

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени М.В. ЛОМОНОСОВА  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

*На правах рукописи*

**Абрамова Надежда Владимировна**

**Залог недвижимости в российском гражданском праве в XIX – начале XX вв.**

Специальность 5.1.1. Теоретико-исторические правовые науки

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Научный руководитель:  
доктор юридических наук,  
профессор Новицкая Т.Е.

Москва – 2024

**Оглавление**

<b><i>Оглавление</i></b> .....	<b>2</b>
<b><i>Введение</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>Глава 1. Тенденции развития залогового законодательства и формирование предмета залога недвижимости в Российской империи</i></b> .....	<b>27</b>
§ 1. Развитие залогового законодательства и формирование предмета залога недвижимости к XIX в. ....	27
§ 2. Предмет залога недвижимости в XIX – начале XX вв. ....	49
<b><i>Глава 2. Статус физических лиц – субъектов залоговых правоотношений</i></b> .....	<b>83</b>
§ 1. Физические лица, как стороны залоговых отношений в условиях сословного строя Российской империи .....	83
§ 2. Факторы, влияющие на правовой статус субъектов залогового права.....	102
<b><i>Глава 3. Статус юридических лиц – субъектов залоговых правоотношений</i></b> .....	<b>148</b>
§ 1. Юридические лица, как стороны залоговых отношений .....	148
§ 2. Казна, как залогодержатель .....	156
§ 3. Правовое регулирование залога недвижимости в приказах общественного призрения .....	199
<b><i>Заключение</i></b> .....	<b>227</b>
<b><i>Список использованных источников и литературы</i></b> .....	<b>231</b>
<b><i>Общепринятые сокращения</i></b> .....	<b>262</b>

## Введение

**Актуальность темы исследования.** Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, является предметом постоянного пристального внимания юридической науки. Право собственности и сопряженное с ним право распоряжения, в частности, залог, являются основой не только гражданского права, но и любой системы права в целом и зависит от исторического контекста<sup>1</sup>. Развитие залоговых правоотношений – это одна из проблем российского права, интерес к которой остается неизменным на протяжении столетий.

Исследование становления залога недвижимости, одного из базовых элементов в системе вещных прав Российской империи, представляется важной научной задачей для понимания тенденций и вектора развития институтов отечественного гражданского права.

Залог, в качестве одного из способов обеспечения исполнения обязательств, появляется с развитием кредитных отношений. Он основывается на праве собственника распоряжаться имуществом и проходит долгий путь от бытового заклада, до сложных механизмов кредитования с самыми разными категориями недвижимого имущества в качестве гарантии. Издревле именно залог недвижимости считался едва ли не самым верным способом защитить интересы кредитора, так как «слово человека зависит от чести, т. е. от элемента, весьма неустойчивого, а иногда и призрачного, в то время как недвижимость всегда налицо»<sup>2</sup>. Также «ценность земли, строений и прочего более известна, более надежна, нежели ценность движимых вещей, что уменьшает величину риска кредитора»<sup>3</sup>. По мере расширения экономических связей, формирования новых условий и возможностей для использования залога недвижимости в числе весьма действенных инструментов гарантий исполнения различных гражданско-правовых обязательств в любом государстве регулирование залога становится актуальной задачей.

В Российской империи правовое регулирование залога недвижимости отразило

---

<sup>1</sup> См.: Флейшиц Е.А. Буржуазное гражданское право на службе монополистического капитала. М., 1948. С. I, 52.

<sup>2</sup> Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Лекции читанные в городе Либаве в 1891 г. А. А. Башмаковым. Либав, 1891. С. 1.

<sup>3</sup> Бунге Н.Х. Теория кредита. Киев, 1852. С. 21.

как общие закономерности, так и особенности социально-экономического развития (сословный характер общества, крепостное право, национальная специфика отдельных территорий). В указанном аспекте опыт «вызревания» залога недвижимости в российском праве в XIX – начале XX вв. имеет особое значение. В первую очередь – из-за насыщенности этого периода ключевыми событиями. В это время происходит систематизация всего русского законодательства, проводятся «Великие реформы», развиваются буржуазные отношения, которые вызывают масштабные изменения в ранее достаточно архаичном законодательстве. Как и любые социально-экономические сдвиги, они создают благоприятную почву для укрепления и расцвета отечественной науки гражданского права, для дальнейшей модернизации законодательного массива. Однако, почти все инициативы конца XIX – начала XX вв. были не реализованы вследствие революционных потрясений и последовавшего коренного слома государственного строя. Тем не менее, можно проследить, каким образом достижения дореволюционной науки повлияли и на советское, и, в дальнейшем, на современное российское залоговое право.

Исторически институт залога тесно связан с договором не только займа, но и купли. К XIX в. неизбежные изменения, затрагивавшие существенные элементы феодального права, коснулись и недвижимости, так как основным предметом залога в дореволюционной России являлась земля. Традиционная государственная политика поддержания дворянского землевладения не могла смягчить воздействие зарождающихся буржуазных отношений на прежний экономический уклад. Однако, обнищание дворянства и сложность получения государственными банками долга по кредитным обязательствам привели к использованию коммерческого подхода и появлению частных банков, с целью облегчить финансовое бремя государства. По мере развития буржуазных отношений возрастает и необходимость в увеличении количества частных банков.

Не менее показательна оценка сочетания заимствований и традиций, местных условий и требований унификации, действовавших в Российской империи, ввиду обширности территории страны и чрезмерного разнообразия правовых средств и культур, привычных для населения, прежде всего, не так давно вошедших в состав империи. Если перефразировать Н.М. Карамзина, то законы извлекались из

собственных понятий, нравов, обыкновений, местных обстоятельств отдельных территорий<sup>4</sup>. Например, поэтапное присоединение земель, ранее входивших в Польшу<sup>5</sup>, требовало адаптации правоотношений к новым условиям с учетом достаточно острых национальных и религиозных противоречий, а присоединение, скажем, Закавказья, привело к необходимости введения в качестве предмета недвижимости, подлежащего залогу, виноградников, как того требовала специфика ведения сельского хозяйства в регионе.

Как отмечал А.П. Сопов, русское законодательство о залоге оставалось верным «национальным началам», не подчиняясь влиянию римского права или французского и немецкого законодательства<sup>6</sup>. Вместе с тем, в конце XIX – начале XX вв. при разработке проектов Ветчинного устава и Гражданского уложения были приняты во внимание достижения зарубежных правоведов, но, естественно, на основе национальной практики.

С научной точки зрения анализ предпосылок к совершенствованию гражданского права с учетом достижений теории и судебной практики на примере отдельной отрасли или даже отдельного института в отдельной стране всегда показывает, насколько быстро и гибко государство способно и готово реагировать на запросы общества.

**Степень разработанности темы.** Исследование в области финансово-кредитной системы России включает в себя изучение различных институтов гражданского права. В связи с чем историография, связанная с развитием залоговых правоотношений и, в частности, института залога недвижимости, достаточно объемна и сама по себе может стать предметом изучения. Массив литературы распадается на три периода: дореволюционный, советский и современный.

*Дореволюционный период.* Значимую часть дореволюционной литературы составляют общие курсы по гражданскому праву: К.Н. Анненков<sup>7</sup>, Е.В. Васьковский<sup>8</sup>,

---

<sup>4</sup> Карамзин Н.М. Записка о древней и новой России в ее политическом и гражданском отношениях. М., 1991. С. 91.

<sup>5</sup> В 1772 г. при первом разделе Речи Посполитой Екатерина II присоединила белорусские области по Западной Двине и Днепру. В 1793 г. при втором разделе Польши к России отошла Волынь, Подолия и часть Литвы. В 1795 г. в результате решений о третьем разделе Речи Посполитой Литва юридически вошла в состав России. В 1815 г. при Александре I в состав Российской империи вошла большая часть Великого герцогства Варшавского под именем Царства Польского // Законодательство Екатерины II / Отв. ред. О.И. Чистяков, Т.Е. Новицкая. В двух томах. Т. 1. М., 2000. С. 784-792.

<sup>6</sup> Сопов А.П. Ипотека по римскому праву и по новейшим законодательствам. Варшава, 1889. С. 6.

<sup>7</sup> Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. 1-6. СПб., 1899-1905.

Н.Л. Дювернуа<sup>9</sup>, Д.И. Мейер<sup>10</sup>, К.П. Победоносцев<sup>11</sup>, В.И. Синайский<sup>12</sup>, Г.Ф. Шершеневич<sup>13</sup>. Несмотря на их глубокую научно-теоретическую значимость, необходимо оговорить, что формат общего курса – учебник, освещающий залоговое право как часть современного авторам вещного права. И, соответственно, истории института залога отводится сравнительно небольшое место.

К числу фундаментальных исследований обобщающего характера по истории права относятся работы М.Ф. Владимирского-Буданова<sup>14</sup> и К.А. Неволлина<sup>15</sup>. Значимость научных результатов трудов указанных авторов определяется прежде всего глубиной и шириной охвата изучения истории русского гражданского права. В один ряд с ними можно поставить учебник В.Н. Латкина по истории русского права в период империи<sup>16</sup>.

Отдельным блоком выступают работы по различным аспектам залогового права. В целом, определяется, что залог представляет собой юридический механизм, который был выработан самой жизнью<sup>17</sup>. Среди «базовых» проблем залоговых правоотношений выделим споры о формах древнерусского залога и о правовой природе залоговых правоотношений.

Различность взглядов ученых-цивилистов на количество форм древнерусского залога (до 1737 г.) порождает научную дискуссию. Д.И. Мейер доказывает единство формы. В основе его позиции лежит положение о том, что залог не устанавливает право на чужую вещь, а означает отчуждение ее кредитору. Кредитор получает временное право собственности на предмет залога, которое ограничивается условием или сроком договора, а за залогодателем сохраняется право выкупа имущества<sup>18</sup>.

Одним из оппонентов Д.И. Мейера выступает Л.А. Кассо. Используя круг доступных ему нормативно-правовых актов, он говорит, определяя множественность

<sup>8</sup> Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. Выпуск I-II. СПб., 1894-1896.

<sup>9</sup> Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М., 2014

<sup>10</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 2023.

<sup>11</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3-х ч. М., 2003-2004.

<sup>12</sup> Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2002.

<sup>13</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: (по изд. 1912 и 1914-1915 гг.). В 2-х т. М., 2021.

<sup>14</sup> Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. М., 2005.

<sup>15</sup> Неволлин К.А. История российских гражданских законов. Ч. 1-3. М., 2005-2006.

<sup>16</sup> Латкин В.Н. Учебник истории русского права периода империи (XVIII и XIX вв.) / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М., 2014.

<sup>17</sup> Базанов И.А. Вотчинный режим в России: его происхождение, современное состояние и проект реформы. Томск, 1910. С. 30. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912. С. VI. Удинцев В.А. История займа. Киев, 1908. С. 89

<sup>18</sup> Мейер Д.И. Древнерусское право залога. Казань, 1855. С. 3-7.

форм древнерусского залога, что нельзя сомневаться в том, что старому русскому праву были известны как залог без передачи имущества кредитору, так и залог с установлением владения у залогодателя<sup>19</sup>. К «группе Кассо» можно отнести и таких крупных ученых как И.А. Базанов<sup>20</sup>, К.А. Неволин<sup>21</sup> и др.

А.С. Звоницкий обращает внимание на ряд закономерностей в развитии залога: разбросанность норм некодифицированного закона, продолжающееся развитие института залога, стремление законодателя к минимизации ограничения залогодателя в части его прав<sup>22</sup>.

В свою очередь Я.В. Абрамов посвящает свое исследование изучению договора займа, который может быть обеспечен как залогом движимости, так и залогом недвижимости. В последнем случае предмет недвижимого имущества, указанный в закладной крепости, не только обеспечивает заем между частными лицами, но и является единственным источником удовлетворения кредитора. В свою очередь ссуды в кредитных установлениях выдаются на основании свидетельства и оценки недвижимости. Поэтому в случае обращения взыскания на предмет залога и недополучения таким залогодержателем требуемой суммы вследствие неправильной оценки собственности залогодателя, разница взыскивается в судебном порядке с ценовщиков, которые ее проводили<sup>23</sup>.

А.М. Хоткевич отмечает, что для кредитора объектом права «quasi вещного» является заложенная недвижимость. Затрагивается проблема реализации залогодержателем своих прав в случае ненадлежащего исполнения должником обязательств по договору в рамках действующего процессуального законодательства – «путевые издержки» кредитора с целью предъявить закладную к взысканию или получение исполнительного листа. Исследователь предлагает и ряд решений: использование почтовой связи, как альтернативного способа коммуникации между кредитором и различными органами в случае неисполнения должником обязательств по договору залога. Автор отмечает и пробел в действующем праве в случае, когда просроченная закладная предъявляется к взысканию, в то время как сам

---

<sup>19</sup> Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М., 1999. С. 199-200, 205, 211.

<sup>20</sup> Базанов И.А. Указ. соч. С. 30

<sup>21</sup> Неволин К.А. Указ. соч. Ч. 3. М., 2006. С. 143

<sup>22</sup> Звоницкий А.С. Указ. соч. С. VI, VIII, 313.

<sup>23</sup> Абрамов Я.В. Заем, заклад, залог. СПб., 1898.С. 67, 76-77.

предмет залога числится имуществом выморочным<sup>24</sup>.

В сравнительно небольшой работе о залоге имущества под редакцией В.Я. Крюковского лаконично рассмотрены права и обязанности сторон договора – залогодержателей и залогодателей с приложением образцов различных документов. В целом исследование носит справочный характер<sup>25</sup>.

Необходимо выделить блок работ по ипотечной системе в связи с предположением о ее введении в Российской империи в XIX в., а также литературу, которая складывается независимо по этому предмету. В фокусе исследователей анализ опыта разных стран и обзор недостатков действующего русского залогового законодательства – И.А. Базанов<sup>26</sup>, Н. Варадинов<sup>27</sup>, Г.А. Бланк<sup>28</sup>, И. Зимулин<sup>29</sup>, Л.А. Кассо<sup>30</sup> и др. Н.Н. Товстолес пишет, что введение ипотечной системы позволит не ограничивать свободу собственника по распоряжению имуществом, при этом дав кредитору верное обеспечение независимо от прав, которые могут быть предъявлены третьими лицами. Ипотека как одна из форм залога предполагает более развитое юридическое сознание и соответствует высшему развитию экономического быта<sup>31</sup>. В свою очередь Н. Делпа полагает, что акты укрепления на недвижимость могут быть совершаемы в разных присутственных местах, независимо от местонахождения самого имущества, и из двух актов, совершенных одним лицом, действительным считается тот, что совершен прежде. Это влияет на достоверность права собственности. Автор также отмечает, что объявления о совершении купчих публикуются по большей части несвоевременно, что приводит к злоупотреблениям. Принимая во внимание, что сведения о запрещениях не всегда являются достоверными из-за сложности и медлительности процесса по их установлению и снятию, исследователь находит существующую

---

<sup>24</sup> Хоткевич А.М. Экономические условия залога недвижимых имуществ в частные руки. М., 1867. С. 1-2, 7-8.

<sup>25</sup> Залог имущества: Общедоступное изложение основных начал действующего права. Права и обязанности залогодержателей и залогодателей с прил. образцов договоров, иск. прошений и деловых бумаг. СПб., 1914.

<sup>26</sup> Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве, в связи с современным строением народного хозяйства. М., 2004.

<sup>27</sup> Варадинов Н. Ипотека // Журнал Министерства юстиции. 1862. Т. 12. № 6 (июнь). С. 529-582.

<sup>28</sup> Бланк Г.Б. Ипотека в России. СПб., 1881.

<sup>29</sup> Зимулин И. Об ипотеке // Юридический журнал. СПб., 1860. № 2 (октябрь). С. 139-156.

<sup>30</sup> Кассо Л.А. Понятие о залоге ...

<sup>31</sup> Товстолес Н.Н. Сущность залога в историческом развитии по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции. 1898. № 8 (октябрь). С. 141-172. № 9 (ноябрь). С. 168-200.



систему неудобной<sup>32</sup>.

Свою монографию И.А. Покровский посвящает основным проблемам гражданского права. Залоговое право рассматривается им в рамках проблемы прав на чужие вещи. Ученый говорит о чуждости русского законодательства новейшим течениям ипотечного законодательства других стран. Констатирует, что перестройка залоговой системы в России застряла на стадии проектов, в то время как специальные законы и сенатская практика – «ветхая храмина», в которой чувствуются отголоски старых времен<sup>33</sup>.

В целом проблема финансово-кредитной деятельности и банковской системы – одна из центральных тем в дореволюционной литературе. Вопросы залоговых правоотношений в работах рассматриваются через призму развития всей банковской системы, которая до 1860 г. базируется на «монополии» государства и обслуживает интересы прежде всего дворянства. Проблемами финансово-кредитной системы в дореволюционной России занимались такие ученые как: Н.Н. Белявский<sup>34</sup>, А.М. Гурьев<sup>35</sup>, Г.П. Неболсин<sup>36</sup>, Я.И. Печерин<sup>37</sup>, П.П. Мигулин<sup>38</sup>, Л.В. Ходский<sup>39</sup>, В.Т. Судейкин<sup>40</sup>, Д.И. Рихтер<sup>41</sup>, С.С. Хрулев<sup>42</sup>.

Не менее значим массив публикаций по актуальным проблемам действующего законодательства о залоге недвижимости, опубликованных на страницах различных газет («Новое Время», «Новости» и др.). Часть таких статей и заметок носит скорее публицистический характер. Ввиду значимости затрагиваемой проблематики, некоторые из них впоследствии публикуются отдельными изданиями. Например, в одной из работ Г.А. Бланк последовательно проводит мысль о необходимости

<sup>32</sup> Делпа Н. Об ипотеке // Журнал Министерства юстиции. 1865. Т. XXIV. № 4 (апрель). С. 3-32. Т. XXIV. № 5 (май). С. 177-194. 1865. Т. XXIV. № 5 (май). С. 177-194. С. 178-180.

<sup>33</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 2003. С. 220.

<sup>34</sup> Белявский Н.Н. Сберегательные кассы: (Социально-экономическое значение сберегательных касс, иностранное законодательство, исторический очерк и современная постановка сберегательного строя в России). СПб., 1896.

<sup>35</sup> Гурьев А.Н. Очерки развития кредитных учреждений в России. СПб., 1904.

<sup>36</sup> Неболсин Г.П. Банки и другие кредитные установления в России и иностранных землях. СПб., 1840.

<sup>37</sup> Печерин Я.И. Исторический обзор правительственных, общественных и частных кредитных установлений в России. СПб., 1904.

<sup>38</sup> Мигулин П.П. Наша банковская политика (1729–1903) = *Les banques d'état en Russie*: Опыт исследования П. П. Мигулина, доктора финансового права, орд. проф. Харьковского ун-та. Харьков, 1904.

<sup>39</sup> Ходский Л.В. Поземельный кредит в России и отношение его к крестьянскому землевладению. М., 1882.

<sup>40</sup> Судейкин В.Т. Государственный банк: Исследование его устройства, экономического и финансового значения. СПб., 1891.

<sup>41</sup> Рихтер Д.И. Государственные земельные банка в России и их дальнейшая судьба. Аграрные вопросы в России. Вып. 2. Петроград, 1917.

<sup>42</sup> Хрулев С.С. Наш ипотечный кредит: (Опыт статистического выявления состояния землевладения в зависимости от его задолженности). СПб., 1898.

развития твердого и дешевого кредита под залог недвижимости в земских банках, из-за недостатков бюрократической системы государственных банков и специфики работы коммерческих установлений, ориентируемых только на получение прибыли от операций<sup>43</sup>. В. Быстренин отмечает актуальность проблемы рентабельности («доходности») сельского хозяйства. Ввиду чрезмерности процентов по ссудам под залог земельных участков в акционерных банках автор затрагивает проблему кредитов. По его мнению, оборотный капитал – «живая струя» необходимая собственникам земли для производства «улучшений»<sup>44</sup>. Вопросы общедоступности кредита в Российской империи под залог недвижимости поднимаются в работах А.И. Васильчикова и А.В. Яковлева<sup>45</sup>.

Отдельно выделим работу Д.И. Мейера о праве казны, в которой рассматриваются вопросы сущности публичных субъектов при их участии в частноправовых отношениях, а также анализируются конкретные правоотношения, в которые вступает казна, являясь, в том числе, залогодержателем наравне с кредитными установлениями<sup>46</sup>.

Достаточно большой объем дореволюционной литературы приходится на научные комментарии действующего законодательства<sup>47</sup> и законодательных инициатив, например, проектов Вотчинного устава<sup>48</sup> и Гражданского уложения<sup>49</sup>. Стоит также упомянуть разнообразные частные сборники решений Правительствующего Сената по различным аспектам<sup>50</sup>. Если в отношении действующего законодательства комментарии и сборники были призваны систематизировать разбросанные нормы, дать им толкование, то при подготовке проектов проводилась серьезнейшая научная работа, предварявшая предполагаемую систематизацию законодательства.

<sup>43</sup> Бланк Г.Б. О Земском кредите / Извлечение из газеты «Новое Время». СПб., 28 апреля 1868 г.

<sup>44</sup> Быстренин В.П. Земельный кредит и оскудение. СПб., 1895.

<sup>45</sup> Васильчиков А.И., Яковлев А.В. Мелкий земельный кредит в России. СПб., 1876. Яковлев А.В. Очерк народного кредита в Западной Европе и в России. СПб., 1869.

<sup>46</sup> Мейер Д.И. О праве казны и другие ранее не издававшиеся труды. М., 2021. С. 30.

<sup>47</sup> См., например: Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. В 5 кн. М., 2004.

<sup>48</sup> См., например: Гантовер Л.В. Залоговое право: Объясн. к положениям гл. IV разд. I проекта Вотчинного Устава. СПб., 1890.

<sup>49</sup> См., например: Саатчиан А.Л. Гражданское уложение: Проект Ред. комис. по сост. Гражд. Уложения (с объясн., извлеч. из тр. Ред. комис.) / Под ред. И.М. Тютрюмова, обер-прокурора 2-го деп. Правительствующего Сената. Составитель А.Л. Саатчиан. Т. 1-2. СПб., 1910.

<sup>50</sup> См., например: Соловьев М.А. Залог и заклад: Законы о залоге и закладе: Решения Правительствующего Сената. Одесса, 1914.

Несмотря на то, что основной массив литературы по гражданскому праву и, в частности, по залоговым правоотношениям в России приходится на дореволюционный период, особенностью является то, что, в основном, авторы писали о современном им праве и были ограничены уровнем развития правовой науки, а также кругом доступных им материалов. Отметим, что работы носят характер исследования по гражданскому праву, а история института в них практически не рассматривается. Однако, в своей совокупности научные результаты дореволюционных авторов носят фрагментарный характер; в полном объеме изучения проблем правового регулирования залога недвижимости в гражданском праве Российской империи в XIX – начале XX вв. осуществлено не было.

*Советский период.* Залоговое право не имело широкого применения в советской практике и встречалось главным образом в деятельности ломбардов и банков<sup>51</sup>. Внимание ученых-юристов было направлено, в основном, на изучение советского государства и права. Значимая часть исследований представлена работами общесторического характера, где собран богатейший фактический материал и представлены разнообразные статистические сведения. Как отмечает А.П. Корелин, главное внимание советские историки уделяют проблемам землевладения, землепользования, системам ведения хозяйств, анализу складывания всероссийского аграрного рынка, вопросам общей аграрной политики правительства и в значительно меньшей степени учитывают воздействие на аграрный строй факторов, обусловленных формированием и функционированием капиталистической инфраструктуры, связывающей все отрасли экономики в единую народнохозяйственную систему, где кредит – одно из структурных звеньев<sup>52</sup>.

Отчасти это объясняет значительный интерес советских исследователей к истории развития кредитных учреждений в дореволюционной России. С.Я. Боровой анализирует деятельность русских банков с середины XVII в. и до середины XIX в.<sup>53</sup>. С.Л. Ронин изучает степень влияния иностранного капитала на русские банки<sup>54</sup>. В свою очередь к проблеме деятельности акционерных коммерческих банков

---

<sup>51</sup> Новицкий И.Б. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. II. М., С. 296.

<sup>52</sup> Корелин А.П. Мелкий крестьянский кредит и его роль в развитии аграрного капитализма в России в конце XIX – начале XX веков // История СССР. 1989. № 4 (июль-август). С. 53-70. С. 53.

<sup>53</sup> Боровой С.Я. Кредит и банки России (середины XVII в. – 1861 г.). М., 1958.

<sup>54</sup> Ронин С.Л. Иностраный капитал и русские банки. К вопросу о финансовом капитале в России. М., 1926.

обращается С.Ф. Памфилов<sup>55</sup>. Вопросы аграрной политики в связи с созданием Крестьянского поземельного банка исследовали Д.А. Батурицкий<sup>56</sup>, В.А. Вдовин<sup>57</sup>, А.П. Корелин<sup>58</sup> и др.

Отдельный массив литературы посвящен проблемам экономического развития российского капитализма до 1917 г. П.А. Хромов подчеркивает необходимость изучения экономического состояния русского государства в неразрывной связи с его финансами и кредитами<sup>59</sup>. Характеризуя степень влияния зарубежного капитала на социально-экономическое развитие Российской империи, В.И. Бовыкин отмечает неоднозначность этого влияния. С одной стороны, приток иностранных инвестиций способствует развитию капитализма при сохранении самодержавно-помещичьего строя, тормозившего социально-экономическое развитие России. С другой стороны, иностранный капитал играет значимую роль в создании русских народно-хозяйственных отраслей, являвшихся необходимым условием индустриального развития государства<sup>60</sup>.

Проблематикой экономического развития России и вопросами государственного управления занимаются И.А. Емельянова<sup>61</sup>, Н.П. Ерошкин<sup>62</sup>, П.А. Зайончковской<sup>63</sup>.

В фокусе зарубежных ученых внутривосточные и экономические процессы в Российской империи. Любопытна работа Р. Гэтрела об экономическом развитии дореволюционной России<sup>64</sup>. В. Блэквелл и М. Фэлкус дискутируют о степени влияния иностранного капитала в Российской империи в канун Первой мировой войны. В. Блэквелл придерживается мнения, что к 1914 г. индустриализация не была

<sup>55</sup> Памфилов С.Ф. Акционерные коммерческие банки в России в прошлом и настоящем. Н. Новгород., 1924.

<sup>56</sup> Батурицкий Д.А. Аграрная политика царского правительства и крестьянский поземельный банк. М., 1925.

<sup>57</sup> Вдовин В.А. Крестьянский поземельный банк (1883 – 1895 гг.). М., 1959.

<sup>58</sup> Корелин А.П. Сельскохозяйственный кредит в России в конце XIX – начале XX в. М., 1988. Он же. Мелкий крестьянский кредит и его роль в развитии аграрного капитализма в России в конце XIX – начале XX веков // История СССР. 1989. № 4 (июль-август). С. 53-70.

<sup>59</sup> Хромов П.А. Экономическое развитие России в XIX – XX вв. (1800 – 1917 гг.). М., 1950. С. 6.

<sup>60</sup> Бовыкин В.И. Зарождение финансового капитала в России. М., 1967. Он же. Формирование финансового капитала в России конец XIX в. – 1908 г. М., 1984. Он же. Финансовый капитал в России накануне Первой мировой войны. М., 2001. С. 37-38

<sup>61</sup> Емельянова И.А. Высшие органы государственной власти и управления в России в дореформенный период. Казань, 1962.

<sup>62</sup> Ерошкин Н.П. Крепостническое самодержавие и его политические институты (первая половина XIX века). М., 1981.

<sup>63</sup> Зайончковский П.А. Правительственный аппарат самодержавной России в XIX в. М., 1978.

<sup>64</sup> Gatrell P. The tsarist economy 1850 – 1917. L., 1986

завершена<sup>65</sup>. М. Фэлкус доказывает, что к 1913 г. Российская империя стоит на пятом месте по уровню развития промышленного сектора в мире, достигая достаточно хорошего уровня развития тяжелой промышленности<sup>66</sup>. Авторы Всемирной экономической истории также признают высокий уровень развития промышленности в России в начале XX в., отмечая зарождение авиационной промышленности<sup>67</sup>. В свою очередь Д. Мэрсей занимается проблемами законодательной политики в отношении крестьян. По его мнению, разговор о России XIX в. должен начинаться именно с вопроса отмены крепостного права. Реформа 1906 г. оценивается ученым как наиболее значимый «политический шаг» российского правительства с 1861 по 1917 гг.<sup>68</sup>. Если с первым утверждением можно согласиться, то второе положение представляется достаточно дискуссионным.

Что касается исследований представителей советской юридической науки, то, в основном, это курсы, учебники по истории государства и права России и сравнительно небольшой блок работ по различным аспектам гражданского права в Российской империи. Среди общих курсов по истории государства и права советского периода отметим учебник профессора С.В. Юшкова<sup>69</sup>, в котором в рамках изучения системы вещных прав в России в XIX в. освещается и институт залога. Несмотря на научно-теоретическую значимость таких работ, формат общего курса не предполагает глубокого и детального рассмотрения отдельных институтов гражданского права.

Вслед за историками и экономистами советские юристы также уделяют достаточно пристальное внимание исследованию проблем земельных правоотношений в дореволюционной России и других странах – это А.В. Венедиктов, Л.И. Дембо<sup>70</sup>, А.М. Каландадзе, К.А. Софроненко<sup>71</sup> и др.

А.В. Венедиктов уделяет значительное внимание сравнительному анализу

<sup>65</sup> Blackwell W.L. The Beginnings of Russian industrialization 1800 – 1860. N.Y. 1968. Он же. The industrialization of Russia: An historical perspective. N.Y., 1970. Его же. Russian economic development from Peter the Great to Stalin. N.Y. 1974. P. 459

<sup>66</sup> Falkus M.E. The industrialization of Russia, 1700 – 1914. L. 1972. P. 82

<sup>67</sup> The Cambridge economic history of Europa. Vol. 7, P. 2. Cambridge; L.; N.Y., 1978. С. 265-493. С. 308

<sup>68</sup> David A. J. Macey Government and peasant in Russia, 1861-1906: the prehistory of the Stolypin reforms. DeKalb: Northern Illinois univ. press, 1987. Introduction P. XI. P. 1.

<sup>69</sup> Юшков С.В. История государства и права СССР: Учебник. Ч. I. М., 1940.

<sup>70</sup> Дембо Л.И. Земельные правоотношения в классово-антагонистическом обществе. Л., 1954. Он же. Основные теоретические проблемы земельной собственности // Ученые записки. Т. 129. Серия юридических наук. Вып. 3.: Вопросы государства и права. Л., 1951. С. 267-307.

<sup>71</sup> Софроненко К.А. Аграрное законодательство в России (II половина XIX – начало XX вв.). М., 1981.

различных аспектов права собственности при рабовладельческом строе, а также феодальном и буржуазном. Применительно к России 1-ой половины XIX в. исследователь указывает на господство феодального характера собственности в условиях кризиса феодально-крепостнических отношений. Ученый делает вывод о том, что государство ущемляет права собственников и владельцев предприятий в моменты наиболее острых столкновений между интересами различных групп финансового капитала<sup>72</sup>. Л.И. Дембо, сравнивая исторические пути формирования и развития форм земельной собственности, отмечает своеобразие и самобытность земельных правоотношений в России. Исследователь отмечает, что начиная с 1861 г. основное содержание земельного законодательства, всецело определяется характером развития капитализма в сельском хозяйстве<sup>73</sup>. А.М. Каландадзе изучает различные категории земельной собственности в России и выделяет некоторые административно-территориальные особенности правового регулирования землевладения<sup>74</sup>.

И.Б. Новицкий, в рамках рассмотрения вопросов обеспечения договоров, кратко останавливается на обзоре основных конструкций залогового права в буржуазной цивилистической литературе: залог, как институт вещного права, как институт обязательственного права и как особая группа абсолютных прав<sup>75</sup>.

Однако, несмотря на значимость научных достижений ученых советского периода в области исследований гражданского права России отдельные институты вещного права, в частности, залог недвижимости, ими фактически не рассматривались.

*Современный период.* Значительное место в фокусе современных ученых занимают актуальные проблемы действующего гражданского права в России. Сравнительно меньший объем исследований приходится на историко-правовые работы. Отметим, что, с одной стороны, в своей совокупности, проблемам дореволюционного гражданского права России уделяется достаточное внимание, с другой стороны, историческое развитие института залога рассматривается

<sup>72</sup> Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х т. Т. II. М., 2004. С. 114. С. 312.

<sup>73</sup> Дембо Л.И. Земельные правоотношения... С. 184. С. 204.

<sup>74</sup> Каландадзе А.М. Земельно-правовой режим царской России накануне Великой Октябрьской социалистической революции // Ученые записки. Т. 129. Серия юридических наук. Вып. 3.: Вопросы государства и права. Л., 1951. С. 308-376.

<sup>75</sup> Новицкий И.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х т. Т. II. М., 2006.

достаточно фрагментарно. В основном это исторические экскурсии, предваряющие разбор действующего в Российской Федерации гражданского права. Несмотря на значимость таких научных работ, они не дают полного представления о формировании и процессе развития института залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX вв. К числу таких исследований относится работа А.В. Черных по залому недвижимости в России, в которой автор кратко останавливается на основных этапах развития залога, предваряя разбор современного ему российского законодательства<sup>76</sup>. Отметим и монографии С.А. Деханова<sup>77</sup>, Н.В. Корниловой<sup>78</sup>, Л.В. Щенниковой<sup>79</sup>, в которых присутствует краткий исторический обзор основных институтов вещного права, в частности, залога. Видное место среди монографий современных цивилистов занимает научно-познавательный очерк Е.А. Суханова. В работе освещаются понятие, система, основные институты вещного права, уделяется внимание сравнительно-правовому анализу указанной проблематики<sup>80</sup>.

Современные ученые-юристы исследуют и отдельные гражданско-правовые институты, и различные объекты гражданского права. Например, В.В. Чубаров исследует проблемы правового регулирования недвижимости на примере земельных участков<sup>81</sup>. А.Ю. Колов исследует вещные права на земельные участки в России. Автор отмечает, что политика целевого использования земли была сформирована в советский период<sup>82</sup>. Данное положение представляется достаточно спорным, так как и в царской России стояла проблема сохранения пахотных земель крестьян и казаков, т. е. сохранение земель сельхозназначения.

В свою очередь А.В. Копылов проводит сравнительный анализ ограниченных вещных прав на землю (чиншевое право и право застройки) в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве<sup>83</sup>.

В монографии М.И. Брагинского и В.В. Витрянского по договорному праву в параграфе, посвященном институту залога, кратко излагается история залогового

---

<sup>76</sup> Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995.

<sup>77</sup> Деханов С.А. Вещные права: монография. М., 2021.

<sup>78</sup> Корнилова Н.В. Вещные права в российском гражданском праве: монография. Хабаровск, 2013.

<sup>79</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996.

<sup>80</sup> Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М., 2024.

<sup>81</sup> Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

<sup>82</sup> Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России. Томск, 2004.

<sup>83</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю. М., 2000.

права в Древнем Риме и рассматриваются основные аспекты дискуссии дореволюционных цивилистов о правовой природе залога<sup>84</sup>.

Начать обзор историко-правовой литературы стоит с коллективного многотомного издания – «Развитие русского права», в работе над которым принимают участие такие ученые как В.С. Нерсисянц, Е.А. Скрипилев, С.И. Штамм, И.А. Исаев, В.М. Клеандрова, В.А. Томсинов, Л.А. Лаптева, А.В. Борисов, Н.Н. Ефремова и др. В 4-х книгах последовательно рассматриваются закономерности развития русского права XV – начала XX вв.<sup>85</sup>. Однако, несмотря на значимость данного исследования, в целом проблема залога недвижимости в нем не изучается.

Заметный вклад современных исследователей приходится на работы по отдельным аспектам законодательства так или иначе связанного с залогом в дореволюционной России. Р.А. Тхагансов рассматривает историю создания проекта Вотчинного устава. Автор приходит к выводу о том, что проект Вотчинного устава рецепирует многие положения римского залогового права по отношению к укреплению прав на недвижимое имущество и закрепляет подход немецкого права, облегчающий земельный кредит благодаря внесению записи, закрепляя тем самым принципы гласности, стабильности и определенности. Отмечается некая самостоятельность авторов проекта, предложивших свою классификацию залоговых прав, без оглядки на немецкое законодательство<sup>86</sup>.

В исследовании В.В. Рогачева изучаются вопросы развития ипотеки во 2-й половине XIX – начале XX вв. Представляется достаточно спорным применение термина «ипотека» к залоговым правоотношениям в России в их историческом развитии. В работе институт ипотеки рассматривается как неотъемлемая часть правовой системы Российской империи<sup>87</sup>, упуская из виду отмену крепостного права в 1861 г. Е.В. Кисмина рассматривает ипотечный кредит в Российской империи во 2-й половине XIX – начале XX вв. как экономическое явление. Вслед за другими

---

<sup>84</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное прав. Кн. I: Общие положения. М., 2001.

<sup>85</sup> Развитие русского права в XV – первой половине XVII в. / Отв. ред. В.С. Нерсисянц. М., 1986. Развитие русского права второй половины XVII – XVIII вв. / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1992. Развитие русского права в первой половине XIX века / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1994. Развитие русского права во второй половине XIX – начале XX века / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1997.

<sup>86</sup> Тхагансов Р.А. К истории становления русского залогового права: Проект Вотчинного Устава: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Ставрополь, 2000. С. 11.

<sup>87</sup> Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX – начала XX века: историко-правовое исследование: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2007. С. 8.



исследователями автор использует термин «ипотека» в отношении залога недвижимости в дореформенный период<sup>88</sup>. В.А. Слыщенко исследует проект Гражданского уложения 1905 г. В качестве примеров гражданско-правового регулирования в работе рассматриваются институт владения и договор купли-продажи. Автор отмечает значимую роль традиции применительно к положениям договора купли-продажи. Представляется достаточно спорным положение о том, что Правительствующий Сенат, заполняя пробелы законов, в основном обращался за руководством к западноевропейской доктрине<sup>89</sup>.

Вопросами истории системы казенных подрядов и поставок занимаются ряд исследователей. М.П. Белинская рассматривает правовые основы противодействия злоупотреблениям в системе казенных подрядов<sup>90</sup>. Г.М. Веденеев, Г.Н. Кобзев, Е.Ю. Гончаров останавливаются на некоторых аспектах появления и развития в России конкурсных торгов для обеспечения системы казенных договоров<sup>91</sup>.

Актуальными остаются и вопросы развития различных кредитных учреждений в России, а также отдельные аспекты их деятельности. В этой области исследований стоит отметить работы таких ученых как А.К. Карданов<sup>92</sup>, В.В. Морозан<sup>93</sup>, Д.А. Пашенцев<sup>94</sup>, Н.А. Проскуракова<sup>95</sup>, О.Ш. Рашидов<sup>96</sup>, О.Е. Финогентова<sup>97</sup>.

Достаточный массив литературы приходится на исследование деятельности приказов общественного призрения, но проблемам их финансово-кредитной деятельности уделяется сравнительно небольшое внимание – Е.В. Дуплий<sup>98</sup>.

Что касается общих закономерностей развития гражданского права в

<sup>88</sup> Кисмина Е.В. Ипотечный кредит в Российской империи: вторая половина XIX – начало XX в.: автореферат дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01. Самара, 2006. С. 11.

