

*Ключевые слова:* залог; форма залога; движимое и недвижимое имущество; кредитование.

*Аннотация:* В статье рассматриваются вопросы становления института ипотеки. Автором исследуются нормативно-правовые акты, закрепляющие отдельные этапы становления ипотеки в России.

До XV в. исключительной формой залога в отечественном праве являлся залог личности (закуп). О нем упоминается в «Правде детей Ярославовых», где под закупом следовало понимать «заложившегося человека, службу рассчитывающегося с верителем» [1, с. 6–7].

Первые упоминания об имущественном залоге содержатся в Псковской судной грамоте, принятой на вече в Пскове в 1467 г. В ней, наряду с давно уже существовавшим личным способом взыскания, появляется имущественное взыскание. Спор о владении какой-либо недвижимостью решался в суде на основании показаний соседей или имеющихся письменных документов на землю [2].

В Московском государстве того времени залог определялся как обязательство, в силу которого имущество, служащее обеспечением, должно переходить в руки кредитора. В законодательных актах, в частности, говорится о пользовании и предвидится окончательный пункт данного правоотношения, а именно пропуск должником предусмотренного срока для уплаты долга. С просрочкой было связано последнее укрепление участка за кредитором, в последующем должник уже не допускался к внесению занятой суммы и терял заложенный объект. Так закладная становилась купчей.

Г.Ф. Шершеневич считал, что в Московском государстве было установлено право собственности на земельные владения. Объект такого права назывался «вотчина» [3, с. 173].

Достаточно подробно имущественный залог представлен Сборным Уложением 1649 г. Залоговое право, в соответствии с Уложением, является дополнительным, обусловленным существованием основного обязательственного отношения. Залог заключался отдельно, но большей частью сливался с обеспечиваемым им договором и, несмотря на свое второстепенное, принадлежностное значение, выступал на первый план.

А.С. Звоницкий, исследуя Уложение 1649 г., выяснил, что залог возникал не только в обеспечение денежных обязательств, происходящих из займа, но и в обеспечение всяких иных обязательств [4, с. 162].

По Уложению предметом залога могло быть только то имущество, которое принадлежало должнику на праве собственности. Если имущество находилось в общей собственности, то для его залога требовалось согласие всех участников общей собственности.

Форма договора залога была представлена письмами свидетелей, а также действиями по облачению в крепостную форму. Законодательное регулирование формы залога являлось важным шагом на пути развития этого института и служило в целом в сознании людей своеобразным ориентиром в большем упорядочении залоговых отношений [5, с. 16].

В 1737 г. был издан указ, регулирующий правоотношения, связанные с залоговой сделкой. Он вытеснил оставление имущества у залогодержателя необходимостью продажи: когда происходит наступление срока уплаты, появляется необходимость явки закладной в судебные органы. Необходимость продажи заложенного объекта – не только недвижимого имущества, но и движимых вещей – устранилась только в случаях, когда на торгах не предлагались денежные средства, соответствующие долгу; кредитор в этом случае имел право оставить вещь за собой.

Залогодержатель получал в обеспечение обязательства не саму вещь, а только право на заложенную вещь, в силу которого он мог требовать удовлетворения из суммы за продажу залога. Такое залоговое право обеспечивало исполнение по обязательству перед кредитором, не стесняя залогодателя, который оставался владельцем вещи и при своевременном и полном исполнении обязательства оставался ее собственником [6, с. 25].

Данный указ не был принят в обществе. Этот факт вызвал настоятельную необходимость издать в 1744 г. новый указ, отменивший залоговую продажу как средство удовлетворения залогодержателя. По мнению А.В. Битерякова, указ от 1 августа 1737 г. был отменен ввиду того, что «многие, дав деньги, после записанных в закладных сроках ни денег, ни закладного недвижимого имущества не получают» [7, с. 24].

Начало ипотечному кредитованию в Российской империи было положено в 1786 г., когда манифестом Екатерины II был образован Государственный заемный банк. Банкротским уставом утвердилась обязательная продажа недвижимости с публичных торгов. В отношении движимого имущества законодатель предусматривал, что заложенная вещь может остаться за кредитором, если только должник не потребует продажи [8, с. 32].

