

СТОРИНКИ ІСТОРІЇ

УДК 347.27(477) «1900-1917»

*О. О. Нізцева, старший викладач
Одеський національний університет ім.І.І.Мечникова,
кафедра засильноправових дисциплін та міжнародного права,
Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна*

ІСТОРИЧНИЙ РОЗВИТОК ІНСТИТУТУ ІПОТЕКИ У
ВІТЧИЗНЯНОМУ ПРАВІ ХІХ – ПОЧАТКУ ХХ СТСТ.

У статті проведено історичний огляд розвитку іпотечних правовідносин у вітчизняній правовій системі ХІХ – початку ХХ ст. ст. Висвітлено визначальні етапи у становленні інституту іпотеки, підкреслено передумови формування сучасного правового регулювання зазначених правовідносин.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: застава, іпотека, зміцнення прав, принципи заставного права.

Бурхливий розвиток іпотечних відносин останнім часом обумовлює необхідність наукового дослідження інституту іпотеки та розробки такого правового регулювання, яке б перетворювало іпотеку на надійний та зручний спосіб забезпечення виконання зобов'язань. На жаль, незважаючи на певний прогрес у нормативному регулюванні іпотеки, у практиці її застосування лишається низка проблем та невизначеностей, що утворюються внаслідок прогалин та колізій у законодавстві. Їх усуненню має допомогти вивчення не тільки сучасного іноземного досвіду застосування цього інституту, але й історичної ретроспективи його існування у праві різних держав, та, насамперед, у праві Російської імперії, спадкоємицею правової традиції якої є Україна. Вивчення робіт представників тогочасної юридичної наукової спільноти дозволяє дійти висновку про широке застосування іпотеки у цивільному обігу в цей період. Різним аспектам цього питання були присвячені роботи відомих правознавців: Д.І. Мейера, Л.А. Кассо, І.А. Базанова, Г.Ф. Шершеневича, М.А. Соловйова, К.П. Победоносцева та ін.

Цікаво, що, хоча сам термін іпотека не застосовувався, для Росії дореволюційного періоду було характерне використання іпотеки. Спосіб забезпечення зобов'язань, коли кредитор у основному зобов'язанні отримував можливість задовольнити свої вимоги за рахунок певного майна боржника, називався заставою, причому застава рухомого майна отримала назву закладу, а застава нерухомого називалася просто заставою. Слід відмітити однак, що законодавство того періоду строго цієї термінології не дотримувалося [2, 78]. Крім того, дещо різне правове регулювання іпотеки застосовувалося залежно від регіону. Так, у прибалтійських губерніях Російської імперії функціонувала більш близька до європейської іпотечна система (система іпотеч-

них книг). Сутність останньої зводилася до того, що сила застави було обумовлена занесенням відповідного запису до особливих книг, куди вносилося все, що стосувалося юридичної долі нерухомого майна певної місцевості. Кожному мастку у цій книзі відводився окремий аркуш, на якому фіксувалося ім'я первісного власника та всіх наступних набувачів, а також усі речові права, що були встановлені щодо цього мастку, як то сервітути, заставні права. Крім того, відмічався характер мастку як заповідного, майорату та ін. До книги також вносилися відомості про різні обмеження права власності, договори оренди, продажу лісу на зруб. Первісно система іпотечних книг виробилася на ґрунті заставного права, але пізніше отримала більш широке призначення: вона перетворилася на систему «зміцнення» усіх прав на нерухоме майно – у систему реєстрації нерухомого майна [2, 73].

Важливо підкреслити, що відповідно до робіт правознавців середини ХІХ ст. зокрема, Д.І. Мейера (1819-1856), який визнається одним з основоположників науки цивільного права в Росії, у законодавстві не було систематизованих вимог щодо форми правочинів. Розрізнені положення, що у той час стосувалися окремих видів правочинів та договорів, являли собою так звані зміцнення прав (согноторіо). Д.І. Мейер писав: «...бажа-но, щоб виникнення права завжди позначалося якимось різким слідом, який би свідчив про його існування. Осць чому всі законодавства дуже дорожать зовнішнім проявом права, встановленням зовнішнього знаку, що виявляє його існування. Встановлення такого знаку становить зміцнення права» [2, 85]. Коло питань, пов'язаних зі зміцненням прав, та наукові напрацювання щодо них створювали так зване вчення про акти зміцнення прав. Відповідно до правозастосовчої практики того часу акти зміцнення прав поділялися на кріпосні, нотаріальні, явочні та домашні. Під кріпосними актами розумілися акти щодо речових прав на нерухоме майно, які здійснювалися молодшими нотаріусами та затверджувалися старшими; під нотаріальними – акти, що здійснювалися молодшими нотаріусами; під явочними – акти, що здійснювалися учасниками правовідносин та надавалися ними для посвідчення нотаріусам; домашніми чи домовими актами були акти, які здійснювалися сторонами (інтересантами) за участю свідків чи без їх участі та не надавалися для посвідчення. У разі укладання договору застави кріпосним порядком він отримував назву заставної кріпості. Як бачимо, у зазначених формах вбачаються ознаки нинішньої простої та складної письмової форми правочинів. Нотаріуси того часу також посвідчували акти обмеження права власності на майно, про що укладалася заборонна стаття, яка вносилися у місцеву збірку заборонних статей. Неможливо не побачити у цьому механізмі аналог реєстрації заборон відчуження, про які у наш час нотаріуси вносять записи до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Слід підкреслити, що й термін домашня угода також останнім часом відомий юридичній практиці, де він неформально використовується для позначення угод, укладених із порушенням вимоги нотаріального посвідчення.