<sup>89</sup> Слыщенко В.А. Проект Гражданского уложения 1905 г. и его место в истории русского права: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2003. С. 12. С 14.

<sup>90</sup> Белинская М.П. Система казенных подрядов в Российской империи. М., 2018.

<sup>91</sup> Конкурсные торги в России: исторический опыт: развитие законодательства о государственных закупках с XVII в. до наших дней / Г.М. Веденеев, Г.Н. Кобзев, Е.Ю. Гончаров. М., 2005.

<sup>92</sup> Карданов А.К. Развитие законодательства о банках и иных кредитных организациях в России: историко-правовой аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Краснодар. 2004.

<sup>93</sup> Морозан В.В. История банковского дела в России (вторая половина XVIII – первая половина XIX в.) СПб., 2004.

<sup>94</sup> Пашенцев Д.А. Правовое регулирование банковской деятельности в Российской империи, вторая половина XIX – начало XX века: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2000.

<sup>95</sup> Проскуракова Н.А. Земельные банки Российской империи. М., 2003. Она же. Ипотека в Российской империи. М., 2014.

<sup>96</sup> Рашидов О.Ш. Государственно-правовое регулирование деятельности кредитных учреждений в досоветской России: монография. Н. Новгород, 2008.

<sup>97</sup> Финогентова О.Е. Законодательное регулирование банковской деятельности в России: первая половина XVIII – начало XX вв.: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.01. Саратов, 2006.

<sup>98</sup> Дуплий Е.В. Становление и развитие приказов общественного призрения в России: 1775 – 1864 гг.: дис. ... канд. ист. наук: 07.00.02. М., 2004.

дореволюционной России, то здесь в качестве примера можно назвать работы М.Н. Лядащевой-Ильичевой, которая исследует особенности его развития в период с 1649 по 1917 гг.<sup>99</sup>, Р.С. Тараборина о системе гражданского права в XVIII – 1-й трети XIX в.<sup>100</sup>, С.В. Кодана о местном праве национальных регионов<sup>101</sup>, Н.И. Комарова, посвященной общим вопросам истории права России во 2-й половине XIX – начале XX вв.<sup>102</sup>, В.М. Курицына по общим вопросам развития права в пореформенной России XIX в.<sup>103</sup>, В.А. Томсинова о проблеме разработки проекта Гражданского уложения в конце XIX – начале XX вв.<sup>104</sup>, Н.Н. Кравченко по проблемам укрепления прав на недвижимость в дореволюционной и современной России<sup>105</sup>. Т.Е. Новицкая исследует имущественные отношения в Российской империи во 2-й половине XVIII в., отмечая, что залог является одним из интереснейших институтов в русском гражданском праве<sup>106</sup>.

Отметим и сравнительно небольшой массив статей, где предметом исследования является непосредственно институт залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX вв. В частности, проблемам залоговых правоотношений посвящены статьи М.А. Блиновой<sup>107</sup>, Б.М. Гонгало<sup>108</sup>, С.В. Ильина<sup>109</sup>, К.В. Кукарской<sup>110</sup>, Д.А. Пашенцева<sup>111</sup>, О.Е. Финогентовой<sup>112</sup>. Однако, формат таких

<sup>99</sup> Лядащева-Ильичева М.Н. Гражданское законодательство в России в 1649 – октябре 1917 года: формирование и развитие. М., 2016.

<sup>100</sup> Тараборин Р.С. Формирование системы гражданского права Российской империи в эпоху модернизации общества (XVIII – первая треть XIX в.). М., 2022.

<sup>101</sup> Кодан С.В. Местное право национальных регионов в Российской империи (вторая половина XVII – начало XX в.): монография / С.В. Кодан, С.А. Февралев. М., 2014.

<sup>102</sup> Комаров Н.И. Очерки истории права Российской империи: вторая половина XIX – начало XX века / Н.И. Комаров, Д.А. Пашенцев, С.В. Пашенцева. М., 2006.

<sup>103</sup> Курицын В.М. Буржуазные реформы государственного аппарата и развитие права России в 60 – 80-е годы XIX века. М., 1992.

<sup>104</sup> Томсинов В.А. Разработка проекта Гражданского уложения и развитие науки гражданского права в России в конце XIX – начале XX века // Законодательство. 2015. № 2. С. 88-94. № 3. С. 88-94. № 4. С. 88-94. № 5. С. 88-94.

<sup>105</sup> Кравченко Н.Н. Правовая политика в области укрепления прав на недвижимое имущество в русском и современном российском праве: сравнительно-правовой анализ: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01, 12.00.03. Ставрополь, 2005.

<sup>106</sup> Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века: монография. М., 2005. С. 375-377.

<sup>107</sup> Блинова М.А. Права и обязанности сторон ипотечных правоотношений в законодательстве Российской империи XIX – начала XX вв. // Социально-политические науки. 2018. № 2. С. 92-97. Она же. Национальный вопрос и правоотношения в сфере залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX века // Право – явление цивилизации и культуры. Вып. II = Law – Phenomenon of Civilization and Culture. Vol. II / Отв. ред. М.В. Немыгина. М., 2020. С. 421-428.

<sup>108</sup> Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий // Кодификация российского частного права 2019 / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2019. С. 151-184.

<sup>109</sup> Ильин С.В. Ипотечная система и попытка ее введения в пореформенной России // Преподаватель XXI века. 2012. № 2. С. 267-273.

<sup>110</sup> Кукарская К.В. Ипотека в Российской империи (середина XIX – первая четверть XX столетия): историко-

работ позволяет лишь кратко остановиться на некоторых проблемах этого многогранного и сложного института. В большинстве своем авторы не используют архивные материалы.

Общие проблемы русского дореволюционного гражданского права остаются в фокусе современных зарубежных авторов, однако, институт залога недвижимости ими практически не исследуются. В качестве примера назовем книгу В.Е. Батлера, посвященную исследованию русского права в целом<sup>113</sup>. Упомянем и монографию В.Г. Вагнера, в которой рассмотрены вопросы имущественных прав супругов в России. Вслед за российскими учеными автор обращает внимание на проблему влияния практики Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената на процесс развития правовых норм, в частности, институтов права собственности и наследования. Отмечается, что в условиях достаточно быстрого обновления социально-экономического уклада, в решениях этого департамента отчасти восполняются пробелы в действовавших русских законах<sup>114</sup>.

Таким образом, в современной научной литературе обобщающие исследования по выбранной теме диссертации отсутствуют.

**Цели и задачи.** Целью настоящего диссертационного исследования является изучение процесса правового регулирования института залога недвижимости, анализ влияния на него судебной и административной практики, деятельности кредитных учреждений, потребностей социально-экономического развития и других факторов с учетом общегосударственных и региональных особенностей Российской империи в XIX – начале XX вв.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи:

– исследовать историко-правовые предпосылки становления и развития залогового законодательства в России в XVIII в. и определить особенности формирования предмета залога недвижимости к началу XIX в.;

---

правовой аспект // Legal Concept = Правовая парадигма. 2018. Т. 17. № 4. С. 96-102.

<sup>111</sup> Пашенцев Д.А. Особенности развития ипотечного законодательства в Российской империи // Вестник МГПУ. Серия: «Юридические науки». 2010. № 1 (5). С. 31-40.

<sup>112</sup> Финогентова О.Е. Субъекты и виды земельных правоотношений в Российской империи (вторая половина XIX – начало XX в.) // Вестник Удмуртского университета. Серия: «Экономика и право». 2017. Т. 27. Вып. 2. С. 157-163.

<sup>113</sup> Butler W.E. Russian law. 2. ed. Oxford: Oxford univ. press, 2003.

<sup>114</sup> Wagner W.G. Marriage, property, and law in late Imperial Russia. Oxford: Clarendon press, 2001 (впервые книга была опубликована в 1994 г. – Н.А.). Его же. The Civil Cassation Department of the Senate as an Instrument of Progressive Reform in Post-Emancipation Russia: The Case of Property and Inheritance Law // Slavic Review. Vol. 42. No. 1. Mar. 1983.

– выявить правовые характеристики и исследовать предмет залога недвижимости в XIX – нач. XX вв.;

– проследить закономерности и направление развития законодательной и правоприменительной практики в отношении объектов недвижимости в XIX – начале XX вв.;

– проанализировать взаимосвязи и влияние на залоговые правоотношения статуса физических лиц как субъектов и особого положения некоторых групп субъектов (крестьяне, казаки, лица польской и еврейской национальности, горцы, иностранцы);

– определить статус юридических лиц, субъектов залоговых правоотношений и исследовать особенности статуса казны и приказов общественного призрения в различных губерниях в качестве залогодержателей.

**Объектом исследования** является залог недвижимости в гражданском праве Российской империи в XIX – нач. XX вв.

**Предметом исследования** являются нормы гражданского права в части залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX вв., а также решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената, материалы Государственного совета, государственных ведомств и иных учреждений, связанные с нормотворческой и, в частности, правотворческой деятельностью в части залога недвижимости.

**Источниковая база** включает нормативно-правовые акты Полного собрания законов Российской империи, Свода законов Российской империи и проекта Гражданского уложения, решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената, неопубликованные архивные материалы и печатные записки.

Эмпирическую основу исследования составили нормативно-правовые акты Полного собрания законов Российской империи, Свода законов Российской империи и проекта Гражданского уложения. Анализ норм проекта Гражданского уложения показывает итоги развития законодательства и сложившуюся практику до падения монархии. В связи с пробельностью законодательства XIX в. нормы о залоге недвижимости дополняются решениями Гражданского кассационного департамента

Правительствующего Сената.

В работе также были использованы материалы Государственного исторического архива, в том числе печатные записки, т. е. несистематизированные архивные документы.

Были исследованы следующие фонды: Министерство торговли и промышленности (Ф. 23); Первый Департамент государственных имуществ (Ф. 383); Второй Департамент государственных имуществ (Ф. 384); Общая канцелярия Министерства финансов (Ф. 560); Департамент разных податей и сборов Министерства финансов (Ф. 571); Департамент неокладных сборов Министерства финансов (Ф. 574); Департамент законов Государственного совета (Ф. 1149); Департамент гражданских и духовных дел Государственного совета (Ф. 1151); Департамент государственной экономии Государственного совета (Ф. 1152); Государственная канцелярия Государственного совета (Ф. 1162); Второе отделение Собственной Е.И.В. канцелярии (Ф. 1261); Материалы Хозяйственного департамента Министерства внутренних дел (Ф. 1287); Департамент общих дел Министерства внутренних дел (Ф. 1284); Земский отдел Министерства внутренних дел (Ф. 1291); Общие Собрания департаментов Сената (Ф. 1330); Всеподданнейшие доклады и рапорты Сената (коллекция) (Ф. 1398); Министерство юстиции (Ф. 1405); Общие материалы, собранные Г.В. Юдиным (коллекция) (Ф. 1609).

**Научная новизна** состоит в том, что это первое комплексное исследование института залога недвижимости в гражданском праве Российской империи XIX – начала XX вв. Автор вводит в научный оборот архивные материалы, которые ранее не привлекались для изучения вопросов, затронутых в рамках выбранной темы.

**Теоретическую основу** составляют труды ведущих ученых в области теории государства и права, юриспруденции и истории. Важно отметить фундаментальные теоретические работы русских ученых – С.С. Алексеева<sup>115</sup>, О.С. Иоффе<sup>116</sup>, Н.М. Коркунова<sup>117</sup>, М.Н. Марченко<sup>118</sup>, В.С. Нерсисянца<sup>119</sup>.

**Практическая значимость** работы состоит в актуальности проблемы

<sup>115</sup> Алексеев С.С. Общая теория права: Курс в 2-х т. М., 1982.

<sup>116</sup> Иоффе О.С. Вопросы теории права / Иоффе О.С., Шаргородский М.Д. М., 1961. Он же. Из истории цивилистической мысли. М., 2009.

<sup>117</sup> Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. СПб., 1909.

<sup>118</sup> Марченко М.Н. Проблемы общей теории государства и права: учебник в 2-х т. М., 2015.

<sup>119</sup> Нерсисянц П.И. Право и закон: Из истории правовых учений. М., 1983.

исследования залога недвижимости как института, значимость которого очень высока и в настоящее время. Материалы диссертации могут быть использованы при составлении учебных курсов и программ по истории государства и права, а также при написании учебников, чтении лекционных курсов и проведении семинарских занятий.

**Методологическая основа диссертации** включает систему общенаучных и частно-научных методов и принципов познания, выбор которых определяется предметом исследования. К общенаучным методам, примененным в работе, относятся диалектический метод познания и некоторые приемы формальной логики (анализ, синтез, индукция и др.).

В неразрывной связи с общенаучными методами находятся частно-научные: догматический, конкретно-исторический, историко-правовой, сравнительно-правовой, формально-юридический. Догматический метод является одним из важнейших, так как речь идет о формально-логическом истолковании правовых норм. Использование конкретно-исторического метода позволяет исследовать правовой материал в неразрывной связи с исторической канвой событий и практикой применения нормативно-правовых актов. Историко-правовой метод необходим, чтобы проследить этапы развития норм права о залоге недвижимости. Формально-юридический метод применен при обобщении и анализе норм права, сравнительно-правовой – при сравнении норм о залоге недвижимости в действовавшем дореволюционном законодательстве и в проекте Гражданского уложения.

#### **Положения, выносимые на защиту.**

1. Правовое регулирование предмета залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX вв. четко подразделяется на 3 этапа: дореформенный, пореформенный и период кодификации гражданского законодательства<sup>120</sup>. Дореформенное регулирование носит ярко выраженный сословный характер. В этот период происходит общее развитие понятийного аппарата (делимое и неделимое имущество, вещь и принадлежность, определение благонадежности залога). Значительную роль в этом процессе играет Государственный совет,

---

<sup>120</sup> Дореформенный период – 1-ая половина XIX в., пореформенный – 2-ая половина XIX в., период кодификаций гражданского права – конец XIX – начало XX вв.

запросы местной администрации. В целях сохранения крупного феодального землевладения устанавливаются предметы, залог которых был запрещен. Пореформенный период характеризуется комплексным походом к регулированию залоговых отношений, связью с проводимыми буржуазными реформами, особенно Крестьянской, Финансовой, Земской и Судебной. По мере изменения социально-экономических отношений расширяется круг предметов залога недвижимости. К концу XIX в. основными предметами залога становятся земля, дома, лавки, фабрики и заводы. Период кодификации является незавершенным. При разработке проекта Гражданского уложения предпринимается попытка устранить пробельность действовавшего гражданского законодательства с учетом опыта правоприменения, вводятся законодательные определения многочисленным терминам, при сохранении сословного характера отдельных норм.

2. Законодательство о физических лицах – субъектах залогового права – носило преимущественно сословный характер, постепенно расширяя круг субъектов-закладчиков недвижимого имущества за счет предоставления прав лицам, ранее не обладавшим правом собственности на недвижимость. Однако сословность здесь выражена в том, что в 1-ой половине XIX в. право собственности на имение, населенное крестьянами, сохраняется исключительно за дворянами, и даже после начала проведения Крестьянской реформы они сохраняют, как собственники земли, право залога земли, переданной временно-обязанным крестьянам с правом последующего выкупа этой земли крестьянами.

Для 2-ой половины XIX в. характерны поиски законодательных решений в урегулировании имущественных правоотношений, в частности, при залоге недвижимости, в отношении бывших крепостных людей на фоне традиционной политики поддержания государством дворянского сословия. Крестьяне и казаки, как субъекты залоговых отношений недвижимости, имели различный статус в зависимости от того, какая земля являлась предметом залога: если закладывалась земля, находившаяся у них в частной собственности, их право распоряжения землей не было ограничено, но если они выступали в качестве владельца общинной земли или земель, приписанных к казачьей станице, то в целях

сохранения сословного землевладения, государство в конце XIX в. ввело ограничения, как раз в тот период, когда в России активно развиваются буржуазные отношения и оживляются кредитные операции. Основным способом отчуждения земли, традиционно находившейся в сословном владении крестьян и казаков, стала ее передача в качестве предмета залога государственным банковским учреждениям.

3. В определении объема имущественных прав, в том числе и права залога недвижимости, подданных Российской империи имели значение национальность, конфессиональная принадлежность, место проживания, сословная принадлежность, благонадежность, служба государству, подданство.

В отношении лиц еврейской национальности играла роль черта оседлости. Ограничения ослабевали в связи с образованием и деятельностью залогодателя (например, медицинские работники, ремесленники, купцы I гильдии). В отношении лиц польской национальности ограничения были связаны как с благонадежностью, так и проживанием в Западных губерниях и распространялись только на шляхту. В отношении горцев ограничения были связаны с территорией проживания и благонадежностью, где служба государству выступала основным критерием оценки благонадежности. Введение изъятий в отношении части общества было продиктовано государственным интересом: обеспечение безопасности территорий, сохранение целостности государства.

Залоговое законодательство Российской империи не распространялось автоматически на вновь присоединенные территории. Напротив, законодатель бережно относился к местным законам, регулировавшим, например, статус вакуфов, чиншевых владений.

4. Объем имущественных прав, в том числе и право залога недвижимости, подданных других государств (иностранцев), проживающих и осуществляющих деятельность на территории Российской империи зависел от внутривнутриполитических и внешнеполитических факторов. На протяжении XIX в. наблюдается тенденция к расширению имущественных прав иностранцев, имевшая цель привлечения капитала и развития российской промышленности, процесс, усилившийся к концу



века на фоне укрепления рубля и избытка дешевой рабочей силы. В то же время при проведении законодательной политики учитывалось расположение территорий, где иностранцы могли приобретать недвижимость и их конфессиональная принадлежность.

На рубеже XIX – XX вв. был сделан акцент на ограничении имущественных прав иностранцев в «сложных», «проблемных» для России регионах (в Туркестанском крае, в Сибири). С началом Первой мировой войны ограничиваются имущественные права иностранцев, подданных неприятельских стран, в части установления и перехода права собственности, где залог недвижимости был одним из способов такого перехода. Однако в отношении болгарских подданных и лиц славянского, итальянского, французского происхождения и турецких подданных христианского вероисповедания действовали изъятия. Конфессиональная принадлежность к христианской вере служила доказательством благонадежности таких лиц.

5. Юридические лица в качестве залогодержателей обладали рядом особенностей. Ссуда выделялась на основании предоставления установленного законом комплекта документов: свидетельства (до Судебной реформы – из палат гражданского суда, с 1866 г. – из нотариата), описи имущества и документа о страховании.

Казна занимала привилегированное положение по сравнению с другими субъектами залоговых правоотношений. Исследование залога недвижимости по договорам казны с иными субъектами права выявляет слабые и сильные стороны действовавшего залогового права. Анализ нормативно-правовых актов и архивных материалов свидетельствует об использовании принципа *ad hoc* при издании указов о статусе казны как залогодателя, так как общие положения не учитывали частные вопросы в виду обширности территорий, большого количества национальностей, проживающих в Российской империи, и различных местных норм. Нормы о залоге недвижимости по договорам с казной можно отчасти сгруппировать по ведомствам и регионам. Практика задавала направление развития норм о залоге, принятие которых тормозилось бюрократической

процедурой, сопровождалась длительной перепиской по отдельным проблемам, выявленным на местах. В развитии правового регулирования предмета залога недвижимости прослеживается учет местных проблем обширной Российской империи, в частности, достаточно яркая специфика строительных материалов, назначение использования земель и сооружений. Российский унитаризм в сочетании с бюрократией, господствовавшей повсеместно в системе управления, не давали возможности передать решение мелких проблем кредитования в губернии. Поэтому пустяковые вопросы о допущении или недопущении приема в залог виноградников или садов разрешались годами, собирая огромную переписку и заканчивались Высочайшими указами.

**Апробация научных результатов.** Диссертация подготовлена, обсуждена и рекомендована к защите на заседании кафедры истории государства и права Юридического факультета Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова.

Результаты и выводы диссертационного исследования представлены в публичных выступлениях автора на международных конференциях: Совместная XXIII Международная научно-практическая конференция Юридического факультета Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова и XXI Международная научно-практическая конференция «Кутафинские чтения» (Москва, 2022); X Международная научно-практическая конференция (X Мальцевские чтения) «Ценностные основания российской правовой культуры» (Москва, 2023); VIII Международный Невский форум «Единство системы публичной власти, бизнеса и общества в эпоху геополитических противоречий» (Санкт-Петербург, 2024).

Основные положения и выводы изложены в научных публикациях диссертанта, в том числе в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных для защиты в диссертационном совете МГУ по специальности.

**Структура работы** определена целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и библиографического списка.

## Глава 1. Тенденции развития залогового законодательства и формирование предмета залога недвижимости в Российской империи

### § 1. Развитие залогового законодательства и формирование предмета залога недвижимости к XIX в.

Институт залога, как и многие иные институты гражданского права, сопряжен с правом собственности, которое, как известно, занимает первое место в гражданской жизни<sup>121</sup>. Формирование связанных с залогом имущественных отношений и регулирующего их законодательства затрагивает интересы различных социальных групп любой общественной и экономической системы<sup>122</sup>.

Как предметом собственности изначально становятся вещи движимые и недвижимые, так и разделение на заклад движимости и залог недвижимости обусловлено естественным процессом упорядочивания предмета залога по мере усложнения оборота имущества. Вместе с тем, в традиции русского правоприменения понятия «заклад» и «залог» длительное время употреблялись как синонимы, в том числе и в законодательстве.

По мнению дореволюционных ученых-цивилистов, указания на залог недвижимости в русском законодательстве встречаются довольно поздно. Среди причин выделяется господство в древнерусском быту понятия о личной ответственности должника перед займодавцем. Должник и вообще лицо, обязанное к действию, отвечает по обязательству прежде всего своей личностью и потом уже своим имуществом<sup>123</sup>. Это было связано с тем, что в древнем быту недвижимость обыкновенно принадлежала роду, семейству, а не отдельному лицу, движимость же состояла из одних необходимых вещей<sup>124</sup>. Правда, следует отметить, что Устав

---

<sup>121</sup> См.: Энгельман И.Е. О приобретении права собственности на землю по русскому праву. СПб., 1859. С. 132-133.

<sup>122</sup> См.: Виноградов В.А. Государство и собственность в России в XX столетии // Экономическая история. Ежегодник. М., 2003. С. 491-510. С. 491.

<sup>123</sup> См., например: Победоносцев К.П. Указ. соч. Ч. I: Вотчинные права. С. 643. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: (по изд. 1912 и 1914-1915 гг.). Т. 1. С. 371.

<sup>124</sup> Мейер Д.И. Древне русское право залога. Казань, 1855. С. 10.

Владимира Всеволодовича Мономаха внес существенные изменения, значительно смягчив практику применения норм обычаев к должнику.

Другим обстоятельством, затруднявшим развитие института залога недвижимости, можно назвать служебный характер землепользования и родовой собственности на землю.

Исторические формы залога недвижимости отличаются разнообразием. Этот правовой институт колеблется между куплей-продажей, когда закладная, если не было выговорено противного, обращалась по просрочке в купчую с правом обратного выкупа, и акцессорной сделкой, с дополнительным обеспечением требования известным имуществом<sup>125</sup>.

На развитие залогового законодательства о недвижимом имуществе и на формирование предмета залога в XVII – XVIII вв. влияет **ряд общих тенденций**<sup>126</sup>.

**Первая тенденция** – становление и развитие частной собственности в России приходится на XVI – XVII вв.<sup>127</sup>. Особенностью формирования этого института является наличие характерных черт феодализма: условность и ограниченность прав на землю, право выкупа. Таким образом, по сути собственность является феодальной.

Происходит и развитие кредитных операций, соответствующих росту товарно-денежных отношений, что приводит к более детальному оформлению институтов вещного права к середине XVII в. В Соборном Уложении Алексея Михайловича 1649 г. (далее – Соборное Уложение) залоговые правоотношения получают разностороннее законодательное выражение, главным образом применительно к недвижимому имуществу. Законом регламентируется залог применительно к отдельным предметам недвижимости (различным видам землевладений, дворов и лавок на посаде), определяются права субъектов по договору залога, установлен срок выкупа предмета залога, обозначен процесс оформления закладных. Залог

---

<sup>125</sup> См., например: Звоницкий А.С. Указ. соч. С. VI. Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 645.

<sup>126</sup> См.: Абрамова Н.В. Развитие залогового законодательства и формирование предмета залога в России в XVIII – начале XX вв. // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2023. № 1. С. 69-80.

<sup>127</sup> См.: Шитова Е.А. Основания возникновения и прекращения вещных прав в Московском царстве в XVI-XVII веках (на примере вотчин и поместий). М., 2014. С. 204-208.

движимости также отражен<sup>128</sup>. Именно Соборное Уложение открывает «обнародование» законов Полного собрания законов Российской империи 1830 г.<sup>129</sup>.

**Вторая тенденция** – с одной стороны, в конце XVII – начале XVIII вв. из отдельных групп служивых людей законодательно оформляется сословие, получившее общее название – дворянство. Положенное Петром I юридическое основание государственным сословиям определяет статус дворянства как высшего сословия. Несколько позже, в конце XVIII в., за ними закрепляется исключительное право собственности на населенные имения<sup>130</sup>, они становятся правящим классом привилегированных землевладельцев<sup>131</sup>.

С другой стороны, сближение правового регулирования статусов вотчин и поместий, происходившее в XVII в., завершается так называемой «приватизацией», когда Именным Указом Петра I от 23 марта 1714 г. «О наследии имений» устанавливается, что родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, а также дворы и лавки – это недвижимость<sup>132</sup>. Отметим, что до Указа 1714 г. наследуемые поместья находились в наследственном пользовании, в то время как вотчины понимались как собственность. Под термином «имение» законодатель XVIII в. понимает прежде всего «населенное имение», т. е. землевладение помещика, где живут и трудятся крепостные и дворовые люди. Таким образом, крепостные и дворовые люди до 1861 г. – недвижимость. Однако, дарованное законодателем в 1714 г. право собственности в части распоряжения одновременно им же и ограничивается: запрещается продажа и залог недвижимого имущества.

По Указу 1714 г. феодальное право выкупа сохраняется для имуществ, заложенных до принятия этого нормативно-правового акта, и предоставляется наследникам, которые стоят «по линии ближе», в то время как выкуп младшим детям («кадетами их») запрещается<sup>133</sup>. Уклад жизни городского населения и государственных крестьян и обычный порядок их наследия не вступает в резкое

<sup>128</sup> См., например: Маньков А.Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. Л., 1980. С. 209-210.

<sup>129</sup> Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое. Т. 1-45. (далее 1-е ПСЗРИ). Т. I. Предисловие. С. V.

<sup>130</sup> См.: Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива (далее – НСБ РГИА). Печатные записки. Папка 3089.

<sup>131</sup> См.: Итоги XVIII века в России. Введение в русскую историю XIX в.: Очерки А. Лютша, В. Зоммера, А. Липовского. М., 1910. С. 81.

<sup>132</sup> Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 76-77.

<sup>133</sup> Законодательство Петра I / Отв. ред. А.А. Преображенский, Т.Е. Новицкая. М., 1997. П. 5.1. Гл. 5. С. 698-702.

противоречие с петровским указом, чего, однако, нельзя сказать о дворянах. В связи с чем, мнение о том, что Указ 1714 г. не находит в обществе понимания и, как следствие, все усилия заинтересованных в деле лиц были направлены к тому, чтобы обойти новый закон<sup>134</sup> относится прежде всего к дворянскому сословию, чьи интересы в определенном смысле ущемлялись. Ведь государство было заинтересовано в сохранении и создании крупной земельной собственности и не заинтересовано в дроблении недвижимости путем ее перехода в руки многочисленных наследников, так как это приводило к разорению собственников и, соответственно, уменьшению доходов казны, тогда как реформаторская деятельность Петра I требовала огромных финансовых и человеческих ресурсов. Как следствие, введение запрета на дробление недвижимости призвано в том числе стимулировать дворян и иные сословия к несению различного рода государственной службы и занятию предпринимательством. Активная реформаторская деятельность Петра Великого способствует также и развитию системы договоров по подрядам и поставкам по договорам с казной, где залог недвижимости выступает в качестве гарантии исполнения обязательства. Параллельно Петром I вводится крепостной порядок оформления сделок на недвижимость, включая залог<sup>135</sup>, практика, в целом, сохраняющаяся до появления в России нотариата в 1866 г.

На фоне достаточно сложных внутривластных процессов в России развивается промышленность. Это отчасти предопределяет возникновение одной из проблем русского гражданского права – определение статуса предприятий (мануфактур, заводов, фабрик и т. д.) как предмета залога, где до 1861 г. основным работником является крепостной крестьянин. Введенное при Петре I право недворянам приобретать крепостных – своего рода искусственное оправдание, так как одновременно давалась возможность дворянам отчуждать также предприятия недворянам. Однако, крепостное право и феодальный характер собственности на землю являются сдерживающими факторами экономического роста государства, негативно влияя на развитие буржуазных отношений.

**Третья тенденция** – залоговые правоотношения XVIII в. развиваются на базе норм Соборного Уложения и новоуказных статей, а также законодательных новелл

---

<sup>134</sup> См.: Сергеевич В.И. Лекции по истории русского права. СПб., 1890. С. 664.

<sup>135</sup> См.: Неволин К.А. Указ. соч. Т. 2. С. 57-70.

Петра Великого, но с учетом многочисленных попыток модернизации различных гражданско-правовых институтов. Все это предопределяет необходимость систематизации законодательства в XIX в.

Взошедшая на престол Екатерина I издает Пункты «О вотчинных делах» 28 мая 1725 г. На основании анализа практики сохраняется деление имущества на движимое и недвижимое, подтверждается запрет на залог вотчин, поместий, лавок и дворов, определяется наследование по нисходящей и боковой линии<sup>136</sup>.

При Анне Иоанновне издаются указы, отражающие интересы основной массы дворянства на тот момент. 9 декабря 1730 г. отменяется Указ Петра I о наследии имений в части единонаследия<sup>137</sup>. 17 марта 1731 г. императрица повелевает именовать поместья и вотчины как одно недвижимое имение – вотчина<sup>138</sup>. Так, гл. XVI «О поместных землях а в ней 69 статей» Соборного Уложения<sup>139</sup> перестает применяться на практике, в то время как деление имущества на движимые и недвижимые прочно закрепляется в русском законодательстве.

Складывающаяся практика залога недвижимости ставит перед законодателем ряд проблем. Пытаясь их разрешить, Анна Иоанновна принимает Указ от 1 августа 1737 г. «О справе заложенного несколькими лицами недвижимого имения за теми, чья закладная старье; о правилах удовлетворения заимодавцев по закладным; об установлении трехгодичного срока для выкупа проданных недвижимых имений; и о запрещении крестьянам без воли помещиков покупать на имена их деревни»<sup>140</sup>. Проблема с определением прав и обязанностей сторон по договору залога была осложнена фальсификацией документов различного рода и незаконными действиями неопределенного круга лиц. Отчасти это связано с тем, что многие архивные материалы, касающиеся владельцев недвижимости, были утрачены (сгорели). Видимо, масштаб злоупотреблений был столь велик, что в Указе 1737 г. прямо говорится о многочисленных «жалобах». В нормативно-правовом акте законодатель отмечает следующие проблемы, выявленные практикой: неопределенность в порядке оформления закладных; использование заимодавцем «незнания в делах» закладчика

<sup>136</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. VII. № 4722.

<sup>137</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. VIII. № 5653.

<sup>138</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. VIII. № 5717.

<sup>139</sup> Соборное Уложение 1649 года // Русское законодательство X – XX вв. В 9-и томах / Под общ. ред. О.И. Чистякова. Т. 3. Акты Земских соборов. М., 1985. Гл. XVI. С. 163-178.

<sup>140</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. X. № 7339.

при оформлении документов; сокрытие залогодателем реальной стоимости недвижимости, с целью получить «требуемую» (т.е. завышенную) сумму кредита, которая лишь частично обеспечена залогом; залога одного и того же предмета недвижимости в разные руки, что приводит к путанице в случае получения удовлетворения по закладным кредитором.

Исходя из выявленных практикой проблем, законодатель определяет, что недвижимость должна «справляться» за тем, чья крепость старше. Обращение взыскания по остальным закладным должно быть обращено на другое недвижимое имущество должника по выбору кредитора. Устанавливается и порядок надлежащего исполнения обязательств по закладной: приняв денежные средства, кредитор указывает в документе, что «деньги принял сполна». Далее закладная предъявляется в канцелярию губернаторов или воевод, где делается запись в специальной книге при крепостных делах. Запись удостоверяется подписями и заимодавца, и закладчика. Одновременно факт внесения записи в книгу фиксируется и в самой закладной. Таким образом, законодатель предусматривает двойное удостоверение надлежащего исполнения должником обязательств по закладной.

В Указе 1737 г. устанавливается порядок действий кредитора в случае неисполнения должником обязательств по договору. Так, по просрочке кредитор обязан предъявить закладную в присутственное место по крепостным делам. Факт предъявления закладной к исполнению по обязательству фиксируется путем внесения соответствующей записи в закладную. С этого момента для залогодателя и его наследников начинается льготный двухмесячный срок для выкупа недвижимости. В случае, если залогодателю и его наследникам требуется дополнительное время для сбора денег, то льготный период может быть увеличен еще на шесть месяцев. Любопытно, что решение залогодателя и его родственников в отношении права выкупа недвижимости должно быть оформлено документально. При отказе от права выкупа заложенное имущество должно продаваться с публичных торгов. Однако, залогодержателю при торгах предоставляется право преимущественной покупки и удержания за собой имущества в иск, когда условия торга для него невыгодны. Отметим, что проведение публичных торгов в случае неисполнения обязательства является новеллой русского законодательства XVIII в.



Не менее важным является и сокращение срока выкупа до трех лет по Указу 1737 г. Напомним, что в ст. 30 гл. XVII «О вотчинах а в ней 55 статей» Соборного Уложения срок выкупа определяется в сорок лет<sup>141</sup>. Обосновывается необходимость сокращения срока выкупа до трех лет таким образом: «новые» собственники «такие деревни не токмо в доброе состояние не приводят, но и разоряют, чтобы родственники прежних помещиков на выкуп бить челом не имели причины». Соответственно, разорение имений может привести к возможным недоимкам в казенных платежах, а длительный срок выкупа в сорок лет значительно осложняет введение в гражданский оборот недвижимой собственности.

В литературе Указ 1737 г. Анны Иоанновны рассматривается с нескольких позиций. Дореволюционные исследователи отмечают, что законодательная инициатива императрицы была встречена с недоверчивостью в обществе или по крайней мере среди лиц, отдававших свои деньги займы под залоги, так как кредиторы «неохотно подвергали себя неприятностям, связанным со сложными аукционными формальностями»<sup>142</sup>. Кредит стал приходить в упадок<sup>143</sup> на фоне общего недовольствия со стороны кредиторов и должников<sup>144</sup>. Как следствие, в период правления Елизаветы Петровны в 1744 г. было восстановлено право залога, действовавшее в эпоху Соборного Уложения, а новое понятие о залоге было на какое-то время забыто<sup>145</sup>. Мнение о том, что непосредственно процедура реализации предмета залога с торгов является причиной неприятия Указа 1737 г., так как торги – сложная, длительная и обременительная для сторон, процедура, представляется достаточно спорным.

Одновременно дореволюционные ученые определяют Указ 1737 г. как некую новую точку отсчета в развитии залога. Например, Л.А. Кассо оценивает его как крупную реформу<sup>146</sup>, которая отражает «новое понятие о залоге, как о средстве обеспечения долга, долженствующем служить только для этой цели»<sup>147</sup>. К.П. Победоносцев отмечает, что «по этому новому понятию владение заложенным

<sup>141</sup> Соборное Уложение 1649 года // Русское законодательство X – XX вв. Т. 3. Гл. XVII. Ст. 30. С. 185.

<sup>142</sup> Кассо Л.А. Указ. соч. С. 223.

<sup>143</sup> См.: Мейер Д.И. Древнее русское право залога. С. 48.

<sup>144</sup> См.: Кассо Л.А. Указ. соч. С. 223.

<sup>145</sup> См.: Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 645.

<sup>146</sup> См.: Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. С. 221.

<sup>147</sup> Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 645.

имуществом само по себе не может превратиться в собственность; залог не есть отчуждение вотчинного права, а допускает только возможность отчуждения впоследствии; является понятием о залоге, как о праве на чужую вещь и о *запрещении* заложенного имущества»<sup>148</sup>.

Т.Е. Новицкая, современный историк права, полагает, что указанный способ кредита давал возможность свободно разорять дворянство, увязшее в долгах. Указ 1737 г. снимал ограничения, связанные со специальной правоспособностью кредиторов. Отсутствие хорошей цены на торгах ставило в тяжелое положение и должника, и кредитора<sup>149</sup>. Таким образом, в массе разоренное дворянство не имеет возможности выкупать имения. Это ставит под угрозу его существование, в то время как недворяне, оформлявшие кредиты на подставных лиц, не могут иметь права собственности на населенное имение.

Можно предположить, что попытка Анны Иоанновны реформирования залогового права по Соборному Уложению (Указ 1737 г.), на практике выявляет столкновение интересов разоряющегося дворянства и остальной части общества, которая заинтересована в укреплении прав на собственность и в расширении гражданского оборота недвижимости. Отметим, что в указах и Петра I «О наследии имений» 1714 г., и Анны Иоанновны «О справе заложенного...» 1737 г. достаточно четко прослеживается взаимосвязь между социальными процессами и правовыми изменениями, сопряженными с государственным интересом.

Сословный характер русского законодательства, его ориентированность прежде всего на дворян, приводит к тому, что в начале XVIII в. в городской среде нет четкого перечня предметов, которые должно понимать как недвижимость. Напомним, что Указ Петра I 1714 г. определяет поместье, вотчину, двор и лавку как недвижимость, в то время как в Указе Анны Иоанновны 1731 г. лишь поместья и вотчины определяются как недвижимость. Согласно статьям Соборного Уложения двор и лавка подлежат залогу (ст. 244, гл. X «О суде»; ст. 16, гл. XIX «О посадских людех а в ней 40 статей» – Соборное уложение 1649 г.)<sup>150</sup>.

---

<sup>148</sup> Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 645.

<sup>149</sup> См.: Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 376.

<sup>150</sup> Соборное Уложение 1649 года // Русское законодательство X – XX вв. Т. 3. С. 144. С. 205.

Законодательная неопределенность приводит к тому, что в практике возникают вопросы: нужно ли дворы и лавки относить к недвижимым имуществам и к какому роду имуществ нужно относить фабрики и заводы<sup>151</sup>, так как они не были поименованы в нормативно-правовых актах ни Петра I, ни Анны Иоанновны.

Исходя из канвы исторических событий, можно сделать предположение, что дворы и лавки не были поименованы в Указе 1731 г. Анны Иоанновны лишь потому, что императрица делала ставку именно на дворянское землевладение. Ведь они – опора Российской Империи, в то время как регулирование гражданско-правовых интересов других сословий отходит на второй план. Дореволюционные исследователи отмечали, что дворянство после 1730 г. стало устраиваться на почве отвоеванных им социальных привилегий и в руках дворянского сословия сосредотачиваются все средства экономического, культурного и политического влияния на общественную и государственную жизнь. Оно является главным обладателем и распорядителем труда и капитала, владея большей частью населенных земель, которые составляют основу русского богатства<sup>152</sup> вплоть до реформы 1861 г.

