

**Пирякова А. К.**

*аспирант,  
Институт социальных и гуманитарных знаний (г. Казань),  
ведущий специалист Управления Государственной вневедомственной  
экспертизы Республики Татарстан по строительству и архитектуре  
e-mail: amina\_mona@mail.ru*

## **Источники древнего русского залогового права**

*В статье представлен краткий анализ источников залогового права от зарождения до XVI века.*

**Ключевые слова:** *источники права, залоговое право, нормативно-правовые акты, заклад, совершение сделок.*

**Piryakova A. K.**

*postgraduate student of Institute of social  
and humanitarian knowledge (Kazan), the leading expert  
of Management of the State non-departmental examination  
of the Republic of Tatarstan on construction and architecture*

## **Sources of the ancient Russian mortgage right**

*The short analysis of sources of the mortgage right is presented in article from origin till the XVI century.*

**Keywords:** *right sources, mortgage right, normative legal acts, mortgage, transactions.*

Со времен Древней Греции и до настоящего времени залог недвижимости является острым вопросом в правовой, экономической, социальной и даже политической сфере.

Создание и развитие системы ипотечного жилищного кредитования в современной России обусловлены необходимостью решения жилищного вопроса населения<sup>1</sup>. В данной связи приобретает особое значение исследование накопленного отечественного опыта в сфере правового регулирования.

Ипотечное кредитование является первым на Руси видом кредитования. Уже в XIII–XIV вв. одновременно с правом частной соб-

---

<sup>1</sup> Гаджиев М.Г. Совершенствование финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России: Автореферат дис.канд. экон. наук. – М., 2007. – С. 24.

---

---

ственности на землю в России возник заклад, но долгое время он существовал фактически без законодательного оформления.

До XV века единственной формой залога в отечественном праве являлся залог личности (закуп). О нем впервые упоминается в «Правде детей Ярославовых», где под закупом следовало понимать «заложившегося человека, службою рассчитывающегося с верителем»<sup>2</sup>. До XVII века это становится одним из основных способов закрепощения крестьян и посадских людей. Крепостным становился практически каждый, кто не исполнил своего обязательства.

Основы теории государства и права закладывают в нас уверенность в существовании причинно-следственной связи между развитием общества — государственности и права. Обратимся к началу XI века. Киевские и Новгородские земли объединились, прошло крещение Руси и формирование государственности должно было обуславливать принятия нормативно-правовых актов.

Несмотря на это, Русская Правда принята на V–VI веков позднее по сравнению с аналогичными «правдами» (Салическая, Рипуарская и Бунгурдская). Русская Правда содержит нормы уголовного, наследственного, торгового и процессуального законодательства; является главным источником правовых, социальных и экономических отношений Древней Руси.

Как считает И.В. Петров, Русская правда «явилась конечным кодифицированным результатом эволюции Древнерусского права», прошедшего несколько этапов в своем развитии<sup>3</sup>.

Необходимо отметить, что в отличие от 12 досок Рима, в ней не упоминается о некоторых преступлениях: о смертной отраве, о насилии женщин (и проч.). Остается нерешенным вопрос: из-за того, что первое отсутствовало, а второе преступление было сложно доказать? Не упоминается также о многих условиях и сделках, весьма обыкновенных в самом начале гражданских обществ, в том числе ипотеки. Особый путь духовного развития России в отсутствие норма права позволяли взаимной пользе и чести быть верным в слове и зачастую служили вместо законов.

О существовании имущественного обеспечения похожего на залог говорит наличие статей, в частности ст. 47 Русской правды, даю-

---

<sup>2</sup> Мейер Д. И. Древнее русское право залога. — Казань: Издательство книгопродавца И. Дубровина, 1855. — С. 6–7.

<sup>3</sup> Петров И.В. Торговое право Древней Руси (VIII — начало XI в.). Торговые правоотношения и обращение Восточного монетного серебра на территории Древней Руси. — LAMBERT Academic Publishing, 2011. — С. 170.

щих подробную оценку различных предметов долга. При этом в качестве долговых вещей, на которые установлена оценка, рассматриваются обыкновенные предметы обмена на скот, жито и тому подобное. Остается предполагать, что в силу недостаточной стоимости имущества кредитор предпочитал обращать меры принуждения против личности должника. Так, ст. 68 и ст. 69 Русской правды говорят о продаже должника, которая по сути означало личную отработку долга должником перед кредитором. То, что речь идет именно об отработке, которую можно обозначить как временное рабство, а не о постоянном рабстве, говорит ст. 122 Русской правды, согласно которой должник, независимо от размера долга, отработывал у кредитора не больше года. Залог стал развиваться одновременно с развитием торговых отношений и сопутствующих им заемных обязательств.

Первые упоминания непосредственно о залоге появились в XIII, XIV веках в северо-западных центрах России — Новгороде, Пскове в Псковской Судной грамоте<sup>4</sup>, которая была принята 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.