За розвитком інституту застави в дореволюційній Росії неважко простежити у роботах науковців ХІХ ст. Можна виділити декілька суттєвих періодів становлення й дослідження іпотечних відносин. Перша суттєва спроба їх законодавчого врегулювання була здійснена з прийняттям Зводу законодавства Російської імперії у 1832 р., в якому систематизувалися роз-

галужені та розрізнені законодавчі акти різних часів, що діяли на території Росії. Наступні зміни у правовому підході до використання застави як способу забезпечення зобов'язань відбулися в 60-х роках XIX ст. Спричинені вони були відміною кріпосного права. Вільні селяни, колишні кріпаки, мали викупити землю, на якій вони працювали, що, відповідно, породило підвищений інтерес до кредитування під заставу землі.

Дуже помітно, що весь цей час відбувалося постійне вдосконалення зазначених правовідносин самими ж їх учасниками, а саме: банками, кредитними спілками, які в своїх уставах закріплювали певні правові норми, що часто суттєво змінювали та доповнювали законодавчі положення; фізичними та юридичними особами, що укладали заставні угоди, користуючись принципом «дозволено усе, що не заборонено».

Однак усе вище перелічене не створювало єдиного систематизованого правового масиву, який би надавав регулювання, адекватне потребам розвитку цивільного обігу Росії того часу. Спроба прийняття законодавчого акту, який би стосувався саме питань речових прав на майно й, зокрема, особливостей укладання договорів застави, правового статусу учасників таких відносин, реєстрації прав, звернення стягнень на заставлене майно, здійснювалася неодноразово й закінчилися розробкою проекту Вотчинного статуту 1892р. Він був створений державною комісією, яка з 1882р., коли був започаткований перегляд цивільного законодавства Росії, працювала також над проектом Цивільного уложення. Разом із проектом Вотчинного статуту були також розроблені проекти Положення про порядок стягнення з нерухомих маєтків, Заснування вотчинних установ, Правил про забезпечення маєтком договорів із казною та кредитними установами [1]. На жаль, зазначені проекти так й не були прийняті, однак, попри критику науковців того часу, вони, безсумнівно, стали прогресивним кроком на шляху вдосконалення правового регулювання заставних відносин у Росії. Крім загальних підвалин публічності та вірогідності для усіх прав, пов'язаних із певною нерухомістю, крім докладного вивчення порядку надбання та припинення цих прав, ми знаходимо у розділі проекту Цивільного уложення, що стосувався застави, визначення цього способу забезпечення, підстави його встановлення, викладення повноважень заставодержателя, особливості, викликані множинністю заставодержателів, і, нарешті, опис характеру заставного стягнення з нерухомості [1].

Слід прокоментувати термін вотчинний, який широко застосовувався у той час у законодавстві та наукових роботах, пов'язаних із питаннями заставного права та правовим режимом нерухомості взагалі. Це слово походить від давньоруського слова «вотчина», яке позначало, як правило, земельне майно із правами повної приватної власності на нього [4]. Вотчинем за часів Київської Русі називали законного спадкоємця в родині, якому передавалося майно й, перш за все, земля, яка була основним багатством [3]. З плином часу термін вотчинний поширив своє значення на всі правовідносини, пов'язані із нерухомих майном.

Хотілося б зупинитися на деяких моментах тогочасного заставного права й розглянути їх у динаміці розвитку, якого вони зазнавали протягом

XIX ст. Як вже зазначалося, одним з основоположників науки цивільного права в Росії визнається Д.І. Мейер. Саме його робота «Руське цивільне

право» присвячена опису та аналізу цивільного права Росії, яке сформувалося до середини XIX ст.