Вполне возможно, что в отличие от петровского периода, вопросы развития торговли и промышленности в период правления Анны Иоанновны были не столь актуальны на фоне необходимости упорядочить вопросы собственности дворян. Залоговая стоимость двора и лавки в большинстве случаев не сопоставима с залоговой стоимостью имения. В отношении лавок была достаточно широко распространена практика их устройства в части дома: например, первый этаж – лавка, второй этаж – жилой. Вполне возможно, что подобный подход собственников к использованию домов затруднял на практике их классификацию. Это предположение косвенно подтверждается прямым запретом на залог части строения в XIX в.

Законодательная неопределенность и назревшая необходимость внести ясность в классификацию имущества недворян приводит к тому, что в 1740 г., в решении Правительствующего Сената по частному делу, лавки и дворы определяются как недвижимость по устному указу императрицы Анны Иоанновны на основании ст. 244 гл. X «О суде» Соборного Уложения и Указа Петра I 1714 г. «О наследии имений».

---

<sup>151</sup> Неволин К.А. Указ. соч. Т. 2. С. 19.

<sup>152</sup> См.: Итоги XVIII века в России ... С. 102.

К.А. Неволин оценивает данное решение Сената следующим образом: дворы, дворовые пустые места и лавки должны были причисляться к недвижимым имуществам, «но сомнение все еще оставалось»<sup>153</sup>.

Исходя из сказанного, можно сделать ряд выводов и предположений. Во-первых, отсутствие ясности в нормах права при отнесении того или иного имущества к движимому или недвижимому приводило к сложностям при рассмотрении дел на практике. Во-вторых, ссылка Правительствующего Сената на устный указ Анны Иоанновны – это скорее вынужденная мера. В своем решении Сенат, не имея возможности сослаться на аналогию права, использует те инструменты, которые «работают»: ссылается на то, что указ был сделан в устной форме, используя в качестве опоры нормы предшествующего законодательства.

Таким образом, на первом этапе законодатель урегулировал вопросы, связанные с недвижимостью дворян – с поместьями и вотчинами. Была предпринята попытка ввести новые принципы, которые были выгодны для купеческого сословия, но способствовали разорению дворян. Однако, статус черной земли в городах не был определен. В целом правовое регулирование имущественных прав недворян несколько «запаздывало», вызывая затруднения на практике.

Начало второму этапу развития залоговых правоотношений положило учреждение Государственного Заемного банка 13 мая 1754 г. Так, при Елизавете Петровне государство вступает в ряды заимодавцев и в своих юридических отношениях к гражданам<sup>154</sup>, беря в свои руки функции кредитора-залогодержателя. Государственный Заемный банк делится на две части: первая – банк для дворянства с отделениями в Москве и Санкт-Петербурге, вторая – банк для поправления при Санкт-петербургском порте коммерции и купечества. Важно отметить, что банк для дворянства выдавал ссуды под залог населенных имений, а срок кредита первоначально определялся в три года<sup>155</sup>.

Достаточно быстро в деятельности банка выявляется значимая проблема – разоряющееся дворянское сословие в массе своей не возвращает кредиты, фактически банковский долг дворян ложится на государство. В этой связи

---

<sup>153</sup> Неволин К.А. Указ. соч. Т. 2. С. 19.

<sup>154</sup> См.: Мейер Д.И. Указ. соч. С. 49.

<sup>155</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XIV. № 10.235.

любопытен Указ от 25 октября 1761 г., где прямо говорится о сложившейся пагубной тенденции среди должников-залогодателей: «многие заниматели просрочившимися и неплательщиками оказались». С целью улучшить ситуацию, государство увеличивает срок кредитования с 3 до 8 лет<sup>156</sup>.

В рамках становления и развития государственной кредитной системы России XVIII в., ориентированной по большей части на поддержание дворянского сословия, зарождается еще одна законодательная проблема. Исходя из того, что основным предметом залога выступает «населенное имение», процесс законодательного определения круга предметов недвижимости, подлежащих залогоу, как бы «запаздывает», в то время как развитие буржуазных отношений способствует возрастанию потребности в кредитовании.

Не менее значимым для развития кредитования и системы казенных подрядов и поставок было отсутствие четкого определения границ земельных участков, которые часто были весьма условными (межа, дуб и т. д.), а статус земли не всегда был ясно определен. Все это предопределяет необходимость осуществления мероприятия по упорядочиванию земельного устройства государства – проведения Генерального межевания и влияет на залоговую стоимость недвижимости.

Предпринятые в этом направлении первые шаги в 1-ой половине XVIII в. не приносят существенных результатов. Уже при Екатерине II был разработан новый нормативно-правовой акт с учетом выявленных на практике слабых мест в практике межевания, в основу которого была положена презумпция законности землевладения. На основании Высочайшего манифеста о Генеральном размежевании земель во всей Империи от 19 сентября 1765 г., процесс межевания сдвигается с мертвой точки<sup>157</sup>.

Законодательная политика и процесс межевания окончательно превращают вотчины (имения) в товар. С 1767 г. в нормативно-правовых актах начинает употребляться термин «собственность»<sup>158</sup>. Как справедливо указывает В.И. Сергеевич, Екатерина II закрепила в русском праве принцип нерушимости

---

<sup>156</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XV. № 11.344.

<sup>157</sup> См.: Законодательство Екатерины II. Т. 2. С. 463-473.

<sup>158</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XVIII. № 12.950.

частной собственности дворян и мещан в жалованных грамотах дворянству и городам<sup>159</sup>. Нерушимость частной собственности – принцип буржуазного права.

Не менее значимым нормативно-правовым актом для формирования предмета недвижимости является «Жалованная грамота на права, вольности и преимущества благородному российскому дворянству» 1785 г.<sup>160</sup>, которая «убирает» условный характер недвижимости, присущий феодализму.

Развитие экономики и гражданских правоотношений определяет необходимость совершенствования права. Поскольку предпринимаемые попытки систематизации законодательства в XVIII в. не удаются, законодателю приходится систематизировать отдельные институты. Отметим, что внутренние противоречия, господство феодального способа производства и необходимость считаться с развивающимися буржуазными отношениями приводят к противоречивым решениям в правовом регулировании, в частности, залога недвижимости.

В этом отношении показательна **проблема выкупа имений**. При Елизавете Петровне право выкупа было приостановлено в связи с законодательной инициативой по созданию Уложения Одновременно, как исключение из общего правила, с 1755 г. допускается подача челобитных о выкупе недвижимых имений<sup>161</sup>. Говоря современным языком, подача челобитных на имя императора – это был принцип «ручного управления», когда законодатель оставляет за собой право индивидуального рассмотрения и разрешения прошений о возможности выкупа заложенного имения, исходя из личной позиции главы государства (вполне возможно, что при активном содействии заинтересованных лиц). В принципе такой подход является традиционной схемой взаимодействия между царем (императором) и его подданными-дворянами. Возможность подачи челобитных на имя императора о выкупе имений не нарушала устоявшейся традиции русского законодательства.

Еще один шаг в этом направлении был сделан Екатериной II, которая, по мнению Д.И. Мейера, развивает новые начала о залоге в обширных размахах<sup>162</sup>. В соответствии с Сенатским указом от 13 ноября 1766 г. разрешается выкупать

<sup>159</sup> См.: Сергеевич В.И. Указ. соч. С. 639.

<sup>160</sup> Законодательство Екатерины II. Том 2. Документ № 163.

<sup>161</sup> В Сенатском указе «О правилах выкупа проданных и по закладным просроченных имений» от 13 ноября 1766 г. содержится указание на изданный Елизаветой Петровной указ о подаче челобитных в 1755 г. // 1-е ПСЗРИ. Т. XVII. № 12.782.

<sup>162</sup> См.: Мейер Д.И. Указ. соч. С. 49.

проданные и просроченные заложенные в чужие роды имения, если ранее были поданы челобитные<sup>163</sup>. Допускается возможность выкупа имений до принятия нового Уложения, но запрещается заимодавцам продажа и заклад просроченных ими имений<sup>164</sup>. Срок выкупа проданных и заложенных имений определяется в три года с момента «явки» закладных в Вотчинную коллегию или ее контору. Определяется круг лиц, имеющих право выкупа недвижимости. Устанавливается последовательность предоставления этого права. Существенным было то, что по указу Екатерины II в отличие от Соборного Уложения сыновья и остальные потомки по нисходящей линии допускаются к выкупу при условии, что их отцы, по воле которых имение было отчуждено, умерли прежде назначенных к выкупу лет<sup>165</sup>.

Таким образом, развитие залоговых правоотношений было сопряжено с общей исторической канвой внутривластных процессов: неудачный законодательный опыт Анны Иоанновны 1737 г. по модернизации права выкупа реализуется Екатериной II в 1766 г.

Исследование архивных документов показывает, что дела рассматривались по многу лет. Можно предположить, что идея ограничить право выкупа тремя годами отчасти связана и со сложившейся в России практикой судопроизводства.

Затягивающийся процесс создания нового Уложения<sup>166</sup> вынуждает законодателя путем издания отдельных указов модернизировать отдельные институты. В частности, не теряет своей актуальности проблема права выкупа имений. Согласно Сенатскому указу от 17 августа 1769 г. до окончания кодификационных работ все заложенные имения разрешалось отдавать на выкуп на основании указов 1744 и 1766 гг. Дворянин-должник получает также право на обращение в Государственный Заемный банк с просьбой выкупить его имение. Право выкупа было распространено и на родовое недвижимое имущество в городах. Именным указом, данным Сенату, от 4 мая 1786 г. право выкупа было распространено на все вообще губернии Российской империи<sup>167</sup>.

<sup>163</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XVII. № 12.782.

<sup>164</sup> См.: Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 349.

<sup>165</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XVII № 12.782.

<sup>166</sup> См.: Императрица Екатерина II. Наказ, данный Комиссии о сочинении проекта нового Уложения / Под ред. В.А. Томсинова. Библиография: проф. У.Э. Батлер. М., 2008. С. 1-28.

<sup>167</sup> См.: Новицкая Т.Е. Указ. соч. С. 350-351.

Несмотря на предпринимаемые законодателем шаги, предметами судебных разбирательств остаются сроки выкупа и вопросы определения круга субъектов, имеющих право на выкуп родовых имуществ.

В этом отношении представляется достаточно показательным дело коллежского советника Венедикта Егоровича Мишкова, которое ложится в основу Сенатского указа от 17 января 1804 г. по Высочайше утвержденному докладу<sup>168</sup>. В материалах дела указывается, что предмет спора – населенное имение на протяжении длительного времени неоднократно продавалось и закладывалось, в связи с чем обстоятельства дела крайне запутанные. Император Александр I, исходя из содержания поданного В.Г. Мишковым прошения относительно отдачи ему на выкуп проданного и заложенного двоюродным прадедом его недвижимого имения, счел необходимым повелеть, чтобы дело Мишкова было рассмотрено Общим собранием Правительствующего Сената и «по рассмотрении сего случая учинено было на оный ясное положение и представлено к высочайшему утверждению»<sup>169</sup>.

В свою очередь Сенат, исследовав обстоятельства дела, принял следующее решение: «просителю Мишкову в выкупе проданного и заложенного двоюродным прадедом его родового и благоприобретенного имения в разные времена назад этому более сорока и шестидесяти лет надлежит отказать, поелику в существующих на выкуп одних родовых имений законах, определен крайний срок трехлетний, в которой ни отец, ни дед просителя, ни он сам права сего не отыскивал, следственно обратного права покупателей и займодавцев, законно таковые имения приобретающих и употребивших, нарушить не можно...». Отмечается, что «равным образом и впредь существующие уже законы ясно и достаточно разрешают, что кто имеет на выкуп заложенного или проданного родового имения наследственное право, тот должен оным воспользоваться в течение только трех лет, а в противном случае всякой без изъятия права сего лишается, почему тот, кто имея такое право станет оспаривать самую крепость какую-либо незаконною оною, и в продолжении сего спора срок предупомянутого выкупа права упустит и купно тяжбу свою потеряет, тот в неосновательном чаянии безмездного тому имению к себе поворота произвольно

---

<sup>168</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. 28. № 21.127.

<sup>169</sup> РГИА. Ф. 1330. Оп. 2. Д. 136.



теряет уже оное право навсегда...». На решение Правительствующего Сената следует конфирмация Его Императорского Величества: «*Быть по сему*».

Таким образом, в определенном смысле дело Мишкова иллюстрирует не только предполагаемую сложившуюся практику операций с недвижимостью в XVIII в., но и высвечивает законодательную сложность разрешения проблемы выкупа имений в части злоупотребления правом на выкуп имущества. Хотя мы не располагаем сведениями о том насколько дело Мишковых является типичным, можно предположить, что внимание Александра I к прошению В.Е. Мишкова свидетельствует о сохраняющейся актуальности и значимости проблемы права выкупа и проблемы определения круга субъектов имеющих права выкупа. И, конечно же, подача прошения (челобитной) – это показательный пример традиционного взаимоотношении императора и его подданных, прежде всего дворян.

Институт права выкупа, прочно укоренившись в законодательстве, является одной из проблем русского дореволюционного гражданского права. Его развитие сопряжено с развитием залоговых правоотношений.

На фоне интенсификации гражданско-правовых отношении не менее значимой проблемой русского законодательства остается вопрос отнесения фабрик, заводов и мануфактур к недвижимости. XVIII в. в литературе иногда называют эпохой возникновения и процветания крепостных фабрик<sup>170</sup>.

Представляется, что ряд аспектов, характерных для процесса становления и развития промышленности в России, усложнял задачу по классификации предприятий. Во-первых, сложилась практика возведения нефундаментальных строений под промышленные предприятия, когда постройки носили скорее временный характер. Во-вторых, в мануфактуре был распространен надомный труд. В-третьих, достаточно широко практиковалось возведения предприятий на чужой земле – право застройки.

В этой связи интересен Указ 1761 г., о существовании которого говорит К.А. Неволин, по которому приписанные и принадлежащие к заводам деревни, крестьяне и земли положено было делить между наследниками, как имение недвижимое, а заводское строение, материалы и инструменты, как движимое

---

<sup>170</sup> См.: Струве П.Б. Крепостное хозяйство. Исследования по экономической истории России в XVIII и XIX в. СПб., 1913. С. 42.

имущество<sup>171</sup>. В целом, практика возведения построек на чужой земле одна из актуальнейших проблем гражданского права в России. Лишь в 1901 г. Правительствующий Сенат определяет, что строения, заводы и фабрики, возведенные на чужой земле и не являющиеся собственностью хозяина земли, не должны быть закладываемы порядком, установленным для недвижимости. Постройки, возведенные на чужой арендованной земле составляют собственность возведшего их и ему принадлежит право отчуждения их, если иное не предусмотрено договором. При залоге таких построек залогодержатель приобретает лишь право требовать продажи их на снос, как движимое имущество<sup>172</sup>.

Принципы классификации земель, на которых были возведены заводы и фабрики были определены еще в Инструкциях межевым губернским канцеляриям и провинциальным конторам от 25 мая 1766 г.<sup>173</sup>. Согласно п. 3 гл. 23 «О землях, принадлежащих к заводам и фабрикам» земля, переданная для строительства фабрик и заводов, рассматривается как собственность вотчинника, в то время как сам завод считается собственностью «фабриканта», формально тем самым приобретая статус движимого имущества<sup>174</sup>.

Проблема классификации заводов и фабрик отчасти разрешается в Сенатском указе Петра III от 20 апреля 1762 г., когда двор, завод и фабрика со всякими строениями определяются как недвижимость<sup>175</sup>. Можно предположить, что в этом нормативно-правовом акте речь идет о заводах и фабриках, возведенных собственником на своей земле.

В основу Указа 1762 г. ложится казус – дело о разделе имущества между наследниками тайного советника, кавалера, барона А.Г. Строганова<sup>176</sup>. В нормативно-правовом акте определяется, что медные и железные рудники, соляные рассолы и трубы, принадлежащие им земли и леса, люди и крестьяне являются

<sup>171</sup> См.: Неволин К.А. Указ. соч. Т. 2. С. 15.

<sup>172</sup> Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената (далее – Решения Гражданского кассационного... ). 1901. СПб., 1901. № 6.

<sup>173</sup> Законодательство Екатерины II. Том 2. Документ № 226. Ст. 1-10.

<sup>174</sup> Там же. С. 470.

<sup>175</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XV. № 11.511.

<sup>176</sup> Барон Александр Григорьевич Строганов (1698 – 1754 гг.) – крупный землевладелец, солепромышленником, «металлозаводчик». Умер в возрасте 55 лет не оставив наследников мужского пола. Его промышленная деятельность была неразрывно связана с деятельностью братьев – Николая и Сергея Строгановых, где поставка соли в казну занимала ключевое место // Русский биографический словарь. Смеловский – Суворина. Т. XIX. СПб., 1909. С. 480-484.

принадлежностью главной вещи и подлежат разделу между наследниками как «по указам недвижимое положено». Стратегическое значение соли и металла в сфере национальных интересов России объясняет особое внимание государства к добыче соли и выплавке металла. Указом 1762 г. вводится и законодательный запрет на раздробление заводов. Ведь завод – это сложное предприятие и утрата какого-то сегмента хозяйственно-промышленной цепочки может привести, например, к потере экономической стоимости предприятия или к полной остановке работы. В реалиях крепостной России вопрос единства предприятия стоит особенно остро, так как основными рабочими до 1861 г. являются крепостные.

Если наследственная масса включает несколько заводов, параллельно с запретом на раздробление заводов предусматривается и возможность выделения из общей наследственной массы предприятия без раздробления и передачу такого имущественного комплекса вдове в качестве «подлежащей части» с согласия других наследников. В связи с тем, что в основу Указа Петра III 1762 г. ложится частное дело А.Г. Строганова и в фокусе законодателя прежде всего проблемы правового регулирования частной и крупной собственности дворян, имеющей важное значение для государства, иные вопросы законодательной классификации предприятий, а также лавок остаются неразрешенными.

Екатерина II продолжает политику поддержания и укрепления благосостояния благородного сословия, шаг за шагом расширяя их привилегии. Важным этапом в этом направлении становится издание 8 августа 1762 г. Именного указа из Сената, по которому фабрикантам и заводчикам недворянам (прежде всего это касалось купцов) запрещалось покупать крепостных<sup>177</sup>. То есть, за дворянами закрепляется исключительное право собственности на владение крепостными крестьянами, в том числе это касалось и приписанных к заводам крепостных. Для дворян сохраняется ниша, где они могли не опасаться «неблагородных» промышленников.

В свою очередь недворянам же предписывается «довольствоваться» «вольными наемными по пашпортам за договорную плату людьми». При обсуждении положений нового Уложения купцами был поставлен вопрос об ограничении дворянской монополии на право иметь в собственности крепостных по причине крайней

---

<sup>177</sup> Законодательство Екатерины II. Том 2. Документ № 185.

надобности, так как труд вольнонаемных был дорог ввиду их малого количества<sup>178</sup>. Скорее всего под термином «вольнонаемные работники» купцы подразумевали в том числе и наемных рабочих их числа крепостных, которые работали на фабриках. Но для развития предприятий требовались капиталы, в том числе получаемые и путем привлечения заемных средств под залог недвижимости. Это объясняет факт того, что проблемы правового регулирования недвижимости при залоге продолжают оставаться одной из актуальнейших проблем русского законодательства.

Екатерина II со свойственной ей скрупулезностью предпринимает попытку устранить недостатки действующего законодательства и разрешить «больные вопросы». Хотя в центре внимания императрицы по-прежнему урегулирование имущественных интересов дворян, она не забывает об имущественных интересах и других сословий. В фокус императрицы попадают в том числе и «проблемные» предметы недвижимости, которые представляют интерес при залоге.

В этом отношении показателен Указ от 11 октября 1762 г.<sup>179</sup>. В его основе лежит Указ Петра III от 20 апреля 1762 г. Во-первых, вслед за супругом она повелевает дворы и заводы всякие и фабрики со всяким строением почитать за недвижимое. Далее повторяются положения о том, что медные и железные рудники, соляные рассолы и трубы, «сокровенное в недрах земных», принадлежащие им земли и леса, «людей и крестьян», между оставшимися наследниками делить, «как по указам недвижимое положено». Также определяются главная вещь и принадлежность главной вещи, так как принадлежность следует судьбе основной вещи. Во-вторых, в заключительной части путем перечисления определяет «полный» список недвижимости: двор, завод, мануфактура, фабрика и лавка, а также вотчины. Отдельно даются примеры движимого имущества, например, лошади, скот, зерна пшеницы, припасы. Все это должно делиться между наследниками «как о движимых имениях узаконено». Любопытно, что лавка в перечне недвижимостей стоит после фабрики, а не рядом с двором, как в Указе Петра I «О наследии имений» 1714 г.

По Указу Екатерины II 1762 г. запрет на дробление теперь распространяется не только на заводы, но и на дворы, лавки, фабрики и мануфактуры. Опять же, именно с точки зрения действия запрета на раздробление было важно наличие

---

<sup>178</sup> Там же. Том I. С. 146.

<sup>179</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XVI. № 11.681.

законодательного определения главной вещи и ее принадлежности, что в свою очередь влияло на определение предмета залога и его залоговой ценности. Так, при Екатерине Великой дворы, лавки, заводы, мануфактуры и фабрики определяются 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, крепостные крестьяне определялись как принадлежность главной вещи, в отличии, например, от лошадей и инструментов. И выявленная в практике законодательная неопределенность в отношении предметов собственности, понимаемых как недвижимость, была в целом устранена.

Последовательная политика поддержания дворянского сословия, естественный процесс развития финансовой системы государства, в частности, кредитных операций под залог недвижимости, приводит императрицу к идее реорганизации банка для дворянства. К разрешению проблемы Екатерина II подходит со свойственной ей вдумчивостью, с учетом практики. Ведь перед государством стоит сложная задача: с одной стороны, необходимо было поддержать платежеспособность дворянского сословия, с другой стороны, дворянское сословие, в целом погрязшее в долгах, не способно было выплачивать кредиты.

Среди предпринятых мер отметим объявление 8 августа 1766 г. «для всенародного известия» Сенатского указа «О публикации проекта, о новом по дворянским банкам учреждении». Основная цель Екатерины Великой – собрать мнения («примечания») подданных по актуальной проблеме – деятельность русских банковских учреждений – для последующего изучения их Правительствующим Сенатом. В проекте содержится и предложение увеличить срок кредитования под залог недвижимости до 10 или до 15 лет в зависимости от размера капитала банка<sup>180</sup>.

Идея увеличения срока предоставления ссуд для поддержания дворянского сословия отражается и в итоговом документе – в Манифесте от 28 июня 1786 г. «Об учреждении Государственного Заемного банка»<sup>181</sup>. В тот же день следует Указ «О переименовании Санкт-петербургского банка для дворянства Государственным Заемным банком»<sup>182</sup>. Политика государственной поддержки дворянского сословия в

---

<sup>180</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XVII. № 12.719.

<sup>181</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXII. № 16.407.

<sup>182</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXII. № 16.408.

том числе и посредством выдачи ссуд государственными кредитными установлениями под залог недвижимости прочно закрепляется в законодательстве.

Остается не менее важным и то, что русское право вплоть до начала XIX в. стоит на той точке зрения, что при неуплате долга закладная превращается в купчую, то есть кредитор приобретает право собственности на заложенную вещь, что во многом определяет параллельное развитие договора залога и купли-продажи. По мнению дореволюционных юристов лишь Банкротский устав 1800 г. отменяет этот архаический принцип, предписав необходимость публичной продажи<sup>183</sup>, что свидетельствует об окончательном утверждении новой системы в русском законодательстве<sup>184</sup>. Так, устраняется необходимость передавать в держание кредитора заложенное имение, которое остается в руках собственника, но зато последний, благодаря наложенному запрещению, лишается права продать, перезаложить принадлежащее ему имение<sup>185</sup>. Таким образом, издание Банковского устава 1800 г. ознаменовало собой начало нового этапа развития залоговых правоотношений в Российской империи, который был воспринят практикой.

Отметим, что с момента появления Соборного Уложения русское законодательство постоянно модернизируется. Многочисленные попытки его кодифицировать терпят неудачи. В XIX в. Россия вступает со значительным «багажом» накопившихся правовых проблем, требующих разрешения. В итоге, в 1830 г. появляется Полное собрание законов Российской империи (далее – ПСЗРИ) и на его базе выходит Свод законов Российской империи 1832 г. (далее – Свод законов). Однако, эта систематизация законодательства была произведена на базе нормативно-правовых актов XVII – XVIII вв. – начала XIX в., т. е. в значительной степени устаревшего и пробельного законодательства.

Систематизация 30-х гг. XIX в. обеспечивала базу для создания общероссийского, единого на всей территории Империи, законодательства. В XVIII – XIX вв. в состав Российской империи вошли различные территории со своей уже сложившейся правовой системой и перед законодателем стояла проблема унификации права во всех регионах. На новые территории были распространены,

---

<sup>183</sup> См.: Покровский И. А. Указ. соч. С. 220.

<sup>184</sup> См.: Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 645.

<sup>185</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. Т. 1. С. 373.

например, положения о залоге имущества в Государственном банке и положения Свода законов. Исключение составили Остзейские губернии, территории Польши и Финляндии. В рамках данного процесса нормы, касающиеся института залога недвижимости, естественно, были расширены и дополнены.

Определяя проблемы современного ему действующего законодательства, в объяснительной записке к первому Своду законов М.М. Сперанский пишет следующее: с момента выхода в свет Соборного Уложения, когда законы были приведены в «единство», распространение промышленности и имуществ, перемена в нравах, изменение в самом существе земского поместного владения, общее и быстрое расширение всех жизненных сил в государстве, требовали перемен в законах, а также дополнений, изъятий и поправок, что и происходит в условиях смешения, противоречивости и многосложности<sup>186</sup>.

Д.И. Мейер, характеризуя проблемы развития залога в России, отмечает влияние на этот институт таких факторов как: развитие («водворение») фабричной промышленности, усовершенствование сельского хозяйства, усиление торговли<sup>187</sup>. Уровень экономического развития, интенсификация товарно-денежных отношений способствуют возрастанию в обществе потребности в оборотных средствах, в частности, в кредите. Развитие буржуазных отношений происходит на фоне феодального способа ведения хозяйства.

\*\*\*

Можно сделать вывод о том, что на развитие залогового законодательства и формирование предмета залога недвижимости к XIX в. в России оказывают влияние ряд общих тенденций XVIII в., которые были сопряжены и с внутривосточными процессами, и с уровнем развития товарно-денежных отношений.

Становление залогового законодательства было также связано с развитием института права собственности на землю и формированием сословий, среди которых статус высшего получает дворянство. Это предопределяет сословность развития дореволюционного законодательства и его направленность на урегулирование имущественных прав прежде всего дворян.

<sup>186</sup> Объяснительная записка содержания и расположения Свода законов гражданских графа М.М. Сперанского // Архив исторических и практических сведений, относящихся до России, издаваемый Николаем Калачевым. Кн. 2 (с прилож.). СПб., 1859. С. 1-26. С. 1-2.

<sup>187</sup> Мейер Д.И. Указ. соч. С. 49.

Важным этапом для развития залога является Указ 1714 г. «О наследии имений», который устанавливает законодательное деление имущества на движимое и недвижимое, поименовав двор, лавку, поместье и вотчину как недвижимость, тем самым определив предмет залога. Передача поместий в собственность дворян положила начало формированию представления о собственности на землю, приближающее поместное и вотчинное землевладение к частному. Поскольку первоначально речь шла непосредственно о феодальной собственности, которая носила условный и ограниченный характер, то эти черты феодализма прослеживаются и в институте залога недвижимости, но, конечно же, в несколько трансформированном виде. Стирается разница между поместьями и вотчинами, сведя вотчину или имение вообще в единое название. В отношении лавок, дворов, мануфактур, заводов и фабрик возникает законодательная неопределенность.

Достаточно четко правовое регулирование в отношении предприятий проявляется при Екатерине II, которая в 1762 г. фактически устанавливает полный перечень недвижимостей (двор, лавка, фабрика, завод, мануфактура, имение). Параллельно определяется делимость и неделимость недвижимого имущества, принадлежность главной вещи, где разделу подлежало только имение, также сокращается срок выкупа недвижимости с сорока до трех лет.

Одновременно развитие товарно-денежных отношений и уровень экономического развития приводит к становлению банковской системы. Это способствует «консервации» феодального землевладения и стимулирует развитие института залога недвижимости. На законодательном уровне более четко определяется круг предметов залога и права субъектов – участников залоговых правоотношений. Населенное имение становится основным предметом залога.

Генеральное межевание упорядочивает земельные правоотношения, превращая вотчины в товар. В свою очередь «Жалованная грамота на права, вольности и преимущества благородному российскому дворянству» 1785 г. «стирает» условный характер недвижимости, способствуя развитию гражданского оборота. Однако, обращение земельной собственности строго регламентируется законом.

Постепенное развитие институтов вещного права приводит к тому, что законодательство XIX в. убирает (смягчает) архаичность института залога –



предоставляя право выкупа просроченной закладной и публичной продажи недвижимого имущества в случае невыплаты долга должником.

Таким образом, в России со 2-ой половины XVIII в. начинают складываться буржуазные отношения и проявляются кризисные явления в феодальном хозяйстве. Создающаяся государственная банковская система, вносит существенные изменения в правовое регулирование института залога недвижимости. Этот институт начинает играть важную роль в поддержке государством помещичьего землевладения. Основным предметом залога служит недвижимость и в первую очередь населенное имение. По мере изменения социально-экономических отношений изменяется и предмет залога недвижимости. К концу XIX в. основными предметами залога недвижимости становятся земля, дома, лавки, фабрики и заводы.

## *§ 2. Предмет залога недвижимости в XIX – начале XX вв.*

**Периодизация.** В целом в русском гражданском праве XIX – начала XX вв. можно выделить два основных периода, характерных для развития предмета залога недвижимости – дореформенный и пореформенный. К последнему примыкает период кодификаций конца XIX – начала XX вв., выделенный автором в самостоятельный с целью наиболее полного представления процесса исторического развития института залога недвижимости в дореволюционной России.

В основном русское залоговое законодательство в отношении предмета залога недвижимости сложилось в дореформенный период, т. е. в 1-ой половине XIX в., базой которого явился т. X, ч. 1 Свода законов. Однако в связи с пробельностью<sup>188</sup> Свода законов в части регулирования гражданско-правовых отношений, часть норм о залоге недвижимости содержится и в решениях Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената, в которых отчасти устранялись выявленные практикой недостатки законов и разрешались спорные вопросы<sup>189</sup>.

---

<sup>188</sup> См. о проблеме пробелов в праве: Подлесных С.Н. Проблемы понимания пробелов в праве // Вестник Воронежского государственного университета. Серия «Право». 2010. № 1. С. 73-82.

<sup>189</sup> См.: Гуляев А.М. Указ. соч. С. 9. Муромцев С.А. Указ. соч. С. 3-4.

В свою очередь буржуазные реформы середины XIX в., особенно Крестьянская, Финансовая, Земская и Судебная, вносят существенные изменения в гражданско-правовые отношения. Для пореформенного периода характерен комплексный подход к регулированию залоговых правоотношений и, в частности, к предмету залога недвижимости. Однако, вследствие изменившихся социально-политических и экономических потребностей государства и общества, попытки модернизировать отдельные институты гражданского права выводят на первый план проблему реформирования гражданского законодательства. Все это приводит к разработке проектов Вотчинного устава и Гражданского уложения.

Как своего рода третий завершающий этап стоит рассматривать период кодификаций конца XIX – начала XX вв. Автор не ставит перед собой цели изучить проект Вотчинного устава ввиду значительного количества исследований его положений в науке. Однако, представляется, что изучению норм проекта Гражданского уложения уделено сравнительно небольшое количество работ. В проекте предмет недвижимости представлен довольно подробно, но речь идет прежде всего о дворянском землевладении. Несмотря на то, что эта законодательная инициатива и не была реализована на практике по объективным причинам – коренным сломом всего государственного устройства в связи с событиями 1917 г., представляется, что проект является логическим завершением процесса развития дореволюционного гражданского права, дающим достаточно полное представление о тенденциях нормотворчества в дореволюционной России на примере отдельных институтов гражданского права. Однако, авторами проекта, например, не были затронуты проблемы залога недвижимости по договорам и подрядам с казной.

\*\*\*

В Своде законов закрепляется деление имущества на движимые и недвижимые, определяется понятие принадлежности имущества, раздельного и нераздельного имущества, уточняется субъектный состав залогодателей и залогодержателей. Отдельно представлены положения о залоге между частными лицами и по договорам с казной. В отношении правил о залоге по займам из кредитных установлений содержится бланкетная норма: «Правила о залогах по займам из кредитных

установлений излагаются в Своде их Уставов» (прим., ст. 1018, гл. III, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.)<sup>190</sup>.

В Своде законов устанавливается закрытый *перечень недвижимого имущества*: земли и всякие угодья, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места (ст. 231, гл. I, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Однако, отмечается, что закон не содержит общего положительного определения, какие недвижимые имущества подлежат залого, а даны только частные отрицательные указания – какие имущества не подлежат залого, т. е. изъяты<sup>191</sup>.

В целом в дореволюционном русском праве можно выделить **три основные категории предметов недвижимости**: 1) *предметы, залог которых разрешен*; 2) *предметы, для залога которых действуют изъятия*; 3) *предметы, залог которых прямо запрещен*. Основная часть норм касается первых двух категорий, так как они включают в себя основные виды недвижимой собственности.

По мере развития экономики и усложнения гражданско-правовых отношений развивается и предмет недвижимости. Активное строительство путей сообщения и прокладка железных дорог приводят к тому, что список недвижимостей расширяется. Если на первоначальном этапе строительство железных дорог финансируется государством, то необходимость ускорения темпов строительства приводит к тому, что к прокладке железных дорог активно привлекается и частный капитал, в том числе иностранный<sup>192</sup>. Отчасти, ситуация схожа с развитием промышленности. Соответственно, в интересах различных инвесторов требовалось законодательно определить железные дороги как вид имущества, что и было сделано.

По Общему Уставу российских железных дорог, железная дорога вместе со всеми ее принадлежностями определяется как нераздельное недвижимое имущество<sup>193</sup>. Как указывает А.С. Звоницкий, признание железных дорог недвижимым имуществом вытекает из экономического характера железнодорожного предприятия<sup>194</sup>. Ведь появление новых транспортных коммуникаций, соединение

<sup>190</sup> В тексте ссылки на статьи даются с указанием выходных данных, в связи с тем, что Свод законов неоднократно переиздавался и дополнялся, соответственно, нумерация статей менялась.

<sup>191</sup> См.: Анненков К.Н. Указ. соч. СПб., 1898. Т. 3. С. 314. Звоницкий А.С. Указ. соч. С. 265.

<sup>192</sup> 26 января 1857 г. было учреждено Главное общество российских железных дорог // 2-е ПСЗРИ. Т. XXXII. Отд. I. № 31448.

<sup>193</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. V. № 3055. II: Общий Устав российских железных дорог. Разд. II. Гл. III. П. 138.

<sup>194</sup> См.: Звоницкий А.С. Указ. Соч. 280.

Урала и Западной Сибири с центральными районами России<sup>195</sup> обеспечивает свободную циркуляцию и капиталов, и рабочей силы, и товаров, стимулируя развитие товарно-денежных отношений в стране.

Помимо перечня предметов недвижимости законом определяются **существенные условия при залоге между частными лицами.**

Залогу подлежит недвижимость, которая, принадлежит залогодателю на праве собственности и не находится «под запрещением»<sup>196</sup> (ст. 1038-1039, гл. III, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.), владельцы которой могут отчуждать собственность продажей (ст. 1036, там же).

Если имущество заложено в «разные руки», то залог действителен для закладной крепости, которая совершена «прежде других» (п. 2, ст. 1039, там же). Речь идет о недействительности второго и последующих залогов в отношении одного и того же имущества. Предусматриваются и уголовные санкции за нарушение данного положения.

Принимать в залог недвижимость могли только те, кто имел право владеть таким имуществом «по праву состояния» (ст. 1037, там же), что было сопряжено с сословным характером и общества, и законодательства.

Проблема залога недвижимости не теряет своей актуальности и во 2-ой половине XIX в., когда в рамках проведения Судебной реформы в 1866 г. появляется нотариат и вносятся существенные изменения в порядок оформления залоговых прав<sup>197</sup>. Г.Ф. Шершеневич, говоря о старшинстве залогов, отмечает, что с теоретической точки зрения нет никаких оснований к стеснению оборота недвижимости путем запрета залога в «разные руки», так как с введением нотариата столкновения интересов между залогодержателями быть не должно. По мнению ученого, существование нескольких, последовательно установленных залоговых прав на один и тот же предмет недвижимости не противоречит ни логике, ни кредиту, создавая последовательность между кредиторами. Однако, пишет исследователь,

---

<sup>195</sup> Муравьева Л.А. Экономическое развитие России во второй половине XIX – начале XX века // Международный бухгалтерский учет. 2017. Т. 20. № 21. С. 1271-1286. С. 1274.

<sup>196</sup> См. подробнее о системе запретов: Абрамова Н.В. Становление запретительной системы в России // Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2021» / Отв. ред. И.А. Алешковский, А.В. Андриянов, Е.А. Антипов, Е.И. Зимакова. [Электронный ресурс]. М., 2021. [https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov\\_2021/data/section\\_41\\_22406.htm](https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2021/data/section_41_22406.htm) (дата обращения 30 августа 2024 г.).

<sup>197</sup> Положение о нотариальной части от 14 апреля 1866 г. // 2-е ПСЗРИ. Т. XLI. Отд. I. № 43186.

наше законодательство иначе относится к этому вопросу, повторяя старинное положение о недействительности второго залога<sup>198</sup>.

В свою очередь по Своду законов не запрещается отдавать (принимать) в залог недвижимость состоящую в споре при условии, что такая собственность не находится под запрещением. В случае если «по спору имение будет отсуждено», то залог на такое имущество уничтожается. Однако, кредитор получает право требовать у должника или возврат займа с учетом понесенных убытков, или замену предмета залога недвижимости по своему усмотрению (ст. 1040, там же). В данном случае речь идет скорее о предоставлении неких гарантий реальному собственнику имущества, права которого установлены судом. С точки зрения законодателя, это своего рода алеаторная (рисковая сделка), хотя в ней и предусмотрены некие законные варианты реализации кредитором своих прав.

Недвижимое имущество находящееся в общем владении могло быть отдано в залог только по согласию всех участвующих в нем владельцев (ст. 1041, там же).

Общественные суммы, составляемые дворянскими обществами по предоставленному им праву, также могут быть отданы в займы под залог недвижимых имений на общем основании, но с соблюдением определенных требований. Во-первых, необходимо предоставить «удостоверение о свободности», которое производится по правилам, постановленным для Государственного Заемного банка. Во-вторых, закладная «должна быть писана на имя всего дворянского общества» (ст. 1047, там же). Как и в случае с недвижимым имуществом, состоящем в общем владении, здесь речь идет об обязательном волеизъявлении «всего дворянского общества» – всех членов общества.

