал вид вотчины. Для родовых и выслуженных вотчин действовало правило, по которому при отсутствии сыновей владение переходило к дочерям «по прежнему Государеву указу». Это позволяет говорить о том, что в Соборном Уложении сохранялась норма, существовавшая еще со времен Русской правды: «сестры при братьях не вотчинницы»¹⁰⁷. После смерти дочери владение переходило к ее детям и внукам или, если не было детей и внуков, то в род.

Глухие и немые дети как наследники (ст. 15, гл. XVII) не были ограничены в право- и дееспособности, право на владение вотчиной закреплялось за ними во всей полноте.

Положения о наследовании касались, естественно, только законных детей, дети, рожденные вне брака, претендовать на владение вотчиной не могли (ст. 280 прим, гл. X). Соответственно, право субъекта наследовать и выступать залогодателем зависело от ряда факторов: общей массы наследуемого недвижимого имущества, способа приобретения вотчины, наличия и объема право- и

¹⁰⁷ Российское законодательство. Т. 3. С. 358.

дееспособности лица. Наибольшим объемом прав обладали законнорожденные наследники мужского пола.

Когда вотчина доставалась в наследство нескольким детям, то, если вотчина досталась сыновьям от отца («отцовская вотчина»), такую было можно заложить только при согласии всех сыновей («всем же вопче»). Старшему брату запрещалось закладывать вотчину, «с меньшими братьями не поговоря» или когда «братья у него в те поры будут малы», если цель залога не состояла в том, чтобы оплатить долг отца. У младших братьев, «как они будут в возрасте», сохранялось право бить челом государю о возврате вотчины в течение 40 лет. После судебного разбирательства, если будет установлено нарушение прав младших братьев, вотчина им возвращалась в полном объеме (ст. 13, гл. XVII), то есть в случае нарушения прав младших сыновей в корыстных целях залог подлежал отмене.

Для определенного круга субъектов вводился запрет на залог: ограничение касалось матерей и бездетных вдов при условии, что вотчина им дана «на прожиток». Норма охватывала матерей и бездетных вдов «московских чинов бояр, и окольных, и думных людей, и стольников, и стряпчих, и дворян московских, и дьяков, и жильцов, и городских дворян, и детей боярских, и иноземцев»: после смерти вотчинника выслуженные вотчины давались матерям и бездетным вдовам «по их живот», то есть пожизненно, и закладывать такие вотчины было запрещено (ст. 2, 8, 10, гл. XVII).

Бездетные вдовы могли получить во владение только вотчины, купленные в том числе и из поместных земель. Период владения для бездетной вдовы определен пожизненно или до нового замужества либо пострига. Законодательно было запрещено закладывать такие вотчины. Если после смерти вотчинника оставалась купленная вотчина, «а родовые и выслуженные вотчины и поместья не останутся» и при этом у умершего «останется другая или третья жена, да и дети...», то владение такой вотчиной определялось по жребию, «и купленная вотчина дати жене и детям его всем, розделя по жеребьям, по сколько на жеребей достанется» (ст. 2, 8, 10, гл. XVII).

В Уложении также установлено право на залог вдовой купленной вотчины, которой вотчина «после умершего дана ... опричь детей». Законодатель прямо указывал, что «она в той вотчине вольна. А иному до той вотчины дела нет» (ст. 6, гл. XVII). После смерти владельца купленная вотчина могла перейти бездетной вдове по завещанию (по «духовной»), и запрета на залог не было. Время владения купленной вотчиной было ограничено для вдовы наступлением одного из двух событий: замужество или постриг, и тогда вотчина отдавалась во владение родственникам мужа, «кому государь укажет по рассмотрению» (ст. 8, гл. XVII). Передача вотчины родственникам мужа после пострига вдовы была связана еще и с общим ограничением на залог родовых, выслуженных и купленных вотчин церкви и ее служителям: «А вотчинником никому вотчин в монастыри не давати». Если будет установлено, что вотчина была заложена патриарху, митрополиту, архиепископу, епископу или «в который монастырь», то «та вотчина взяти на государя безденежно и отдати в роздачу челобитчиком» (ст. 42, гл. XVII).

Залогу городской недвижимости городским населением в Уложении посвящены отдельные нормы. Торговые люди могли быть «всяких чинов» (ст. 5, гл. IX) и зачастую противопоставлялись ремесленным (ст. 1-2, гл. XIX), а также посадским (ст. 269, гл. X), выделяемым в особую категорию. В ряде статей указывалось, что владеть лавками могли «всяких чинов люди на Москве», состоявшие на денежном и хлебном жаловании у государства, при этом «... с торговых со всяких промыслов быти им в тягле в сотнях и в слободах, и в ряд с черными людьми подати давать, а службы никакой тяглой не служить». Если же «... кто не похочет в тягле быть, и тем людем лавки свои продать государевым тяглым людем» (ст. 4, гл. XIX). Пашенные крестьяне в Москве и в городах были обязаны продать имеющиеся у них «лавки и погребы, и соляные варницы» тягловым людям, так как в городах ими могли владеть только государевы тяглые люди (ст. 5, гл. XIX). Владельцами дворов и лавок в Москве могли быть и приезжие городские тяглые люди, то есть иногородние, и в статье было закреплено, что «тем людем быти на Москве в тягле, в сотнях, а в городех им по-

дати платити и всякия службы служити с тамошних городских их торгов и промыслов» (ст. 35, гл. XIX). Владельцами московских каменных лавок могли быть как торговые люди, так и гости (ст. 9, гл. XVIII). Ограничений при распоряжении таким имуществом не устанавливалось. В отношении тягловых дворов и дворовых мест имели место ряд ограничений. Так, указывалось, что «тяглых дворов и дворовых мест нетяглым людям не закладывати и не продавати» (ст. 38, гл. XIX). Если же «тягловые люди разных сотен и слобод в городах торговых и всякие посадские люди», владевшие дворами или лавками, оформляли «заемные кабалы» у «беломестцов», то при невозможности вернуть заёмные деньги заложенное имущество – двор или лавка – продавались тяглым людям. Кредиторы-беломестцы могли получить лишь денежное возмещение после продажи двора или лавки, то есть передача во владение такого имущества в счет погашения долга по закладной запрещена (ст. 269, гл. X). Отметим также, что с целью сохранения тяглого имущества посадским вдовам, владевшим недвижимостью, разрешалось выйти замуж за вольных людей только при условии записи их в посад. «В данном случае государство было заинтересовано ... в сохранении за посадом имущества, которое могло быть выведено из тягловой раскладки вследствие вольного статуса нового мужа посадской вдовы»¹⁰⁸.