В середине XIX в. отличительной чертой ипотеки было то, что имущества передавались в залог вместе с крепостными душами. Это было связано с господством до 1861 г. крепостного права как сохранявшегося пережитка феодализма [9, с. 54, 133].

Актами 1862 и 1863 г. был дан повод к общему расширению прав залогодержателя. Имеющиеся рамки мало-помалу раздвигались, но государство обычно старалось защитить и интересы общества.

В дореволюционном гражданском праве допускались разновидности залога: ручная закладная, закладная и ипотека и обычный залог движимого имущества [10, с. 226, 228].

Предметом ипотеки могли быть фабрики и заводы «как имение не раздробляемое» (статья 1633) [11, с. 268].

Можно выделить две основные формы организации ипотечного дела в России: земельные банки и городские кредитные общества. Первое городское кредитное общество было создано в Петербурге; его основной целью стал выпуск ипотечных облигаций, что позволяло привлекать средства для строительства или приобретения жилья.

Российской практике кредитования, в том числе обеспеченного залогом недвижимости (ипотекой), было свойственно широчайшее распространение махинаций и злоупотреблений. Представители многих знатных фамилий нередко использовали свое положение в обществе для получения огромных кредитов, не имевших под собой достаточного обеспечения, а также получения отсрочек и беспрецедентных условий реструктуризации долгов. С другой стороны, небогатые представители дворянства предпринимали попытки залога «мертвых душ» [7, с. 24].

В конце XIX – начале XX столетия окончательно сформировалось понятие имущества. По замечаниям Г.Ф. Шершеневича, содержание имущества с правовой точки зрения состояло в совокупности имущества, принадлежащего лицу на праве собственности, и в совокупности имущества, принадлежащего иным лицам, но

временно состоящего в его обладании, а также в совокупности обязательств, находящихся на нем [3, с. 175].

Смысл деления вещей на движимые и недвижимые состоит в логическом подходе [12, с. 43]. Недвижимость недвижимого имущества противопоставляет мобильность движимого, и такое разграничение, несомненно, имеет правовые последствия.

Г.Ф. Шершеневич полагал, что разграничение вещей на движимые и недвижимые появилось исторически, в итоге основного значения земли, в связи с чем сделки в сфере недвижимого имущества отличались от сделок в сфере движимого имущества [3, с. 175]. Изучая существующие нормы гражданского права, он писал, что хотя закон и показывает различие движимых и недвижимых вещей, но отличительных признаков не указывает. С точки зрения теории, движимые и недвижимые вещи могут различаться на основании того, могут ли они или нет перемещаться без повреждения сущности и без уменьшения стоимости.

Все национальные системы предусматривают деление вещей на движимые и недвижимые, которое проводится в зависимости от естественных свойств вещей [13, с. 57]. Недвижимое имущество находится в одном и том же месте, обладает индивидуальными признаками и является незаменимым, в то время как движимые вещи могут перемещаться и в большинстве случаев могут заменяться однородными вещами. Во всех правовых системах к недвижимым вещам относится земля и неотделимые от нее вещи, здания, растения на корню. Также в национальных системах права существуют различия в квалификации. Как правило, это относится к признанию недвижимостью некоторых вещей, которые являются по своим естественным характеристикам движимыми.

То обстоятельство, что ипотека может применяться только к недвижимым вещам, связано, по мнению Л.В. Гантовера, со свойствами движимых вещей, а именно с тем, что «они могут быть легко уничтожены или испорчены должником, скрыты или отданы им третьему лицу, в связи с чем без изъятия их из владения должника кредитор мог быть подвергнут опасности лишиться своего обеспечения» [14, с. 21].

В начале 1900 г. в городских кредитных обществах было заложено 32 тыс. объектов на сумму 1,3 млрд руб., а в начале 1914 г. – 49,6 тыс. объектов на сумму 2,2 млрд руб. [15, с. 6].

К 1913 г. Россия имела ипотечный рынок с крупными финансовыми учреждениями, выдавшими за 50 лет своей деятельности кредиты почти на 1 млрд руб. золотом. Отношения ипотечного кредитования были настолько развиты, что страна по праву была лидером этой в области [16, с. 4].