Помимо перечня предметов недвижимости, подлежащих залогу, законом определяются и **существенные условия при залоге в кредитных установлениях.**

Согласно положениям Кредитного устава в дореформенный период, ссуды, выдаваемые Заемным банком, производились под залог помещичьих и фабричных населенных имений, горнозаводских имений, каменных домов и фабричных строений в г. Санкт-Петербург (ст. 275, гл. IV, кн. I, разд. III, т. XI, Свод законов,

---

<sup>198</sup> Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. Т. 1. С. 375.

изд. 1832 г.). Дополнительно определялось, что дома должны были быть крыты железом или черепицею (ст. 339, там же).

По желанию заемщика или исходя из вида недвижимости, предоставляемой в залог, срок ссуд устанавливался в 15, 26 и 37 лет (ст. 270, там же). Однако, вид имущества определял максимальные сроки кредитования. Жилые каменные строения и жилые дома, расположенные в г. Санкт-Петербург, где первые два этажа каменные, а третий был деревянный, принимались в залог на 15 лет (ст. 339, там же). Недвижимые населенные имения или населенные имения с фабриками принимались в залог на 26 и 37 лет (ст. 309, ст. 313, там же). Таким образом, наибольший срок кредитования предоставлялся преимущественно под залог дворянской собственности. Это свидетельствует о том, что государственная банковская политика все также была направлена на поддержание прежде всего дворянского сословия, а проблема кредитования иных сословий не теряет свой актуальности.

Отметим, что порядок выдачи ссуд под залог недвижимости в кредитных установлениях достаточно сложный, многоступенчатый. Во-первых, потенциальный заемщик предоставляет так называемый «обязательный пакет документов». Банк (в лице уполномоченного на то сотрудника) принимает решение заочно, без выезда и осмотра предмета залога недвижимости, опираясь только на предоставленные заемщиком бумаги. В целом, такая практика (с учетом современных способов коммуникации и требований законодательства) сохраняется и по сей день.

С целью подтверждения реальности существования предмета залога заемщик предоставлял свидетельство гражданской палаты суда той губернии, где располагалась недвижимость (ст. 284, там же). Свидетельства выдавались на имения, каменные дома и фабрики (ст. 286, там же). Гражданские палаты судов несли ответственность в случае предоставления недостоверных данных (ст. 290, там же).

При залоге имущества собственник дома обязан был предоставить в кредитное установление помимо свидетельства гражданской палаты суда и ряд других документов: «планы, фасады, разрез, генеральный план земли, подробную опись в двух экземплярах всему, в здании заключающемуся, и полис страхового общества» (ст. 341, там же).

В обязательном порядке производилась оценка дома «присяжными ценовщиками, при двух банковских архитекторах» (ст. 342-350, там же). При залоге имения с фабрикой дополнительно требовалось предоставить свидетельство гражданского губернатора о том, что фабрика «находится в действии» и на ней производятся изделия из определенных материалов с указанием количества станков или главных орудий. Предоставлялся также план и опись фабрики с оценкой, засвидетельствованной местным начальством (ст. 319, там же). Далее, получив пакет документов от потенциального заемщика, банк предоставляет сведения в департамент мануфактур и внутренней торговли для получения сведений относительно ценности фабрики (ст. 320, там же). То есть происходит двойное удостоверение правильности данных о деятельности фабрики.

В свою очередь залог горнозаводских имений регламентировался общими правилами о ссудах для недвижимых населенных имений (ст. 329, там же) при соблюдении ряда условий. Например, требовалось «двойное разрешение»: на выдачу ссуды кредитным установлением от Министра финансов (ст. 331, там же) и от «Горного начальства» (Горных правлений или Департамента Горных и Соляных дел<sup>199</sup>, с 1863 г. – Горного департамента<sup>200</sup>) на залог или продажу горного завода. В обязательном порядке проверялись сведения о наличии казенных долгов или взысканий (ст. 335, там же).

Особые нормы в отношении горных заводов устанавливают порядок проверки данных и получения «дозволения» на осуществление того или иного действия. Подобные меры, с одной стороны, ограничивают право собственности в части распоряжения таким имуществом, с другой стороны, ставят под особый контроль государства стратегически важные объекты промышленности.

**«Благонадежность» залога недвижимости.** Хотя в нормативно-правовых актах прямо не дается определение термину «благонадежность», тем не менее его можно вывести из критериев (характеристик), по которым законодатель причисляет то или иное недвижимое имущество к благонадежному или не благонадежному.

---

<sup>199</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXVII. № 28493.

<sup>200</sup> Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О упразднении и преобразовании некоторых учреждений Министерства финансов» от 15 апреля 1863 г. // 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVIII. Отд. 1. № 39487.

Прежде всего понятие «благонадежность» подразумевает законность, т. е. предмет недвижимости должен был быть прямо поименован в законе. Это объясняется в том числе уровнем законодательной техники: перечисление – это характерный прием в нормативно-правовых актах XIX в. Фактически синонимом термина «благонадежный» является – термин «законный» («узаконенный»). В этой связи вспомним, что после отмены Крепостного права «населенное имение» перестает быть законным предметом залога, хотя до 1861 г. – это основной предмет залога, благонадежность которого не вызывала сомнения, что оказывает существенное влияние на развитие предмета залога недвижимости, ведь теперь залог не только имений, но и фабрик, заводов с крестьянами был прямо запрещен.

Не менее значимым для определения благонадежности было и подтверждение реальности существования предмета залога путем предоставления потенциальному залогодержателю установленного законом документа (свидетельства).

В некоторых случаях значимую роль играет спецификация строительных материалов, используемых для возведения стен и крыш строений. Указание на использование конкретных материалов позволяет идентифицировать некое строение как благонадежное или неблагонадежное. Например, по общему правилу в залог принимались каменные дома, крытые железом или черепицею. Принимаются в расчет и такие параметры как долговечность и пожароустойчивость предмета недвижимости, так как кредиты выдавались на достаточно длительные сроки. Проблема спецификации является актуальной и для регионов, где климатические и иные условия позволяли использовать какие-то типичные, характерные для конкретных территорий строительные материалы.

Еще одним критерием благонадежности было страхование недвижимости. По общему правилу, здание, представляемое в залог кредитному установлению, не могло быть застраховано менее той суммы, в которую было оценено (ст. 366, гл. VI, кн. I, разд. III, т. XI, Свод законов, изд. 1832 г.). В случае отсутствия полной страховки у здания банк отказывал в предоставлении ссуды, так как в случае повреждения имущества пожаром страховое возмещение выплачивалось банку, а не собственнику, и уже потом банк рассчитывался с собственником имущества (ст. 371, там же).



Предметом пристального внимания являлись и выявленные практикой проблемы, связанные с изменением стоимости предмета залога недвижимости. В архивных материалах можно найти черновики соображений и мнений по данному вопросу. Любопытна записка, предположительно составленная управляющим Министерства финансов в дореформенный период, где говорится, что при ссудах из кредитных установлений под залог недвижимых населенных имений «по числу душ», «главнейшим обеспечением служит земля, обилие коей в Высочайших о ссудах постановлениях, признано главным, не изменяющимся – хотя не исключительным – достоинством, определяющим ценность имения»<sup>201</sup>. Отмечается, что при длительных залогах стоимость имения может меняться, поскольку зависит «от степени хозяйственности владельца»<sup>202</sup>. Так, исходя из практики, складывается понимание, что залог недвижимости на длительный срок связан с риском снижения стоимости имущества из-за ухудшения хозяйственных характеристик.

Стоимость предмета залога определялась также и с точки зрения его целостности, и принадлежности к определенной категории.

Другим критерием, влиявшим на благонадежность предмета залога, была, говоря современным языком, его ликвидность, т. е. востребованность предмета недвижимости среди потенциальных покупателей в случае его реализации с торгов.

Таким образом, в целом понятие «благонадежности» было достаточно собирательным и базировалось на критериях, которые, по мнению законодателя, наилучшим образом гарантировали права и залогодержателей, и залогодателей.

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. 238-239, гл. I, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Первоначально к нераздельным имуществам принадлежали фабрики, заводы, лавки и дворы (ст. 239, там же). В свою очередь двор, завод, фабрика, мануфактура и лавка понимались еще и как имение **нераздробляемое**, т. е. имущество, которое не могло быть отдаваемо в залог по частям (ст. 1042, гл. III, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.).

---

<sup>201</sup> РГИА. Ф. 1609. Оп. 1. Д. 312. Л. 1.

<sup>202</sup> Там же. Л. 3 об. – Л. 4.

Указание в законе на нераздельность и на нераздробляемость (неделимость) отдельных видов недвижимости подчеркивает, что некоторые виды недвижимости должны составлять единый «комплекс» имущества, чтобы сохранять свою экономическую ценность. В целом, подход к определению неделимости, был сформирован в XVIII в. Как отмечает Т.Е. Новицкая, в его основе лежит не свойство вещи (возможность ее разделить, не изменяя ее назначение), а воля законодателя<sup>203</sup>.

В отношении посессионных заводов и фабрик действовали «особенные запрещения»: их не разрешалось принимать в залог без особого на то разрешения (ст. 1046, там же). Равным образом, «деревни, мастерские и рабочие люди, леса и земли, состоящие при заводах и фабриках посессионных, не могут быть отданы в залог особо от оных» (ст. 1043, там же). Напомним, что до отмены крепостного права в 1861 г. крепостные крестьяне были основной рабочей силой не только на земле, но и на предприятиях, являясь их неотъемлемой частью.

Нормами устанавливается **принадлежность в отношении домов, фабрик, заводов, а также населенных и ненаселенных земель**<sup>204</sup>. Отмечается, что, с одной стороны, в законе преследуется цель перечислить совокупность составных частей имений, домов, фабрик, заводов, когда речь идет о принадлежности недвижимости<sup>205</sup>, с другой стороны, подход к делению носил чисто практический характер<sup>206</sup>.

Общей принадлежностью недвижимых имуществ являлись документы, устанавливавшие право собственности, – «владенные указы», грамоты, крепости, межевые планы, книги (ст. 237, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.) и иные документы (ст. 359, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.).

Принадлежностью частных домов определялась внутренняя и внешняя отделка, украшения, которые нельзя отделить от здания без повреждения (ст. 236, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.).

В свою очередь принадлежностью фабрик и заводов признавались все заводские строения, посуда, инструменты, деревни, крестьяне, земли, леса, покосы, руды, соляные рассолы, трубы и полезные ископаемые являлись принадлежностью

<sup>203</sup> См.: Новицкая Т.Е. Указ соч. С. 257.

<sup>204</sup> Под ненаселенными землями понимались пустоши, порожние земли, степи и другие местные наименования (ст. 232, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.).

<sup>205</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Казань, 1902. С. 140.

<sup>206</sup> См.: Новицкая Т.Е. Указ соч. С. 252.

(ст. 235, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 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, изд. 1842 г.).

Как представляется, внимание законодателя к проблеме предприятий, в качестве предмета залога, связана в том числе и с заинтересованностью в увеличении их количества.

Иногда развитие промышленности происходит в результате некоего перераспределения капиталов и не связано с волей государства. В этой связи любопытно мнение П.Б. Струве, который пишет о том, что «Катастрофа 1812 года» в определенной мере способствовала развитию мануфактурного производств. Отмечается, что часть дворянства, жившая в Москве и потерявшая свои дома, дворцы, значительную часть своего состояния, возвращается в имения. В результате возвращения дворян в свои имения наступает время «необыкновенного» развития промышленности, конечно же, основанной на крепостном труде<sup>207</sup>.

В свою очередь экономические потребности государства отчасти отражает Сенатский указ от 27 июня 1823 г.<sup>208</sup>, который подтвердил ранее не распространявшееся на так называемых «старинных» заводчиков (сформировавшихся еще в XVIII веке) положения Жалованной грамоты городам о том, что владеть горными заводами могут дворяне, именитые граждане и купцы 1-й и 2-й гильдии. Обладая значительными финансовыми ресурсами эта часть общества стала оказывать влияние в том числе и на политику государства, что наиболее ярко проявилось в начале XX в., особенно в период Первой мировой войны.

Параллельно в XIX в. активное развитие получает и тяжелая промышленность, и машиностроение, и паростроение<sup>209</sup>. Одновременно с машиностроением развивается добыча нефти, производство зерна и сахара. И, конечно же, все это невозможно было бы без инвестиций и кредитов, дающих столь необходимые капиталы для развития капиталистических отношений.

---

<sup>207</sup> Струве П.Б. Указ. соч. С. 54.

<sup>208</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVIII. № 29518.

<sup>209</sup> См.: Кулишер И.М. История русской торговли и промышленности. Челябинск, 2003. Муравьева Л.А. Экономическое развитие России во второй половине XIX – начале XX века // Международный бухгалтерский учет. 2017. Т. 20. № 21. С. 1271-1286.

Приведем мнение главного начальника уральских заводов В.А. Глинки, высказанное им в 1846 г.: «нужду» в оборотных капиталах имеет большая часть заводчиков, остальные вынуждены прибегать к разнообразным способам решения финансовых проблем, в первую очередь за счет «внешних» заимствований. Он констатирует, что наиболее распространенным способом разрешения финансовых проблем является кредит под залог предприятия в кредитных установлениях и у частных лиц»<sup>210</sup>, что отчасти способствует развитию залогового права.

В зависимости от *статуса (категории) земельного участка*, земля, как предмет недвижимости, делилась на категории. Основными категория земель были частновладельческие и казенные (государственные), которые в свою очередь могли быть и *населенными*, и *ненаселенными*.

Общей принадлежностью земель признавались различные водные объекты, а также полезные ископаемые: «реки, озера, пруды, болота, источники и другие места, сим подобные, все произведения, на поверхности земли обретающие и все сокровенные в недрах ее металлы, минералы и другие ископаемые» (ст. 234, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.)<sup>211</sup>. В свою очередь различные жилые и нежилые строения: «церковные строения, господские и крестьянские дома, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины и гати» признавались принадлежностью населенных земель (ст. 233, там же). При этом запрещался залог крепостных людей без земли (ст. 233, гл. 1, кн. II, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.).

Деление земли на категории было существенным для определения субъектного состава владельцев, так как право собственности на населенные земли было ограничено дворянским сословием. Соответственно, деление земель на населенные и ненаселенные теряет свою актуальность с отменой крепостного права.

В отношении некоторых категорий земли – наделных, городских, старозаимочных, церковно-монастырских, казачьих земель, вакуфов, тогаев и участков, отданных во владение в силу чиншевого права, действовали многочисленные изъятия из общих правил. В целом особое правовое регулирование в

<sup>210</sup> Неклюдов Е.Г. Уральские заводчики в первой половине XIX в.: особенности и итоги владения и управления // Экономическая история. Ежегодник. 2006. М., 2006 С. 127-148. С. 132.

<sup>211</sup> Вопрос о принадлежности всех полезных ископаемых собственнику земельного владения был разрешен при Екатерине II в 1782 г., когда было позволено каждому в собственных землях искать, копать, плавить, варить и чистить всякие металлы и минералы, так же камень, не исключая и драгоценных // 1-е ПСЗРИ. Т. XXI. № 15447.

отношении указанных видов землевладений было связано в основном с историческими способами их формирования, в том числе на отдельных территориях и в отношении определенной части субъектов.

*Старозаимочные участки.* Как писал К.П. Победоносцев, под названием заимки известен исторический способ приобретения поземельной собственности в так называемых слободских полках, составивших Харьковскую губернию. Эти полки образовались из переселенцев малороссийского происхождения, которые, в середине XVII в. пришли из-за Днепра и поселились в полуденном крае России, распространившись мало-помалу по Суле, Пселу, Харькову, Донцу и пр. Обустроенные ими слободы сделались впоследствии полковыми городами. Первые переселенцы вышли из Черкасского повета, поэтому все слободские жители получили общее название черкас.

В последней четверти XVII в. рядом жалованных грамот русские государи утвердили за слободскими жителями разные льготы и привилегии. Грамотою 1682 г. указано слободским полкам «пашенные земли пахать и всякими угодыями владеть промеж собой по разделу по их черкасской обычности». К числу таких обычаев, вероятно, «принадлежал обычай занимать пустые земли для разработки и владения». Заимка в слободском крае стала главным способом приобретения собственности, и в XVIII в., при уменьшении свободных земель, появились производные способы приобретения посредством покупки у первоначальных заимщиков или их преемников. По прошествии времени такие земли стали называться «старозаимочными» и название «старозаимочные земли» относилось специально к Слободским полкам, основная часть которых была расположена в Харьковской губернии<sup>212</sup>. Таким образом, термин «старозаимочные земли», войдя в наше законодательство, определял прежде всего категорию земель, принадлежавших Слободским полкам в Харьковской губернии.

30 марта 1859 г. утверждается мнение Государственного совета «О правах войсковых обывателей Харьковской губернии на владение землями, называемыми старозаимочными». В данном нормативно-правовом акте признавалось право собственности на старозаимочные земли, которые теперь состоят в их личном

---

<sup>212</sup> Победоносцев К.П. Указ. соч. СПб., 1896. С. 399-400.

владении и распоряжении, достались им по наследству от предков или приобретены покупкой. Для земель, «доставшихся по наследству», при продаже действовало правило по примеру потомственных земель Малороссийских казаков, то есть, продажа только равным себе обывателям. Земли же, проданные до момента издания данного нормативно-правового акта, предоставлялись в «полную собственность войсковых обывателей и с правом отчуждать оные кому пожелают». Староизаимочные земли, перешедшие к лицам других сословий и «удержанные за собой лицами, выслужившимися из войсковых обывателей», оставались в неприкосновенной собственности у их владельцев и их наследников<sup>213</sup>. Мнение Государственного совета было включено в примечание № 2 к ст. 783 ч. I т. X Законов гражданских по Продолжению 1863 г., но в силу своей сложности в применении вызвало недоумение, что привело к пересмотру положений в 1864 г.<sup>214</sup>.

Так, 24 февраля 1864 г. было Высочайше утверждено мнение Государственного совета «О правах войсковых обывателей Харьковской губернии на отчуждение принадлежащих им старозаимочных земель»<sup>215</sup>. В положении говорилось, что старозаимочные земли войсковых обывателей Харьковской губернии, так как они принадлежат на праве полной собственности, а не даны лишь в пользование от казны, дозволяется харьковским обывателям отчуждать их людям всякого звания лично и в составе обществ.

Вопрос о старозаимочных землях был поднят и 21 февраля 1865 г., когда было Высочайше утверждено мнение Государственного совета «О правах войсковых обывателей на владение старозаимочными землями вообще»<sup>216</sup>. Вторым отделением Собственной Е.И.В. Канцелярии была сделана подробная историческая справка, согласно которой войсковые обыватели, образовавшие бывшие Слободские полки, заселив пограничную Украину, занимали земли и пользовались ими не на поместном праве, а на праве полной частной собственности. Отмечалось, что при выходе в иное звание право собственности за ними сохранялось и они были «вольны» продавать их «своей же братье» – украинским служивым людям и посторонним, закладывать,

<sup>213</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. I. № 34310.

<sup>214</sup> Старозаимочные земли. Решения Харьковского окружного суда, по искам крестьянских обществ в харьковской казенной палате о старозаимочных землях, с приложением жалованных Слободским полкам грамот и других документов. Харьков, 1883. С. 7.

<sup>215</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIX. Отд. I. № 40632.

<sup>216</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XL. Отд. I. № 41834.

отдавать в приданое дочери, завещать. Их права в течение 150 лет неоднократно были признаваемы Правительством. Действие нормативно-правового акта 1865 г. распространялось не только на старозаимочные земли Харьковской губернии, но и участки Воронежской губернии и на все те территории, «где таковые земли могли оказаться»<sup>217</sup>.

В основном споры по старозаимочным землям касались вопроса о том, на каком праве (поместном или вотчинном) была предоставлена земля. Правительствующий Сенат оценивал представляемые доказательства по двум критериям: принадлежит ли отыскиваемая земля к числу именно старозаимочной или участок был дан в пользование от казны<sup>218</sup>.

Положения о старозаимочных землях дополняются 17 мая 1899 г. с утверждением Высочайшего мнения Государственного совета «О старозаимочных землях». Дается разъяснение в отношении примечания № 3 к ст. 763 Законов о состояниях Свода законов т. IX 1876 года издания по Продолжению 1890 г.: государственным крестьянам из бывших войсковых обывателей принадлежат на праве собственности старозаимочные земли, вошедшие в их наделы, приобретенные ими в собственность из частного владения или данные им верховной властью «в прежние времена» в вотчину. Все остальные старозаимочные земли, вошедшие в надел государственных крестьян из бывших войсковых обывателей, состоявшие в их владении «во времена, предшествовавшие введению в действие законоположений о поземельном устройстве государственных крестьян», признаются в пользование от казны. Устанавливалось, что старозаимочные земли, перешедшие от бывших войсковых обывателей к лицам других состояний, и удержанные за собою лицами, выслужившимися из сих обывателей, остаются в неприкосновенной собственности владельцев и их наследников<sup>219</sup>.

Через несколько лет Правительствующий Сенат дает разъяснение о том, что следует понимать под пожалованными в вотчину землями. Определяется, что такими землями являются только те отдельные имения и земельные участки, которые точно

---

<sup>217</sup> Там же.

<sup>218</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1880. СПб., 1881. № 207.

<sup>219</sup> Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье. Т. 1-33. (далее 3-е ПСЗРИ). Т. XIX. Отд. I. № 16903.

определены в грамотах. Признается также служебный характер землевладения основной массы старозаимочных земель<sup>220</sup>.

*Землевладение в Крыму.* С присоединением Крыма к России в конце XVIII в. назревает необходимость законодательного урегулирования имущественных прав татар и, в частности, ранее незнакомого русскому законодательству такого типа землевладения как вакуф<sup>221</sup>. Проблема в целом разрешается в 1-ой половине XIX в., когда происходит обобщение практики и 28 сентября 1827 г. принимается достаточно обширный документ – «Положение в отношении татар-селян и владельцев земель в Таврической губернии»<sup>222</sup>.

Частное и общественное землевладение. В Положении 1827 г. подтверждается право татар свободно владеть и распоряжаться всем тем, что составляло их собственность, в том числе и землей, находившейся в частной собственности, и домами. Участки, находившиеся в общем владении селения, причислялись к категории общественных казенных земель. Их запрещается продавать и иным способом передавать в другие руки, при этом, разрешается ими свободно пользоваться. Земли, являвшиеся частной собственностью татар, составляют участки и угодья. Отчуждение в посторонние руки таких участков разрешается с дозволения Таврического правительства казенной экспедиции.

В отношении ежегодно удобряемых участков, являвшихся частной собственностью и состоявших из лесных угодий, садов, огородов, лугов, небольших загороженных пашен, расположенных внутри казенных, общественных и помещичьих дач, использовался татарский термин «*тогай*». Их владельцам было даровано право продавать, закладывать или иным способом отчуждать. Положением устанавливается право собственности в отношении пахотных земель, лугов, садов, лесов и прочих угодий, лиц, принадлежащих к духовному званию магометан, а также купцов, мещан, разночинцев различных наций. В соответствии с чем они могли продавать, закладывать, менять, отдавать в наследство и иными способами отчуждать собственность с соблюдением установленных общими государственными

<sup>220</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1907. СПб., 1907. № 82.

<sup>221</sup> Русское законодательство впервые встретилось с вакуфами в Крыму. Вакуф – термин мусульманского права означающий имущество неотчуждаемое, изъятое из гражданского оборота // Энциклопедический словарь Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона. 86 т. СПб., 1890-1902. Т. V (9). СПб., 1891. С. 390-391.

<sup>222</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. II. № 1417.



узаконениями обрядов. Отмечается, что земля помещиков составляет их «неотъемлемую» собственность за исключением участков земли, которые находятся внутри дач помещичьих и признаваемых личной собственностью татар<sup>223</sup>.

Вакуфы (вакуфные земли). Вакуфы состоят из садов, лугов, лесов и пахотных полей, которые «частью отданы татарами еще при жизни их в пользу мечетей и училищ, частью же отказаны оным по духовным завещаниям с тем, чтобы получаемыми с сих земель доходами поддержать означенные заведения»<sup>224</sup>. Они признавались неприкосновенной собственностью мечетей и училищ и находились под главным распоряжением и надзором Правления мусульманского духовенства. Первоначально вакуфы – это земли, приписанных к мечетям и магометанским училищам, т. е. земли церковные («духовные»). По мере накопления практики происходит дополнение норм в отношении отдельных видов землевладения в Крыму.

22 марта 1829 г. утверждается Высочайше мнение Государственного совета «О вакуфских в Крыму имениях»<sup>225</sup>. Указывается, что *вакуфы* бывают двух родов: *духовные и частные*. Первая категория принадлежит мечетям и училищам. Вторая – частным родам, впредь до их прекращения, после чего должны обращаться в казну. Отмечается, что владельцы частных вакуфов продолжают пользоваться теми правами, которыми «доселе» пользовались. Мнение Государственного совета войдет в Положение о Таврическом магометанском духовном правлении нормы т. XI Свода законов (прил. к ст. 1203, т. XI, Свод законов, изд. 1857 г.).

Вопрос правового регулирования вакуфов является актуальным и в отношении Закавказья. В Высочайше утвержденном Положении «Об управлении Закавказского мусульманского духовенства» от 5 апреля 1872 г. установлено, что «вакуфы» законно принадлежащие закавказским шиитским мечетям, мечетским школам, медресе, кладбищам и новым духовным установлениям состоят во владении закавказского шиитского духовенства и установленных над ними властей<sup>226</sup>.

---

<sup>223</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. II. № 1417.

<sup>224</sup> Там же.

<sup>225</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. IV. № 2761.

<sup>226</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XLVII. Ч. 1. № 50680. Ст. 104.

В 1905 г. в Правительствующем Сенате была рассмотрена проблема правового регулирования вакуфных земель в г. Батуми<sup>227</sup>. В доставленных Кутаисским губернатором сведениях главнокомандующему на Кавказе сообщается, что в Батуми насчитывается 206 вакуфных участков, которые принадлежали мечетям «Азизе», «Ахмедие» и «Муфтие». После присоединения к Российской империи вакуфные земли мечетей перешли в ведение Батумского городского общественного управления, которое предоставило часть этих участков частным лицам в потомственное пользование за посаженную плату<sup>228</sup>, часть обменяло на частные имения, отошедшие под устройство городских улиц и площадей. Новые владельцы бывших вакуфных участков в свою очередь начали отчуждать их на общих основаниях.

Рассмотрев обстоятельства дела, Правительствующий Сенат делает вывод о неправомерности действий местных властей. Определяется, что, во-первых, вакуфные участки, переданные в ведение городского общественного управления, принадлежали и продолжают принадлежат мечетям, а не Батуми, во-вторых, по распоряжению административной власти нельзя лишить мечети (церковь) права собственности, так как это влечет за собой незаконность передачи земель в собственность новым владельцам. Отмечается, что ссуды могут выдаваться лишь под залог тех городских участков, которые находятся в потомственном пользовании на законном основании, а к числу таких участков упомянутые вакуфные участки отнесены быть не могут. По мнению Правительствующего Сената, залог таких участков затруднял бы возможность восстановления неотъемлемых и законных прав настоящих собственников. Было установлено, что местная администрация не имела полномочий и не могла изменить традиционную форму собственности, существовавшую еще до присоединения г. Батуми к Российской империи. В соответствии с чем действия местных властей признавались незаконными, а сделки недействительными. Вакуфные земли подлежали возврату законным владельцам – мечетям, происходит реституция права собственности. То есть развитие залоговых правоотношений и предмета залога недвижимости происходит в том числе путем

---

<sup>227</sup> Кассационная практика Правительствующего Сената по городским и земским делам. Систематический свод решений с 1866 по 1910 год Гражданского и Уголовного кассационных департаментов Правительствующего Сената. Составил А.А. Колычев. СПб., 1912. № 40. С. 631-635.

<sup>228</sup> Посаженная плата или посаженное – средняя плата с земли по числу сажень // Толковый словарь живого великорусского языка Владимира Даля в 4-х т. СПб.-М., 1880-1882. Т. 3. СПб.-М., 1882. С. 339.

систематизации отдельных институтов, исходя, например, из особенностей крымского землевладения, с учетом выявленных на практике проблем.

Развитие предмета залога недвижимости, происходит по мере выявления практикой каких-то потребностей государства и общества, в частности, на вновь присоединенных территориях, когда в русское законодательство были введены новые, ранее не известные термины и урегулированы новые виды землевладений. С присоединением Крыма в нормы права входят такие формы землепользования как «вакуф» и «тогай». Недостаточный учет и сложность в понимании местных норм при регулировании права залога недвижимости на новых территориях приводила к путанице на практике и, как следствие, принятию административных актов, которые впоследствии отменялись центральными учреждениями. В Положениях о вакуфных землях в Крыму прямо не указывалось на право залога в отношении таких участков, хотя в решении Правительствующего Сената в отношении г. Батуми указывалось, что вакуфные земли мечетей отдавать в залог нельзя. В то время как в отношении татарских тогаев право распоряжения, в частности, залог, было определено.

С рядом оговорок предметом недвижимости признаются *владения, предоставленные на условиях чиншевого права*<sup>229</sup>. Под чиншевым правом понималось вечное потомственное пользование землей с правом ее отчуждения, с тем, что поселенцы, их наследники, преемники обязывались на вечные времена платить определенный чинш за ее пользование<sup>230</sup>. В основном такие участки были расположены в Западных и Белорусских губерниях. Отмечается, что чиншевое право, было известно еще в Древнем Риме под именем «эмфитевзиса», было воспринято Средневековой Европой<sup>231</sup>. Однако оно не было известно в русском быту<sup>232</sup>, являясь наследием бывшего польского владычества в землях, вошедших в состав России<sup>233</sup>.

В начале XX в. Законом от 23 июня 1912 г., одобренным Государственным советом и Государственной думой, еще одним предметом залога было признано

<sup>229</sup> См., например: Сапунков А.А., Сапунков Н.А. Чиншевое право в истории российской государственности конца XV – начала XX в. // Правоприменение. 2021. Т. 5. № 1. С. 16-31.

<sup>230</sup> См.: Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта Гражданского уложения. Пособие к лекциям проф. Имп. ун-та Св. Владимира А.М. Гуляева. Киев, 1907. С. 247. Квачевский А.А. Положение о поземельном устройстве сельских вечных чиншевиков в губерниях западных и белорусских, с объяснениями статей положения по их основаниям, судебным решениям и дополнениям другими законами / Сост. присяж. пов. А. Квачевский. Варшава, 1887. С. 25.

<sup>231</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Казань, 1902. С. 330.

<sup>232</sup> Гантовер Л.В. О происхождении и сущности вечно-чиншевого владения. Выпуск 1. СПб., 1884. С. 1.

<sup>233</sup> См.: 1-е ПСЗРИ. Т. XXIII. № 17418. 2-е ПСЗРИ. Т. XV. Отд. I. № 13591.

*право застройки*<sup>234</sup>. В справке к законопроекту говорилось об упорядочивании имущественных отношений в том числе путем введения нового института – права застройки<sup>235</sup>. Право застройки входит в систему вещных прав. Право застройки устанавливалось на срок от 36 лет до 99 лет. Определяется, что право застройки может переходить по наследству, отчуждаться добровольно или с торгов, может быть обременяемо долгами. Любопытно, что этот дореволюционный институт, будет воспринят советским правом и войдет в Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., но в 1948 г. утратит свое легальное закрепление.

**Предметы, залог которых был запрещен.** Помимо перечня предметов недвижимости залог которых был разрешен, существовала еще одна категория предметов, залог которых был прямо запрещен, если в законе не было указаний на иное. Прежде всего речь идет о *майоратах*, расположенных в западных губерниях, *заповедных* и *временно-заповедных имениях*. В перечень также вошли *участки покупаемые по решениям Эксдивизорских судов*<sup>236</sup>. Как представляется, к этой же группе объектов следует отнести и *надельные земли бывших крепостных крестьян*, которые в определенные периоды времени не могли быть предоставляемы в залог, а также *земли казаков и юртовые земли*.

6 декабря 1842 г. было Высочайше утверждено Положение об имениях, жалуемых на праве майоратов в губерниях, от Польши возвращенных. *Майорат* мог быть пожалован вследствие Высочайшего повеления. Определяется, что владелец майоратного имения не вправе отчуждать, закладывать, раздроблять или передавать в другой род такое имение. В случае если владелец майората окажется неисправным по возложенным на него платежам, то такое имение берется «в казенный присмотр». По прекращению наследников мужского пола, майоратное имение поступало в казенное ведомство. Все сделки, которые будут совершены вопреки этому запрету, признавались ничтожными. Отдельно был прописан запрет на предоставление и принятие майоратного имения в залог при подрядах<sup>237</sup>.

---

<sup>234</sup> НСБ РГИА. Печатные записки. Папка 509.

<sup>235</sup> Там же. Папка 937.

<sup>236</sup> Эксдивизорские суды созывались для рассмотрения дел несостоятельных должников и принимали решения по вопросам раздела имущества между кредиторами неисправного должника // Войшвилло Е.М. Эксдивизорские суды и их компетенция в губерниях бывшего Великого княжества Литовского в конце XVIII и первой половине XIX вв. Вильна, 1899.

<sup>237</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVII. Отд. II. № 16297.

В конце XIX в. проблема ограничения прав владельцев майоратов, в частности, запрет на их залог, стала предметом рассмотрения Министерством земледелия и государственных имуществ и Государственным советом. Вопрос состоял в том, что «приведенным ограничением устранена для майоратовладельцев возможность пользоваться ипотечным кредитом более дешевым, нежели кредит личный, к которому они по необходимости должны прибегать»<sup>238</sup>.

Для покрытия частных долгов и производства улучшений некоторые владельцы майоратов обращались со всеподданнейшими прошениями о разрешении им заложить имения в земском кредитном обществе Царства Польского, которое могло выдавать ссуды только под залог имений, по которым право собственности не ограничено особыми постановлениями<sup>239</sup>. Разрешение на залог майоратов устанавливалось именованным высочайшим указом с условием, что в случае образования недоимки со стороны владельца майората и появления риска продажи такого майората с публичных торгов, Министерство финансов обязуется не позднее 60 дней уплатить из казны долг и взять майорат в казенное управление<sup>240</sup>. Подобное условие было обременительно для государства и разрешение на залог даровалось императором в исключительных случаях.

На рубеже XIX – XX вв. вследствие крайне неблагоприятных условий для ведения сельского хозяйства, у многих владельцев майоратов, в губерниях от Польши возвращенных, возникла потребность в кредите для поддержания хозяйства и создания новых источников дохода в имениях. Поток ходатайств с просьбой разрешить залог майората возрос. В большинстве своем такие прошения отклонялись, хотя действительно, исходя из материалов архивных дел, можно сделать вывод о том, что многие майоратные имения были в сложном экономическом состоянии, находясь на грани разорения<sup>241</sup>.

Министр финансов, статс-секретарь С.Ю. Витте, в отзыве от 2 декабря 1895 г. на имя Министра земледелия и государственных имуществ сообщал о крайне затруднительном положении, в котором оказалось Министерство при составлении ответов на прошения владельцев майоратов. С одной стороны, Указом о майоратах

<sup>238</sup> РГИА. Ф. 1162. Оп. 1-1900 ОГД. Д. 11. Л. 2.

<sup>239</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. VIII. № 5314.

<sup>240</sup> РГИА. Ф. 1162. Оп. 1-1900 ОГД. Д. 11. Л. 2.

<sup>241</sup> Там же. Л. 84.

залог майоратных имений был запрещен, а с другой стороны, некоторым владельцам майоратов залог был дозволен Высочайшими указами. В связи с чем Витте полагал, что этот вопрос должен быть вынесен на рассмотрение в Кабинете министров<sup>242</sup>.

Министром земледелия и государственных имуществ также был выработан проект для представления в Кабинет министров. Он предполагал допущение залога майоратных имений «в особо уважительных случаях» в Земском кредитном обществе Царства Польского, основанном в 1825 г. с целью улучшения самих имений. Для допущения к залогу владелец майората должен был предоставить подробный план с расчетами. При выявлении факта употребления ссуды не по назначению, имение подлежало принятию в казенную администрацию впредь до проведения тех мероприятий, на которые были выданы денежные средства. Предполагалось, что при выдаче ссуды земским кредитным обществом удерживается и передается в распоряжение местного управления государственных имуществ сумма, равная годовому взносу процентов погашения по кредиту. В случае допущения владельцем майората недоимки перед обществом и возникновении риска публичной продажи – недоимки покрывались из этих денег<sup>243</sup>.

Среди доводов в пользу пересмотра общего положения о залоге майоратов отмечалось следующее: благосостояние владельцев майоратов «в значительной степени поколеблено»<sup>244</sup> и при современном общем сельско-хозяйственном кризисе землевладельцы могут вести дело не иначе, как при условии пользования кредитом. Другим доводом в пользу снятия запрета на залог майоратов явилось и то обстоятельство, что многие владельцы майоратов вступали во владение пожалованными им имениями не обладая необходимыми личными капиталами<sup>245</sup>, что негативно сказывалось на возможности развития хозяйства в их имениях.

По мнению дирекции Земского кредитного общества, предлагаемый Министерством земледелия и государственных имуществ проект нарушал права Земского кредитного общества и его членов<sup>246</sup>. Залог недвижимости предполагает, что в случае невыполнения должником своих обязательств перед кредитором,

---

<sup>242</sup> Там же. Л. 2.

<sup>243</sup> Там же. Л. 3.

<sup>244</sup> Там же. Л. 88.

<sup>245</sup> РГИА. Ф. 1162. Оп. 1-1900 ОГД. Д. 11. Л. 73.

<sup>246</sup> Там же. Л. 83.

предмет залога продается с торгов. Данное положение о продаже заложенного имения вступало в противоречие с Положением о майоратах 1842 г., которое прямо запрещало отчуждать, закладывать, раздроблять на части или передавать в другой род пожалованные майораты. Однако, в случае наличия каких-либо взысканий было разрешено обращать их на третью часть доходов с майоратного имения<sup>247</sup>.

В итоге вопрос о снятии запрета на залог майоратов так и не был разрешен положительно, хотя попытки неоднократно предпринимались. Например, 18 марта 1902 г. было образовано Особое совещание для обсуждения вопроса о майоратах<sup>248</sup>. Майораты входили в список предметов недвижимости запрещенных к залого, но, одновременно, путем получения Высочайшего разрешения в форме указа, могли стать предметом залога.

Другим видом недвижимого имущества в отношении которого действовало особое законодательство, было *заповедное имение*<sup>249</sup>. 16 июля 1845 г. было издано «Высочайше утвержденное положение о заповедных наследственных имениях». Цель установления такого правового режима – сохранение целостности имения<sup>250</sup>.

Заповедные имения могли учреждать или по Высочайшему повелению, или по просьбе владельца или на основании Свода законов гражданских на основании утвержденного императором разрешения. В заповедное могло быть обращено как родовое, так и благоприобретенное имение если в составе его содержится или от четырехсот до четырех тысяч крестьянских дворов, или от десяти тысяч до ста тысяч десятин удобной ненаселенной земли, или годовой средний доход по десятилетней сложности составляет от двенадцати до двухсот тысяч рублей серебром. Исключения допускались и для большего размера имений если в них находились какие-либо промышленные предприятия. Речь шла об очень крупных и богатых имениях, представляющих значительный экономический интерес.