Окремий розділ його роботи стосується саме забезпечення договору та, зокрема, такого його способу як застава. Д.І. Мейер підкреслює, що підвалинами заставного права того часу виступали наступні принципи:

- 1) принцип спеціальності, який підкреслював необхідність встановлення іпотеки щодо певного майна, а не обтяження нею всього майна боржника. Така практика була поширеною у той час та отримала назву загальної іпотеки. Вона суперечила правовій природі іпотечних відносин та заважала розвитку цього інституту;
- 2) принцип обов'язковості. На думку автора, він полягав у тому, що деякі права, які стосуються нерухомості, повинні були обов'язково заноситися до відповідних книг і без запису не мали юридичної сили;
- 3) принцип гласності, тобто доступності іпотечної книги всім зацікавленим особам;
- 4) принцип вірогідності, тобто правомірності записів в іпотечних книгах;
- 5) принцип старшинства, відповідно до якого занесені до книги заставні права здійснювалися у порядку часу їх запису;
- 6) принцип необоротності, який полягав у тому, що за певних обставин запис зберігав силу, незважаючи на його неправильність [2, 93].

Як бачимо, за винятком останнього принципу, право сьогодення значною мірою відповідає тенденціям того часу, що свідчить про прогресивність останнього.

Зупинимось на деяких моментах, які були характерні саме для зазначеного періоду. Первісно заставодавцем міг бути тільки власник майна. Однак таке положення справ не сприяло розвитку та спрощенню цивільного обігу, тому вже з середини XIX ст. таким правом наділяються й особи, які мають обмежені речові права щодо предмета застави, а також сторонні особи – аналог майнового поручителя в ст.11 Закону України «Про іпотеку».

Хоча загальною практикою була застава саме майна, тобто речей, однак існувала також можливість застави актів, що свідчили про право власності на такі речі. Д.І. Мейер писав: «Нерідко, наприклад, буває що хазяїн будинку на забезпечення справності за договором, що укладається, заставляє вірителю (кредитору) купчу кріпость (договір купівлі-продажу, завірений у кріпосному нотаріальному порядку – прим. автора) на будинок.» Однак така практика критикувалася навіть науковцями того періоду [2, 95].

На відміну від діючого законодавства України, у першій половині XIX ст. на території Росії не допускалася наступна іпотека. Однак розвиток товарних відносин і, перш за все, розвиток іпотечного кредитування, випуск іпотечними банками та установами заставних, вимагав адекватних змін законодавства. Вже на початку 60-х років XIX ст. із прийняттям низки нормативних актів наступна іпотека майна була дозволена [1].

Усе вищевикладене свідчить про активний розвиток іпотечних відносин у вітчизняному праві того часу, який однак стримувався відсутністю відповідної законодавчої бази. Саме її розробці й вдосконаленню приділялася значна наукова увага вчених того часу, які багато в чому досягли значних результатів, адекватних правовим нормам сьогодення. Разом з тим, їх інтелектуальний внесок так і не знайшов свого застосування повною мірою, бо

відповідні зміни до цивільного законодавства через консерватизм та бюрократизацію діяльності законодавчих органів або взагалі не були внесені, або вносилися на рівні підзаконних нормативно-правових актів. А після революції 1917р. необхідність у напрацюванні іпотечного законодавства зникла через обмеження кола та поступове вилучення з обігу об'єктів нерухомого та рухомого майна, які б могли виступати предметами іпотеки.

Література

1. Касо Л.А. Понятие о залоге в современном праве [Электронный ресурс] // Режим доступа з: <http://civil.consultant.ru/elib/books>.
2. Мейер Д.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2003. – 831с.
3. Словарь Даля [Электронный ресурс] // Режим доступа з: <http://www.5ballon.ru/dictionary>.
4. Энциклопедия Брокгауза и Эфрона [Электронный ресурс] // Режим доступа з: <http://gatchina3000.narod.ru/brockhaus-and-efron-encyclopedic-dictionary>.

*А.А. Нигрева, старший преподаватель
Одесский национальный университет им. И.И.Мечникова,
кафедра общеправовых дисциплин и международного права,
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65068, Украина*

ИСТОРИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ В ОТЕЧЕСТВЕННОМ ПРАВЕ XIX – НАЧАЛА XX СТ. СТ.

РЕЗЮМЕ

Институт ипотеки в современном украинском праве находится в процессе постоянной трансформации. Вместе с тем, существующее правовое регулирование отношений, складывающихся в связи с использованием этого способа обеспечения исполнения обязательств, все еще далеко от совершенства. Такое положение дел обусловлено относительной новизной указанного института в правовой системе Украины. Устранению имеющихся пробелов и недостатков правового регулирования может служить не только изучение юридической практики других государств, но, прежде всего, собственного правового наследия. Как свидетельствует наше исследование, отечественному праву периода XIX – начала XX ст. ст. было хорошо знакомо применение ипотеки, опыт которого был незаслуженно забыт в советский период.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *залог, ипотека, укрепления прав, принципы залогового права.*