Действовало и другое ограничение, исходя из субъектного состава и территориальной принадлежности недвижимого имущества: «а у кого всяких чинов у русских людей дворы на Москве, в Китае и в Белом, и в Земляном городе, в загородских слободах, и тех дворов и дворовых мест у русских людей немцам и немкам, вдовам, не покупати и в заклад не имати» (ст. 40, гл. XIX). Если оформлялась закладная между русским заемщиком и немецким кредитором, и «немцы и их жены, и дети» «по закладным учнут бити челом на русских людей», принося «к записке в Земской приказ» закладную, законодатель запрещал фиксировать залог как оформленный с нарушением норм Уложения и потому не признаваемый. Кредиторы-немцы, соответственно, лишались судебной за-

¹⁰⁸ Полянский П.Л. Правовое регулирование брачно-семейных отношений в российском обществе: историко-правовое исследование. М., 2018. С. 299-300.

щиты в случае невыплаты долга, так как такой залог нельзя было внести в Земский приказ.

Ряд ограничений на владение недвижимым имуществом для определенных субъектов по Уложению в дальнейшем подтвердила Анна Иоанновна Именным указом от 25 октября 1730 г., которым боярским людям, монастырским слугам, крестьянам, владевшим или державшим в закладе вотчину, предписывалось ее продать. Такое же правило устанавливалось в отношении боярских людей, крестьян и иных чинов людей, которые купили себе тягловые дворы и лавки в Москве и других городах: «... упомянутым боярским людям, и монастырским слугам, и крестьянам все недвижимые имения свои распродать, кому по указам надлежит, с объявлением сего указа конечно в полгода; а ежели в полгода не продадут, и те их недвижимые имения взяты будут на нас». Указом подтверждался запрет «по силе Уложения» для боярских людей, монастырских слуг и крестьян покупать или брать в залог поместья и вотчины, дворы и лавки, людей и крестьян. При этом дополнительно указывалось, что такие сделки являются незаконными: «крепостей не писать и за ними не записывать, также и в иск не отдавать»¹⁰⁹.

Важным вопросом для определения круга субъектов при залоге, как уже было сказано применительно к категориям наследников вотчинных земель, являлась дееспособность лица, которая зависела от возраста и гражданского состояния (состояло ли в браке и т.д.). В Уложении такие понятия, как «несовершеннолетний» и «совершеннолетний», достаточно размыты. Из анализа статей видно, что распространённым приемом для описания несовершеннолетнего было: «они в те поры были малы» (ст. 22, гл. XVI), «дети, или пасынки, или племянники в те поры будут малы» (ст. 23, гл. XVI), «в те поры будут малы, а как они будут в возрасте большого брата меньшая», «братия малы» (ст. 13, гл. XVII), «они в то время были малы, и жили в робячестве у тех своих сродников», «они были в робячестве, а не в свершенных летех» (ст. 54, гл. XVI). Такое описание позволяет лишь делать предположения о возрасте лиц. Термин «недо-

¹⁰⁹ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XVIII. № 5633.

росль» употреблялся в отношении детей: «останутся жены з детми с недоросльми» (ст. 62, гл. XVI), или «...дети их в то время были недоросли, года по три и по четыре (ст. 22, гл. XVI). Можно сделать предположение, что недоросль – ребенок не старше 10 или, возможно, 15 лет. В литературе приводится мнение, что недоросль – «дворянин, не достигший совершеннолетия и не несущий службы»¹¹⁰. К сожалению, данное определение является не совсем точным, так как речь также шла о недорослях и в главе XX «Суд о холопех» (ст. 40, ст. 110).

При разрешении вопроса для всех чинов о крестном целовании, то есть присяге, указывалось, что «возрастом бы те люди были, кому целовати крест, в дватцать лет, а меньши дватцати лет не целовать и ко кресту таких не припускать» (ст. 1, гл. XIV). Далее, в отношении истца и ответчика: «исцы и ответчики сами будут меньши двадцати лет, лет в пятнатцать, а переменитца им будет неким, и тем исцом и ответчиком по неволе крест целовать, и ко кресту приводить самим, хотя кто и меньши дватцати лет. А меньши пятинатцати лет никому креста не целовать, а целовати за них крест тем, кто за них в суде будет» (ст. 5, гл. XIV). Для проведения очных ставок между теми, кто находился под опекой, и опекунами также говорилось о возрасте в 15 и в 20 лет (ст. 54, гл. XVI). В отношении женщин, которые могли владеть прожиточными поместьями, также имелось указание на 15 лет: «девка... в возрасте, в пятнадцат лет» противопоставлялась в правах девке, которая «... в те поры будет в малых летех меньши пятинати» (ст. 11, гл. XVI). В главе VII «О службе всяких ратных людей московского государства» указывалось, что если из-за наступившей старости, увечья или болезни служба была уже невозможна, то «... тем служилым людям в свое место, на государеву службу велети посылати со всею своею службою и с запасы детей своих и братию и племянников и внучат беспоместных, котория в государеву службу поспели, в восьмнатцать лет, а ни какия государевы службы не служат, и не в какия чины не написаны, а менши осминатцати лет никого им на службу в свое место не посылати» (ст. 17, гл. VII). Таким образом, значимой возрастной границей было достижение 15 и 20 лет. Можно

¹¹⁰ Маньков А.Г. Указ. соч. С. 263.

предполагать, что субъектам залоговых правоотношений могли становиться лица, достигшие 15 лет, обладавшие имуществом, а также лица, достигшие 18 лет, находящиеся на государственной службе. Очевидно, что правами для залога обладали лица, которым уже исполнилось 20 лет. Остается не до конца понятен вопрос о совершеннолетию лица, с которым в дальнейшем законодатель связал право по распоряжению имуществом. Определить точный возраст, по достижении которого можно быть владеть и распоряжаться недвижимостью, сложно в связи с недостаточностью информации, содержащейся в Уложении.

Можно сделать вывод о том, что субъектный состав при залоге достаточно обширен. Больше всего норм в Уложении посвящено, исходя из основных форм землевладения, собственникам вотчин. На объем прав вотчинников при наследовании и дальнейшем владении и распоряжении влиял способ приобретения вотчины. Право распоряжения, в том числе залога, было распространено на наиболее широкий круг лиц применительно к купленным вотчинам. Субъектный состав владельцев в основном указывался путем перечисления. В ряде случаев в статьях Уложения законодатель прямо указывал на изъятия из общего правила, тем самым ограничивая право на залог для определенных лиц. При этом, как уже было сказано, наибольшим объемом прав в залоговых правоотношениях обладали лица мужского пола. Кроме того, субъектами залоговых правоотношений в качестве собственников различных видов недвижимости являлись иностранцы как отдельная категория, несмотря на скудность посвященных им в Уложении норм. Для городской недвижимости общее право на залог лавки или двора предоставлялось тягловым людям сотен и слобод, а также посадским жителям, но владеть ими могли лишь лица, платившим тягло.