Запрет на залог заповедных имений действовал в силу того, что такие имения признавались собственностью всего рода, то есть, «всех принадлежащих к тому роду лиц, как родившихся, так и имеющих впредь родиться». Именно на этом основании

<sup>247</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVII. Отд. II. № 16297.

<sup>248</sup> РГИА. Ф. 1405. Оп. 542. Д. 871. Л. 129.

<sup>249</sup> См. подробнее о разработке положения 1845 г.: Полянский П.Л. К вопросу о разработке положения 1845 г. о заповедных наследственных имениях // Правопорядок и его институциональные основы: Сборник трудов международной научной конференции (Воронеж, 31 мая – 1 июня 2019 г.). Воронеж, 2019. С 191-196.

<sup>250</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XX. Отд. I. № 19202.

имения, обращенные в заповедные, не могли быть отчуждаемы «ни безвозмездно, ни через продажу, ни посредством иного какого бы то ни было акта или сделки».

Заповедные имения не подлежали судебным взысканиям, которые могли быть обращены только на доходы с такого имения и то лишь при жизни должника. В некоторых строго определенных в законе случаях, было разрешено занимать денежные суммы под залог доходов. Устанавливалось, что если на имении, которое подлежит обращению в заповедное лежит долг и имение находится в залоге, то «учреждение оно разрешается не иначе как с согласия кредитного установления или частного лица, коего капиталы таким имуществом обеспечены и полное действие определяющих свойство заповедного имения постановлений в отношении к оным начинается не прежде как по уплате лежащего на них долга или переводе сего долга на другие имения с согласия залогодержателя»<sup>251</sup>.

25 мая 1899 г. было Высочайше утверждено Положение о *временно-заповедных имениях*<sup>252</sup>, правовое регулирование в отношении которых несколько отличалось от заповедных имений. Как и в отношении заповедных имений обращение во временно-заповедные имения допускалось в отношении как родовых, так и благоприобретенных имений. Но условие о размере такого имения отличалось: имение, обращаемое во временно-заповедное должно было содержать такое пространство земли, которое дает право непосредственного участия в дворянских выборах при условии, что ценность такого земельного пространства составляет не менее пятнадцати тысяч рублей. Также содержалось требование о том, что во временно-заповедное имение может быть обращено только имение, включающее в себя усадьбу с хозяйственными постройками. Другим отличием временно-заповедных от заповедных было то, что обращение во временно-заповедное происходило на основании просьбы владельца имения путем издания крепостного акта на основании Положений о нотариальной части. С одной стороны, это отчасти объясняется временем появления временно-заповедных имений и уже действовавшей нотариальной системы оформления прав. С другой стороны, можно предположить, что законодатель стремился упростить процедуру перевода в заповедные имений среднего размера с целью сохранения их владельцев от разорения.

---

<sup>251</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XX. Отд. I. № 19202.

<sup>252</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XIX. Отд. I. № 16949.



По общему правилу, владелец временно-заповедного имения не имел права отдавать его в залог и вообще обременять долгами, кроме случаев, необходимых для усовершенствования в хозяйстве или восстановления после пожара, наводнения, военных действий и др., но только при условии получения согласия местного собрания предводителей и депутатов дворянства. Допускался залог временно-заповедных имений в ряде случаев при наследовании. За кредитом нужно было обращаться в Государственный дворянский земельный банк. Недвижимость, обращаемая во временно-заповедную, не могла быть отчуждаема посредством какой бы то ни было сделки, закладываема или подвергнута разделу, что отвечало общему принципу сохранения целостности заповедных имений.

Разрешалось обращать во временно-заповедные имения, которые были уже заложены в Государственном дворянском земельном банке или Особом его отделе с согласия соответствующего кредитного установления. Положение о том, что действие Положения в полном объеме не распространялось на такое имущество до уплаты долга или перевода его на другую собственность имеет сходные черты с положениями о заповедных имениях. Обращение взыскания по требованиям кредитора посредством публичной продажи допускалось лишь при условии, что долговое обязательство было взято до того, как имение было признано временно-заповедным, и кредитор своевременно заявил о своих требованиях<sup>253</sup>. То есть принципиальное отличие временно-заповедных от заповедных заключалось в том, что временно-заповедное имение были меньшим по размеру и для его учреждения требовалось издание крепостного акта нотариусами. Такие имения разрешалось закладывать при соблюдении требований закона.

Нормы в отношении временно-заповедных имений носили двойственный характер: с одной стороны, такие имения юридически дополнили круг предметов, не подлежащих залогу, а с другой стороны, законодатель сохранил за кредитором право требования удовлетворения путем публичной продажи при условии, что кредитор заявил о своих правах в соответствии с правилами, установленными в Положении.

Еще одну категорию землевладений в западных губерниях, для которой был установлен запрет для предоставления в залог, составили *участки покупаемые до*

---

<sup>253</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XIX. Отд. I. № 16949.

*окончательного решения Эксдивизорского суда о разделе недвижимости неисправного должника между его кредиторами.*

В законе говорилось, что такие участки не могут быть предметом залога как в кредитных установлениях, так и между частными лицами для удовлетворения долговых претензий (п. «г», ст. 1390, гл. 2, кн. III, разд. III, т. X, ч. 1, Свод законов, изд. 1857 г.). Как представляется, этот запрет связан с правом десятилетнего срока выкупа владельцем участков, которое могло быть установлено только с момента вынесения окончательного решения Эксдивизорским судом, т. е. решения, на которое «не было объявлено неудовольствия» (т. е. не была подана апелляция) (ст. 1364, там же).

Несмотря на то, что по русскому праву было разрешено закладывать имения находящиеся в споре, законодательный запрет на введение в оборот участков до вынесения окончательного решения Эксдивизорскими судами был связан прежде всего с неопределенностью предмета недвижимости как в части его реального размера, так и владельца (владельцев) после вынесения окончательного решения, в связи с чем залог такого предмета недвижимости не мог бы гарантировать кредитору выполнение обязательств со стороны должника в случае его несостоятельности.

Векторы внутренней политики в целом способствовали введению ограничений на залог некоторых видов недвижимости. Как представляется, среди основных причин стоит назвать заинтересованность государства в сохранении определенных сословных групп населения. В данном случае речь идет о дворянах и крестьянах. В целом проблема правового регулирования залога и проблема реализации прав залогодателями и залогодержателями в условиях социально-экономических и внутри-политических изменений – это лейтмотив дореволюционного гражданского права.

Экономическое развитие и реформы середины XIX в., особенно Крестьянская, Финансовая, Земская и Судебная, следствием которых стали существенные изменения в предмете залога недвижимости, явились одной из причин изменений в залоговом законодательстве и всей деятельности кредитно-банковской системы Российской империи. Если в 1-ой половине XIX в. речь шла о системе казенных банков и монополии государства в сфере поземельного кредита, где основным предметом залога являлось населенное имение, то во 2-ой половине XIX в.

происходит формирование капиталистической банковской системы, которая больше соответствовала социально-экономическим интересам государства. В 1860 г. создается Государственный банк, появляются частные коммерческие банки, общества взаимного кредитования, земские банки, намечается дифференциация кредитных установлений. Появляются акционерные коммерческие банки, которые в основном специализировались на кредитовании промышленности<sup>254</sup>.

Во 2-ой половине XIX в. имение сохраняет свое «привилегированное» положение при залоге, однако, в связи с отменой крепостного права «населенность» перестает быть главным критерием при оценке благонадежности дворянской недвижимости. Рост экономики способствует дифференциации различных видов землевладений, категорий строений и промышленных предприятий, определяя их коммерческую стоимость, привлекательность для инвестиций, что в целом способствует развитию предмета залога недвижимости.

\*\*\*

Разработка проекта Гражданского уложения (далее – проект ГУ) была начата в 1882 г. После многолетней кропотливой работы в конце XIX в. появляется первоначальный вариант проекта, материал которого был расположен в пяти книгах. Особый интерес для целей данного исследования представляют первые три книги – «Общие положения»<sup>255</sup>, «Семейное право»<sup>256</sup>, «Вотчинное право»<sup>257</sup>.

Необходимо оговорить, что с точки зрения авторов проекта словосочетания «Вотчинное право» и «Вещное право» – синонимы. Стоит согласиться с мнением В.А. Томсинова, что здесь речь идет о желании составителей проекта подчеркнуть исторически сложившуюся самобытность имущественных отношений в России<sup>258</sup>.

<sup>254</sup> Проскурякова Н.А. Указ. соч. С. 128.

<sup>255</sup> Проект книги первой Гражданского уложения с объяснительной запискою. СПб., 1895.

<sup>256</sup> Гражданское уложение. Книга вторая. Семейное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Том первый. Ст. 1-349 с объяснениями. СПб., 1902. Гражданское уложение. Книга вторая. Семейное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Том первый. Ст. 350-626 с объяснениями. СПб., 1902.

<sup>257</sup> Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Том первый. Ст. 1-174 с объяснениями. СПб., 1902. Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Том второй. Ст. 175-420 с объяснениями. СПб., 1902. Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Том третий. Ст. 421-590 с объяснениями. СПб., 1902.

<sup>258</sup> См. о разработке проекта Гражданского уложения: Томсинов В.А. Разработка проекта Гражданского уложения и развитие науки гражданского права в России в конце XIX – начале XX века // Законодательство. 2015. № 2. С. 88-94. № 3. С. 88-94. № 4. С. 88-94. № 5. С. 88-94.

Во «Введении» к третьей книге проекта были определены следующие задачи: оставаясь на *исторической* почве и, по возможности, не нарушая основных начал действующего права, *пересмотреть гражданские законы*, заменив их такими нормами, которые соответствуют изменившимся условиям гражданского быта, восполнив пробелы и противоречия, расположив материал в более удовлетворительной системе, т. е. воспроизвести в проекте т. X, ч. 1. Свода законов в исправленном и дополненном виде.

Определялся также круг источников для реализации поставленной цели. Прежде всего это решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената, т. е. практика, научные достижения отечественной юриспруденции, а также сборник замечаний о недостатках действующих гражданских законов, изданный Редакционной комиссией в 1891 г. Иностранное законодательство было принято во внимание для восполнения пробелов, что не может свидетельствовать о «прямом и постоянном заимствовании или воспроизведении проектом иностранных законов»<sup>259</sup>.

Отметим, что в проекте ГУ был сделан акцент на урегулировании имущественных прав прежде всего дворян, а вопросы урегулирования предмета залога недвижимости по договорам и подрядам с казной вообще не рассматривались.

При разработке проекта ГУ явно прослеживается стремление законодателя к систематизации законодательной базы, к использованию разнообразных приемов юридической техники. В том числе речь идёт и о необходимости более четкого расположения норм по институтам права. В единый текст документа были введены определения различных понятий и терминов, прописаны свойства имуществ.

Определяется, что имение – это землевладение, которое должно было быть записано в вотчинную книгу или определенное посредством названия, пространства и местоположения (ст. 144, разд. III, кн. I, проект ГУ). Так, происходит закрепление системы учета имений с указанием координат и других значимых характеристик землевладения, что отчасти связано с продолжающимся процессом межевания и проблемой упорядочивания земельных отношений, в части, требования об обязательной фиксации права собственности в реестре – вотчинной книге.

---

<sup>259</sup> Гражданские уложение. Книга третья... Том первый... С. III-V.

Определение основного **свойства недвижимого имущества** – одна из новелл проекта ГУ. Если в Соборном Уложении 1649 г. и Своде законов предметы, относимые к недвижимости, указывались путем простого перечисления, то в проекте 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, гл. 1, разд. II, кн. I, проект ГУ). Неподвижность и прикрепленность к земле противопоставляются таким свойствам, как временность и подвижность (ст. 146, там же). Постоянные строения признавались недвижимыми только в случае, если они принадлежали собственнику имения. Определение основного свойства недвижимости позволяет говорить о том, что перечень предметов недвижимостей, скорее носит открытый характер, чем закрытый, так как вид имущества определялся уже через его связь с землей.

Законодательно вводится понятие состава части имущества. В составе земель находились воды (реки, озера, пруды, источники), «ископаемые» и «стоящие на корню деревья и прочие произрастания». Все это считалось недвижимым имуществом до тех пор, пока не отделялось от земли (ст. 145, там же). 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, там же).

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, там же). Отдельная статья закрепляла правило, по которому принадлежность следовала судьбе главной вещи, если договором или актом распоряжения не устанавливалось другое (ст. 149, там же). Конкретизировались принадлежности различных видов недвижимости. В отношении недвижимого имения речь шла о движимых вещах необходимых «для безостановочного хода заведенного в нем хозяйства» (ст. 150, там же). Принадлежностью сельскохозяйственного имения

считались лошади и различного рода скот, сельскохозяйственные машины, орудия, посуда, упряжь, повозки, различные виды заготовленного удобрения, годовой запас корма для людей и скота, зерна на посев, топлива для хозяйственных машин и построек (ст. 151, там же). В отношении заводов, фабрик и других промышленных заведений во внимание принимались машины, снаряды, посуда, инструменты и различные приспособления, которые служат для заводского производства (ст. 150, там же). Принадлежность домов определялись вещи, которые были предназначены для постоянного использования в нем – ключи от дверей, заслонки в печах, вставные оконные рамы, статуи в нишах (ст. 153, там же).

В целом прослеживается преемственность подхода в определении принадлежности недвижимости. Получает законодательное определение имение, которое специализируется на сельском хозяйстве. Представляется, что отчасти это связано с проблемой сохранения объема пахотных земель, которая становится все более и более актуальной к концу XIX в.

Отметим, что положения о составных частях недвижимого имения и его принадлежности, касались и ограничений, установленных для распоряжения родовым имуществом (ст. 161, там же).

Как в Своде законов, в проекте недвижимые имущества делились на раздельные и нераздельные. Определялись именно принципы, по которым недвижимость причислялась к той или иной категории. 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, там же). Признание природы имущества в качестве основания для определения его раздельности или нераздельности – это шаг вперед по сравнению с предшествующим периодом.

В традиции русского законодательства было определение институтов залога и заклада как части Вещного права, что и было сохранено в проекте ГУ, где залог недвижимости и заклад движимости были определены как части Вотчинного права (ст. 1, разд. I, кн. III, т. I, проект ГУ), что было воспринято и в первые годы советской власти, в частности, в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г.

В проекте ГУ в обязательном порядке устанавливается требование о

регистрации всех обременений на недвижимое имущество (ст. 3, там же).

Было дано определение **понятию залога недвижимости** и выделены **виды залога** в зависимости от оснований его возникновения.

Залог определялся как обеспечение требования недвижимым имуществом, которое и давало субъекту («верителю»), в случае неисполнения должником обязательства, право на преимущественное удовлетворение из заложенного имущества, в чьих руках бы оно ни находилось (ст. 288, гл. 1, разд. V, кн. III, т. II, проект ГУ)

Определялся «добровольный залог», возникающий на основании договора или завещания, и «принудительный» на основании судебного решения или распоряжения правительственного установления (ст. 289, там же).

Договорный залог определялся источником его возникновения, «проистекающего как из займа, так и из купли-продажи, подряда, найма, причинения убытков и т.п.» (ст. 293, там же), 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»<sup>260</sup>.

Под «кредитным» в проекте 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, там же). Стороны должны были определить вероятностный наивысший предел суммы, в пределах которой имущество должно было служить обеспечением. В комментарии говорилось, что «определение означенной предельной суммы должно быть результатом соглашения обеих сторон и должно быть выражено в акте», устанавливающем залог. По замыслу законодателя, «допущение кредитного залога вне условия определения его наивысшего размера противоречило бы началу специальности»<sup>261</sup>. Выделение различных видов залога и определение их характерных черт также было новеллой проекта по сравнению с предшествующим законодательством Российской империи.

Применительно к залого, как и в Своде законов, так и в проекте ГУ были предусмотрены нормы, ограничивающие право распоряжения заповедными именными и майоратами (ст. 4, разд. I, кн. III, т. I, проект ГУ).

<sup>260</sup> Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право... Том второй... С. 342.

<sup>261</sup> Там же. С. 344.

К залогу недвижимости применялись **начала специальности**, введенные в число главных оснований предполагаемого порядка укрепления на недвижимое имущество<sup>262</sup>. Специальность определяется 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, гл. 1, разд. V, кн. III, т. II, проект ГУ).

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, причитающееся собственнику страховое вознаграждение. Залог мог быть установлен только в определенной сумме, то есть размер ответственности по залогу был определен.

Начало специальности вытекало из соображений общей пользы и 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, там же).

Вопрос публичной продажи имения не был детально оговорен. Законодатель лишь упоминает о порядке производства при публичной продаже в связи с сохранением старшинства прав (ст. 319, там же), в связи с возможностью обратить взыскание на отдельные плоды, наемную плату и другие платежи, принадлежащие и причитающиеся собственнику заложенного имения (ст. 343, там же), и когда речь шла о прекращении залога (ст. 353, там же).

Таким образом, по проекту предметом залога недвижимого имущества являлось именно имение, под которым понималась вотчина, исторически сложившейся термин. Как и в Своде законов, институт залога в проекте ГУ являлся частью Вотчинного права, возникающим в силу договора, наследования и других оснований, указанных в законе, с обязательным внесением их в вотчинные книги.

---

<sup>262</sup> Там же. С. 333.



Несомненным шагом вперед было определение свойств недвижимых имуществ и понятия залога, а также выделение видов залога. Однако в отличие от Свода законов, дома, лавки, фабрики и заводы, в проекте не поименованы в качестве возможных предметов залога недвижимости.

\*\*\*

Таким образом, правовое регулирование предмета залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX в. четко подразделяется на 3 этапа: дореформенный, пореформенный и период кодификации гражданского законодательства. Дореформенное регулирование носит ярко выраженный сословный характер. В этот период происходит общее развитие понятийного аппарата (делимое и неделимое имущество, вещь и принадлежность, определение благонадежности залога). Значительную роль в этом процессе играет Государственный совет, запросы местной администрации. В целях сохранения крупного феодального землевладения устанавливаются предметы, залог которых был запрещен. Пореформенный период характеризуется комплексным походом к регулированию залоговых отношений, связью с проводимыми буржуазными реформами, особенно Крестьянской, Финансовой, Земской и Судебной. Залоговое законодательство Российской империи не распространялось автоматически на вновь присоединенные территории. Напротив, законодатель бережно относился к местным законам, регулировавшим статус вакуфов, чиншевых владений. Период кодификации относится к концу XIX – началу XX вв. и является незавершенным.

Предмет залога формировался в определенном историческом контексте на фоне решения правительством Российской империи следующих ключевых задач: развитие экономики государства, сохранение дворянского землевладения, учет национально-географических особенностей территорий.

В Своде законов предмет залога достаточно четко дифференцирован путем перечисления как разных видов недвижимости, так и необходимых характеристик. В ряде случаев законодатель определяет некоторые типы недвижимости, в том числе путем спецификации материалов, используемых для постройки стен и крыш, характерных для некоторых территорий.

В отношении определенных категорий земельных участков (майораты, заповедные и временно-заповедные имения), принадлежавших дворянам, действовали нормы, призванные прежде всего сохранить имения в руках дворянского рода и не допустить их раздробления и продажи. При этом в отношении временно-заповедных имений дозволялось, в указанных законом случаях, брать кредит под залог. В отношении майоратов дозволение на предоставление имения в залог даровалось непосредственно императором, хотя по общему правилу залог майоратов был запрещен. Включение в состав Российской империи новых территорий приводит в ряде случаев к введению в оборот неизвестных ранее русскому законодательству видов недвижимости – например, вакуфов.

В проекте Гражданского уложения была предпринята попытка восполнить пробельность действовавшего законодательства прежде всего в части определения различных понятий и терминов. Достаточно хорошо представлены свойства различных недвижимых имуществ. Особенностью проекта является то, что предметом залога поименовано лишь имение.

## Глава 2. Статус физических лиц – субъектов залоговых правоотношений

### § 1. Физические лица, как стороны залоговых отношений в условиях сословного строя Российской империи

Разрозненные нормы, посвященные объему прав субъектов при залоге недвижимого имущества обобщаются в Своде законов. Нормативно-правовые акты касались как физических, так и юридических лиц, 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»<sup>263</sup>.

Термины «физическое лицо» и «юридическое лицо» в Своде законов не использовались, но в ряде случаев их употребляли в решениях судебных установлений. Используя современную терминологию оговорим, что под физическим лицом в Своде законов понимались частные лица, а под юридическим лицом – разного рода управления, общества, начальства, установления, заведения, сословия лиц и пр. Правительствующий Сенат отмечает, что «в сфере правовых отношений положение юридического лица, как субъекта права, отличается от положения лица физического только тем, что деятельность юридического лица ограничивается теми задачами, которые имелись в виду при его учреждении и теми изъятиями из общих законов, которые положительно выражены»<sup>264</sup>.

Для определения возможного круга субъектов залоговых правоотношений в Своде законов использовался прием простого перечисления. Одной из сторон договора залога недвижимости могли быть члены императорского дома, дворцовые управления, казна, дворянские, городские и сельские общества, епархиальные начальства, монастыри и церкви, кредитные установления, богоугодные заведения, учебные заведения, частные лица, сословия лиц: товарищества, компания, конкурсы (ст. 395, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Под термином

<sup>263</sup> Неволин К.А. Указ. соч. С. 6-7.

<sup>264</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1882. СПб., 1883. № 42.

«конкурс» понимались все учреждения по делам несостоятельных должников в его составе, не исключая и общего собрания кредиторов<sup>265</sup>. В дальнейшем в перечень были добавлены богоугодные заведения, земские учреждения и учебные заведения (ст. 698, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1914 г.).

Субъекты залоговых правоотношений делились на две большие группы: кредитор (залогополучатель, заимодавец) и должник (залогодатель, заемщик). Положение физического лица определялось прежде всего исходя из его сословной принадлежности. В ряде случаев на объем имущественных прав физических лиц влияли национальность, конфессиональная принадлежность, подданство, занимаемая должность, а также возраст, физические или умственные особенности развития лица.

В целом нормативно-правовое положение физических лиц в качестве одной из сторон залоговых правоотношений было представлено в т. IX «Законы о состояниях» и т. X Свода законов «Законы гражданские».

В Российской империи в нормативно-правовых актах закреплялся сословный характер общества. Все лица, принадлежащие к одному из сословий, пользуются правом состояния, ему присвоенным (ст. 3, кн. I, т. IX, Свод законов, изд. 1832 г.). Русское законодательство признает четыре сословия: дворянство, духовенство, городских и сельских обывателей. Вне сословий стоят инородцы<sup>266</sup> и иностранцы<sup>267</sup>. Как указывает В.В. Добромислов, термин «инородец», является сложным понятием: в России живут не только русские, очень много других народов. «Инородцами» называют не русских<sup>268</sup>.

Обилие нормативно-правовых актов приводит к тому, что законодатель счел необходимым обозначить круг документов, в которых содержался перечень субъектов имущественных отношений, в Своде законов 1842 года издания. В ст. 564 появилось примечание, по которому пространство и свойство приобретаемых прав, подробно

<sup>265</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... Второе полугодие. 1875. СПб., № 860.

<sup>266</sup> Закон различает следующие разряды инородцев: 1) сибирских инородцев; 2) самоедов Архангельской губернии; 3) кочевых инородцев Ставропольской губернии; 4) калмыков, кочующих в Астраханской и Ставропольской губернии; 5) киргизов Внутренней Орды; 6) инородцев областей Акмолинской, Семипалатинской, Семиреченской, Уральской и Тургайской; 7) инородческое население Закаспийской области и 8) евреев. Инородец первых семи разрядов по принятии христианства на основании одного этого факта не перестает быть инородцем, тогда как еврей, сделавшийся христианином к инородцам более не принадлежит и пользуется всеми правами прочих подданных «природных обывателей» // Грибовский В.М. Государственное устройство и управление Российской империи. Одесса, 1912. С. 52-53.

<sup>267</sup> Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. Выпуск I. Введение и общая часть. СПб., 1894. С. 57.

<sup>268</sup> Добромислов В.В. Указ. соч. С. 1.

означены для следующих категорий субъектов: во-первых, для частных лиц и обществ – в Законах о состояниях, в Своде военных постановлений; во-вторых, для установлений – в уставах их учреждений; в-третьих, для казны – в Уставах казенного управления и государственном благоустройстве» (ст. 564, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.). Вынесение казны в особую группу логически объяснялось ее привилегированным положением по отношению к другим субъектам и юридическим лицам в частности.

Текст примечания к указанной статье неоднократно изменялся. Например, появившееся в 1857 г. положение в отношении особых правил пользования участками земель, присвоенными разным должностям в войске Донском в постоянное владение, изложенное в Уставе казачьих селений (ст. 698, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, ч. I, Свод законов, изд. 1857 г.), было отменено. Само же положение о пространстве и свойстве прав, которые могли быть приобретаемы, сохранялось. Перечень нормативно-правовых актов стал общим как для частных лиц, так и для юридических. В список вошли: Законы о состояниях, Особое к этим законам Приложение, уставы, учреждения, положения, Свод военных постановлений (прим. №1, ст. 698, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, ч. I, Свод законов, изд. 1914 г.).

В проекте ГУ среди субъектов залоговых правоотношений указываются владельцы недвижимых имений – лица, значившиеся в вотчинной книге собственниками (ст. 96, гл. 5, кн. III, т. I, разд. II, проект ГУ), вотчинные верители (ст. 288, гл. 5, кн. III, т. II, разд. V, Проект ГУ), кредиторы, включая «казну» или «кредитное установление» (ст. 320, там же), то есть банки, а также крестьяне-владельцы (ст. 468, гл. 2, кн. III, т. III, разд. VI, проект ГУ). «Усадебные и подворные участки, принадлежащие отдельным крестьянским семействам, могут быть отчуждаемы только лицам сельского состояния» (ст. 475, там же). Оговаривается, что при переходе в другое сословие крестьяне не утрачивают право на наделенную землю при подворном праве (ст. 479, там же).

**Правоспособность и дееспособность субъектов.** Г.Ф. Шершеневич в своих исследованиях указывает, что недостаточно быть собственником, чтобы иметь право заложить свою вещь, нужно еще обладать дееспособностью, необходимою для отчуждения вещи, поэтому несовершеннолетние, сумасшедшие, расточители и

другие лишены права отдавать в залог принадлежащие им на праве собственности вещи<sup>269</sup>. Однако, длительное время наше законодательство не давало определений правоспособности и дееспособности. К.Н. Анненков отмечает, что в нашем законе общих определений понятий право- и дееспособности нет, но ему небезызвестно различие между этими понятиями<sup>270</sup>.

Сам термин «правоспособность» употреблялся в смысле способности к совершению юридических действий и начинает использоваться в русском законодательстве лишь со 2-ой половины XIX в. в рамках Судебной реформы 1864 г. В ст. 83 «Положения о нотариальной части» от 14 апреля 1866 г. закрепляется, что нотариус должен удостовериться в «самоличности участвующих в совершении акта или их поверенных, удостовериться также, имеют ли те, от имени и на имя которых акт следует совершить, законодательную правоспособность»<sup>271</sup>. Введение термина «законодательная правоспособность» в Положение 1866 г. отчасти способствует тому, что в решениях Правительствующего Сената все чаще стали появляться ссылки на такие факты как: лицо было правоспособным<sup>272</sup>, правоспособность сторон для совершения договора не вызывает сомнений<sup>273</sup>, расширение правоспособности лица в силу Высочайшего повеления<sup>274</sup>, действие законодательного ограничения правоспособности лиц, не достигших совершеннолетия<sup>275</sup>, в которых правоспособность используется в значении дееспособность.

Только в конце XIX в. в практике Правительствующего Сената были даны определения терминам «правоспособность» и «дееспособность». Под правоспособностью понимается «управомочие лица на обладание гражданскими правами», а под дееспособностью – «способность самостоятельно изъявлять волю по предмету распоряжения имуществом или принятия на себе обязательств»<sup>276</sup>. Статус субъекта рассматривается как мера дееспособности известной категории лиц,

<sup>269</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. М., 1911. С. 226.

<sup>270</sup> См.: Анненков К.Н. Указ. соч. С. 148.

<sup>271</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. ХLI. Отд. I. № 43186.

<sup>272</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... За первое полугодие 1868 года. СПб., 1868. № 55.

<sup>273</sup> Там же. № 355.

<sup>274</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... За первое полугодие 1869 года. СПб., 1869. № 174.

<sup>275</sup> Там же. № 274.

<sup>276</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1896. СПб., 1896. № 44.

определяемых законом по происхождению данного лица<sup>277</sup>.

В проекте ГУ происходит обобщение выработанного практикой понимания термина «правоспособность» и определения, данного в «Положении о нотариальной части». В разделе «О лицах» помещена глава «О правоспособности» (ст. 23-53, гл. 1, кн. I, разд. II, проект ГУ). В проекте правоспособность понимается как личная способность к приобретению прав. Также закрепляется положение, по которому «каждый признается способным иметь и приобретать гражданские права со дня рождения и до смерти, в пределах, законом установленных» (ст. 23, там же).

В проекте дается определение и понятию «дееспособность». Дееспособность субъекта – русского подданного – понимается как способность лица располагать собой и своим имуществом, которая определяется «по законам той местности, к которой лицо по месту жительства принадлежит» (ст. 4, кн. I, разд. I, проект ГУ). В полном объеме она приобретается по достижении лицом совершеннолетия (ст. 28, гл. 1, кн. I, разд. II, проект ГУ). «Дитя, если родится живым» приобретает те права, которые ему положены до рождения (ст. 24, там же), т. е. права ребенка определяются исключительно исходя из сословной принадлежности родителей.

Отдельный раздел т. X Свода законов посвящается залогу недвижимости по договорам между частными лицами (ст. 1036-1047, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). При определении объема дееспособности и правоспособности субъектов действуют общие принципы. Лицо не должно быть ограничено в имущественной правоспособности, «так как заложенная вещь при безуспешности публичного торга переходит в собственность залогодержателя...»<sup>278</sup>, если по праву состояния субъект имел право приобретать и владеть таким имуществом. Лицо вступало в управление своим именем в 17 лет. Брать на себя обязательства было разрешено только с согласия попечителей, подтверждаемое их подписью на соответствующем документе (ст. 167, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Право полного распоряжения имуществом и свобода вступать в обязательства приобретаются не прежде, как по достижении совершеннолетия, т. е., «двадцати лет с годом от рождения» (ст. 168, там же), что было установлено еще

---

<sup>277</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1881. СПб., 1881. № 183. Решения Гражданского кассационного департамента... 1912. СПб., 1912. № 9.

<sup>278</sup> Васильковский Е.В. Указ. соч. Выпуск II. Вещное право. СПб., 1896. С. 185.

Екатериной II.

28 марта 1838 г. поднимется вопрос о порядке заключения обязательств несовершеннолетними. В нормативно-правовом акте подчеркивается, что если нельзя полагать «зрелого понятия» для высшего сословия – дворян до двадцати одного года, то еще менее можно предполагать зрелость по степени образованности и зависимости среди представителей торгового класса<sup>279</sup>.

В ряде случаев указание на возраст заменяется использованием таких понятий как «малолетство» и «несовершеннолетие». Под несовершеннолетними понимались лица обоего пола трех возрастов: 1) от рождения до четырнадцати лет; 2) от четырнадцати до семнадцати лет; 3) от семнадцати до двадцати одного года (ст. 160, там же). В примечании к статье дополнительно оговаривалось, что лица до 17 лет «иногда» понимаются как малолетние, в то время как лица от 17 до 21 – несовершеннолетними, «но сие различие в именованях не всегда наблюдается».

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, там же).

Залог «имений малолетних в кредитных установлениях или у частных лиц» был возможен только с разрешения Правительствующего Сената при условии пользы и благосостояния малолетнего (ст. 208, там же). Правительствующий Сенат указывал, что в случае смерти одного из родителей, естественная опека над лицом и имуществом несовершеннолетнего принадлежит «природному» опекуну, то есть, другому, оставшемуся в живых родителю, если не был назначен «особый попечитель». Сенат делал вывод о том, что всякое действие природного опекуна должно считаться равносильным действию попечителя<sup>280</sup>. Нормы, посвященные правам несовершеннолетних, были достаточно полные в отношении дворян и лишь немного касаются других сословий, что вполне объяснимо, ведь основным предметом залога было дворянское имение.

<sup>279</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XIII. Отд. I. №. 11097.

<sup>280</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... Первое полугодие. 1875. СПб., 1875. № 247.



Как и в Своде законов, в проекте ГУ лицо мужского и женского пола признавалось совершеннолетним в 21 год (ст. 28, гл. 1, кн. I, разд. II, проект ГУ). Имуществом несовершеннолетних управляли родители или опекуны (ст. 29, там же).

По достижении 17 лет или при вступлении в брак несовершеннолетнему могло быть предоставлено право управления имением (ст. 34, там же). По сравнению с предшествующим законодательством новеллой проекта явилось требование о необходимости получения согласия лица на предоставление такого права.

Несовершеннолетний, которому было предоставлено право управления имением, мог совершать обыкновенные действия по управлению и заключать сделки на срок не более трех лет (ст. 37, там же). Лицу, получившему право на управление имением, закон разрешал вступать в договорные отношения. Однако нельзя сделать однозначный вывод о том, могло ли такое лицо выступать стороной в залоговых отношениях, так как в статье нет прямого указания на то, что залог имения – «обыкновенное действие по управлению» и входит в пределы действий по управлению, так как для законодательства того времени характерен прием перечисления или прямого указания на то или иное действие.

Сделки, совершенные несовершеннолетним могли быть признаны недействительными или не подлежащими исполнению, в случае, если будет доказано, что другая сторона злоупотребила неопытностью несовершеннолетнего (ст. 41, там же). Таким образом, по сравнению с нормами Свода законов, права семнадцатилетних были не только дополнены, но и законодательно защищались.

Новеллой проекта 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, там же). С одной стороны, вводилось формальное равенство всех граждан, с другой стороны, подтверждались законодательные ограничения для определенных категорий субъектов. Представляется, что в условиях сословного строя в Российской империи, указание на сословное равенство носит скорее декларативный характер и связано с усилением революционного движения в конце XIX – начале XX вв. Указание на принцип свободного вероисповедания – это традиция русского государства.

В действовавшем дореволюционном законодательстве помимо сословной принадлежности и возраста субъекта выделялись и некоторые другие *категории признаков – юридически значимых характеристик (черт), влиявших на объем прав.* Отметим, что Правительствующий Сенат обращал внимание, что всякий достигший совершеннолетия, предполагается уже в силу закона правоспособным до тех пор, пока не будет ограничен в сем праве<sup>281</sup>. Здесь речь идет о законодательных ограничениях в отношении лиц, которые в силу своих физических или умственных особенностей были ограничены в праве распоряжения своим имуществом, в частности, при залоге.

В Своде законов был урегулирован **объем прав умалишенных и сумасшедших.** Наравне с терминами «умалишенные» и «сумасшедшие» в практике употреблялись термины «безумные» или «слабоумные». Последние приравниваются к безумным и «находятся под законным прещением, т. е. в силу самого закона они признаются неспособными по состоянию своих умственных способностей располагать своими действиями и распоряжаться своим имуществом»<sup>282</sup>. Отмечается, что недееспособность умалишенного являлась безусловной, так как «всякий договор умалишенного лишен самой существенной принадлежности – ясного сознания и воли»<sup>283</sup>. При жизни умалишенного, его наследники по закону, управлявшие недвижимостью, не могли ни продавать, ни закладывать его имущество (ст. 228, гл. 2, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.).

Законодательно определяется процедура признания лица умалишенным или выздоровевшим. В случае выздоровления в Правительствующий Сенат подавались результаты освидетельствования для получения соответствующего разрешения. Если решение было положительным, то дееспособность у лица восстанавливалась (ст. 348, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.). Определяется, что выздоровление лица, признанного Правительствующим Сенатом умалишенным, не может быть устанавливаемо никакими доказательствами, кроме как путем определения Правительствующего Сената о признании такого лица психически здоровым. Признанная судом общая недееспособность лица не требует особого на

---

<sup>281</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1896. СПб., 1896. № 44.

<sup>282</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1879. СПб., 1879. № 90.

<sup>283</sup> Победоносцев К.П. Указ. Соч. С. 880.

каждый случай удостоверения. Все гражданские акты, лично совершенные таким лицом после признания его умалишенным, признавались недействительными<sup>284</sup>.

В издании 1842 г. Свода законов также появляются отдельные положения, посвященные определению **объему имущественных прав немых и глухонемых**.

В дореволюционной литературе отмечается, что глухонемые не считаются по состоянию своему неправоеспособными к выдаче обязательств<sup>285</sup>, так как немота и глухо-немота являются физическими недостатками, и если закон указывает на них, как на основания ограничения дееспособности лица, то только потому, что они делают нередко неспособным лицо сознательно изъявлять его волю<sup>286</sup>.

Русское законодательство признает глухонемых дееспособными при наличии следующих юридических фактов: совершеннолетие, грамотность, т. е. лица не лишены «всякого средства приобретать понятия и выражать мысли» (ст. 351, гл. 1, кн. I, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.), наличие документа об освидетельствовании. Таким образом, в 21 год немые и глухонемые получали право на прохождение освидетельствования, во время которого решался вопрос об способности лица свободно изъяснять мысли и изъявлять волю. В одном из решений Правительствующего Сената разъяснялось, что по достижении совершеннолетия они продолжают считаться неправоеспособными до тех пор, пока, не будет предоставлено им право пользования гражданскими правами<sup>287</sup>. Совершеннолетие – это лишь некая точка отсчета, которая без соблюдения процедуры не влияла на объем имущественных прав немых и глухонемых.

В свою очередь несостоятельные лица и банкроты, состоящие под опекой, лица, лишённые всех прав состояния, лица принявшие монашество и лица, признанные безвестно отсутствующими не являлись субъектами гражданских правоотношений, в том числе и при залоге недвижимости.

Как и в Своде законов, в проекте ГУ недееспособными лицами признавались душевнобольные, над которыми устанавливается опека (ст. 49, гл. 1, кн. I, разд. II, проект ГУ). Глухонемые, немые и слепые лица могли быть объявлены недееспособными, если вследствие физических недостатков и слабого развития

<sup>284</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1905. СПб., 1905. № 120.

<sup>285</sup> Победоносцев К.П. Указ. Соч. С. 882.

<sup>286</sup> Анненков К.Н. Указ. Соч. С. 205.

<sup>287</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1896. СПб., 1896. № 44.

умственных способностей, они не могли в полной мере выразить свою волю и, следовательно, управлять имуществом. Расточители, ввергающие семьи в бедственное положение, также могли быть лишены дееспособности с учреждением над ними опеки. Закон приравнивал дееспособность указанных лиц к правоспособности несовершеннолетних (ст. 52, там же).

В целом в отношении указанных категорий просматривается единый подход при определении объема их прав. В Своде законов вопрос о такой категории лиц как «слепые лица» не ставился в отличие от проекта ГУ. Представляется, что актуальность данной проблемы была выявлена в том числе и благодаря итогам переписи населения Российской империи в 1886 г.<sup>288</sup>.