Древнее залоговое право выступило в качестве предмета исследования дореволюционных цивилистов России Д.И. Мейера и Л.А. Кассо. Монография Д.И. Мейера «Древнее русское право залога» явилась первым значительным трудом, посвященным развитию института залога в русском праве. Говоря о сущности залога, Д.И. Мейер писал, что «залог есть отчуждение; переставая быть им, он перестает быть и залогом»<sup>5</sup>. В качестве результата своего исследования Д.И. Мейер приходит к выводу, что до начала XVIII в. залоговая сделка в Московском государстве всегда устанавливала право собственности в пользу залогодержателя, который получал не только владение и пользование, но и возможность распоряжаться заложенной вещью. Эта собственность, по мнению Д.И. Мейера, вытекает из самой передачи обеспечительного объекта, без которой нет настоящего залога.

При исследовании сущности древнерусского залога Л.А. Кассо приходит к иным выводам. Статья Псковской грамоты, в которой повторяющиеся трижды слова «заклад грамоты» могут быть прочитаны

---

<sup>4</sup> Псковская Судная грамота. XV век // Российское законодательство X—XX веков. Т. 1. Законодательство Древней Руси. — М.: Юрид. лит., 1984.

<sup>5</sup> Мейер Д.И. Указ. соч. — С. 29.

«закладные грамоты». Если первый вариант предусматривает, что залог происходит посредством передачи крепостных актов на недвижимость, то прочтение термина «закладные грамоты» получает значение допущения множественности закладных сделок и Л.А. Кассо, приходит к заключению о том, вопреки взгляду Мейера древнерусское залоговое право знало форму обременения недвижимости, при которой она остается у залогодателя<sup>6</sup>. Таким образом, можно сделать вывод, что развитие залоговых отношений привело к определению содержания залога в первую очередь как «обязательства вещи», выступавшей основным должником в залоговой сделке.

Проблему в столь различном определении древнерусского залога недвижимости Л.А. Кассо видит в том, что изучению подлежали различные источники, а также Л.А. Кассо допускает публикацию еще не изученных закладных.

В целом залог по Псковской Судной Грамоте подразделялся на: залог движимого имущества (в этом случае заложённая вещь хранилась у заимодавца до уплаты долга) и залог недвижимости (сама заложённая недвижимость не переходила во владение залогодержателя, но документы на эту собственность должны были быть переданы заимодавцу).

Залог явился одним из способов обеспечения (гарантирования) договора по Псковской грамоте. При займе свыше 1 рубля залог был обязателен: «А кто имет дават серебро в заим, — имо дати до рубля без заклада и без записи» (ст.30). Таким образом, без записи и заклада признавались иски только до одного рубля. При залоге движимого имущества («заклад») должных отдавал свою вещь во владения кредитора вплоть до уплаты долга. При залоге недвижимого имущества оно не переходило во владение залогодержателя, а оставалось во владении собственника.

Л.А. Кассо считает, что данная норма должна была относиться не только к чисто личному кредиту: не означает ли здесь заклад скорее акт, совершенный при соблюдении особых формальностей; термин заклад в Псковской судной грамоте используется в качестве требования должника на возвращение ему обеспечения по уплате долга.

Также, как и при договоре займа без записи признавались иски по залогу на сумму до 1 рубля при условии предъявления «досок». При ссудах на сумму свыше 1 рубля необходимо было составлять запись по форме, либо принимать заклад, зарегистрировать в особых закладных

<sup>6</sup> Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. — М., 1999. — С. 212.

досках. Договор личного займа заключался между хозяевами и различного рода «наймитами», плотниками, ремесленниками и т.д. (ст. 41).

Данную правовую норму можно было бы назвать прародительницей ст. 161 Гражданского кодекса Российской Федерации «Сделки, совершаемые в простой письменной форме»

«1. Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;

2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, — независимо от суммы сделки.»

Ст. 104 Псковской Судной Грамоты говорит о залоге как преимуществе залогового кредитора перед прочими обратиться взыскание именно на данный объект. Но при этом допускалось несколько залогов на один объект, кредиторы которых были равны между собой. Залог в данном виде все же не защищал права кредиторов в полной мере, поскольку не определял для должника границ распоряжения предметом залога: отсутствовали институты старшинства прав и ипотечного преемства. В случае возникновения нескольких залоговых прав на один и тот же имущественный объект провозглашалось равноправие всех залогов, независимо не только от времени возникновения, но даже от наличия записи о залоге у одних кредиторов и отсутствия ее у других<sup>7</sup>.

Согласно ст. 29 Псковской Судной грамоты залог оформлялся передачей кредитору актов (грамоты) на предмет залога. При этом возникал залог не на грамоту, а именно на ту вещь, которой должник владел в соответствии с данной грамотой. Наличие у кредитора документа на определенную вещь служило доказательством наличия обременения и определяло кредитора — держателя грамоты как залогодержателя. Однако и здесь существовали некоторые опасности для кредитора, который не мог быть уверен в полной мере о передаче ему правомерных документов в полном объеме на имущество должника.