Для определенных категорий субъектов были введены законодательные ограничения: для казаков (на залог вотчин), однодворцев в ряде губерний, «боярских людей» и монастырских слуг (на покупку и залог вотчин), тягловых и нетягловых людей (на залог городской тягловой недвижимости и прием такого залога соответственно), мусульман (на владение землями, населенными православными).

§ 2. Изменения в законодательстве в XVIII – начале XX вв.

Законодательство после принятия Соборного Уложения в отношении урегулирования прав владельцев недвижимости стало ориентироваться на сословную принадлежность. Как известно, к XVIII веку сложилось четыре обособленных сословия: дворяне, крестьяне, горожане и духовенство. Каждое из них наделялось определенными правами и исполняло определенные обязанности. Но в русском законе общих определений понятий право- и дееспособности не было¹¹¹. Дееспособность лица была связана с совершеннолетием, со вступлением в брак, признанием лица недееспособным, вероисповеданием и носила сословный характер. К.Н. Анненков отмечал, что «правоспособность обоих полов – мужского и женского ... представляется почти одинаковой, и если в чем еще различается, так разве только в правах по наследованию ...»¹¹².

Если в Соборном Уложении вопрос о совершеннолетии был регламентирован достаточно размыто, то в XVIII в.- первой половине XIX в. был окончательно урегулирован. В Именном указе Петра I от 23 марта 1714 г. устанавливалось, что наследники недвижимых вещей должны достичь 20 лет (пп. 1, п. 3). При Елизавете Петровне был издан Сенатский указ от 23 августа 1742 г., по которому «... малолетних, как мужеск, так и женск пол, надлежит считать от рождения до 17 лет»¹¹³. Екатерина II подтвердила в Именном указе от 22 декабря 1785 г., что «малолетним» считалось лицо «по прошествии от роду 17 лет». Устанавливалось, что с 17 лет лицо вступало «в совершеннолетство и в управление своего имения», но до достижения 21 года продавать или закладывать имение можно было только с согласия и при наличии подписи попечителя или опекуна¹¹⁴. При Николае I указ от 22 декабря 1785 г. был дополнен. В пояснение указа 1785 г. 15 декабря 1826 г. было Высочайше утверждено мнение Государственного совета «О долгах и заемных обязательствах несовершеннолетних», где указывалось, что «Государственный Совет, согласно с мнением мини-

¹¹¹ См.: Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. I. СПб., 1899. С. 148.

¹¹² Там же. С. 178.

¹¹³ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XI. № 8601.

¹¹⁴ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XXII. № 16300.

стра юстиции, полагает: достигшие уже осемнадцатилетнего возраста, но коим не исполнилось еще двадцати одного года, могут делать долги и давать письменные обязательства, однако же не иначе, как с согласия попечителей; но право сие не распространяется на прошедшее время»¹¹⁵. Высочайше утвержденным мнением Государственного Совета от 3 декабря 1830 г. было разъяснено: чтобы указ 1785 г. не «был понимаем различно», детей как отделенных, так и неотделенных считать совершеннолетними с 21 года. Все заемные обязательства, выданные несовершеннолетними после издания указа 1785 г., «должны быть почитаемы недействительными»¹¹⁶. Точка в этом вопросе была поставлена при Николае I, когда 1 октября 1831 г. был издан Именной указ данный Сенату «О духовных завещаниях», где указывалось, что несовершеннолетний - лицо, не достигшее 21 года (§7, п. 1)¹¹⁷.

В отношении императорской семьи действовали специальные нормы. В Учреждении об Императорской Фамилии от 5 апреля 1797 г. было определено, что лицо, «от Императорской крови происходящее» (п. 4), считалось совершеннолетним в 20 лет для обоего полу или со времени вступления в брак или «почитать со времени брака», если брак свершится раньше совершеннолетия (§26). Также устанавливалось, что «до совершеннолетия, каждому малолетнему быть под управлением Опекуна, назначаемого Императором». Вступив в управление своим именем и до достижения возраста 25 лет, лицу по выбору Императора назначался попечитель, без согласия и подписи которого запрещалось продавать и закладывать недвижимое имение (§27)¹¹⁸.

Вопрос недееспособности лица независимо от его возраста был урегулирован при Петре I. В случае признания «дураком», слабоумным или безумным, лицо становилось недееспособным. Были изданы два указа: первый - указ «О свидетельстве в Сенате дураков» от 6 апреля 1722 г.¹¹⁹ и, второй, в дополнение

¹¹⁵ ПСЗРИ (1825-1881). Т. I. №752.

¹¹⁶ ПСЗРИ (1825 - 1881). Т. V. Часть 2. №4160

¹¹⁷ ПСЗРИ (1825 - 1881). Т. VI. Часть 2. №4844.

¹¹⁸ ПСЗРИ (1649 - 1825). Т. XXIV. №17906.

¹¹⁹ ПСЗРИ (1649 – 1825). Т. VI. №3949.

к нему Именной указ от 6 декабря 1723 г.¹²⁰. Указы определяли порядок выявления «дурака», а также его судьбу. Предписывалось, что после освидетельствования и признания лица недееспособным его имение надлежало передать родственникам или свойственникам. В случае, если лицо уже состояло в браке и имело детей, то за таким лицом сохранялись деревни¹²¹. При Екатерине II над безумными, владевшими недвижимостью, учреждалась опека. Согласно Сенатскому указу от 20 августа 1762 г.¹²² недвижимое имущество безумного передавалось по описи будущим наследникам «в смотрение и порядочное содержание», которым запрещалось продавать, закладывать или разорять деревни. Доходы с имущества опекунами направлялись в том числе и на содержание такого лица. В указе не было оговорок о сохранении деревень за безумным в случае, если он уже был в браке и имел детей. Можно согласиться с мнением, что «признание лица безумным или как следствие этого лишение дееспособности касалось сравнительно небольшого круга богатых и знатных»¹²³.

В XVIII в. завершилось нормативно-правовое закрепление сословного строя. При Екатерине II 21 апреля 1785 г. были прописаны права дворян и горожан на владение различными категориями недвижимого имущества. Так, в «Грамоте на права, вольности и преимущества благородного Российского Дворянства»¹²⁴ было зафиксировано право «благородных» на покупку деревень (п. 26), на владение фабриками, заводами «по деревням» (п. 28), иметь дома в городах (п. 30). Дополнительно право благородных на дом в городе было закреплено в «Грамоте на права и выгоды городам Российской империи»¹²⁵, где указывалось, что дворяне имели право иметь «собственные ... дома, или сады, или землю, или места в городе или предместье» (п. 13). В отличие от дворян права горожан на владение имуществом были сильно урезаны. Отметим, что горожане или городские обыватели - это те лица, которые в городе имели дом, иное

¹²⁰ ПСЗРИ (1649 – 1825). Т. VII. №4385.