Выделим еще одну группу субъектов, для которых действуют **ограничения правоспособности в силу занимаемой должности**. Это касается лиц, состоящих на государственной, в том числе военной и общественной службе. Среди ограничений стоит отметить запрет для чиновников быть залогодержателями по подрядам и поставкам в местах их служения, запрет на вступление в долговые обязательства с подрядчиками и поставщиками (ст. 531, гл. 1, кн. I, разд. III, т. III, Свод законов, изд. 1832 г.). Любопытно, что в дореволюционной литературе можно встретить указания на запрет на заемные обязательства с обвиняемыми для чиновников, проводящих следствие, запрет вступать в долговые обязательства высших военных чинов с низшим и другие<sup>289</sup>. Данные ограничения были призваны устранить возможность злоупотреблений на местах в силу занимаемой должности.

Представляют интерес и положения Свода законов, регламентирующие права супругов в части распоряжения 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 дозволильных, ни верующих писем» (ст. 84, гл. 4, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). По мнению дореволюционных цивилистов, подобный законодательный подход свидетельствует о том, что имущественные отношения супругов в нашем праве характеризовались началом полного разъединения имущественных и

<sup>288</sup> Статистика Российской империи. Центральный статистический комитет Министерства внутренних дел, 1887 – 1918. Т. 2: Статистика слепых в России по переписи 1886 г. / Разраб. ред. Центр. стат. ком. В. Аленициным и А. Сырневым. СПб., 1888.

<sup>289</sup> См. например: Анненков К.Н. Указ. соч. С. 171.

обязательственных прав. При вступлении в гражданские сделки супруги действовали и отвечали самостоятельно, т. е. независимо друг от друга<sup>290</sup>. По счастливой исторической случайности, пишет И.А. Покровский, русское право, отставшее от права западноевропейского, в этом вопросе стоит в передовой шеренге. Полная имущественная раздельность составляет ясный принцип нашего права<sup>291</sup>.

В Своде законов содержится также положение и о том, что супругам не запрещается совершать «взаимно» закладные на принадлежащее каждому из них имение, и вступать в другие законные между собой обязательства (ст. 87, гл. 4, кн. I, разд. I, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Акцентируя внимание на торговом сословии в качестве особого субъекта правоотношений, подчеркивается, что жена «в торговом состоянии» не может давать на себя вексель без согласия мужа, если она от своего лица не производит торговли (ст. 84, там же). Таким образом, для лиц, принадлежавших к различным сословиям, нормы отличались.

Проект ГУ во многом повторил положения Свода законов в отношении супругов как субъектов имущественных правоотношений. Подтверждается право супругов самостоятельно распоряжаться, принадлежавшим им имуществом (ст. 116, гл. 9, кн. II, т. I, проект ГУ), а также отчуждать друг у друга движимость и недвижимость и вообще вступать между собою во всякие договоры (ст. 119, там же). Устанавливается, что супруг не отвечает по обязательствам другого супруга, и что супруг не может распоряжаться имуществом другого супруга без его на то уполномочия (ст. 118, там же).

**Новые субъекты залоговых правоотношений.** В целом появление новых субъектов залоговых правоотношений было связано или с территориальными, или с кардинальными социально-политическими изменениями.

В первом случае отмечается достаточно бережное отношение к местным законам и традициям, например, в отношении чиншевиков. Во втором – комплексный законодательный подход в отношении лиц, вышедших из крепостной зависимости, позволяет ввести новых субъектов гражданско-правовых отношений в структуру сословного законодательства Российской империи.

---

<sup>290</sup> См.: Хоткевич А.М. Юридические этюды... С. 38.

<sup>291</sup> Покровский И.А. Указ. соч. С. 88.

Правовое регулирование имущественных прав **чиншевиков** – это одна из проблем дореволюционного законодательства. Отмечается, что вопросы правового регулирования чиншевого права в русском законодательстве были во многом восполнены практикой Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената<sup>292</sup>.

Судебная практика признавала за чиншевиками право неограниченного пользования, продажи, право залога и передачи по наследству<sup>293</sup>, право отчуждения<sup>294</sup>. В решениях Сената отмечается, что чиншевое право, будучи вещным, потомственным и вечным, должно быть отчуждаемо аналогично с владением, происходящим на праве собственности<sup>295</sup>. Определяется, что право чиншевиков отдавать городские участки земли (со строениями) в залог кредитным установлениям не распространяется на имущества, не состоявшее во владельческих городах, ввиду необходимости ограждения интересов кредитора. Таким образом, объектом чиншевого права является городская и сельская недвижимость, а право распоряжения зависело от места расположения чиншевого участка<sup>296</sup>.

С 1861 г. общий вектор законодательной политики, направленный на ликвидацию зависимого владения, отчасти определяет и судьбу чиншевых отношений. При Александре III чиншевое право было признано подлежащим упразднению<sup>297</sup>. Согласно Высочайше утвержденному Положению от 9 июня 1886 г. «О поземельном устройстве сельских вечных чиншевиков в губерниях Западных и Белорусских» владения сельских чиншевиков подлежали выкупу в течение 3-х лет с момента обнародования нормативно-правового акта. В ст. 1 гл. 1 «Общие положения» определяется, что действие Положения «простирается» на чиншевиков «всякого» сословия и вероисповедания, состоявших в русском подданстве и владеющих земельными участками вне городов и местечек. Отметим и положения ст. 24, по которым право покупки чиншевого участка было предоставлено односельчанам недоимщика даже при условии, что они не принадлежат к разряду лиц, имеющих

<sup>292</sup> Звоницкий А.С. Указ. соч. С. 268-269.

<sup>293</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1877. СПб., 1877. № 110.

<sup>294</sup> Там же. № 109. № 113. Решения Гражданского кассационного департамента... 1880. СПб., 1881. № 141. № 147. Решения Гражданского кассационного департамента... 1904. СПб., 1904. № 54.

<sup>295</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1880. СПб., 1881. № 20. Решения Гражданского кассационного департамента... 1904. СПб., 1904. № 41

<sup>296</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1906. СПб., 1906. № 44.

<sup>297</sup> Гуляев А.М. Указ. соч. С. 248.

право приобретать земли в Западном крае, но только в случае, если такой участок продается с публичных торгов за недоимки по выкупным платежам<sup>298</sup>. Хотя в отношении чиншевых участков действовало общее правило о запрете предоставления в залог земли до погашения выкупной ссуды в силу ст. 170 «Положения о выкупе крестьянами, вышедшими из крепостной зависимости, их усадебной оседлости, и о содействии правительства к приобретению ими крестьянами в собственность полевых угодий» от 19 февраля 1861 г.<sup>299</sup>.

Как отмечал А.М. Гуляев, Положение 1886 г. коснулось только сельских чиншевиков, в то время как во владельческих городах и местечках чиншевики лишены возможности применять общие формы юридических сделок в отношении к состоящими в их владении имуществам<sup>300</sup>, учитывая неоднозначное понимание данного вопроса в судебной практике и законодательстве. Например, в решении 1892 г. Правительствующий Сенат определяет, что чиншевое право на городские земли с изданием закона от 25 июня 1840 г. должно быть передаваемо крепостным порядком<sup>301</sup>. В решении за 1906 г. устанавливается, что владельцам домов и других строений во владельческих городах и местечках в западных губерниях не требуется оформления каких-либо крепостных актов, кроме условий, утвержденных помещиком<sup>302</sup>. Однако, данное положение действовало при условии, что с таким владением не было соединено или не переуступалось право собственности на землю, на которой находились строения. Соответственно, благодаря неприменимости крепостной формы сделок к чиншевым имуществам городские и местечковые чиншевики лишены возможности пользоваться долгосрочным банковским кредитом, делал вывод А.М. Гуляев<sup>303</sup>. В свою очередь Государственным советом было высказано мнение о том, что прием таких имуществ в залог представляет большой риск для банков. Кредитные учреждения не гарантированы в том, что закладываемое имущество принадлежит заемщику, так как впоследствии оно могло перейти к другому лицу без ведома и согласия банка<sup>304</sup>.

<sup>298</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. VI. № 3789.

<sup>299</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. I. № 36659.

<sup>300</sup> См.: Гуляев А.М. Указ. соч. С. 248.

<sup>301</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1892. СПб., 1892. № 116.

<sup>302</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1906. СПб., 1906. № 44.

<sup>303</sup> См.: Гуляев А.М. Указ. соч. С. 249.

<sup>304</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1906. СПб., 1906. № 44.

В дореволюционной литературе можно встретить мнение о том, что в проекте ГУ предпринимается попытка воскресить чиншевые отношения под названием «права наследственного оброчного владения»<sup>305</sup>. Согласно проекту вечный оброчный владелец и оброчный владелец на срок «свыше девяносто девяти лет» обладает правом не только отчуждать и завещать, но и обременять залогом свое право владения (ст. 188, гл. 2, кн. III, т. II, проект ГУ). Здесь принимается в расчет прежде всего длительность владения лицом таким правом, что скорее всего обуславливается необходимостью защитить интересы как кредитора, так и должника, так как кредит предоставлялся на длительный период.

Своего рода Рубиконом для всего русского законодательства становится отмена крепостного права, когда на **бывших крепостных крестьян** и причисленным к крестьянам **бывших дворовых людей**<sup>306</sup> были распространены общие постановления гражданских законов<sup>307</sup>. Крестьяне получают статус «свободных сельских обывателей» с правом приобретения в собственность полевых и иных угодий, отведенных им в постоянное пользование. Они становятся субъектами гражданско-правовых отношений, соответственно, могли любым способом распоряжаться своим имуществом с соблюдением общих узаконений. Приобретая в собственность поземельные угодья на основании положения о сельском состоянии, они именовались «крестьянами-собственниками». Сельским обществам также было предоставлено право на приобретение в собственность и распоряжение недвижимостью «по своему усмотрению»<sup>308</sup>. Одновременно происходит перевод долгов помещиков на бывших крепостных<sup>309</sup>.

В ст. 170 Положения «О выкупе крестьянами, вышедшими из крепостной зависимости, их усадебной оседлости и о содействии правительства к приобретению сими крестьянами в собственность полевых угодий» от 19 февраля 1861 г. устанавливался общий запрет для сельских обществ и отдельных крестьянских

<sup>305</sup> Гуляев А.М. Указ. соч. С. 252.

<sup>306</sup> Дворовыми людьми считались лица, которые «по сказкам десятой ревизии показаны дворовыми при населенных имениях, домах, фабриках, заводах, или денежных капиталах» // 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIII. Отд. I. № 32820.

<sup>307</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. I. № 36657. № 36658.

<sup>308</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. I. № 36650. № 36657. № 36658.

<sup>309</sup> Согласно статистическим данным, из 425 млн. руб. помещичьих долгов 315 млн. руб. (74%) было переложено на крестьян // Проскурякова Н.А. Указ. соч. С. 113.



дворов на залог предоставленной им земли до погашения выкупной ссуды<sup>310</sup>.

В свою очередь бывшие дворовые люди также приобретают все личные, семейные и имущественные права, которые были предоставлены крестьянам, вышедшим из крепостной зависимости. Они получают право на участие в пользовании полевым наделом наравне с крестьянами, если до обнародования указа от 2 марта 1858 г. или пользовались полевым наделом, или поступали в услужение к помещику, или несли издельную повинность при обработке пахотных земель. Дворовые люди, имевшие право на получение поземельного надела, включались в состав крестьянского общества<sup>311</sup>.

Одним из итогов Крестьянской реформы было то, что согласно Высочайше утвержденному мнению Государственного совета «Об отчуждении, передаче по наследству и отдаче в залог земель и аренду населённых помещичьих земель и имений, по издании Положений о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости» от 19 февраля 1861 г. вводилось правило, по которому помещичьи имения, со всеми входившими в состав оных землями и угодьями, можно было принимать в залог для обеспечения займа лицам всех сословий. Исключение составили лица еврейской национальности. Определяется, что в случае, если заложенное имение, со включением земель, отведенных в постоянное пользование крестьян, подвергалось взысканию и должно было поступить в собственность заимодавца, не принадлежащего к потомственному дворянству, то ему надлежало полюбовно разрешить вопрос с крестьянами, предоставив им наделы или потребовав выкупа их надела. При залоге помещичьего имения, где часть земель была предоставлена в постоянное пользование крестьянам, до выкупа такой земли крестьянами имение признавалось нераздельным имуществом. Особые участки земли при наследственном подворном или участковом пользовании отдельного крестьянского двора или семейства также признавались нераздельным имуществом.

В дореволюционном праве прослеживаются две тенденции, которые по мере накопления практики становятся все более актуальными. Первая – необходимость введения законодательных ограничений, направленных на защиту крестьянского землевладения. Вторая – сохранение дворянского землевладения, так как был

---

<sup>310</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. I. № 36659.

<sup>311</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. I. № 36657.

нарушен незыблемый принцип перехода права собственности дворян в рамках одного сословия.

12 февраля 1862 г. принимается Указ, по которому владельцам «заложенных 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». По указу «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 взятого в ссуду, остается на его ответственности»<sup>312</sup>. 10 июня 1863 г. следует Высочайше утвержденное мнение Государственного совета, по которому на имения, заложенные в кредитных установлениях, где крестьяне состоят на издельной повинности, распространяется право, предоставленное владельцам оборочных имений, просить о переводе банковского долга на наделные земли крестьян<sup>313</sup>.

Одним из негативных, и в общем, неожиданным итогом Крестьянской реформы был наметившийся процесс «раскрестьянивания крестьянства». После отмены крепостного права крестьяне значительно пополнили ряды рабочих на предприятиях, оставаясь при этом основными производителями сельскохозяйственной продукции<sup>314</sup>.

Проблема поддержания дворянского землевладения не теряет своей актуальности. Несмотря на значительные изменения в социально-политическом строе в России в середине XIX в., имение, и прежде всего помещичье имение, продолжает оставаться основным видом недвижимости, подлежащим залого. Переход имений в руки недворян, сельскохозяйственный кризис 1880-х годов, натиск «новых коммерческих людей» (буржуазии) – все это способствует обнищанию и разорению дворянского сословия<sup>315</sup>. Одна из традиционных мер по поддержанию

<sup>312</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVII. Отд. I. № 37970.

<sup>313</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XXXVIII. Отд. I. № 37728.

<sup>314</sup> См.: Нечаев М.Г. В поисках истоков промышленной революции в России, или – «фабричная лихорадка» первой половины XIX века // Вестник ПНИПУ. Культура. История. Философия. Право. 2016. № 4. С. 5-38. С. 30.

<sup>315</sup> Проскуракова Н.А. Указ. соч. С. 331.

дворян – предоставление им кредитов под залог недвижимости в Государственном дворянском земельном банке<sup>316</sup>.

Любопытны материалы комиссии, предположительно созданной в 90-х гг. XIX в. по инициативе дворян, где содержится значительный объем документов по проблемам дворянского землевладения. Например, отмечается чрезвычайное сокращение дворянского поместного землевладения за последние 30 лет, которое в некоторых губерниях (Тверской, Новгородской, Костромской, Ярославской) достигает сорок и более процентов. По мнению автора документа, сложившаяся ситуация не может не заботить правительство как ввиду экономического значения этого явления, так и потому что в силу существующего порядка управления в уездах значительный контингент поместного дворянства необходим для отправления правительственной и общественной службы. Говорится, что интересы местного управления являлись бы тем более обеспеченными, чем устойчивее, состоятельнее и образованнее пребывало бы в уезде дворянство<sup>317</sup>.

Обозначена проблема выкупа родового имения. Приводится мнение Правительствующего Сената, согласно которому бывшие помещичьи имения, там где крестьяне получили в собственность усадебные и полевые земли, теряют свойство населенных имений. Если такие имения будут проданы недворянину, то выкупу они не подлежат, так как право выкупа предполагает переход права собственности на имения в рамках одного лишь дворянского сословия. В свою очередь собрание предводителей и депутатов симбирского дворянства полагает, что подобный подход законодателя лишает лиц дворянского сословия возможности пользоваться этим правом и ставит иные сословия в привилегированное положение по отношению к дворянству<sup>318</sup>. Схожую позицию высказывает и предводитель дмитровского дворянства – А. А. Офросимов. Он отмечает, что до издания Положения о крестьянах 19 февраля 1861 г. дворянству принадлежала исключительная привилегия владения населенными имениями. Такая привилегия оберегала от обеднения все дворянское сословие, так как, при продаже имение уходило лишь из рода, а не из рук дворянского сословия, так как интерес рода был оберегаем правом выкупа.

<sup>316</sup> См.: Езжева М.Н. Роль Государственного Дворянского земельного банка в сохранении помещичьего землевладения в России // Вестник РУДН. Серия: «Юридические науки». 2007. № 2. С. 16.

<sup>317</sup> РГИА. Ф. 1151. Оп. 12 (1896 г.). Д. 1 А. Л. 231.

<sup>318</sup> Там же. Л. 122.

Тенденция отчуждения дворянских имений связывается исключительно с экономическими причинами<sup>319</sup>.

Проблему закредитованности дворянства обозначает в своей записке и князь Мещерский. Он пишет, что дворянство, озабоченное бездоходностью, силится увеличить доходность посредством увеличения оборотного капитала, прибегая для этого к кредиту, но в большинстве случаев надежды оказываются напрасными. Они не осуществляются. Характеризуя проблему перехода дворянской собственности в руки иных сословий, отмечается, что дворянство впереди ждет дальнейшее обесценивание имений, «еще более ускоренная выпродажа наших имений в руки коммерческих людей», в руки так называемых «*новых людей*», которые, если все останется в том же положении как теперь есть, заменят дворян в общественном и государственном строе России. Фактически в документах констатируется факт разорения дворянского сословия вследствие их неспособности приспособиться к новым условиям жизни и обозначается появление нового класса «предпринимателей» – выходцев из разных сословий, которые наиболее адаптированы к жизни в условиях капиталистических отношений.

Заметим, что в документе «новые люди» характеризуются достаточно негативно: о них до сих пор доброй славы не слышно, их называют Колупаевыми и Разуваевыми потому что, в общем, они придерживаются политики выжимания соков до последней капли из мужика и из земли – политики возврата в возможно кратчайший срок на коммерческом основании затраченных на покупки имения денег с процентами<sup>320</sup>. Можно предположить, что автор документа, намекает на отсутствие высоких моральных качеств у «новые люди», в то время как дворянство представляется им в максимально выгодном свете.

Возвращаясь к проблеме перехода дворянских имений в руки иных сословий приведем дело Государственного совета о поддержании и развитии дворянского землевладения, в котором содержатся в том числе и материалы Особого совещания, где рассматриваются экономические причины разорения дворянских имений<sup>321</sup>. Указывается, что возможность перехода землевладений дворян в руки иных сословий

---

<sup>319</sup> Там же. Л. 124.

<sup>320</sup> Там же. Л. 126. – Л. 126 об.

<sup>321</sup> РГИА. Ф. 1151. Оп. 12 (1899 г.). Д. 108.

впервые открылась после освобождения крестьян от крепостной зависимости и поземельного их устройства на началах выкупа при содействии от правительства. Отчуждение поместий недворянам, обнаружившееся в широких размерах первоначально лишь в северных губерниях, равно как и в нечерноземной полосе центральной России, впоследствии, отчасти под влиянием наступивших неблагоприятных сельскохозяйственных условий распространилось и на прочие местности<sup>322</sup>. Такое положение отражается прежде всего неблагоприятно на интересах сельского хозяйства, не говоря уже о тех случаях, когда имения попадают в руки спекулянтов и подвергаются хищнической эксплуатации с целью скорейшего извлечения затраченных на их приобретение денежных средств<sup>323</sup>. Из материалов комиссии видно, что процесс обезземеливания дворянства приобрел достаточно большой размах. Новые владельцы земельных участков активно включаются в экономические процессы. Одновременно ставится проблема сохранения земель сельскохозяйственного назначения.

\*\*\*

Таким образом, законодательство о физических лицах – субъектах залоговых правоотношений носит преимущественно сословный характер. Постепенно расширяется круг субъектов-закладчиков недвижимого имущества за счет предоставления прав лицам, ранее не обладавшим правом собственности на недвижимость, происходит «размывание» ограничений, связанных с сословной принадлежностью. Однако, сословность здесь выражена в том, что в 1-ой половине XIX в. право собственности на населенное имение, принадлежит исключительно дворянам, и даже после начала проведения Крестьянской реформы они сохранили право залога земли, предоставленной временно-обязанным крестьянам.

Параллельно происходит формирование понятий право- и дееспособность, которые влияют на объем имущественных прав субъектов. К концу XIX в. в практике были выработаны подходы для определения этих институтов, и уже в проекте ГУ были введены законодательные определения понятиям правоспособности и дееспособности. В отношении некоторых категорий физических лиц (глухонемые, сумасшедшие) законодательно закрепляется процедура предоставления или лишения

---

<sup>322</sup> Там же. Л. 2. – Л. 3 об.

<sup>323</sup> Там же. Л. 4 об.

их имущественных прав, в частности, залог недвижимости. Возраст лица, в частности, его совершеннолетие (21 год) не всегда играет определяющую роль при этом. В отличие от Свода законов в проекте ГУ появляется новая категория лиц, в отношении которых действуют законодательные ограничения – слепые.

Со 2-ой половины XIX в. процесс обезземеливания дворянского сословия набирает обороты, выводя на первый план проблему защиты дворян-залогодателей, в том числе проблему права выкупа имений. В документах употребляется такое понятие как «новые люди». Это выражение не имеет законодательного определения, но употребляется в отношении некоего класса людей, которые в большинстве своем имеют недворянское происхождение, располагают капиталами и действующих только в своих интересах, не принимая во внимания интересы государства и общества.

В западных губерниях в отношении чиншевиков, владеющих участками в силу феодального чиншевого права, сохраняется право распоряжения. Залог чиншевых участков осложнен тем, что в случае неплатежеспособности должника к приобретателю этого права переходили обязанности, связанные с пожизненно наследуемой обязанностью уплаты чинша собственнику земли.

## **§ 2. Факторы, влияющие на правовой статус субъектов залогового права**

Изменения в правовом регулировании права собственности и залога недвижимого имущества в Российской империи во многом связаны с событиями, которые происходили как в стране, так и на мировой арене. Они отражают основные тенденции общественного развития в XIX в.

Интерес представляют нормы регулирования института залога недвижимости в России, которые иллюстрируют верховенство интересов государства над правами отдельной части общества и являются следствием текущей геополитической ситуации. Изъятия из общих правил касались определенных групп субъектов и делились на две фракции: в отношении подданных Российской империи и в отношении иностранных граждан.

Среди факторов, влияющих на правовой статус подданных России, наиболее значимыми являются такие признаки как национальность, сопряженная с

конфессиональной принадлежностью, и сословная принадлежность. В ряде случаев в отношении этих факторов играет существенную роль территориально-административное деление. С факторами, влияющими на правовой статус субъектов, сопряжена проблема защиты национальной безопасности государства, что на определенных этапах исторического развития ставится законодателем во главу угла. К.Н. Анненков отмечал, что введение в Российской империи ограничений в отношении местожительства целых групп лиц, принадлежавших к известной национальности, к известному вероисповеданию и сословию, не был известен законодательствам других стран<sup>324</sup>.

**Национальный фактор, сопряженный с конфессиональным.** Изъятия из правил действовали в отношении лиц еврейской и польской национальности (причем в нормативно-правовых актах Российской империи эти две национальности упоминаются в основном в одном контексте) и в отношении горцев на Кавказе.

Принимая во внимание то, что в традиции русского дореволюционного права залог сопряжен с куплей и что в паспортах Российской империи не было графы «происхождение» (национальность), исследование вопроса о причинах изъятий в отношении определенных групп субъектов – это расследование, которое базируется прежде всего на анализе архивных материалов, где представлены позиции и взгляды различных чиновников в докладных записках по интересующему нас вопросу. Конечно же, в итоговом документе отражена официальная позиция государства, в то время как контекст принятия той или иной нормы остается как бы за кадром, и современному исследователю не всегда понятна логика принятия нормативно-правовых актов законодателем XIX в.

Правовое регулирование в отношении лиц еврейской национальности при залоге недвижимости. Необходимость правового урегулирования гражданско-правовых вопросов в отношении лиц еврейской национальности возникает после первого раздела Речи Посполитой в 1772 г., когда к Российской империи были присоединены территории, на которых проживали в том числе и евреи<sup>325</sup>. Указом от

---

<sup>324</sup> См.: Анненков К.Н. Указ. соч. С. 136.

<sup>325</sup> См.: Абакумова Е.В. Правовое положение евреев в Российской империи в конце XVIII – начале XIX вв.: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2014.

23 декабря 1791 г. были обозначены границы их оседлости<sup>326</sup>.

Закрепленная Екатериной II политика ограничения расселения лиц еврейской национальности, сохранялась в целом и в XIX веке. Приведем некоторые нормативно-правовые акты, которые, как представляются, имеют наибольшее значение для определения имущественных прав лиц еврейской национальности, в частности, при залоге недвижимости.

Например, Положение от 9 декабря 1804 г. «Об устройстве евреев» устанавливает, что лица еврейского происхождения могли осуществлять свои права с установленными законом изъятиями: «земледельцы из евреев, так и фабриканты, ремесленники, купцы и мещане (лица еврейской национальности – Н.А.) 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 наследство, во всем пространстве указа 12 декабря 1802 года». Оговаривается, что фабрики разрешено «заводить» евреям в тех губерниях, где им дозволено жить, на том же основании как и всем российским подданным<sup>327</sup>. Лица еврейской национальности получают статус горожан.

20 ноября 1829 г. следует Именной указ «О воспрещении евреям, которые не находятся на службе, иметь постоянное пребывание в городах Севастополь и Николаев»<sup>328</sup>. Определяется, что «находя неудобным и вредным» пребывание не служащих евреев в указанных городах предпринимаются следующие меры: запрет на постоянное пребывание в Севастополе и Николаеве, с предписанием в течение года переписаться в другие города, открытые для их пребывания. В течение 2-х лет предписывалось продать принадлежащие евреям дома, земли, лавки и другую недвижимую собственность, в противном случае такую недвижимость продадут с публичного торга в пользу хозяина недвижимости. До продажи недвижимого имущества евреям разрешалось оставаться в Севастополе и Николаеве с семьями. В случае если у евреев есть обязательства по договорам с казною, то и им разрешалось оставаться в этих городах до окончания обязательств. Указ не касался евреев

---

<sup>326</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXIII. № 17.006.

<sup>327</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVIII. № 21547.

<sup>328</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. IV. № 3286.



караимов, «коим отнюдь не воспрещается жить и владеть собственностью в Севастополе и Николаеве на прежнем основании».

Несколько позднее в «Своде законов о состоянии людей в государстве» или «Свод законов о состояниях», содержащемся в т. IX Свода законов 1832 года издания и последующих, обобщается законодательство о лицах еврейской национальности, в частности, рассматривается вопрос о праве евреев владеть и распоряжаться собственностью.

Нормы о лицах еврейской национальности постоянно дополняются. 13 апреля 1835 г. издается Высочайше утвержденное Положение о евреях, согласно проекту особого комитета. Новое Положение было призвано устранить открывшиеся «местные затруднения» при применении на практике. В этом нормативно-правовом акте сформулирована и главная цель правительства в отношении лиц еврейской национальности: устройство положения евреев таким образом, чтобы открыв им свободный путь к снисканию безбедного содержания упражнениями в земледелии и промышленности и к постепенному образованию их юношества, в то же время преградить им поводы к праздности и промыслам незаконным<sup>329</sup>. Приводится закрытый перечень территорий, на которых допускается проживать лицами еврейской национальности в Российской империи. Оговаривается, что проживание лиц еврейской национальности в западных пограничных губерниях, в селах и деревнях, расположенных «от границы ближе 50 верст» запрещено. Как и в Положении 1804 г. закрепляется, что в черте общей оседлости, равно как и везде, где дозволено их постоянное пребывание, лица еврейской национальности могут приобретать недвижимую собственность всякого рода, кроме имений населенных, владение которыми евреям вовсе воспрещается. Если такое лицо получает в наследство имение населенное или ненаселенное вне черты оседлости, то оно было обязано его продать в установленный законом шестимесячный срок.

11 декабря 1853 г. издается Сенатский указ «О праве владения евреями и других лиц такими корчмами в западных губерниях, кои достались им по экздивидорским решениям»<sup>330</sup>. В основе нормативно-правового акта анализ накопившейся практики. Согласно полученным сведениям оказалось, что 14-ю корчмами выделенными по

<sup>329</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. X. Отд. I. № 8054.

<sup>330</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVIII. Отд. I. № 27762.

решению Эксдивизорских судов владеют лица еврейской национальности. Изучив материалы дела Правительствующий Сенат определяет, что лица еврейской национальности должны продать такую собственность тем, кто имеет право (по состоянию своему) владеть подобными заведениями. Срок для продажи устанавливался в течение текущего откупного четырехлетия. Продажа горячительных напитков в свою очередь должна была быть передана христианам.

Однако, для некоторых категорий евреев появляются и послабления. Отчасти это было связано с экономическим интересом государства. Так, 16 марта 1859 г. Высочайше утверждается мнение Государственного совета «О предоставлении евреям – купцам 1-й гильдии и евреям – иностранным подданным, права жительства и торговли вне черты постоянной оседлости евреев». Указывается, что такие евреи «пользуются всеми правами, коренному русскому купечеству по сей гильдии присвоенным», в том числе и правом на приобретение собственности в Империи<sup>331</sup>.

В решениях Правительствующего Сената подтверждаются и права жен, вдов и детей еврея-купца 1-й гильдии, состоявшего в гильдии вне черты еврейской оседлости в течение 10 лет, на постоянное жительство в месте его последней приписки, а также право на самостоятельное приобретение и принятие в залог недвижимости, но только в городах, к которым они приписаны<sup>332</sup>.

28 июня 1865 г. принимается Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О дозволении евреям механикам, винокурам, пивоварам и вообще мастерам и ремесленникам проживать повсеместно в Империи» право повсеместного проживания получили еврей-ремесленники<sup>333</sup>. Можно предположить, что основная цель законодателя – смягчение режима для ремесленников, которые не представляют опасности для государства.

Отметим, что применение закона на практике отличалось в зависимости от исторического периода. В работе одного из современников событий – Г.С. Вольтке – говорится, что в 1880-х годах началась повсеместная проверка занятий еврей-ремесленников вне черты их оседлости и те из них, которые своим ремеслом не

---

<sup>331</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. I. № 34248.

<sup>332</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1903. СПб., 1903. № 100.

<sup>333</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XL. Отд. I. № 42264.

занимаются, выселяются немедленно в места их приписки<sup>334</sup>.

Нехватка квалифицированных работников, в частности в медицине, приводит к тому, что 19 января 1879 г. был Высочайше утвержден всеподданнейший доклад управляющего Министерством внутренних дел «О предоставлении евреям, окончившим курс в высших учебных заведениях, права дальнейшего пребывания в местностях, не определенных для постоянной их оседлости». Лицам еврейской национальности, получившим высшее образование, аптекарским помощникам, дантистам, фельдшерам и повивальным бабкам, а также лицам, изучавшим фармацию, фельдшерское и повивальное искусство было предоставлено право повсеместного жительства в Российской империи<sup>335</sup>.

Право повсеместного проживания для лиц еврейской национальности зависело от ряда условий, среди которых был и уровень их образования, и применение знаний на практике, и потребности государства в тех или иных специалистах на местах, и рост революционного движения, когда, по мнению правительства, борьба с революционным движением включала и ограничение прав лиц еврейской национальности, активно включавшихся в классовую борьбу.

В 1899 – 1901 гг. было рассмотрено дело в Правительствующем Сенате, которое касалось прав на повсеместное жительство разведенных евреек, мужа которых этим правом не пользовались, но которые до замужества имели это право по происхождению<sup>336</sup>. Мнения сенаторов по данной проблеме отчасти разнились<sup>337</sup>. Обер-прокурор считал необходимым предложить Правительствующему Сенату постановить единогласную резолюцию по вопросу о том, что разведенные еврейки, которые до вступления в брак не приобрели лично права на повсеместное жительство, а имели сие право в силу своего происхождения, не могут по прекращении брака пользоваться вновь правами своих родителей, а пользуются исключительно теми правами по жительству, которые принадлежат их мужьям<sup>338</sup>.

В итоге 4 октября 1902 г. Общим собранием Сената разрешается вопрос о праве проживания вне черты еврейской оседлости евреек по прекращении их брака

<sup>334</sup> См.: Вольтке Г.С. О правах ремесленников-евреев / [Г. Самойлович [псевд.]. СПб., 1894. Авт. установлен по изд.: Масанов И.Ф. Словарь псевдонимов... М., 1958. Т. 3. С. 95. С. 27-28.

<sup>335</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. LIV. Ч. 1. № 59236.

<sup>336</sup> РГИА. Ф. 1330. Оп. 9. Д. 736.

<sup>337</sup> Там же. Л. 23.

<sup>338</sup> Там же. Л. 24.

смертью мужа или разводом. Признается право евреек на проживание вне черты еврейской оседлости в случае окончания высшего учебного заведения или получения диплома на звание повивальной бабки, фельдшерицы, дантистки. Это право сохраняется после вступления в брак с евреем, не обладающим правом повсеместного жительства, и после прекращения брака смертью мужа или разводом. В то время как «еврейки, не приобретшие лично права на повсеместное жительство, но пользующиеся таковым преемственно от родителей, очевидно могут им пользоваться лишь до тех пор, пока вообще пользуются правами своих родителей...». «Восстановление вдов или бракоразводных жен в правах состояния их родителей может последовать лишь в изъятие из общего порядка, как то видно из объявляемых в Сенатских Ведомостях особых Высочайших повелений ...»<sup>339</sup>.

В данном случае снятие ограничений было прежде всего связано со стремлением государства получить квалифицированных работников, в частности медиков, для удовлетворения потребности в них на местах вне черты оседлости.

Государство поощряет лиц еврейской национальности к получению образования или профессии в целом и выделяло особо успешных в торговле. В связи с этим стоит согласиться с мнением И.Г. Оршанского, который в своем исследовании отмечает, что «главное содержание истории законодательства о евреях заключается в борьбе двух противоположных начал: религиозной нетерпимости и государственно-общественной пользы, из которых первое клонит к ограничению, а второе к расширению гражданских прав евреев»<sup>340</sup>. Положение о религиозной нетерпимости в отношении лиц еврейской национальности представляется достаточно спорным, так как для России характерна общая веротерпимость, скорее здесь значимую роль играет их революционная деятельность.

Прослеживается и достаточно жесткая политика по ограничению их имущественных прав, в частности, при залоге. Отчасти в связи с опасениями, что надельная земля, полученная крестьянами по реформе 1861 г., перейдет в руки евреев: «Если теперь в черте оседлости они сумели высосать все соки из живущих там русских, то, получив право жить повсеместно, они и по всей России так же все заберут в свои руки. Прежде всего пострадает от евреев наш мужик... Еврей за долг

---

<sup>339</sup> Там же. Л. 53. – Л. 54.

<sup>340</sup> Оршанский И.Г. Законодательство о евреях. Очерки и исследования. СПб., 1877. С. 241.

через суд заберет у мужика все, что теперь мужик имеет, и, между прочим, его земельный надел. Так постепенно земля перейдет в руки евреев, и мужику придется у них арендовать или жить в батраках»<sup>341</sup>.

3 мая 1882 г. принимается Высочайше утвержденное положение Комитета министров «О приведении в действие временных правил о евреях»<sup>342</sup>. В губерниях постоянной оседлости евреев приостанавливается совершение купчих крепостей и закладных на имя евреев, находившихся вне черты городов и местечек.

10 мая 1903 г. Высочайше утверждается положение Комитета министров «Об изменении временных правил 3 мая 1882 г. о жительстве евреев вне городов и местечек», в которых устанавливалось, что недвижимые имущества, расположенные вне городских поселений в губерниях, не входивших в черту общей еврейской оседлости, принимать в залог было запрещено. Это ограничение должно было действовать впредь до пересмотра в законодательном порядке постановлений о евреях и было призвано ограничить возможность выдавать ссуды под залог недвижимости и ограничить возможность приобретения прав собственности на недвижимые имущества<sup>343</sup>.

И.Г. Оршанский писал, что литература и общественное мнение давно постановили приговор окончательный и безапелляционный, по которому еврейская торговля состояла исключительно в эксплуатации производительных и трудящихся классов, особенно сельского населения<sup>344</sup>. По мнению современников, ограничения в отношении евреев были еще обусловлены политическими и экономическими соображениями<sup>345</sup>, но в работе «Записки по вопросу о восстановлении прав на приобретение имений в Западном крае», предположительно составленной самими евреями, было отмечено, что вопросы прав евреев не рассматривались с позиции «чисто гражданской экономической стороны»<sup>346</sup>.

Законодательная политика в отношении лиц еврейской национальности достаточно противоречива и многообразна. Представляется, что законодательные

---

<sup>341</sup> Добромыслов В.В. Указ. соч. С. 11.

<sup>342</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. II. № 834.

<sup>343</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XXIII. Отд. I. № 22933.

<sup>344</sup> См.: Ольшанский И.Г. Евреи в России. Очерки экономического и общественного быта русских евреев. СПб., 1877. С. 15.

<sup>345</sup> Мыш М.И. Руководство к русским законам о евреях. СПб., 1914. С. 354.

<sup>346</sup> Записка по вопросу о восстановлении прав на приобретение имений в Западном крае. Киев, 1876. С. 2.

ограничения в отношении евреев связаны, с одной стороны, со стремлением не допустить переход земли в руки иноверцев и для сохранения целевого использования земли, а с другой стороны, с репутацией евреев, которые, по мнению части общества, не относились к категории благонадежных подданных. Евреи могли быть ограничены в правах в зависимости от места проживания, образования, рода занятий и т.д. В свою очередь лица, имеющие образование, находились под покровительством государства.

Правовое регулирование в отношении лиц польской национальности при залоге недвижимости<sup>347</sup>. Для этой группы субъектов изъятия действовали по национальному принципу, а также конфессиональному, административно-территориальному и сословному.

В 1815 г. по итогам Венского конгресса к России отошла часть польских земель под названием «Царство Польское». Этот новый регион вплоть до 1917 г. был регионом беспокойным и требовал постоянного внимания власти. Часть поляков, в основном шляхта, стремились к восстановлению своего государства в границах Речи Посполитой, «т. е. с включением в ее территорию литовских, белорусских, украинских и даже русских земель»<sup>348</sup>. Это стремление вылилось в польские восстания 1830 – 1831 и 1863 – 1864 гг.

Если после первого восстания Царство Польское все же сохранило за собой значительную административную автономию, то после второго восстания происходит нивелирование этой автономии, и наше государство берет курс на инкорпорацию территорий бывшего Царства Польского в состав Российской империи<sup>349</sup>. Идея Александра I о создании стратегического форпоста Российской империи в Восточной Европе и об историческом примирении двух славянских народов – русских и поляков<sup>350</sup> не сработала.

Предваряя анализ правового регулирования статуса недвижимости лиц польской национальности в девяти западных губерниях Российской империи,

<sup>347</sup> См.: Абрамова Н.В. Правовое регулирование статуса недвижимости лиц польской национальности в девяти западных губерниях России в XIX в. // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2022. № 4. С. 97-112.

<sup>348</sup> Андреева Н.Н., Ващенко А.В., Звонарев А.В. Правовой статус Царства Польского в составе Российской империи: Учебное пособие. М., 2015. С. 16.