Развитие системы ипотечного кредитования продолжалось вплоть до октября 1917 г. Отмена частной собственности на землю подорвала основу ипотечных банков. Революция 1917 г. изменила государственный строй России. Первыми шагами советской власти в жилищной сфере после революции 1917 г. были отмена частной собственности на землю и отмена крупного частного домовладения в городах, что сделало практически невозможной ипотеку в качестве обеспечения кредитных операций банков. Поэтому советские банки были вынуждены искать новые формы работы, при этом они, как правило, заимствовали опыт дореволюционных банков. Определенные элементы кредитования, обеспеченного ипотекой, продолжали существовать и при советской власти.

В ГК РСФСР 1922 г. в ст. 21 было указано, что с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено [17, с. 47]. Залог определялся как право требования, позволяющее кредитору, в случае невыполнения должником обеспеченного залогом обязательства, получить преимущественно перед другими кредиторами удовлетворение из ценности заложеного имущества. Залогодателем

мог быть лишь собственник заложеного имущества. В качестве предмета залога могло выступать всякое имущество, не изъятое из оборота, в том числе долговые требования и право застройки. Ипотеку сначала изъяли из финансово-экономической системы страны, а затем постепенно ушло из обихода и само понятие [18, с. 4].

В 1930 г. был отменен коммерческий кредит, тем самым закрылась основная сфера применения залога. В условиях преимущественного положения государственной собственности и запрета обращения взыскания на основные фонды предприятий залог терял всякий смысл. Единственная сфера, где залог мог сыграть роль реального способа обеспечения обязательств, – кредитование населения. Однако поскольку административно-командная экономика СССР и РСФСР не особенно нуждалась в частноправовых механизмах, да и оборот недвижимости между гражданами особо не поощрялся, то как залог вообще (исключая ломбардные операции), так и залог недвижимости в частности не имели широкого применения и поэтому не были предметом детального законодательного регулирования.

Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. уделял залогом гораздо меньше внимания по сравнению с ГК РСФСР 1922 г. С.П. Гришаев объясняет такое существенное сокращение правового регулирования залога тем, что к моменту введения в действие ГК РСФСР 1964 г. значительно расширился перечень предметов, изъятых из оборота и, следовательно, не подлежащих залогом. Другим важным фактором стало фактически тотальное распространение государственной собственности, которая, как известно, почти полностью ликвидирует сферу залога имущества.

Возрождение института залога и ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств началось только после принятия в 1992 г. Закона «О залоге». В указанный период в законодательстве появляется понятие «ипотека».

С позиций современной юридической науки ипотека – это одна из разновидностей залога имущества, но не любого, а только недвижимого. Таким образом, ипотека – это залог недвижимого имущества. Поскольку недвижимость всегда является материальным объектом (вещью), то ипотекой не может быть признан, например, залог права аренды недвижимости.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Мейер Д.И. Древнее русское право залога. Казань: Издательство книгопродавца И. Дубровина, 1855. 62 с.
2. Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. 2012. № 23. С. 27–30.
3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. 556 с.
4. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. СПб.: Н.Я. Оглоблин, 1912. 401 с.
5. Климов Я.Ю. Ипотека земли в законодательстве России и Германии : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2000. 175 с.
6. Шелков О.В. Ипотечное кредитование: история, теория, перспективы, практические рекомендации для заемщиков. Минск: Дикта, 2007. 252 с.
7. Битеряков А.В. Ипотека в России до 1861 года // Жилищное строительство. 2000. № 11. С. 25.
8. Никульшина О.Г. Залог (некоторые гражданско-правовые и уголовно-процессуальные аспекты) // Нотариус. 2005. № 4. С. 31–34.
9. Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX – начала XX века (историко-правовое исследование) : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 148 с.
10. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. 636 с.
11. Свод законов Российской Империи. Т. 10. Кн. 3. СПб., 1913. 384 с.
12. Саватье Р. Обязательственное право. М.:

## THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE INSTITUTION IN RUSSIA

© 2015

*N.I. Kirdyapkina*, graduate student of Chair "Civil Law and Procedure"  
*Togliatti State University, Togliatti (Russia)*

*Keywords:* mortgage; pledge form; immovable and movable property; loans.

*Abstract:* The article deals with the formation of the institute of mortgage. The author examines regulations fixing certain stages of development of the mortgage in Russia.