¹²¹ ПСЗРИ (1649-1825). Т. VII. № 4385.

¹²² ПСЗРИ (1649-1825). Т. XVI. № 11647.

¹²³ Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 226.

¹²⁴ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XXII. № 16187.

¹²⁵ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XXII. № 16187. В тексте ПСЗРИ опечатка, порядковый номер документа должен быть № 16188.

строение, место или землю (толкование к п. 63). Именитым горожанам разрешалось иметь «загородные дома и сады» (п. 134). Посадским людям можно было владеть домом или домом с лавкой (п. 141), а также заводить «трактиры, герберги, торговые бани, харчевни и постоянные дворы» (п. 142). К жителям городов причислялись также иногородние и иностранные гости (п. 66). Для иностранцев было подтверждено право на владение фабриками, мануфактурами и заводами (п. 130-131), которое им было даровано также Екатериной II Манифестом от 22 июля 1763¹²⁶, когда за «прибывшим на поселение в Россию» было закреплено право на отведение земли в Тобольской, Астраханской, Оренбургской и Белгородской губерниях, право строить дома, право на владение мануфактурами, фабриками и заводами; а также право «покупать надлежащее число к тем мануфактурам, фабрикам и заводам крепостных людей и крестьян». Был регламентирован вопрос о правах купцов на владение различными видами недвижимости. Купцы первой и второй гильдий, могли наравне с дворянами владеть фабриками и заводами (п. 105, 111). Купцы третьей гильдии - владеть трактирами, герберги, торговыми банями и постоянными дворами (п. 118). В случае получения наследства или заключения купчей и/или закладной на городскую собственность (дом, строение, место или землю в городе), власти города прежде чем внести в «городовую обывательскую книгу» нового владельца должны были удостовериться в его «состоянии» (п. 76), то есть должны были удостовериться в праве владеть тем или иным имуществом.

Как указывал К.А. Неволин, «за городскими обывателями непрерывно сохранялось право владеть домами и всякою недвижимою собственностью в городах». Изъятие из этого правила появилось при Александре I, когда право на владение домом «в столицах» стоимостью более 25 000 руб. ассигнациями, было закреплено лишь за купцами. Мещан, владевших такой собственностью, обязывали или записаться в гильдию, или «в случае законному к тому препятствию, вносить ежегодно следующие по гильдии повинности». В 1840 г. было изъяснено, что право владения домами в столицах стоимостью более 7 500 руб.

¹²⁶ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XVI. №11880.

серебром, предоставлялось и вдовам купцов, и незамужним их дочерям, которые платили установленные по третьей гильдии купеческие повинности. Также отметим, что до Александра I купцы, не причисленные к сельским обществам, и мещане, зачисленные по ревизии в городах, лишены были права приобретать дома и какое-либо домашнее обзаведение в селениях. Действовал и обратный запрет на приобретение домов в городах для сельских свободных обывателей, который, в 1827 г. был отменен¹²⁷.

В начале XIX в. появилась еще одна категория субъектов залоговых правоотношений - свободные хлебопашцы. 20 февраля 1803 г. был издан Именной данный Сенату указ «Об отпуске помещиком крестьян своих на волю по заключении условий на обоюдном согласии основанных»¹²⁸, по которому свободные хлебопашцы могли быть собственниками недвижимости и входить во всякие обязательства (п. 9). Землю, полученную в собственность от помещиков, они имели право продавать, закладывать, оставлять в наследство, при этом было запрещено раздроблять участок менее 8 десятин (п. 8).

Интересен вопрос о регулировании прав евреев. О.А. Леванда полагал, что нормы регулирующие правовое положение евреев не новы для нашего законодательства. Исследователь ссылался на статьи в Соборном уложении, где под «иноземцами некрещенными», «некрещенных розных вер» (ст. 70, гл. XX) и под «бусурмане» (ст. 24, гл. XXII) понимались также и евреи¹²⁹. В XIX в. одним из ключевых актов стало «Положение об устройстве евреев» от 9 декабря 1804 г., по которому евреи могли осуществлять свои права с установленными законом изъятиями: «земледельцы из евреев, так как фабриканты, ремесленники, купцы и мещане не могут в Губерниях Литовских, Белорусских, Малороссийских, Киевской, Минской, Волынской, Подольской, Астраханской, Кавказской, Екатеринославской, Херсонской и Таврической, приобретать покупкой ненаселенные земли, продавать их, закладывать, дарить и завещать в наслед-

¹²⁷ Неволин К.А. Указ. Соч. С. 309-310.

¹²⁸ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XXVII. №20620.

¹²⁹ Полный хронологический сборник законов и положений, касающихся евреев, от Уложения царя Алексея Михайловича до настоящего времени, от 1649-1873 г. Извлечение из полных собраний законов Российской империи сост. и изд. В. О. Леванда. - СПб, 1874. С. 1.

ство, во всем пространстве указа 12 декабря 1802 года» (п.13), «все роды фабрик дозволяется заводить евреям в губерниях, где им жить дозволено, на том же основании и с той же свободой, как и всем подданным российским» (п.20)¹³⁰. Евреи получили статус горожан. Дополнительно вопрос о правах евреев владеть и распоряжаться собственностью был рассмотрен в Законах о состояниях, содержащихся в IX томе Свода законов. По общему правилу «в черте общей оседлости евреев, равно как и везде, где дозволено им постоянное пребывание, они могут ... приобретать недвижимую собственность всякого рода, кроме имений населенных, владение которыми евреям вовсе воспрещается» (ст. 1288, гл. 5, кн. I, разд. V, т. IX, Свод законов, издание 1842).

Известной по Соборному Уложению категорией субъектов права были крымские татары. Их права регламентировались и в последующих актах. После присоединения Крыма в 1783 г. назрела необходимость законодательного урегулирования их положения и, 28 сентября 1827 г., было издано «Положение для татар-поселян и владельцев земель в Таврической губернии», в котором подтверждалось право татар свободно владеть и распоряжаться всем тем, что составляло их собственность (§8), в том числе и землей, находившейся в частной собственности (§9), и домами (§17)¹³¹.

Разрозненные нормы, посвященные объему прав различных субъектов при залоге, были обобщены в Своде законов. Нормы касались как физических лиц, так и юридических, так как «внутри государства издревле существовали разные юридические лица...» и «всегда были частные физические лица, которые или существовали отдельно друг от друга, или образуя общества между собою, обладали правами на имущество»¹³².