<sup>349</sup> См.: Коркунов Н.М. Русское государственное право: Пособие к лекциям. Т. 1: Введение и общая часть. СПб., 1892. С. 136-137.

<sup>350</sup> См.: Андреева Н.Н., Ващенко А.В., Звонарев А.В. Указ. соч. С. 24.

уместно привести слова одного из государственных деятелей, непосредственного участника событий и проводника политической линии русского государства в период создания механизмов управления и урегулирования так называемого «польского вопроса». Речь идет о Министре внутренних дел Российской империи, статс-секретаре, графе Петре Александровиче Валуеве. 7 августа 1864 г. П.А. Валуев отмечал в записке Александру II несостоятельность крайних взглядов. Он подчеркивал, что ненависть – не правительственное и не государственное чувство и что ультра-патриотизм пользуется красноречием и критикой, но не так легко жертвует трудом и деньгами, а даже, наоборот, не пренебрегает материальными выгодами патриотических подвигов<sup>351</sup>. Да, конечно, Министр внутренних дел говорил непосредственно о существовавшей тогда политике и ее неоднозначности, но представляется, что смысл его послания актуален и в наши дни. П.А. Валуев тонко подметил, что, во-первых, на любую проблему нужно смотреть спокойно и взвешенно, объективно анализируя все аспекты проблемы, не поддаваясь эмоциям, ведь сильные эмоции не позволяют правильно оценить ситуацию. На данную записку 8 августа 1864 г. Александр II наложил резолюцию: «Все это справедливо и доказывает еще раз, что наши взгляды совершенно одинаковы. Желал бы, чтобы и прочие органы Правительства их разделяли»<sup>352</sup>.

Можно предположить, что император прекрасно осознавал, что проводимая политика в отношении части общества – лиц польского происхождения – вопрос дискуссионный и зависит от множества факторов, что он не может принудить все общество разделять его взгляды. По сути, лишь право и правовые механизмы позволяли императору в этот период разрешить тот или иной наболевший вопрос, в то время как эмоции, кипящие в обществе, лишь мешали.

Представляется интересным тот факт, что несколько ранее, 12 февраля 1864 г., император Александр II изволил начертать на отношении Гродненского, Минского и Виленского генерал-губернатора Михаила Николаевича Муравьева (которого в том числе критиковал граф П.А. Валуев в записке от 8 августа 1864 г.): «Основные мысли его я разделяю, не предрешаю этим вопрос о приведении их в исполнение».

---

<sup>351</sup> Дмитриева Н.В. Русификаторская политика в Западном крае и Прибалтийских губерниях. Записка П.А. Валуева Александру II // Новое прошлое. 2018. № 2. С. 212-213.

<sup>352</sup> Там же.

Генерал-губернатор в конфиденциальном сообщении Министру государственных имуществ Александру Алексеевичу Зелёному, подкрепляя свои мысли о состоянии дел во вверенных ему территориях, ссылается на слова самого Министра: «... как Вы изволите совершенно справедливо говорить: “своими действиями сами (участники второго польского восстания – Н.А.) разорвали связь с обществом, обязанным трудиться и помогать Правительству своею общественной деятельностью; не пользуясь доверием Правительства, они не могут быть призваны к отправлению каких-либо обязанностей и должностей, чрез что самое они становятся, если не вредными, то лишними членами общества”»<sup>353</sup>. И далее продолжал цитировать слова Министра государственных имуществ: «Правительство, лишив таких лиц права распоряжаться имениями, признало их, хотя временно, изъятыми из общественной жизни Государства и, по всей справедливости, не должно и не может возвращать им это право без явного вреда для Государства». Таким образом, с одной стороны, государственные деятели (и генерал-губернатор, и министр, и император) исходили из положения о «полном уважении права собственности», что, конечно же, сопряжено с таким правом по распоряжению имуществом, как залог, а с другой – речь идет о «строгой справедливости» и «обязанности охранять спокойствие Государства»<sup>354</sup>. Представляется, что тут речь идет не о сохранении какого-то баланса интересов между государством и обществом, а о сохранении безопасности государства путем изъятия части прав у некоторых подданных, которые идут против интересов Российской империи. В частности, был издан Указ от 10 декабря 1865 г. о воспрещении лицам польского происхождения вновь приобретать помещичьи имения в девяти западных губерниях<sup>355</sup> (не бывших польских), который устанавливал изъятия из общего правила о правоспособности лиц к совершению сделок с недвижимым имуществом, в том числе и при залоге недвижимости.

Введение особых норм по национальному признаку было вызвано стремлением власти надежно закрепить земли, вернувшиеся в состав Российской империи в результате трех разделов Польши, при наличии ярко выраженного стремления польской шляхты к государственной независимости и восстановлению

---

<sup>353</sup> РГИА. Ф. 384. Оп. 12. Д. 360.

<sup>354</sup> Там же.

<sup>355</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XL. Отд. II. № 40759.



Польши «от можа до можа». При этом изъятия коснулись только помещичьих земель, что свидетельствует о стремлении законодателя дифференцировать лиц, которые были привлечены к ответственности за участие в мятежах и о желании установить предел усилению польской шляхты<sup>356</sup>.

В 1863 г. М.П. Погодин по поводу западных губерний писал, что его убеждение в необходимости свободы и самоуправления для Польши изменилось. Теперь, по его убеждению, «при виде русской крови, проливаемой подлым предательством», необходимы другие меры («законные» и «справедливые») как для безопасности, так и для спокойствия России: «...польский наносной элемент должен быть там непременно уменьшен, ослаблен, если даже не уничтожен – иначе нет нам мира и нет нам покоя никогда»<sup>357</sup>. Это высказывание отражает поиск путей снижения напряженности в регионе, в частности путем русификации населения, отражает основные тенденции понимания политической ситуации, которые ложатся в основу стратегии защиты интересов Российской империи.

Далее, по распоряжению императора Александра II создается Особая комиссия, призванная разработать меры к водворению в «Западном крае» русского элемента. Оговорим, что термин «Западный край», а также понятия «западные губернии» и «западные окраины» вошли в употребление лишь в 1840 г., когда по велению императора Николая I названия «литовские губернии» и «белорусские губернии» перестали использоваться в административной номенклатуре. При этом соответствующая территория официально именовалась Северо-Западным краем. Киевская, Волынская и Подольская губернии составили Юго-Западный край<sup>358</sup>.

Генерал-адъютант фон Кауфман в конфиденциальном сообщении Министру государственных имуществ А.А. Зелёному сообщает, что «край этот и по настоящее время остался польским, в чем очевидно убеждает нас последнее возмущение». По мысли фон Кауфмана, каждый русский из приобретающих имение в западных губерниях положит основание целому русскому поселку, посадит целый куст православного русского начала, станет надежным проводником идей православия в

<sup>356</sup> РГИА. Ф. 1284. Оп. 189 (1863 – 1899). Д. 1102.

<sup>357</sup> Погодин М.П. Несколько слов о западных губерниях // Погодин М.П. Указ. соч. Соч.: В 5 т. Т. 5: Статьи политические и польский вопрос. (1856-1867). М., 1876. С. 389.

<sup>358</sup> Карнишина Н.Г. Западные губернии Российской империи: проблемы государственного-правового устройства // Известия ВУЗов. Поволжский регион. Гуманитарные науки. История. 2012. № 3 (23). С. 14.

крае, внесет и разовьет русскую народность<sup>359</sup>.

Согласно журналам Особой комиссии о мерах к водворению в Западном крае русского элемента, «под выражением “лицо польского происхождения” нужно было понимать не вообще католиков, а только поляков и тех западных уроженцев, которые усвоили себе польскую национальность». Хотя в юридическом отношении выражение это может казаться неточным, но на практике в применении к лицам оно не возбуждает никаких сомнений, и между тем устраняется вполне вопрос о вероисповедании, так как было бы совершенно несправедливо делать различие между владельцами не по политическим, а по религиозным соображениям. Польские восстания понимаются как «чрезвычайные обстоятельства», и рекомендуется введение таких мер, которые, хотя и не согласуются с общими юридическими началами, но «вполне оправдываются высшим интересом государственного спокойствия и самосохранения» России в борьбе с «польской крамолой»<sup>360</sup>.

Предполагалось, что признак вероисповедания должен был лечь в основу предложенного воспрещения лицам польского происхождения приобретать земельные имущества в девяти западных губерниях, но затем был отброшен исходя из соображения, что по российскому действующему законодательству вообще признак вероисповедания не признается основанием для каких бы то ни было ограничений в личных правах и единственное в сем отношении исключение установлено для лиц иудейского исповедания<sup>361</sup>. Лицо польского происхождения становится особым субъектом права, в отношении которого действуют изъятия из соображений государственной необходимости.

Вопрос о том, нужно ли принимать в расчет конфессиональный признак при применении указа от 10 декабря 1865 г., поднимался неоднократно. Например, циркулярным предложением главный начальник Северо-Западного края, генерал-адъютант Потапов разъяснял, что принятие православия лицом польской национальности не может служить законным поводом к изъятию данного лица из действия указа от 10 декабря 1865 г., так как для действительной перемены национальности нужно немало времени, чтобы люди эти окончательно отрешились

---

<sup>359</sup> РГИА. Ф. 384. Оп. 12. Д. 360.

<sup>360</sup> РГИА. Ф. 1284. Оп. 189 (1863–1899). Д. 1102.

<sup>361</sup> Там же.

от польских взглядов и тенденций и самого польского языка и перестали бы считаться людьми польского происхождения<sup>362</sup>.

Уже в 1869 – 1870 гг. генерал-губернаторы Западного края отказывали в праве приобретения земли лютеранам, женатым на католичках, на том основании, что по смерти родителей имение может перейти к их детям католического вероисповедания, закладывая тем самым в основу своих решений не только национальный, но и конфессиональный признак<sup>363</sup>.

Указывалось, что под понятием «польское происхождение» закон понимает не только место рождения, но и другие признаки, обособляющие польскую национальность, к числу коих несомненно относится вероисповедание<sup>364</sup>. Несмотря на стремление законодателя исключить религиозную составляющую вопроса, на практике она становилась одной из причин, определяющих положение дел.

Подобное толкование было возможно на основании указа от 4 февраля 1866 г. «О правилах каким порядком присутственные места, совершающие крепостные акты, должны удостоверяться в том, что покупающий имение в западных губерниях не есть лицо польского происхождения», где в п. 3 устанавливалось, что покупатель должен был предоставить свидетельство от генерал-губернатора той губернии, в которой состоит покупаемое имение, о том, что «к допущению его к покупке имения не оказывается препятствия»<sup>365</sup>.

Вероятнее всего, таким образом предполагалось, что окончательное решение должно приниматься генерал-губернаторами исходя из их понимания, что является препятствием. Возможно, что конфессиональная принадлежность становилась именно тем фактом, на основании которого принималось решение об отказе в приобретении имения. Так, по мере развития политической ситуации толкование термина «лицо польской национальности» претерпевает изменения и понимается чиновниками максимально широко.

В основу Указа от 10 декабря 1865 г. ложатся выводы Особой комиссии, которая рассмотрела донесения Министру государственных имуществ от генерал-

<sup>362</sup> Циркулярное предложение главного начальника Северо-Западного края Гг. Губернаторам от 17 октября 1869 г. за № 2289 // Сборник правительственных распоряжений по водворению русских землевладельцев в Северо-Западном крае. Вильна, 1870. № 121. С. 240-242.

<sup>363</sup> Ковалевский М.М. Указ. соч. С. 221.

<sup>364</sup> РГИА. Ф. 1284. Оп. 189 (1863 – 1899). Д. 1102.

<sup>365</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XLI. Отд. I. № 42971.

губернаторов северо- и юго-западных губерний. Отметим, что не все предложения, которые содержатся в журналах комиссии относительно мер к водворению русского элемента в Западном крае, вошли в текст указа. В выводах Особой комиссии указывается, что в девяти западных губерниях на десятиmillionное население преимущественно малороссийское, белорусское и частью литовско-жмудское имеется весьма ничтожное по численности население польского происхождения, состоящее в основном из помещиков и мещан, которое дает всему краю характер польский и мешает остальному населению правильно развиваться и пользоваться, наравне с прочими подданными, плодами предпринятых реформ.

Один из аспектов проблемы состоит в корпоративной замкнутости польского владения недвижимостью, не допускающей проникать к себе никакую другую национальность и особенно русскую. Особая комиссия полагала, что правительство должно прибегнуть к такой мере, которая посредством устранения лиц польского происхождения от прав вновь приобретать имения в Западном крае, не стесняя при этом законных прав владения польских помещиков, окончательно преградила бы возможность усиления этого класса.

На основании выводов комиссии император Александр II приказал впредь до окончательного устройства Западного края посредством достаточного усиления в нем числа русских землевладельцев запретить лицам польского происхождения вновь приобретать помещичьи имения в девяти западных губерниях. С момента объявления указанного постановления все совершенные после того акты и сделки, находящиеся в пределах этих губерний, признаются недействительными. Таким образом, указ касался только лиц польского происхождения как субъектов права, которые обособлялись этим указом от польских помещиков, уже владевших недвижимым имуществом на законном основании. Добавим, что ограничительные меры не коснулись и польских крестьянских землевладений.

В текст Указа не вошло предложение Киевско-Подольского и Волынского генерал-губернатора о запрещении католикам приобретать или закладывать недвижимость «не исключая городов»<sup>366</sup>, т. е. любую недвижимость на территории Западного края. По данному Указу помещичьи имения, расположенные в девяти

---

<sup>366</sup> РГИА. Ф. 384. Оп. 12. Д. 360.

западных губерниях, выделяются из общего круга предметов, становясь специальным предметом недвижимого имущества.

В тот же день, 10 декабря 1865 г., издается еще один Указ, который содержит дополнения и пояснения к закону о воспрещении лицам польского происхождения вновь приобретать помещичьи имения в девяти западных губерниях. Дополнительно в этом нормативно-правовом акте разъясняется, что «никакой закон обратной силы не имеет»<sup>367</sup>. Начиная с 1866 г. для лиц польского происхождения вводились изъятия из действия указа от 10 декабря 1865 г. по Высочайшему повелению ввиду долговременной и верной службы<sup>368</sup>.

14 апреля 1866 г. главный начальник Северо-Западного края генерал-адъютант фон Кауфман направил циркулярное предложение Министру государственных имуществ А.А. Зелёному. Отмечалось, что Указ от 10 декабря 1865 г. не воспрещает лицам польского происхождения приобретать недвижимое имущество в городах, но, принимая во внимание главную цель правительства – обрусение края через водворение в нем возможно большего числа собственников русского происхождения, предложить подлежащим местам и лицам быть крайне осмотрительными при утверждении за лицами польского происхождения собственности в городах и не допускать ни в коем случае приобретение городских недвижимостей лицами, которые обязаны продать свои имения в двухгодичный срок исходя из того, что по Указу от 10 декабря 1865 г. предполагалось удаление неблагонадежных поляков из края, а не лишение их только права владеть земельной собственностью<sup>369</sup>. Циркулярное предложение легло в основу доклада Министра государственных имуществ Александру II, получив Высочайшее одобрение, оно было объявлено 26 июля 1866 г.<sup>370</sup>.

В 1868 г. в судебной практике встал вопрос в отношении ненаселенных имений в Западном крае, так как в Указе от 10 декабря 1865 г. не выражено положительно, распространяется ли данное запрещение на ненаселенные пространства земли с неподвижными центрами, как-то: дворы, дачи с жилыми строениями (по местному

<sup>367</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XL. Отд. II. № 42760.

<sup>368</sup> РГИА. Ф. 384. Оп. 12. Д. 360.

<sup>369</sup> Циркулярное предложение главного начальника Северо-Западного края Гг. Губернаторам от 14 апреля 1866 года за № 26–31 // Сборник правительственных распоряжений по водворению... № 31. С. 71-72.

<sup>370</sup> Письмо Министра государственных имуществ главному начальнику Северо-Западного края от 9 июля 1866 г. за № 1557 // Там же. № 34. С. 75.

выражению – фольварки), а также на лесные и сенокосные дачи и отдельные пустопорожные участки, не принадлежащие к населенным помещичьим имениям. Вопрос был вынесен на рассмотрение Правительствующим Сенатом, который разъяснил, что в связи с обязательным выкупом крестьянских наделов в западных губерниях, там уже нет населенных крестьянами помещичьих имений, поэтому название «помещичье имение» может относиться только к оставшимся за наделом крестьян господским землям и усадьбам (фольваркам). Определялось, что в Указе 1865 г. не сделано изъятий для имений или ненаселенных земель, состоящих в черте города, и следовательно, они подлежат также запрету, так как земли по хозяйственному составу своему представляют помещичьи имения (фольварки)<sup>371</sup>.

Правительствующий Сенат расширил понимание предмета, определив, что фольварки нужно понимать как помещичьи имения, в том числе и в случае расположения их в городской черте. Это было сделано для того, чтобы подвести под действие Указа от 10 декабря 1865 г. ту недвижимость, которая прямо не была поименована, но в переходе которой в собственность поляков государство не было заинтересовано. Тем самым также устанавливалось единообразное понимание термина «помещичье имение» в Западном крае для судов.

Правовое значение указов от 10 декабря 1865 г. и последовавших за ними других нормативно-правовых актов стоит рассматривать прежде всего через призму геополитических интересов Российской империи.

Ряд исследователей справедливо полагает, что одним из аспектов государственно-правового устройства западных губерний является их значимость для внешней безопасности империи, так как бывшие польские провинции, расположенные на границе, становятся первым объектом нападения и театром военных действий для враждебных России держав<sup>372</sup>. В этой связи указы 10 декабря 1865 г. были не только реакцией на польские восстания, но и способом обеспечения безопасности приграничных районов России посредством заселения указанных территорий верными подданными, т.е. усиления там русского элемента. Идея безопасности границ – это одна из составляющих нормативно-правовых актов от 10

<sup>371</sup> Циркулярное предложение главного начальника Северо-Западного края Гг. Губернаторам от 12 мая 1868 года за № 1049 // Там же. № 91. С. 184-186.

<sup>372</sup> Карнишина Н.Г. Правовой статус Царства Польского в оценке русских дореволюционных государствоведов // Юридический записки. 2013. № 2. С. 28-34. С. 32.

декабря 1865 г. Таким образом, действия государства по охране и защите своей территории ставятся выше права собственности.

По прошествии времени выясняется, что в судах по-разному толкуются и применяются нормы указов от 10 декабря 1865 г. Данная проблема становится предметом рассмотрения в Государственном совете. В 1871 г. Министр юстиции докладывает обер-прокурору Гражданского кассационного департамента Правительственного Сената о том, что Министерство юстиции располагает сведениями, согласно которым в судебных установлениях Юго-Западного края не существует единообразия в применении Указа от 10 декабря 1865 г. в отношении закладных, совершаемых в пользу лиц польского происхождения на расположенные в том крае помещичьи имения. Согласно материалам, одни окружные суды полагают, что эти акты не могут быть совершаемы в пользу означенных лиц, другие признают, что Указ от 10 декабря 1865 г. не препятствует упомянутым лицам принимать в залог земельную собственность. Вследствие этого Министр юстиции поручает обер-прокурору вынести на рассмотрение Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената вопросы толкования и применения упомянутого нормативно-правового акта. Таким образом, был поставлен вопрос об условиях действительности договора залога, исходя из положений Указа от 10 декабря 1865 г.

В 1882 г. Правительствующий Сенат рассматривает следующие вопросы: первый – могут ли вообще быть принимаемы в залог лицами польского происхождения помещичьи имения, находящиеся в Западном крае, и второй – об имениях, приобретенных лицами русского происхождения с использованием льгот, преимуществ или пособий, в случае, если имение не обременено залогом.

По первом вопросу Правительствующий Сенат разъясняет, что, исходя из смысла данного постановления, лица польского происхождения ограничиваются исключительно в праве вновь приобретать помещичьи земли в западных губерниях. Указ от 10 декабря 1865 г. содержит изъятия из общего правила о полной правоспособности лиц к совершению сделок с недвижимым имуществом. Подчеркивается, что этот ограничительный закон не подлежит распространительному толкованию. Несмотря на то, что в залог могут принимать только те лица, кому дозволено по праву их состояния владеть таким имуществом, к

лицам польского происхождения данная норма применяться не может, так как из-за их происхождения они ограничены в праве вновь приобретать помещичьи имения.

Правительствующий Сенат признает вообще право принимать в залог помещичьи имения в западных губерниях за лицами польского происхождения, усматривая, что по правилам Устава гражданского судопроизводства залогодержатель вправе в случае публичной продажи заложенного имения после обращения взыскания на имение и до публичной продажи вступить во временное владение описанным заложенным имением. Также залогодержателю принадлежит право оставления заложенного имения за собой, если торги не состоялись или если на торгах была предложена цена за имение ниже той, в которой имение заложено. Таким образом, поляк-залогодержатель, принявший в залог помещичьи имения, находящиеся в Западном крае, пользоваться ими не может. Ограничения, связанные с невозможностью для залогодержателя польского происхождения вступить во владение заложенным имением, не являются препятствием к принятию ими в залог недвижимых имений, так как такие случаи прямо предусмотрены законом. Залогодержатель нес все риски, связанные с залогом недвижимого имущества.

По второму вопросу Правительствующий Сенат указывает, что имения, которые приобретались с использованием льгот, преимуществ, а так же пособий, согласно действующему законодательству, безусловно запрещается продавать, закладывать или иным образом передавать лицам польского происхождения и лицам еврейской национальности.

Правительствующий Сенат счел необходимым разъяснить, что в местностях, где 10 декабря 1865 г. было запрещено приобретение помещичьих имений лицами польского происхождения, последние могут принимать такие имения в залог, но при условии, что в случае просрочки по закладной, они не имеют права ни вступать во временное владение такими имениями, ни оставлять их за собою на торгах. Имения, приобретенные по льготным Правилам от 5 марта 1864 г. и Инструкции 23 июля 1865 г. не могут быть отданы в залог лицам польского происхождения ни в случае, если они были первыми приобретателями такого имения, ни наследниками, ни правопреемниками, даже если имение свободно от долгов. Итоговое решение Сенат вынес 25 января 1882 г., а 27 сентября 1882 г. издается Указ Гражданского



кассационного департамента по вопросу о праве лиц польского происхождения принимать в залог помещичьи имения, находящиеся в местностях, в которых им 10 декабря 1865 г. было запрещено их приобретать<sup>373</sup>.

На примере рассмотренной практики применения Указа от 10 декабря 1865 г. при разрешении вопросов залога недвижимости видно, что решение выносилось с учетом ряда условий, и формально, и фактически влиявших на изъятия из общих положений о правоспособности лиц к совершению сделок с недвижимым имуществом. И первейшее условие в этом ряду – благонадежность, которую в данном случае связывали с национальностью и конфессиональной принадлежностью.

Для поддержания порядка в приграничных землях ограничение в правах отдельных категорий населения, серьезно ущемлявшее их интересы, являлось проверенным и эффективным методом государственного строительства. Такова была стратегия защиты интересов Российской империи.

В дальнейшем Правительствующий Сенат разъяснил, что Указ 10 декабря 1865 г. распространялся исключительно на помещичьи имения и не имел никакого отношения к полякам-крестьянам<sup>374</sup> и к недвижимости, расположенной в городах в западных губерниях. Под городом понималось не только городское поселение, но и прилегавшие к нему земли, которые не считались расположенными «вне города» (примечание № 2, ст. 698, ч. I, Издание 1887 г.)<sup>375</sup>. Соответственно, права поляков-помещиков как субъектов гражданских правоотношений ограничивались только в западных губерниях и не применялись к полякам-крестьянам. Подобный подход подчеркнул сословный характер ограничений и выделил именно шляхту в качестве неблагонадежных подданных империи.

Правовое регулирование в отношении горцев при залоге недвижимости. Еще одной категорией субъектов, в отношении которых были сделаны изъятия из общих правил по национальному признаку были горцы Кавказа.

14 мая 1893 г. было Высочайше утверждено мнение Государственного совета, согласно которому для некоторых категорий горцев вводились временные

---

<sup>373</sup> Указ от 27 сентября 1882 г. Гражданского кассационного департамента по вопросу о праве лиц польского происхождения принимать в залог помещичьи имения, находящиеся в местностях, в коих им законом от 10-го декабря 1865 года воспрещено приобретением // Сборник циркулярных указов Министерства юстиции. СПб., 1890. № 122.

<sup>374</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1905. СПб., 1905. № 78.

<sup>375</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1902. СПб., 1902. № 8.

воспрещения в приобретении недвижимости и расселении в ряде регионов Северного Кавказа.

Горцам, не состоявшим на государственной службе или находившимся в отставке не в офицерских чинах, воспрещалось селиться и приобретать недвижимое имущество в г. Грозный и слободах Воздвиженской, Шатое и Ведено Терской области. Лица, владевшие недвижимостью, обязывались в установленные законом сроки продать имущество, а при неисполнении, такое имущество поступало в казну. Вопрос о введении ограничений был рассмотрен по представлению Военного министерства, которому было передано управление Терской областью в 1888 г.<sup>376</sup>. Грозный являлся окружным центром Терской области, а в слободах Воздвиженской, Шатое и Ведено были расположены военные укрепления, заложенные на присоединенных к России в XIX в. территориях. Таким образом, указанные пункты имели важное значение для защиты интересов Российской империи.

Исследователи по-разному оценивают Указ от 14 мая 1893 г. По мнению Э.Д. Мужухоевой, неспособность разрешить аграрный вопрос в Терской области толкает царское правительство на принятие к недовольным «экстраординарных» мер. «Земельный голод», по мнению исследователя, стали причиной в том числе и Указа от 14 мая 1893 г., который был направлен исключительно против чечено-ингушского крестьянства, отрицательным образом сказавшись на экономическом положении населения Чечни и Ингушетии<sup>377</sup>.

Вслед за Э.Д. Мужухоевой, З.Х. Ибрагимова отмечает, что новое административно-политическое управление Терской области, получившее название в исторической литературе военно-казачьего, было направлено на недопущение добрососедских отношений между горцами и казаками, поставив горцев вне действия общих законов империи. Отмечается, что с 14 мая 1893 года начинается выселение горцев из городов и слободок, что в основе русификаторской политики царизма и его стремлении инкорпорировать Кавказ в состав Российской империи и управлять в соответствии со сложившейся формулой – «полное слияние окраин с империей», лежал геополитический фактор, который был сформулирован ранее

---

<sup>376</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XIII. № 9617.

<sup>377</sup> Мужухоева Э.Д. Административная политика царизма в Чечено-Ингушетии во второй половине XIX – начале XX века: автореферат дис. ... канд. ист. наук: 07.00.02. М., 1989. С. 23.

применительно к Польше<sup>378</sup>.

Исходя из анализа текста Указа от 14 мая 1893 г. видно, что нормы права не были направлены только на крестьян, как указывает Э.Д. Мужухоева. Ограничения вводятся по двум критериям: национальность и благонадежность. В Указе говорится о горцах, не состоящих на государственной службе или находящихся в отставке не в офицерских чинах, а также о порядке законного наследования. Исходя из субъектного состава, можно сделать вывод о том, что Указ ориентирован на тех, кто владеет землей или имеет средства для приобретения недвижимости, но при этом не состоит или не состоял на государственной службе России по каким-либо причинам. Служба государству здесь выступает критерием оценки политической благонадежности лица.

Отсюда и противопоставление казаков и горцев, о котором говорит З.Х. Ибрагимова, так как казаки как раз и состояли на службе Российской империи в том числе и в Терской области. Исходя из текста Указа, становится очевидно, что горцы по ряду причин не входили в число служащих, но имели материальное обеспечение в виде землевладения. Важно также отметить, что изъятия коснулись лишь тех территориальных единиц, которые были заложены после присоединения данной территории к России и которые имели прежде всего особую военную значимость для империи, то есть речь идет прежде всего о защите геополитических интересов государства.

Позднее, 15 мая 1901 г. Грозный был изъят из перечня от 14 мая 1893 г. Предложение также было рассмотрено на основании представления Военного министерства<sup>379</sup>. 27 февраля 1906 г. было утверждено мнение Государственного совета, по которому были сняты ограничения на проживание и приобретение недвижимости в слободе Воздвиженской. Рассмотренное представление Военного министра касалось в том числе и Ведено, и Шатой, но император утвердил снятие ограничений только для одного пункта<sup>380</sup>. Через 10 лет, 10 мая 1916 г., ограничения будут сняты и для слобод Ведено и Шатой.

Причиной последовательной отмены изъятий, по мнению З.Х. Ибрагимовой и Э.Д. Мужухоевой, послужило ходатайство начальника области о том, что Указ от

---

<sup>378</sup> Ибрагимова З.Х. Чеченский народ в Российской империи: адаптационный период. М., 2006. С. 179. С. 181.

<sup>379</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. I. № 20085.

<sup>380</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XXVI. Отд. I. № 27462.

14 мая 1893 г. служит «тормозом к обрусению племен»<sup>381</sup>.

Считая возможным согласиться с данной оценкой, отметим, что меры предпринятые в Терской области в отношении горцев во многом схожи с теми, что были введены в Царстве Польском по Указу от 10 декабря 1865 г. в отношении лиц польского происхождения. С одной стороны, целью правительства было обрусение области, а с другой – укрепление лояльности подданных по отношению к государству, путем принудительного переселения той части населения, которая понималась как неблагонадежная, и предоставления земли на военно-значимых территориях с целью поддержки материального обеспечения благонадежных подданных. Как в Царстве Польском, так и на Кавказе, интерес государства ставится выше прав подданных на собственность. Таким образом, изъятия в отношении части общества (подданных) вводятся прежде всего с целью защиты интересов империи, что позволяет говорить о попытке ввести в правовое поле такой оценочный принцип, как благонадежность лица. Имеется в виду его политическая благонадежность, т. е. уважение власти, законопослушность, преданность.

Особое правовое регулирование в отношении иностранцев при залоге недвижимости<sup>382</sup>. В целом русское законодательство в отношении иностранцев было лояльным, в том числе им дозволялось быть собственниками недвижимости. Представляется, что в большей степени в отношении неподданных России играет роль национальный фактор, сопряженный с конфессиональным.

В 1824 г. было определено, что иностранный гость может торговать и жить только в том портовом или пограничном городе, где он записан. Устанавливалось, что иностранные гости не могут иметь фабрик, заводов, мельниц и никаких торговых и механических заведений или отдавать их в аренду без особого дозволения, которое предоставляется только таким заведениям, «коих польза будет признана»<sup>383</sup>. Таким образом, вопросы собственности на движимое и недвижимое имущество разграничивались, ведь торговля осуществлялась, в основном, путем продажи иностранными купцами движимого имущества.

Просматривается и заинтересованность правящих кругов России во вливании

<sup>381</sup> Ибрагимов З.Х. Указ. соч. С. 180.

<sup>382</sup> См.: Абрамова Н.В. Иностранцы как субъекты гражданско-правовых (имущественных) отношений в Российской империи в XIX – начале XX вв. // Образование и право. 2023. № 1. С. 413-421.

<sup>383</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXIX. № 30115. Гл. VI. «О иностранных гостях». § 62. § 66.

иностранных капиталов в экономику страны для чего и создавались достаточно благоприятные условия. Отметим, что 21 декабря 1827 г. с целью стимулирования развития промышленности было установлено, что иностранцам, не записанным в иностранные гости и желающим перевести в Россию свои капиталы и свое «искусство или мастерство», дозволялось «устанавливать фабрики и заводы в городах и уездах и записываться в гильдию, с надлежащим платежом без вступления в подданство на десять лет; к истечению какого-либо срока обязаны они или вступить в подданство или продать свое заведение»<sup>384</sup>. Развитие торговли и промышленности было сопряжено с правом собственности на недвижимость. Прослеживается стремление законодателя к стимулированию владельцев крупной недвижимости для вступления в российское подданство. Видимо, десять лет – срок исковой давности, имевший какое-то отношение к времени обладания недвижимым имуществом.

21 апреля 1834 г. с целью поощрения к выращиванию мануфактурных растений в Закавказском крае, право на отвод земель для разведения виноградных садов, тутовых рощ, сахарного тростника, хлопчатой бумаги<sup>385</sup>, индиго<sup>386</sup> и прочих растений, произрастающих в жарком климате, было предоставлено не только русским подданным, но и иностранцам, «не требуя вступления их в подданство в течение десяти лет». Лицам, получившим такие земли, предоставлялось право продавать их другим лицам с сохранением целевого использования земли<sup>387</sup>. Отсюда следует, что правительство предпринимало определенные действия для привлечения иностранных капиталов и в развитие сельского хозяйства.

В 1853 – 1857 гг. решался вопрос о том, могут ли иностранцы, не записанные в иностранные гости, владеть в городах домами и землями<sup>388</sup>. В материалах архивного дела по отношению Министра финансов о возможности для иностранцев, не записанных в иностранные гости, владеть в городах домами и землями, содержится список с отношения Главноуправляющего Вторым отделением Собственной Е.И.В. Канцелярии к Министру финансов от 15 декабря 1853 г. в котором говорилось: «Ваше Превосходительство изволите требовать заключения моего по возбужденному

---

<sup>384</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. II. № 1631. П. 17.

<sup>385</sup> Имеется в виду хлопчатая бумага, хлопок.

<sup>386</sup> Имеется в виду растение, используемое для получения красителя.

<sup>387</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. IX. Отд. I. № 7016.

<sup>388</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 6. Д. 914.

г. Московским военным генерал-губернатором вопросу: могут ли иностранцы, не записанные в иностранные гости, приобретать в городах строения и земли. Сообразив сей вопрос с действующими у нас по сему предмету постановлениями, я нахожу, что в оных нет в сем отношении ни общего положительного воспрещения, ни прямого разрешения. Сказано только в ст. 1382 т. IX Зак. о Сост., что иностранные гости могут приобретать дома во всех городах Российской империи... и как о подобном праве иностранцев, принадлежащих к другим званиям, в законах ничего не постановлено, то без сомнения можно выводить заключение, что иностранцам, исключая иностранных гостей, приобретение домов в городах, если не прямым, то косвенным образом воспрещено». Исключение составляют неторгующие иностранцы в Санкт-Петербурге и Москве, которые в соответствии с указами от 7 апреля 1820 г. и 13 апреля 1823 г. платят особый денежный сбор за принадлежащую им недвижимость, и иностранцы (собственники домов) в губерниях Новороссийских и области Бессарабской вследствие указов от 20 июля 1848 г. и 20 марта 1850 г.<sup>389</sup>.

В документе отмечалось, что в правительстве склонялись не к распространению предоставленных прав иностранцам на владение недвижимостью, а напротив, скорее к ограничению сего права, особенно в отношении приобретения иностранцами земли в южных губерниях<sup>390</sup>. При этом, если рассматривать данный вопрос с другой точки зрения и основываться на здравых началах государственной экономии, то нет достаточной причины ограничивать право иностранцев на приобретение домов и других строений в городах. «Города наши так еще мало населены, а промышленность в них так ограничена, что чем более будет лиц, владеющих собственностью в городах, тем лучше для оных, тем более будет оживляться промышленная и торговая деятельность. Употребляемые иностранцами на приобретение и на постройку домов капиталы останутся в государстве...»<sup>391</sup>. Также еще одной выгодой для государства было бы обложение налогами иностранцев на право владения недвижимостью<sup>392</sup>. Предлагалось взглянуть на вопрос расширения имущественных прав иностранцев прежде всего с экономической точки зрения, хотя и с оглядкой на геополитическую ситуацию, которая задавала

---

<sup>389</sup> Там же. Л. 14. – Л. 15.

<sup>390</sup> Там же. Л. 15 об.

<sup>391</sup> Там же. Л. 16. – Л. 16 об.

<sup>392</sup> Там же. Л. 18 об.

общий вектор развития права.

В итоге, Министерство внутренних дел в Отношении Министру финансов ответило, что не встречает препятствий по возбужденному Московским военным генерал-губернатором вопросу касательно прав иностранцев фабрикантов, не записанных в иностранные гости, на устройство фабричных заведений в городах и приобретении ими для этого строений и земель и предлагало ограничиться разрешением вопроса на основании существующих законов без особого пояснения оных установленным порядком<sup>393</sup>. Таким образом, в очередной раз проявилась заинтересованность государства в экономическом росте, в том числе и посредством привлечения в промышленность иностранного капитала.

Именным указом от 7 июня 1860 г. устанавливалось, что иностранцы могут приобретать всякого рода недвижимые имущества за исключением лишь тех, «коими по действующим узаконениям, могут владеть только принадлежащие к российскому потомственному дворянству и иностранцы, получившие права оногo...»<sup>394</sup>. По сути иностранцы были уравнены в вещных правах с русскими поданными.

Востребованной сферой активного привлечения иностранных капиталов была промышленность. 6 июля 1885 г., вследствие того, что развитие горнодобывающей промышленности шло крайне медленно – русские капиталисты неохотно вкладывали деньги в эту отрасль – было сделано послабление для Приморской области и острова Сахалин. Приамурский генерал-губернатор обратился в Кабинет министров с предложением предоставить иностранцам и иностранным компаниям допуск к горному промыслу. Фактически действие указа от 22 января 1885 г. было приостановлено. Теперь на указанных территориях иностранцы могли заниматься горнодобывающей промышленностью после получения разрешения от Кабинета министров. Подобное допущение принесло желаемые плоды. Уже в 1886 г. было положительно рассмотрено четыре ходатайства от крупных иностранных предпринимателей<sup>395</sup>.

На территориях Царства Польского и Туркестанского края, где сталкивались внутривнутриполитические и внешнеполитические интересы крупных держав – России,

---

<sup>393</sup> Там же. Л. 22. – Л. 22 об.

<sup>394</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXV. Отд. I. № 35880. П. 3.

<sup>395</sup> Тесленко А.М. Правовой статус иностранцев в России: вторая половина XVII – начало XX вв.: дис. ...канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2000. С. 44.

Англии, Австрии, Пруссии и др. вводилось особое правовое регулирование имущественных прав иностранцев.

12 июня 1886 г. были Высочайше утверждены Положения об управлении Туркестанским краем. В статье 262 говорилось о запрещении приобретать земли и вообще недвижимые имущества в Туркестанском крае лицам, не принадлежащим к русскому подданству, а также всем лицам нехристианского вероисповедания за исключением туземцев. В примечании к статье указывалось, что данное изъятие не распространялось на уроженцев сопредельных с Туркестанским краем среднеазиатских государств<sup>396</sup>.

Позднее, 23 мая 1889 г. было сделано изменение и дополнение к ст. 262 Положения об управлении Туркестанским краем, согласно которому, во-первых, евреи – уроженцы сопредельных с Туркестанским краем среднеазиатских государств, должны были подчиняться действию общих постановлений о приобретении в Империи недвижимых имений евреями и иностранными подданными, во-вторых, под туземцами надлежало «разуметь также и евреев, водворившихся с незапамятных времен в этом крае, равно как и происходящее от них потомство»<sup>397</sup>.

25 марта 1891 г. было принято Высочайше утвержденное Положение об управлении областями Акмолинской, Семипалатинской, Семиреченской, Уральской и Тургайской и об изменении некоторых статей Положения об управлении Туркестанском краем. Так, в статье 110 содержалось запрещение совершать всякие акты на земли на имя лиц, которые не имели права приобретать имущества в указанных областях. Статья 136 вводила запрет на приобретение земли в Акмолинской, Семипалатинской, Семиреченской, Уральской и Тургайской областях лицам, не принадлежавшим к русскому подданству, а равно всем лицам нехристианского вероисповедания, за исключением туземцев<sup>398</sup>.