В Псковской судной грамоте отсутствовали регламентации правового механизма залогового отношения. Возможно, соответствующие нормы, дающие непосредственное определение залога, регулирующие права и обязанности сторон, определялись иными правовыми актами, хозяйственной и судебной практикой, обычаями.

---

<sup>7</sup> Шелков О. В. Ипотечное кредитование: история, теория, перспективы. Практические рекомендации для заемщиков. — Минск: Диета, 2007. — С. 20.

На данной стадии своего развития залог понимался как обязательство вещи. Вещь становилась главным должником в залоговой сделке, а сам принцип залога, как долга, вооруженного имущественным взысканием, был диаметрально противоположен принципу личного долга.

Особенностью развития института ипотеки в России в отличие от ипотеки времен Древнего Рима можно назвать то, что на ранних этапах его становления не требовалось передачи заложенного имущества во владение кредитора; передача вещи появилась позднее. Ипотека в России развивалась как бы в обратную сторону<sup>8</sup>.

Статья 31 Псковской судной грамоты указывала, что должник, не выплативший долг, терял залог. Соответственно, предмет залога предоставлялся во владение кредитору с правом пользования кредитором данным имуществом, а при неуплате долга становился собственностью кредитора.

«В русском залоге абстрактное право собственности никогда не передавалось до срока залогодержателю; поэтому досрочное владение и пользование залогодержателя всегда носило производный условный характер»<sup>9</sup> – к данному выводу можно прийти, проанализировав нормы залогового права.

Поэтому довольно часто кредитор требовал передачи ему имущества во владение. Передача владения к тому же содействовала появлению правила «за рость пахати», обозначающего право кредитора пользоваться плодами предмета залога вместо процентов. Вследствие этого новая форма залога, сформировавшаяся в русском праве в XVI в., заключалась в двух составляющих: присутствие надежных гарантий для кредиторов вследствие передачи им имущества во владение и использования данного имущества в счет процентов по долговым обязательствам. Специфической особенностью древнерусского залога также была бессрочность. Владение кредитору предоставлялось до полной уплаты долга. При этом залогодержателю, которому передавался в обеспечение земельный участок, совершенно было невыгодно возвращение своих денег, поскольку землевладение являлось уже тогда одним из наиболее значимых капиталов. Но наряду с наиболее распространенной формой залога, при которой заложенное имущество находилось у кредитора, была и форма, при которой предмет залога оставался у должника.

<sup>8</sup> Лванесов Э.В., Северов М.А. Ипотечное кредитование как способ приобретения прав собственности на помещение // Современное право. – 2007. – № 4. – С. 3.

<sup>9</sup> Шершеневич Г.Ф. Русское гражданское право. – Казань: Издательство Казанского университета, 1901. – С. 335–337.

Подтверждение этому можно найти в указе Ивана Грозного от 11 января 1557г. Этот указ посвящен главным образом правовому регулированию заемных долгов, обеспеченных недвижимостью, с передачей последней кредитору в случае неуплаты долга. В нем предусматривается, что заложенная недвижимость должна оставаться у залогодателя, который обязан будет в течение пяти лет вернуть долг и уплатить за него проценты. При просрочке оплаты долга вотчина переходит к кредитору. Если же предмет залога уже был реализован третьему лицу, то она изымается у последнего и передается кредитору; покупатель имел право предъявить личный иск к продавцу. «В эту эпоху такая форма являлась новшеством и законодательство тогда уже... указывало путь развития нашему реальному кредиту»<sup>10</sup>.

Таким образом, получив свое законодательное подтверждение намного позднее, чем в Европе, в России залог недвижимости претерпевает быстрое развитие и закладывает основы будущих норм Российского залогового права.

#### **Используемые источники**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гаджиев М.Г. Совершенствование финансового механизма системы ипотечного жилищного кредитования в России: Автореферат дис.канд. экон. наук. – М., 2007.
3. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. – М., 1999.
4. Лванесов Э.В., Северов М.А. Ипотечное кредитование как способ приобретения прав собственности на помещение // Современное право. – 2007.
5. Мейер Д. И. Древнее русское право залога. – Казань: Издательство книгопродавца И. Дубровина, 1855.
6. Псковская Судная грамота. XV век // Российское законодательство X–XX веков. – Т. 1. Законодательство Древней Руси. – М.: Юрид. лит., 1984.
7. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. – М.: Легат, 1995.
8. Шелков О. В. Ипотечное кредитование: история, теория, перспективы. Практические рекомендации для заемщиков. – Минск: Диета, 2007.
9. Шершеневич Г.Ф. Русское гражданское право. – Казань: Издательство Казанского университета, 1901.

---

<sup>10</sup> Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. – М.: Легат, 1995. – С. 13.