По Своду законов субъектами залоговых правоотношений могли быть члены императорского дома, дворцовые управления, казна, дворянский, городские и сельские общества, епархиальные начальства, монастыри и церкви, кредитные установления, богоугодные заведения, учебные заведения, частные ли-

¹³⁰ ПСЗРИ (1649-1825). Т. XXVIII. №21547

¹³¹ ПСЗРИ (1825-1881) Т. II. №1417.

¹³² Неволин К.А. Указ. соч. С. 6-7.

ца, сословия лиц: товарищества, компания, конкурсы (ст. 393-395, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1832). Был также закреплён сословных характер общества: «Все лица, принадлежащая к одному из ... сословий, пользуются правом состояния, оному присвоенным» (ст. 3, кн. I, т. IX, Свод законов, издание 1832) с указанными ограничениями.

Частные лица как субъекты правоотношения упоминались в общих положениях о залоге (ст. 1018, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832). Также выделялись различные категории: владельцы общего имущества (ст. 1041, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832), супруги, наследники, сироты, несовершеннолетние (лица до 21 года) (ст. 160-169, гл. 1, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832), безумные (ст. 221, гл. 2, кн. I, т. X, Свод законов, издание 1832) сумасшедшие (ст. 222, гл. 2, кн. I, т. X, Свод законов, издание 1832), глухонемые, немые (ст. 351, гл. 2, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1842).

В издании 1842 г. свода законов в главе «О лицах, могущих приобретать права на имущества» в ст. 564 содержалось примечание, по которому «пространство и свойство прав, кои могут быть приобретаемы, подробно означены: 1) для частных лиц и обществ – в Законах о Состояниях, в I книге сего свода, в своде Военных Постановлений; 2) для установлений - в Уставах их Учреждений; 3) для казны - в Уставах Казенного Управления и Государственном Благоустройстве» (ст. 564, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1842). В издании 1857 года было добавлено ещё одно примечание: «Особья правила пользования участками земель, присвоенным разным должностям в войске Донском в постоянное владение, излагаются в Уставе Казачьих Селений» (ст. 698, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, часть 1, Свод законов, издание 1857).

Как указывал Г.Ф. Шершеневич, «недостаточно быть собственником, чтобы иметь право заложить свою вещь. Нужно ещё обладать дееспособностью, необходимою для отчуждения вещи. Поэтому несовершеннолетние, сумасшедшие, расточители и другие лишены права отдавать в залог принадлежа-

щие им на праве собственности вещи»¹³³. При этом «быть залогодержателями, принимать вещи в залог могут только те, которые по закону не лишены возможности иметь эти предметы на праве собственности»¹³⁴.

При залоге недвижимого имущества для обеспечения договора между частными лицами «отдавать в залог недвижимое имущество могут токмо те, кои имеют право отчуждать оное продажею» (ст. 1036, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832). В залог отдавалось то имущество, которое принадлежало отдающему по праву собственности (ст. 1038, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832). В нормах было указано, что «принимать в залог недвижимое имущество могут токмо те, коим дозволено по праву их состояния владеть оным» (ст. 1037, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832). По общему правилу лицо вступало в управление своим именем в 17 лет, но брать на себя обязательства было разрешено только с согласия и за подписью попечителей (ст. 167, гл. 1, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832). Было также установлено, что «право на полное распоряжение имуществом и свобода вступать в обязательства приобретаются не прежде, как по достижении совершеннолетия, то есть, двадцати лет с годом от рождения» (ст. 168, гл. 1, кн. I, разд. I, т. X; ст. 4, кн. I, т. IX, Свод законов, издание 1832). При этом «неотделенные дети», то есть дети дворян, которым еще не выделено из родительского имения никакой части (ст. 129, гл. 2, кн. I, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832), не являлись субъектами правоотношений. Законом им запрещалось продавать или закладывать родительское, а также другое, ожидаемое в наследство имение (ст. 130, гл. 2, кн. I, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832).

Существовавшие правила о порядке заключения обязательств несовершеннолетними были также отнесены «и к лицам торгового состояния, как вышедшим из опеки, так и находящимся под оною» (ст. 217, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1842), то есть законодатель выделил «торговое состояние» (торговое сословие), в качестве специального субъекта.

¹³³ Шершеневич Г.Ф. Указ. Соч. С. 226.

¹³⁴ Там же. С. 226.

Для защиты прав малолетних и несовершеннолетних «запрещается совершать какие бы то ни было крепости и акты от имени малолетнего, или написанные им признавать действительными и приводить во исполнение». За неисполнение этой нормы действовали санкции: закладные от имени малолетнего признаются недействительными («уничтожаются») и «взыскиваются с другой договорившейся стороны в штраф двойные с тех актов в казну пошлины» (ст. 165, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1832). Залог «имений малолетних в кредитных установлениях или у частных лиц» был возможен с разрешения Правительствующего Сената при условии пользы и благосостояния малолетнего (ст. 208, гл. 3, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1832).

Ряд положений регламентировали права супругов распоряжаться недвижимым имуществом: «...дозволяется продавать, закладывать, и иначе распоряжаться собственным имением, прямо от своего имени, независимо друг от друга и не испрашивая на то взаимно ни дозволительных, ни верующих писем» (ст. 84, гл. 4, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832). И.А. Покровский писал по данному вопросу, что «по счастливой исторической случайности наше русское право, вообще отставшее от права западноевропейского, в этом вопросе стоит в передовой шеренге ... Таким образом, полная имущественная раздельность составляет ясный принцип нашего отечественного права. Когда и каким образом установился у нас этот принцип раздельности, это вопрос чрезвычайно темный и спорный; но важно, во всяком случае, то, что в этом пункте мы впереди Европы, что одной трудностью у нас меньше»¹³⁵. Отвечая на данный вопрос П.Л. Полянский писал, что с принцип раздельного имущества супругов связан с установлением регулярной армии при Петре I, Екатерина I в 1725 г. указала, что приданое не нужно расписывать за супругом, так как это имущество жены. При этом речь шла о лицах дворянского сословия¹³⁶.

Также русское законодательство содержало положение, что «не воспрещается равномерно супругам совершать взаимно закладные на принадлежащее

¹³⁵ Покровский И.А. Указ. Соч. С. 88.

¹³⁶ Полянский П.Л. Указ. Соч. С. 178-179.

каждому из них имение, и вступать в другие законные между собой обязательства» (ст. 87, гл. 4, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832). Еще раз акцентируя внимание на торговом сословии в качестве специального субъекта правоотношений, подчеркивалось, что жена «в торговом состоянии» не могла «давать на себя вексель без согласия мужа, ... если она от своего лица не производит торговли» (ст. 84, гл. 4, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1832).