УДК 349.22

## ВОПРОСЫ СИСТЕМАТИЗАЦИИ ПРИНЦИПОВ МАТЕРИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В ТРУДОВОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

© 2015

*М.К. Кот*, кандидат юридических наук, доцент кафедры «Гражданское и предпринимательское право»  
*Самарский государственный экономический университет, Самара (Россия)*

*Ключевые слова:* принцип; материальная ответственность; возмещение вреда; институт трудового права.

*Аннотация:* Нормы, регулирующие отношения материальной ответственности, составляют одну из наиболее востребованных на практике сфер трудового права РФ. Показано, что разработка общей части института материальной ответственности, и прежде всего ее принципов, имеет значение не только для дальнейшего совершенствования юридическо-технических характеристик отрасли, но и для усиления защитных функций трудового законодательства РФ.

Отношения материальной ответственности, согласно ст. 1 Трудового кодекса РФ [1] (далее – ТК РФ), относятся к предмету отечественного трудового права. Институт материальной ответственности, несмотря на генетическую связь с гражданско-правовой ответственностью, уже на первых этапах формирования российского трудового законодательства приобрел самостоятельное значение и в настоящее время как в науке, так и на практике понимается в качестве отдельного правового явления. Самостоятельность института подтверждает и неприменение к отношениям материальной ответственности норм гражданского права (исключение составляет прямое указание ст. 277 ТК РФ в отношении руководителя организации) и выделение норм материальной ответственности в отдельный раздел ТК РФ – раздел XI «Материальная ответственность сторон трудового договора». Однако институциональная самостоятельность материальной ответственности, на наш взгляд, в ТК РФ недостаточно выражена. Это связано, прежде всего, с отсутствием системообразующих норм института – его принципов. Точнее, некоторые принципы материальной ответственности в ТК РФ закреплены. При этом они либо формально не увязаны с другими нормами, либо не имеют необходимой для принципа содержательности. Действительные, настоящие принципы института, выработанные в науке и подтвержденные судебной практикой, приходится выстраивать, используя существующий правовой материал. На наш взгляд, неразвитость общей части института, применение которого напрямую затрагивает права и свободы работников, интересы работодателя, свидетельствует о необходимости продолжения кодификационной работы в направлении совершенствования трудового законодательства РФ.

Так, основной идеей института материальной ответственности, по нашему глубокому убеждению, выступает положение ст. 232 ТК РФ, согласно которому договорная ответственность работодателя перед работником не может быть ниже, а работника перед

работодателем – выше, чем это предусмотрено ТК РФ или иными федеральными законами. Другими словами, условия, порядок привлечения, размер материальной ответственности работника императивно урегулированы нормами ТК РФ. Диспозитивное регулирование ответственности работника допускается в качестве исключения, например, в силу ч. 2 ст. 243 ТК РФ, установившей, что материальная ответственность в полном размере причиненного работодателю ущерба может быть установлена трудовым договором, заключаемым с заместителями руководителя организации, главным бухгалтером. Заметим, что наличие исключения только подчеркивает значимость правила и ограничивает возможности расширительного толкования нормы-исключения, что способствует эффективной защите прав работников в области незаконного возложения на них материальной ответственности.

Материальная ответственность работодателя, напротив, может быть конкретизирована только в сторону увеличения в договорном порядке. Таким образом, положения ТК РФ в сфере правового регулирования отношений материальной ответственности призваны гарантировать работникам как слабой стороне договора ограничение власти работодателя в процессе защиты своих имущественных интересов, что согласуется с общими целями и задачами трудового права России.

Несмотря на значимость рассматриваемого правила, ст. 232 ТК РФ закрепляет его в качестве нормы-сателлита, раскрывающего смысл другой нормы, не имеющей, по нашему мнению, основополагающего значения. А именно, согласно ч. 2 ст. 232 ТК РФ, трудовым договором или заключаемыми в письменной форме соглашениями, прилагаемыми к нему, может конкретизироваться материальная ответственность сторон этого договора. При этом договорная ответственность работодателя перед работником не может быть ниже, а работника перед работодателем – выше, чем это предусмотрено ТК РФ или иными федеральными законами.

Приведенная часть ст. 232 ТК РФ по смыслу относится к идее государственного регулирования