Субъектами правоотношений могли выступать глухонемые и немые, которым в издании 1842 г. свода законов были посвящены отдельные положения: по достижению двадцати одного года они должны были пройти обязательное освидетельствование: «когда окажется, что свидетельствуемый может свободно изъяснять свои мысли и изъявлять волю, то предоставляется ему право управлять и распоряжаться своим имуществом наравне с прочими совершеннолетними». Как писал К.А. Победоносцев «глухонемые не считаются по состоянию своему неспособными к выдаче обязательств ...»¹³⁷. При этом оговаривалось, что дееспособными они признавались только при условии, что обучены грамоте, то есть не лишены «всякого средства приобретать понятия и выражать мысли» (ст. 351, гл. 1, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, издание 1842). К.Н. Анненков также акцентировал внимание на том, что «немота и грухо-немота суть собственно физические недостатки, и если закон указывает на них, как на основания ограничения дееспособности лица, то ... только потому, что [они]... делают ... нередко неспособным сознательно изъявлять его волю»¹³⁸.

Умалишенные и сумасшедшие не могли распоряжаться имуществом. Как указывал К.П. Победоносцев, недееспособность умалишенного являлась безусловной, так как «всякий договор умалишенного лишен самой существенной принадлежности - ясного сознания и воли»¹³⁹. Также было законодательно определено, что при жизни умалишенного наследники, управлявшие недвижимостью, не могли ни продавать, ни закладывать их имущество (ст. 228, гл. 2, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1832). В случае выздоровления в Прави-

¹³⁷ Победоносцев К.П. Указ. Соч. С. 882.

¹³⁸ Анненков К.Н. Указ. Соч. С. 205.

¹³⁹ Там же. С. 880.

тельствующий Сенат подавались результаты освидетельствования для получения соответствующего разрешения. Если решение было положительным, то дееспособность у лица восстанавливалась (ст. 349 - 350, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, издание 1832).

Отношения с иностранцами определялись нормами Законов о состояниях. Термин «иностранец» употреблялся в отношении лиц, являвшихся подданными других стран и не вступившие в установленном порядке в подданство России (ст. 890, гл. 1, кн. I, разд. VII, т. IX, Свод законов, издание 1832). Иностранцы «гости» имели правом приобретать дома во всех городах России (ст. 906, гл. 1, кн. I, разд. VII, т. IX, Свод законов, издание 1832). Иностранцы могли покупать ненаселенные земли вне городов, за исключением тех мест, где сие дозволено (ст. 909, гл. 1, кн. I, разд. VII, т. IX, Свод законов, издание 1832). Также иностранцам запрещалось владеть деревнями, крестьянами, крепостными людьми без земли, если их положение не утверждено верховною властью в российском дворянстве (ст. 908, гл. 1, кн. I, разд. VII, т. IX, Свод законов, издание 1832).

Самостоятельными субъектами являлись церковные крестьяне Грузинско-Имеретинской губернии (ст. 1378, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842).

Благодаря реформам 1861 г. появилась еще одна категория субъектов – бывшие крепостные крестьяне, на которых были распространены общие постановления законов гражданских (ст. 1, кн. 1, разд. I, гл. 1, Том IX. Особое приложение к Законам о состояниях издание 1902). Крестьянам было предоставлено право приобретать в собственность недвижимые и движимые имущества, а также отчуждать оные, отдавать их в залог и вообще распоряжаться ими с соблюдением общих узаконений, установленных на сей предмет для сельских обывателей (ст. 9, кн. 1, разд. I, гл. 2, Том IX. Особое приложение к Законам о состояниях издание 1902). При этом, крестьяне, приобретая в собственность поземельные угодья, на основании положения о сельском состоянии, именуется «крестьянами-собственниками (ст. 15, кн. 1, разд. I, гл. 2, Том IX. Особое приложение к Законам о состояниях издание 1902). На крестьян также распро-

странялось право пользования и распоряжения на основании основных законов полезными ископаемыми, находящимися на их земле, «без испрошения особого разрешения» (ст. 16, кн. 1, разд. I, гл. 2, Том IX. Особое приложение к Законам о состояниях издание 1902).

Юридические лица наряду с физическими могли выступать и как залогодателями, и как залогодержателями. Отдельный раздел X тома Свода законов был посвящен залогам по договорам с казной (ст. ст. 1019 - 1035, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832). Предмет залога, когда одной из сторон выступала казна, был строго регламентирован. На казенной палате лежала обязанность принимать предметы залога в соответствии с установленными правилами (ст. 1340, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842). Так, в Таврической губернии казенная палата имела специальные полномочия на прием в залог «земель обмежеванных, но на которые не выдано еще планов, по истечению года межевания...» (Там же). Кроме того, казенная палата проверяла предоставляемые документы, например, правильность сделанных оценок предметов залога (ст. 1350, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842). «Казенные места», принимая в залог застрахованные строения, должны были немедленно уведомлять страховые общества (ст. 1341, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842). Страховые общества, в свою очередь, обязаны были «иметь особенное... наблюдение» за принятыми в залог застрахованными строениями (Там же).

Отдельные положения были посвящены ряду ведомств и министерств. Министерства - Военное, Финансов, Государственных Имуществ, Иностранных Дел - выступали залогодержателями при заключении договоров по подрядам и поставкам по общему правилу и при необходимости на особых условиях для Министерства Финансов (примеч. к ст. 1362, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842.). Ведомству Управления Путей Сообщения предоставлялись определенные послабления при залоге недвижимого имущества (ст. 1342, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842). При соблюдении налагаемых законодателем ограничений Инженерное ведомство в военных крепостях в

Бобруйске и Брест-Литовске также могло быть субъектом при залоге (ст. 1348, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842).

На Заемном Банке, Опекунском Совете, Приказах Общественного призрения, Войсковом Правлении Войска Донского лежали определенные функции, в том числе исполнительная и проверочная. Государственный Заемный Банк, открывший свои операции в начале 1787 г., по условиям кредитования приближался к обычному ипотечному банку. Отступление заключалось в специфике объекта залога - «населенного имения», где для определения величины выдаваемой под него ссуды «лежала... цена "крепостной души"»¹⁴⁰, то есть оценивалась не только земля, но и крестьяне.

На Гражданских Палатах лежала обязанность выдавать свидетельства на предметы недвижимого имущества, представляемого в залог (ст. 1025, 1033, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1832).

Дворянские общества могли быть залогодержателями при условии, что закладная на недвижимое имущество «писана на имя всего дворянского общества» (ст. 1377, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, издание 1842).

Таким образом, субъектами права собственности и сторонами при залоге могли быть физические и юридические лица. Действовали специальные положения при залоге для договоров с казной. Право- и дееспособность субъекта гражданских правоотношений была связана с возрастом, сословной принадлежностью, вероисповеданием.

Совершеннолетие и право свободного распоряжения недвижимостью понималось неодинаково в разные периоды. В итоге, в 1831 г. было закреплено, что лицо признавалось совершеннолетним в 21 год. При этом управлять имением лицо получало право в 17 лет, но вступать в обязательства могло только с письменного согласия опекуна. В ряде случаев лицо признавалось недееспособным (сумасшедший, немой или глухонемой в случае невозможности лицом выражать свою волю). Были введены институты опеки и поручительства.

¹⁴⁰ Проскуракова Н.А. Указ. Соч. С. 56.

Для различных сословий закон различал право на владение различными видами имущества. В XIX в. появились две новые категории субъектов: свободные хлебопашцы - отпущенные на свободу крепостные и после реформы 1861 г. - бывшие крепостные. Евреи были выделены в отдельную группу. Они могли владеть имуществом только там, где им было разрешено законом проживать. Татарам Таврической губернии было сохранено право на владение и распоряжение землями, но при условии, что земли не населяли православные.

В ходе социально-экономического развития России на рубеже XIX-XX вв. назрела необходимость пересмотра законодательства. В Проекте гражданского уложения была предпринята попытка разрешить назревшие правовые вопросы. Огромный массив законов, отсутствие четкости, неясность понятий - все это приводило к сложностям в правоприменительной деятельности. Принимая во внимание, что часть земель, вошедших в Россию в XVIII – XIX вв. имела сложившееся местное законодательство, в Проекте уложения устанавливалось правило по которому, с момента принятия Гражданское уложение, должно было применять общий закон на всем пространстве империи (ст. 1, кн. 1, раздел 1, Проект уложения), при этом «во тех губерниях и областях, для коих изданы особенные местные законы, правила сего уложения применяются: 1) в случае недостатка или неполноты законов местных, и 2) по тем делам, которые должны быть разрешаемы на основании общих законов Империи» (ст. 2, кн. 1, раздел 1, Проект уложения).

Новеллой Проекта уложения являлось введение определений для многочисленных понятий. В том числе появились законодательные определения таких терминов как «правоспособность» и «дееспособность». Правоспособность понималась как «личная способность к приобретению прав». Закреплялось положение, по которому «каждый признается способным иметь и приобретать гражданские права со дня рождения и до смерти, в пределах законом установленных (ст. 23, кн. 1, раздел 2, гл. 1, Проект уложения). Дееспособность понималась как «способность лица располагать собой и своим имуществом», определяемая «по законам той местности, к которой лицо по месту жительства при-

надлежит» (ст. 4, кн. 1, раздел 1, Проект уложения) и приобреталась «в полном объеме по достижении лицом совершеннолетия» (ст. 28, кн. 1, раздел 2, гл. 1, Проект уложения). Как и в Своде законов, в Проекте уложения лицо мужского или женского пола признавалось совершеннолетним в 21 год (ст. 28, кн. 1, раздел 2, гл. 1, Проект уложения). Новеллой являлось положение, по которому «лица мужского и женского пола, всякого племени, вероисповедания, сословия и происхождения пользуются всеми гражданскими правами одинаково, с теми только изъятиями, кои положительно в законе указаны» (ст. 25, кн. 1, раздел 2, гл. 1, Проект уложения). Таким образом, законодательные ограничения, содержащиеся в Своде законов в отношении евреев, татар-владельцев недвижимости в Проекте уложения отсутствовали.

Как и в Своде законов недееспособными лицами признавались душевнобольные, над которыми устанавливалась опека (ст. 49, кн. 1, раздел 2, гл. 1, Проект уложения). Глухонемые, немые и слепые лица могли быть объявлены недееспособным, если вследствие физических недостатков и слабого развития умственных способностей, не могут выразить свою волю и управлять имуществом. Расточители, ввергающие семьи в бедственное положение, также могли быть лишены дееспособности с учреждением над ними опеки (ст. 52, кн. 1, раздел 2, гл. 1, Проект уложения).

Субъектами залоговых отношений в Проекте уложения являлись также владелец недвижимого имущества - лицо, значащееся в вотчинной книге собственником (ст. 96, кн. III, т. I, раздел 2, гл. 5, Проект уложения) и «вотчинным верителем» (ст. 288, кн. III, т. II, раздел 5, гл. 5, Проект уложения), или кредитором, включая «казну» или «кредитное установление» (ст. 320, кн. III, т. II, раздел 5, гл. 5, Проект уложения), то есть банки и крестьяне-владельцы (ст. 468, кн. III, т. III, раздел 6, гл. 2, Проект уложения). Указывалось, что «усадебные и подворные участки, принадлежащие отдельным крестьянским семействам, могут быть отчуждаемы только лицам сельского состояния» (ст. 475, кн. III, т. III, раздел 6, гл. 2, Проект уложения). При этом при переходе в другое сословие крестьяне не

утрачивали право на надельную землю ... при подворном праве ... (ст. 479, кн. III, т. III, раздел 6, гл. 2, Проект уложения).

Таким образом, правовое положение владельцев имущества было урегулировано общими законодательными положениями. Среди частных лиц основными субъектами выступали при залоге владельцы недвижимых имений, крестьяне и верители, а также другие физические лица, которые обладали правоспособностью и дееспособностью.

В Проекте уложения отдельная глава посвящалась юридическим лицам, которые также могли быть стороной в залоговых правоотношениях. Было дано законодательное определение юридическому лицу: «Юридическими лицами признаются общества и установления, имеющие гражданскую правоспособность» (ст. 71, кн. 1, раздел 2, гл. 4, Проект уложения). Юридическим лицом признавалась казна, государственные, губернские (в том числе банки) и земские установления, городские, волостные и сельские общества, дворянские общества и городские сословия, архирейские дома, монастыри и церкви, а также частные общества и установления, благотворительные и акционерные (ст. 72, кн. 1, раздел 2, гл. 4, Проект уложения).

Таким образом, подводя итог можно сделать вывод о том, что в Проекте уложения были отражены как общие положения для всех субъектов - владельцев невидимости, физических и юридических лиц, которые могли быть участниками залоговых правоотношений, так и специальные положения в отношении крестьян и владельцев имений.

Общей тенденцией законодательства было стремление к систематизации норм, а также определение понятий. Благодаря тому, что на правоспособность субъектов больше не влияла их принадлежность к тому или иному вероисповеданию, отпала необходимость специального регулирования для отдельных групп субъектов.

Заключение

Понятие залога недвижимого имущества получает относительно четкое законодательное оформление только в XVIII в., затем развивается и дополняется в XIX - начале XX вв. таким образом, что в проекте Гражданского уложения институт приобретает свои современные черты, прежде всего, как средство обеспечения прав кредитора посредством обременения имущества.

Предметом залога на протяжении рассмотренного периода выступают различные категории недвижимости, при этом первая категоризация осуществлена только в указе Петра I о единонаследии и в дальнейшем список уточняется. Разрешенные к залогу по Соборному Уложению вотчины, вотчинные строения, ненаселенные земли, лавки, в том числе каменные, и дворы частных лиц получают при Петре официальный статус недвижимого имущества и входят в перечень как имения, подразумевая и вотчины, и поместья, а также дворы и лавки. Вопрос о других видах недвижимости при Екатерине II разрешается применительно к заводам, мануфактурам и фабрикам, кроме того, закрепляется традиционное деление на главную вещь и принадлежность. В Своде законов не только четко дифференцирован предмет залога, но и проработаны дополнительные условия с учетом специфики отдельных категорий. Важным результатом реформы 1861 г. становится запрет на залог имений, фабрик, заводов вместе с крестьянами. В силу особенностей экономического развития на рубеже XIX-XX вв. дома, лавки, фабрики и заводы в проекте Гражданского уложения в качестве предмета залога уже не рассматриваются, полностью уступая имениям. Вместе с тем, в проекте дается законодательное определение залога, а также свойств движимых и недвижимых имуществ.

Субъектный состав при залоге достаточно обширен уже в Соборном уложении, кроме того, до определенной степени урегулированы связанные с ним вопросы право- и дееспособности. Хотя большинство норм посвящено, исходя из основных форм землевладения, вотчинникам, субъектами залоговых правоотношений в качестве собственников различных видов недвижимости названы иностранцы и городские тяглые люди. В дальнейшем правовое положение вла-

дельцев недвижимого имущества урегулируется общими положениями Свода законов. Среди частных лиц основными субъектами выступают владельцы имений и крестьяне. Статус юридические лиц как стороны залоговых правоотношений отдельно проработан только в проекте Гражданского уложения, где дано и определение юридического лица.

Начиная с Соборного Уложения, в отношении и предмета, и субъектов залога действуют как общие, так и специальные положения, которые сохраняются и расширяются в Своде законов и позднее в проекте Гражданского уложения. Равным образом, везде предусматриваются условия недействительности залога при несоблюдении требований закона, вплоть до уголовных санкций.

Характерная для формирующегося общенационального законодательства тенденция к систематизации в рассмотренный период прослеживается и на примере залога недвижимости. Институт достигает достаточно высокой степени развития, если первоначально в Соборном Уложении передача недвижимости в залог приравнивалась к купле-продаже, то уже к XIX - XX вв. залог рассматривается исключительно как средство обеспечения и служит гарантией возврата долга кредитору, оставаясь во владении должника.

**Работа подготовлена с использованием
справочной правовой системы «Консультант-плюс».**

Список нормативно-правовых актов

1. Общий Устав российских железных дорог и положение о совете по железнодорожным делам. СПб., 1886.
2. Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое (1649 – 12 декабря 1825 г.). В 45 тт. СПб. 1826-1830.
3. Полное собрание законов Российской империи. Собрание второе (12 декабря 1825 г. – 1 марта 1881 г.). В 55 тт. СПб. 1830-1884.
4. Проект Вотчинного Устава с объяснительной запиской к нему. СПб., 1893.
5. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснительную запискою и с объяснениями). В 5 книгах. СПб., 1895-1899 гг.
6. Полный хронологический сборник законов и положений, касающихся евреев, от Уложения царя Алексея Михайловича до настоящего времени, от 1649-1873 г. Извлечение из полных собраний законов Российской империи сост. и изд. В.О. Леванда. СПб., 1874.
7. Российское законодательство X-XX веков. В 9 томах. Т. 3. Акты земских соборов. М., 1985.
8. Свод законов Российской империи. В 15 тт. СПб., 1832.
9. Свод законов Российской империи. В 15 тт. СПб., 1842.
10. Свод законов Российской империи. В 15 тт. СПб., 1857.
11. Свод законов Российской империи. В 16 тт. СПб., 1912 // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
12. История отечественного государства и права: учеб. Пособие для семинарских занятий / под ред. Т.Е. Новицкой. Ч. 1. М., 2017.

Список литературы

1. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. I. СПб., 1899.
2. Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Лекции читанные в городе Либаве в 1891 г. А.А. Башмаковым. Либав, 1891.
3. Гантовер Л.В. Залоговое право. Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта Вотчинного устава. СПб., 1890.
4. Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий. // Кодификация российского частного права 2015 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2015. С. 149-182.
5. Данилова Е.В. Спорные вопросы развития права собственности в русском дореволюционном законодательстве. // Журнал российского права №10, 2008. С. 139-148.
6. Маньков А.Г. Уложение 1649 года кодекс феодального права России. Ленинград, 1980.
7. Мейер Д.И. Древнее русское право залога. Казань, 1855.
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Петроград, 1914.
9. Мулюкин А.С. Очерки по истории юридического положения иностранных купцов в Московском государстве. Одесса, 1912.
10. Неволин К.А. История российских гражданских законов. Т. 2. СПб., 1851.
11. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. М., 2005.
12. Опарина Т.А. Иноземцы в России в XVI-XVII вв. М., 2007.
13. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Часть первая: Вотчинные права. М., 2002. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».

14. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Часть вторая: Права семейные, наследственные и завещательные. М., 2003. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
15. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., 2001. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
16. Полянский П.Л. Правовое регулирование брачно-семейных отношений в российском обществе: историко-правовое исследование. М., 2018.
17. Проскурякова Н.А. Ипотека в Российской империи. М., 2014.
18. Слыщенко В.А. Проект Гражданского уложения 1905 г. и его место в истории русского права: дисс. на соиск. уч. степ. к. ю.н., М., 2003.
19. Товстолес Н.Н. Сущность залога в историческом развитии по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции № 8. 1898.
20. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга первая. М., 2004. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
21. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга вторая. М., 2004. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
22. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга вторая. М., 2004. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
23. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга четвертая. М., 2004. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».
24. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов.

мов. Книга пятая. М., 2004. // Справочная правовая система «Консультант-плюс».

25. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1911.

26. Шитова Е.А. Основания возникновения и прекращения вещных прав в Московском царстве в XVI-XVII веках (на примере вотчин и поместий). М., 2014.

Список сокращений

ПСЗРИ - Полное собрание законов Российской империи.