Именным указом от 14 марта 1887 г. «Об установлении особых правил относительно приобретения иностранцами в собственность или в срочное владение и пользование недвижимых имуществ в некоторых губерниях западной полосы

---

<sup>396</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. VI. № 3814. Ст. 262.

<sup>397</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. IX. № 6039.

<sup>398</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XI. № 7574. Ст. 110, 136.



России»<sup>399</sup> в десяти губерниях Царства Польского и в губерниях Бессарабской, Виленской, Витебской, Волынской, Гродненской, Киевской, Ковенской, Курляндской, Лифляндской, Минской и Подольской иностранные подданные были лишены права приобретать любым способом кроме наследования недвижимые имущества вне портовых и других городских поселений.

За иностранными подданными признавалось право принимать в залог недвижимость для обеспечения долговых обязательств, в случае же обращения взыскания, заложенная недвижимость не могла перейти в собственность кредитора, то есть права кредитора-иностранца не были защищены. Пункте 2 Указа также устанавливал правило, по которому иностранные подданные могли обеспечивать преимущественное право удовлетворения по долговым требованиям приемом в залог недвижимого имущества, но подобное обеспечение и обращение взыскания по долговым претензиям не могли иметь последствия для иностранцев в виде приобретения в собственность, вступления во владение, пользование таким имуществом. В случае, если имущество перешло в собственность при наследовании по закону, то устанавливался трехгодичный срок для продажи такой недвижимости русскому подданному<sup>400</sup>. Таким образом, прослеживалась тенденция ограничения права иностранных подданных на проблемных территориях.

Запрет на владение недвижимым имуществом лицам, не принадлежавшим к русскому подданству был дополнительно введен Указом от 18 июня 1892 г. в отношении Амурской и Приморской областей<sup>401</sup>.

Особые нормы в отношении иностранцев были введены и Именным указом от 29 мая 1898 г., в котором были прописаны правила владения недвижимым имуществом в некоторых местностях Кавказского края<sup>402</sup>. Пользуясь на Кавказе одинаковыми правами с русскими подданными, иностранцы, развивавшие промышленность, получили право приобретать «для их полезной деятельности недвижимость», то есть именно для «промышленных целей», в то время как для других целей приобретение недвижимости запрещалось. Устанавливалось, что «иностранные подданные могут обеспечивать преимущественное право

---

<sup>399</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. VII. № 4286.

<sup>400</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. VII. № 4586.

<sup>401</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XII. № 8756.

<sup>402</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XVIII. Отд. I. № 15454.

удовлетворения по долгам своим требованиям приемом в залог недвижимого имущества, но подобные обеспечения и вообще обращения взыскания по долгам претензиям не могут иметь последствием для иностранцев ни приобретение в собственность такого имущества, ни вступление в действительное владение или пользование оным». Исключение составляет лишь недвижимое имущество, предназначенное для фабрик, заводов или горнозаводской промышленности. Представляется, подобное послабление свидетельствует о заинтересованности русского правительства в развитии промышленности в Кавказском крае и создании условий для привлечения иностранных инвестиций, то есть экономические причины и здесь были поставлены во главу угла.

8 июня 1901 г. было принято Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «Об отводе частным лицам казенных земель в Сибири». В пункте 7 говорилось, что отводимые на основании правил земли не могут быть приобретаемы как при самом отводе, так и при дальнейших переходах их к другим владельцам, причисляемым к инородцам и лицам, не принадлежащим к русскому подданству. Отдача таких земель в залог или передача их в пожизненное владение обозначенным лицам воспрещалась<sup>403</sup>.

В целом логическим итогом успешного воплощения в жизнь денежных реформ Е.Ф. Канкрин 1839 – 1843 гг. и С.Ю. Витте 1895 – 1897 гг. становится повсеместная активизация торговли и коммерческой деятельности на территории России. Российская империя все больше привлекает внимание иностранных купцов и предпринимателей, что приводит к необходимости более четко определить их правовое положение.

В целом лояльный законодательный подход в отношении иностранцев прослеживается в проекте Гражданского уложения. В нормативно-правовом акте способность иностранцев к приобретению прав на территории России определялась законами той местности, к которой приобретаемое право относилось (ст. 4, кн. I, разд. I, проект ГУ). Если в Своде законов было прямо установлено, что иностранцы, находясь в России, подчиняются действию русских законов, то в Проекте уложения содержалась оговорка, согласно которой на иностранцев распространялись

---

<sup>403</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. I. № 20338. П. 7.

положения статей 4 – 14 в пределах «насколько сие не противно особым об иностранцах узаконениям и постановлениям трактатов и конвенций, заключенных российским правительством с иностранными державами» (ст. 15, там же). Таким образом, иностранцы имели имущественные права и могли быть стороной при залоге в установленных законом пределах.

Политика правительства России кардинально меняется с началом Первой мировой войны в 1914 г. Издаются серия нормативно-правовых актов, ограничивающих имущественные права иностранцев, прежде всего подданных воюющих с нами государств. Согласно Положению Совета министров от 22 сентября 1914 г. «Об установлении временных ограничений в отношении приобретения прав на недвижимые имущества, а также и заведования ими, подданным государств, которые состоят в положении войны с Россией», в силу обстоятельств военного времени, воспрещалось впредь до особого распоряжения, совершение на имя подданных тех государств, которые состоят в положении войны с Россией, любого рода актов об установлении, перехода права собственности, залога, владения и пользования недвижимым имуществом<sup>404</sup>.

2 февраля 1915 г. было Высочайше утверждено положение Совета министров о землевладении и землепользовании в государстве Российском австрийских, венгерских, германских и турецких подданных. Устанавливался ряд правил: во-первых «означенным подданным воспрещается впредь приобретать в пределах всего государства Российского какими бы то ни было способами и на каких бы то ни было допускаемых общими или местными законами основаниях право собственности и иные вотчинные права на недвижимые имущества, а также право владения и пользования недвижимыми имуществами, отдельно от права собственности»; во-вторых, в случае приобретения недвижимых имуществ по наследованию, указанные лица обязаны либо добровольно продать, либо уступить такое имущество в течение

---

<sup>404</sup> Высочайше утвержденное Положение Совета министров Об установлении временных ограничений в отношении приобретения прав на недвижимые имущества, а также и заведования ими, подданным государств, которые состоят в положении войны с Россией от 22 сентября 1914 г. // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 2421. С. 185-186.

двух лет со времени приобретения таких прав<sup>405</sup>.

В материалах Особого журнала Совета министров, которые легли в основу Указов от 2 февраля 1915 г. отмечалось, что мера о прекращении наличного землепользования и землевладения подданных враждебных нам государств должна ограничиться лишь «наиболее опасными» и «вредными» неприятельскими подданными. «Таким образом, от действия правил об обязательной продаже земельных имуществ могли бы быть освобождены уже осевшие в России турки, по своей неорганизованности, малокультурности и несомненной склонности к сближению с окружающим населением, не представляющие в огромном большинстве угрозы в военно-политическом смысле»<sup>406</sup>. Законодательный подход в целом был достаточно взвешенным и дифференцированным.

В тот же день был издан еще один нормативно-правовой акт, ограничивший право собственности на землю австрийских, венгерских и германских выходцев в приграничных местностях. Действие закона касалось как физических, так и юридических лиц<sup>407</sup>. Отсрочка от действия закона от 2 февраля 1915 г. была дана 1 июля этого же года некоторым категориям иностранных подданных: славянам – австрийским, венгерским, германским или турецким подданным<sup>408</sup>. Речь идет о лояльности подданных Российской империи. Само же ограничение в отношении австрийских, венгерских и германских выходцев не славян было вынужденной мерой и вводилось только в наиболее опасных с точки зрения государствах местностях, расположенных вдоль границы, что является традиционным внутривластным актом Российской империи.

Со вступлением Болгарии 14 октября 1915 г. в Первую мировую войну встает вопрос о введении законодательных ограничений и в отношении болгар,

---

<sup>405</sup> Высочайше утвержденное Положение Совета министров о землевладении и землепользовании в государстве Российском австрийских, венгерских, германских или турецких подданных от 2 февраля 1915 г. // Там же. № 349. С. 190-195.

<sup>406</sup> Особый журнал Совета министров. 14 октября, 25 и 28 ноября, 2, 5, 16 и 19 декабря 1914 г. и 10 января 1915 г. О некоторых, вызываемых военными обстоятельствами, мерах к сокращению иностранного землевладения и землепользования в государстве Российском // РГИА. Ф. 23. Оп. 28. Д. 3118. Л. 6 об.

<sup>407</sup> О прекращении землевладения и землепользования австрийских, венгерских или германских выходцев в приграничных местностях // Там же. № 351. С. 195-197.

<sup>408</sup> От отсрочки в подчинении действию ограничительных правил узаконения 2 февраля 1915 года о землевладении и землепользовании в государстве Российском австрийских, венгерских, германских или турецких подданных, лиц славянского происхождения. Высочайше утвержденное положение Совета министров от 1 июля 1915 г. // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 1608. С. 208-209.

пребывающих на территории России, по примеру изъятий ранее сделанных в отношении подданных других неприятельских стран. При этом отмечались особые исторические отношения между «народом-освободителем» (Россией – *Н.А.*) и «населением освобожденной от турецкого рабства страны» (Болгарии – *Н.А.*) учитывая особое взаимное тяготение. Обращалось внимание, что эта особая связь за последние годы была существенно поколеблена, в широкие слои болгарского народа внесено разложение и Болгария подчинена заметному германскому влиянию. Говорилось, что многочисленные представители русофильской партии болгар переселились в Россию. При таких условиях отношение русской правительственной власти к болгарам, проживающим в Российской империи, «должно быть в существе иным нежели к прочим неприятельским подданным»<sup>409</sup>.

Ввиду выше сказанного, 13 ноября 1915 г. на пребывающих в Российской империи болгарских подданных христианского вероисповедания было распространено действие правил, ранее принятых в отношении лиц славянского, французского, итальянского происхождения и турецких подданных христианского вероисповедания<sup>410</sup>. Признаком принадлежности к христианской вере ставился во главу угла как признак как бы доказывающий лояльность, благонадежность.

Ограничение прав иностранцев во время Первой мировой войны было вызвано и продиктовано условиями военного времени. При этом вводились изъятия в отношении иностранцев-христиан враждебных России стран.

**Сословный фактор.** Сословность – это один из определяющих фактов в отношении подданных Российской империи. Однако, с XIX в. происходит постепенное расширение имущественных прав недворян, в частности крестьян, что «способствует некоторому ослаблению монопольного положения дворянского землевладения»<sup>411</sup>, что вызвано прежде всего развитием буржуазных отношений.

Указом от 12 декабря 1801 г. расширяется субъектный состав лиц, имеющих право покупать, продавать и закладывать ненаселенную землю, не причисленную к

<sup>409</sup> Там же. Л. 181 об. – Л. 182.

<sup>410</sup> Там же. Л. 182 об. Об установлении ограничительных мер в отношении болгарских подданных от 13 ноября 1915 г. // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 2495. С. 212.

<sup>411</sup> Езжева М.Н. Сравнительно-правовой анализ форм дворянской земельной собственности в России в XIX в. // Вестник РУДН. Серия: «Юридические науки». 2010. № 4. С. 5-11. С. 5.

помещицей. В круг субъектов земельных правоотношений входят купцы, мещане, все лица, пользующиеся городским правом, казенные поселяне и лица, отпущенные на волю от помещиков. Цель законодателя – поощрение земледелия и «народной» промышленности<sup>412</sup>.

Чуть позже, Указом от 20 февраля 1803 г., право собственности на землю получают крестьяне и селения «от помещиков» «с землей отпускаемые», составив «особенное состояние свободных хлебопашцев». Право перехода в это состояние распространяется на дворовых людей и крестьян, «кои доселе отпускаемы были лично на волю с обязательством избрать род жизни», а также «на тех из них, кои находятся уже в других состояниях» при условии приобретения ими земли в собственность. В указе отдельно прописывается дарованное им право «входить во всякие обязательства», т. е. право продавать, закладывать и передавать по наследству полученную от помещиков землю. Одновременно вводится законодательный запрет на дробление полученной земли на участки менее 8 десятин<sup>413</sup>.

Можно предположить, что такая минимальная площадь указана не случайно. Скорее всего, участок в 8 десятин позволял бывшему крепостному получить доход, достаточный и для своих нужд, и для оплаты подушного налога государству. Бывшим крепостным даруется также право «вновь покупать земли», т. е. право покупать земли, находящиеся в свободном гражданском обороте и переходить из губернии в губернию. Таким образом, свободные хлебопашцы входят в круг субъектов имущественных отношений наравне с иными сословиями, получив право залога на землю пусть и с указанным ограничением.

Расширение территории Российской империи в XIX в. способствует развитию имущественных отношений крестьян и появлению ряда особенностей при залоге недвижимости на отдельных территориях. Например, после вхождения Грузии в состав России<sup>414</sup> грузинские церковные крестьяне были признаны самостоятельными субъектами гражданских правоотношений. Однако, вопрос был непростым.

---

<sup>412</sup> Именной указ, данный Сенату от 12 декабря 1801 г. «О предоставлении купечеству, мещанству и казенным поселянам приобретать покупкой земли» // Законодательство императора Александра I. 1801-1811 годы (составитель и автор вступительной статьи В.А. Томсинов). М., 2011.

<sup>413</sup> Именной указ от 20 февраля 1803 г., данный Сенату «Об отпуске помещиком крестьян своих на волю по заключении условий на обоюдном согласии основанных» // Там же.

<sup>414</sup> Манифест от 18 января 1801 г. «О присоединении Грузинского царства к России» // 1-е ПСЗРИ. Т. XXVI. № 19.721.

Представляется, что в отношении грузинских церковных крестьян фактор национальной принадлежности имеет второстепенное значение, в то время как именно сословная принадлежность определяет правовое регулирование их имущественных прав, в частности, при залоге недвижимости.

В 1-ой трети XIX в. отмечаются многочисленные жалобы физических лиц, приобретших право собственности на землю по купчим и закладным от грузинских церковных крестьян. Проданная ими собственность по требованию экзарха Грузии Феофилакта<sup>415</sup> отбирались у покупателей без возмещения издержек и передавалась изначальному собственнику – церкви. Одной из мер для урегулирования вопроса было утверждение Александром I мнения Государственного совета 7 марта 1824 г.<sup>416</sup>. В основу этого нормативно-правового акта легло распространение норм общероссийского законодательства на Грузию и отмена закона грузинского царя Вахтанга, по которому продажа церковных имений дозволялась. Выработывая позицию по данному вопросу, Государственный совет опирался на сведения, предоставленные генералом от инфантерии А.П. Ермоловым о законах и обычаях Грузии. Указ от 21 октября 1835 г. упорядочивал практику займов у частных лиц грузинскими церковными крестьянами<sup>417</sup>. В основу нормативно-правового акта легли предложения Ермолова

Генерал полагал возможным, *во-первых*, позволить церковным крестьянам делать займы с залогами (и без) по письменным сделкам лишь в отношении тех имений, которые собственно им принадлежат, т. е. имения, которые были приобретены от «посторонних лиц» (лиц, не принадлежащих к сословию церковных крестьян – Н.А.) и, соответственно, такие имения никогда не принадлежали церкви. *Во-вторых*, в случае заключения сделки по переходу права собственности, предлагалось ввести обязательное предварительное рассмотрение дела в грузино-имеретинской синодальной конторе. По итогам проверки документов синодальная контора должна была выдать разрешение, без которого присутственные места не

---

<sup>415</sup> 14 мая 1817 г. экзархом Грузии и Имерети был назначен архиеп. Рязанский и Зарайский Феофилакт // Православная энциклопедия: электронная версия / Под ред. Патриарха Московского и всея Руси. <https://www.pravenc.ru/text/168201.html>. (дата обращения 25 августа 2024 г.)

<sup>416</sup> Высочайше утвержденное мнение Государственного совета от 7 марта 1824 г. «О проданных и заложенных Грузинскими церковными крестьянами церковных имений» // 1-е ПСЗРИ. Т. XXXIX. № 29831.

<sup>417</sup> Высочайше утвержденное мнение Государственного совета от 21 октября 1835 г. «О дозволении церковным крестьянам в Грузии делать займы у частных людей под залоги и письменные обязательства», опубликованное 7 декабря // 2-е ПСЗРИ. Т. X. Отд. II. № 8501.

могли свидетельствовать никаких сделок, производимых церковными крестьянами с частными лицами<sup>418</sup>. Подобная «предосторожность» была необходима, чтобы при продаже и залоге земли под видом собственности церковных крестьян, не продавались имения, принадлежащие церкви. В качестве аргумента приводятся особенности понимания церковными крестьянами их права собственности. В документе отмечается, что церковные крестьяне Грузии привыкли называть своей собственностью как имения, данные им от церкви, так и имения, купленные ими у лиц, принадлежащих к их же сословию и, соответственно, пользующихся такой собственностью по распоряжению и дозволению духовных начальств. *В-третьих*, ограничивался срок займов, которые в городах выдавались на тридцать и более лет или на срок до трех лет с возможностью продления. Предложение обосновывалось тем, что введение ограничения по сроку предоставления кредита позволит кредитору получить удовлетворение не только из стоимости заложенного имения, но и направить должника на выполнение работ для покрытия («оплаты») долга. *В-четвертых*, церковным крестьянам позволялось испрашивать разрешение на совершение сделок в Грузино-Имеретинской Синодальной Конторе через управляющих церковным достоянием, чтобы не отвлекаться от работы. *В-пятых*, церковным крестьянам разрешалось брать в долг до 25 рублей серебром без залога и без разрешения духовного начальства, так как такую сумму они могут заплатить без расстройства своего хозяйства. В качестве примера приводилась Кахетия, где, по имеющимся данным, годовая подать церковных крестьян, вносимая духовному начальству, часто превышает указанную цифру. *В-шестых*, в случае обращения взыскания по займам такого рода — не нужно лишать должника возможности «быть исправным в платежах казенных податей на нем лежащих, а также того оброка, коим обязан он духовному своему начальнику». Действия светских властей по производству таких взысканий могут производиться только после предварительного сношения с местным духовным начальством<sup>419</sup>. Таким образом, несколькими нормативно-правовыми актами была узаконена и упорядочена уже сложившаяся практика залога земли (имений) церковными крестьянами Грузии.

---

<sup>418</sup> Там же. Л. 1 об. – Л. 2 об.

<sup>419</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 1601. Л. 1. – Л. 6 об. Л. 10. – Л. 12 об.



Проблема правового регулирования имущественных прав крестьян в 1-ой половине XIX в. касается не только церковных, но и государственных, и частновладельческих.

18 июля 1844 г. разрешается вопрос в отношении недвижимости государственных поселян (крестьян). Им даруется право свободно отчуждать земли, приобретенные на основании указа от 12 декабря 1801 г. Свое право государственный крестьянин мог реализовать при условии подтверждения того, что земля не является общественной или казенной<sup>420</sup>. Требование о наличии подтверждения схоже с требованием о предоставлении свидетельств грузинскими церковными крестьянами. В обоих случаях в фокусе законодателя классификация земель и наличие правоустанавливающих документов на собственность.

Расширение субъектного состава участников рынка земли происходит и 3 марта 1848 г., когда крепостные, с согласия помещика, получают право приобретать недвижимость. Устанавливается, что помещик может выдать купчую крепость крепостному лицу, который ранее 1848 г. приобрел землю, дом или лавку на имя помещика, при условии, что такое имущество не находится в залоге или не входит в состав заложенного имения<sup>421</sup>. Это привело к еще более активному вовлечению крепостных в товарно-денежные отношения и накоплению ими капиталов на фоне развития буржуазных отношений и возрастающей потребности в наемных рабочих.

Проблема правового регулирования имущественных отношений недворян выходит на первый план после отмены крепостного права, когда бывшие крепостные крестьяне и дворовые люди становятся участниками гражданского-правовых отношений. Согласно статистическим данным середины XIX в. речь шла о 23 миллионах подданных империи при общем числе жителей порядка 67 миллионов душ<sup>422</sup>. В ряде случаев законодатель вводит особое регулирование не только в отношении бывших крепостных, но и казаков. Здесь принимается в расчет в том числе и сельскохозяйственная деятельность этих сословий.

---

<sup>420</sup> Высочайше утвержденное положение Комитета министров от 18 июля 1844 г. «О мерах к преграждению государственным поселянам передачи казенных и общественных земель частным лицам под видом собственных» // 2-е ПСЗРИ. Т. XIX. Отд. I. № 18082.

<sup>421</sup> Именной указ от 3 марта 1848 г. «О предоставлении крестьянам помещичьим и крепостным людям покупать и приобретать в собственность земли, дома, лавки и недвижимые имущества» // 2-е ПСЗРИ Т. XXIII. Отд. I. № 22045.

<sup>422</sup> Тройницкий А.Г. Крепостное население в России по 10-й народной переписи: статистическое исследование. СПб., 1861. С. 26-50.

Применение нормативно-правовых актов в отношении бывших крепостных выявило определённые проблемы. В практике Правительствующего Сената под собственником крестьянского надела понимается крестьянский двор – лица, принадлежащие к составу двора или крестьянской семьи – где представителем является домохозяин, так как на его имя записан надел. То есть крестьянский надел не является личной собственностью домохозяина, и, соответственно, после его смерти наследниками признаются члены двора или семьи<sup>423</sup>. Правительствующий Сенат также полагает, что раз домохозяин отвечает перед обществом и казной за «взнос следующих по закону платежей», то ему принадлежит и право распоряжения земельным наделом, включая его отчуждение<sup>424</sup>.

Вопрос о том, кто же все-таки является субъектом права собственности на надельную землю (крестьянский двор или домохозяин) разрешается 14 ноября 1906 г. Определяется, что участки, предоставленные в подворное владение крестьян, являются личной собственностью домохозяина, за которым они значились по актам землеустройства<sup>425</sup>. Законодательное признание за домохозяином исключительного права собственности на надельную землю крестьянского двора вносит ясность, в частности, в то, на кого должна возлагаться ответственность в случае невыполнения домохозяином залоговых обязательств.

Неожиданным последствием Крестьянской реформы становится наметившийся процесс обезземеливания крестьян и проблема нецелевого использования земли предназначенной для ведения сельского хозяйства: переход крестьянской надельной земли в руки других сословий, которые в большинстве своем не возделывают землю. Сокращение посевных площадей вызывает обоснованные опасения в правительственных кругах.

Проблема крестьянского землевладения и введение запрета на залог надельной крестьянской земли, были предметом жарких дискуссий в русском обществе. В последней трети XIX в. в условиях свободы сделок с землёй, государство предпринимает ряд мер, предотвращающих обезземеливание крестьян. В частности,

---

<sup>423</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1882. СПб., 1883. № 147.

<sup>424</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1893. СПб., 1893. № 91.

<sup>425</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XXX. Отд. I. № 33743. Ст. 47-48.

в 1882 г. учреждается Крестьянский поземельный банк<sup>426</sup>. Вводится законодательный запрет на залог надельных крестьянских земель с целью поддержать «крестьянство в экономической борьбе с чуждыми земле сословиями» и в соответствии с государственным интересом по распределению земельной собственности<sup>427</sup>.

14 декабря 1893 г. Александр III утверждает мнение Государственного совета. Теперь сельским обществам и отдельным крестьянам запрещается отдавать надельные земли в залог частным лицам или учреждениям даже в случае, если выкупная ссуда по таким землям была погашена. Обращение взыскания по решениям судебных мест и продажа такой земли допускается только для удовлетворения претензий по закладным, совершенным до обнародования настоящего нормативно-правового акта<sup>428</sup>.

Сохранились печатные записки, относящиеся к изданию закона от 14 декабря 1893 г.<sup>429</sup>. Предположительно, материалы предназначались для личного пользования его сиятельства Н.Н. Покровского<sup>430</sup>, который, по мнению современников, был едва ли не крупнейшим специалистом России в области финансовой науки<sup>431</sup>.

В апреле 1893 г. Министерство внутренних дел сообщает о случаях отчуждения надельных участков и продажи земель целыми крестьянскими обществами, что повлекло за собой обезземеливание и разорение крестьян. Отмечается, что, выражаясь современным языком, для развития сельского хозяйства необходимы инвестиции и, в большинстве своем, крестьяне берут кредит под залог земли. Поэтому кредит необходимо организовать «особо», «применительно к нуждам и быту этого населения». Высказывается мнение о том, что «полезный» и «желательный» для крестьян кредит может быть только государственным или общественным, чтобы защитить крестьянство. По мнению автора документа, ставить надельные земли предметом частных залоговых сделок «безусловно нежелательно»,

---

<sup>426</sup> Положение о Крестьянском поземельном банке от 18 мая 1882 г. // 3-е ПСЗРИ. Т. II. № 894.

<sup>427</sup> Шебзухова Ф.Х. Система ипотечных кредитов и роль дворянских и крестьянских поземельных банков в развитии аграрного капитализма в России в 80-х гг. XIX – начале XX вв. // Вестник АГУ. 2014. Вып. 3 (144). С. 102-107. С. 104.

<sup>428</sup> Высочайше утвержденное мнение Государственного совета от 14 декабря 1893 г. «О некоторых мерах к предупреждению отчуждения крестьянских надельных земель» // 3-е ПСЗРИ. Т. XIII. № 10151.

<sup>429</sup> Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива (далее – НСБ РГИА). Печатные записки. Папка 975.

<sup>430</sup> РГИА. Печатные записки. Папка 975.

<sup>431</sup> См.: Куликов С.В. Н.Н. Покровский: царский бюрократ как «ученый во власти» // Петербургский исторический журнал. 2015. № 3. С. 40-55. С. 42.

так как согласно имеющимся сведениям от сложившейся практики почти все подобные сделки сводятся к хищнической эксплуатации крестьян со стороны сельских ростовщиков и, конечно же, к разорению крестьян-должников.

Для защиты крестьянского землевладения предлагается ввести запрет на залог наделной земли «впредь до организации для них правильного земледельческого кредита», так как крестьянин, в силу необразованности, не может разобраться в юридических тонкостях и не понимает до конца последствия заключения такого договора. Отмечалось, что, «опасность» частного залогового кредита для крестьян заключается в той «заманчивой легкости», которою сопровождается заключение залоговой сделки. В массе своей крестьяне не понимают, что залог предполагает возможность отчуждения так же, как и купля, воспринимая залог как вынужденную временную меру, «питая уверенность в непременном выполнении залогового обязательства из будущих доходов с земли». Изменившиеся условия урожайности или денежной ценности продуктов на рынке «могут обмануть самые предусмотрительные расчеты». В итоге, результатом является «невыполнение залогового обязательства, влекущее за собой принудительную продажу надела, которая производится всегда при менее выгодных для должника условиях, чем добровольное отчуждение земли».

Фактически бывшие крепостные крестьяне, в большинстве своем неграмотные, признавались «слабой стороной» в гражданско-правовых отношениях<sup>432</sup>, в частности, при заключении договора займа (при формальном равенстве сторон). Ведь ни о каком обладании специальными знаниями в сфере финансовых и юридических услуг говорить не приходилось.

С учетом меняющихся внутри-политических условий в начале XX в. предпринимается попытка введения так называемого «целевого» кредита для крестьян, что приводит к отмене запрета в отношении залога наделной земли.

15 ноября 1906 г. Именным указом «О выдаче Крестьянским Поземельным банком ссуд под залог наделных земель»<sup>433</sup> частично снимается запрет на залог наделных земель крестьян и сельских обществ, а также потомственных земель

---

<sup>432</sup> См. о понятии «слабая сторона»: Славецкий Д.В. Принцип защиты слабой стороны гражданско-правового договора: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Самара, 2004.

<sup>433</sup> Именной Высочайший указ, данный Сенату от 15 ноября 1906 г. «О выдаче Крестьянским Поземельным банком ссуд под залог наделных земель» // 3-е ПСЗРИ. Т. XXVI. Отд. I. № 28547.

казаков. Говорится, что при благоразумном использовании предоставляемого крестьянам нового вида государственного кредита, такая мера облегчит возможность получения денежных средств в целях расширения землевладения и улучшения землепользования. Предусматривается несколько вариантов развития событий на торгах в случае неисполнения обязательств должником и обращения взыскания на предмет залога. Один вариант – это когда первые торги проходят неудачно, то на повторных торгах такую землю получают право приобрести лица, не имеющие права владеть такой землей (иносословные). Вторым вариантом – если вследствие несостоявшихся торгов банк оставляет за собой такую землю, то она приравнивается к землям частного владения. Законодатель предоставляет возможность крестьянам и казакам получить кредит под залог приобретаемой земли и предусматривается процедура перехода земли из категории наделной и потомственной в категорию частного владения, что снимает наложенные ограничения для оборота такой земли. Несмотря на то, что действовавший принцип сохранения земли в определенном земельном фонде нарушается, всё же процедура перехода земли была многоступенчатой и сложной. Скорее это была чрезвычайная мера, целью которой было введение земли в оборот, путем расширения круга субъектов, получавших права на приобретение и владение такой землей. Продолжение политики, направленной на снятие ограничений, выражается и в указе от 5 июля 1912 г., когда фактически снимаются все ограничения на залог наделных земель<sup>434</sup>.

Правовое регулирование, принятое в отношении крестьянского землевладения, во многом сходно с нормами, действовавшими в отношении потомственных казачьих земель. Проблема сохранения казачьего землевладения известна еще с Соборного Уложения 1649 г. В обоих случаях законодатель стремится сохранить целевое использование земель – источника жизни важной части общества.

С целью защиты казачьих землевладений в Российской империи действует ряд ограничений. Указом от 18 июня 1836 г. регулируется проблема перехода права собственности в отношении земель потомственных малороссийских казаков в случае несостоятельности должника. Устанавливается запрет на обращение взыскания и

---

<sup>434</sup> Высочайше утвержденный одобренный Государственным советом и Государственной думой указ от 5 июля 1912 г. «О выдаче Крестьянским Поземельным банком ссуд под залог наделных земель» // 3-е ПСЗРИ. Т. XXXII. Отд. I. № 37723.

удовлетворения по обязательствам малороссийских казаков по отношению к частным лицам при условии, что землевладение входит по роду своему в состав казачьих. Обращение взыскания допускается лишь в отношении земель, приобретенных казаками в полную собственность от лиц других сословий<sup>435</sup>. В 1893 г. Правительствующий Сенат устанавливает, что в случае невыполнения казаком обязательств перед кредитором и публичной продажи заложенного недвижимого имущества, приобретение такого имущества допускается лишь лицу, принадлежащему к тому же казачьему сословию<sup>436</sup>.

В Рескрипте Александра II 1861 г. определена и роль казаков во внутренней политике русского государства – «важная и необходимая государственная мера заселения предгорий Западного Кавказского хребта». «Переселение вперед наших линий, конечно, не может не быть тягостным, но это переселение есть жертва, приносимая верноподданными для блага Отечества. Казачье сословие предназначено в государственном быту для того, чтобы оберегать границы империи, прилегающие к враждебным и неблагоустроенным племенам, и заселить отнимаемые у них земли. В продолжение почти целого столетия казачьи войска – бывшее Черноморское и Кавказское линейное – с помощью донских и малороссийских казаков дружно действовали для покорения враждебных племен...»<sup>437</sup>. И переселение казаков на приграничные и новые территории было вызвано государственной необходимостью. В середине XIX в. на Кубанское казачье войско была возложена функция заселения предгорий Западного Кавказского хребта.

Рескриптом 1861 г. Кубанскому казачьему войску были дарованы особые преимущества. Во-первых, офицерские и казачьи семьи, которые добровольно вызывались на переселение в предгорные пространства Западного Кавказа и становились основателями русского поселения, наделялись участками земли в частную собственность, вечную и потомственную «в таком размере в каком окажется по местности возможным. Во-вторых, беспорочно выслужившим 22-летний срок потомственным дворянам и отставным казакам дозволялось приобретать в полную

---

<sup>435</sup> Сенатский указ от 18 июня 1836 г. «О обращении долговых взысканий с малороссийских казаков томко на собственные их земли» // 2-е ПСЗРИ. Т. XI. Отд. I. № 9326.

<sup>436</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1893. СПб., 1893. № 7.

<sup>437</sup> Рескрипт Его Императорского Величества, данн[ый] 21 июня 1861 г[ода] на имя наказного атамана Кубанского казачьего войска генерал-адъютанта графа Евдокимова / Попов В.В. Император Александр II: «... дело полного завоевания Кавказа близко уже к окончанию» // Военно-исторический журнал. 1995. № 6. С. 71-77. С. 76.

частную собственность свободные участки войсковой земли в назначенных для этого районах и по установленной ежегодно оценке с уплатой в войсковой капитал. «Таковым дворянам и отставным казакам будет дозволяемо даже исключиться из войскового сословия, если только приобретут: потомственный дворянин – не менее 200 десятин, а отставной казак – не менее 30 десятин»<sup>438</sup>. Правительство не только вводило поощрение для военнослужащих, но и решало вопрос заселения определенных территорий.

Отдельно в Рескрипте было сказано, что «для вящего же развития у казаков торговли и промышленности Я (Александр II – *Н.А.*) признаю за благо людям стороннего для войска звания приобретать в собственность дома, сады, заводы, магазины, лавки и вновь заводить всякие из означенных строений в городе Екатеринограде, равно и в тех станицах, в которых находятся окружные управления и по усмотрению войскового начальства, в других, замечательных народонаселением или торговлей станицах, с тем, чтобы те лица за находящуюся под их домами и заселениями землю внесли в городскую или станичные казны ежегодно посаженную или подесятинную плату в том размере, который будет определен»<sup>439</sup>.

Подчеркивалось, что «все таковые, особенные для Кубанского войска правила, устанавливаются в виде исключения из общих казачьих положений...». «Следом на эти плодородные земли Северного Кавказа хлынули переселенцы не только из российской глубинки, но также греки и армяне, покинувшие Турцию, немцы из Южной Германии и другие колонисты. Все они вошли в историю под названием «иногородние» – писал современник событий А. Стрельбицкий, служивший в Кубанской области в должности председателя Екатеринодарского окружного суда с 1877 по 1890 гг.<sup>440</sup>. 29 апреля 1868 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета о замене термина «иногородние лица» названием «лица не войскового сословия», но как в частном быту, так и в официальных бумагах название «иногородние» сохранилось<sup>441</sup>.

---

<sup>438</sup> Там же. С. 77.

<sup>439</sup> Там же. С. 77.

<sup>440</sup> Попов В.В. Император Александр II: «... дело полного завоевания Кавказа близко уже к окончанию» // Военно-исторический журнал. 1995. № 6. С. 71-77. С. 74.

<sup>441</sup> Стрельбицкий А. К вопросу об оседлости в казачьих поселениях Кубанского казачьего войска лиц не войскового сословия, о порядке укрепления за ними приобретаемой в казачьих станицах недвижимости и о

Согласно Положению об упразднении Новороссийского казачьего войска от 3 декабря 1868 г.<sup>442</sup> низшие чины – урядники и казаки, а также вдовы и сироты их обоого пола, сохраняют в собственности усадебные земли со строениями.

В материалах отмечается, что отвод бывшему казачьему сословию усадебных земель является одной из мер, принятых законодательством для обеспечения быта сельского населения путем наделения его землею. В силу данного обстоятельства усадебные земли казаков должны быть приравнены к наделным землям крестьян<sup>443</sup>.

Отмечается, что новороссийские казаки пользуются правами Общего положения о крестьянах от 19 февраля 1861 г. и дополнительных к нему постановлений. Оставшаяся после отводов юртовая земля<sup>444</sup> в Бессарабской губернии предоставляется в общественную собственность «всех вообще урядников, казаков, их вдов, круглых сирот и малолетков, входящих в состав общества, которые в порядке владения и распоряжения оною подчиняются правилам общего положения о крестьянах»<sup>445</sup>. В материалах указывается что в Положении 1868 г., поименованы и усадебные, и юртовые земли бывшего Новороссийского казачьего войска. Бессарабское же губернское присутствие применяет Указ от 14 декабря 1893 г. только к юртовым землям и полагает, что усадебные земли, предоставленные на праве полной собственности, не подпадают под действие Указа 1893 г.

Устанавливается, что усадебные земли, предназначенные в том числе и для обеспечения жизни казаков, переходили в руки других сословий, так как бессарабское присутствие позволяет их беспрепятственно отчуждать. Усадебная земля казаков Бессарабии становится предметом свободного торгового оборота. О таком «однажды усвоенном» толковании Указа 1893 г. говорится в рапорте Министра внутренних дел в Правительствующий Сенат, где высказывается сомнение в правильности применения норм упомянутого указа, так как теряется основная цель его – сохранение землевладения в руках тех, кто обрабатывает землю. При этом не

---

юридическом характере предоставленных им законом праве на приобретаемую недвижимость // Журнал Министерства юстиции. 1895. № 12 (декабрь). С. 258-276. С. 258.

<sup>442</sup> Высочайше утвержденное Положение об упразднении Новороссийского казачьего войска от 3 декабря 1868 г. // 2-е ПСЗРИ. Т. XI. Отд. II. № 46506.

<sup>443</sup> РГИА. Ф. 1330. Оп. 9. Д. 1319. Л. 1. – Л. 2 об.

<sup>444</sup> Юрты (юртовые земли) – земли, приуроченные к становищам (юртам) оседлых инородцев; от них это название перешло на земли казачьих станиц, сменивших поселения вытесненных инородцев / Энциклопедический словарь Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона. Т. XLI. СПб., 1904.

<sup>445</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XLIII. Отд. II. № 46506. Ст. 3, 10-11.



стоит забывать и о сохранении платежеспособности этой категории населения благодаря занятию ими сельским хозяйством.

Отмечается, что несмотря на то, что в действующих узаконениях нет прямого указания о применении или неприменении Указа от 14 декабря 1893 г. к усадебным землям бывших казаков Новороссийского казачьего войска, необходимо распространить действие этого нормативно-правового акта и на усадебные земли, так как, по имеющимся сведениям, случаи отчуждения по сделкам, совершаемым нотариальным и крепостным порядком с лицами не крестьянского сословия повторяются довольно часто.

В 1902 г. Правительствующий Сенат разъясняет причины ограничения права крестьян и казаков на распоряжение землей — охранение целостности предоставленных им наделных земель<sup>446</sup>. В 1905 г. встает вопрос о необходимости разъяснения, «в потребных случаях, истинного смысла узаконений по крестьянскому делу»<sup>447</sup>. В частности, речь идет о положениях указа от 14 декабря 1893 г. Исходя из анализа практики, возникают сомнения в правильности применения норм в отношении некоторых категорий земель упраздненного Новороссийского казачьего войска в Бессарабской губернии.

На таком своеобразном пересечении интересов в русском обществе развиваются особенности залога недвижимости недворян, где нормы в отношении крестьян и казаков являются наиболее показательными. Можно сделать вывод, что введение изъятий в правовом регулировании залога недвижимости сопряжено прежде всего с сословным фактором.

Во 2-ой половине XIX в., когда стали заметны неожиданные последствия отмены Крепостного права (переход наделной земли в руки других сословий, обезземеливание и разорение крестьян), власть вырабатывает и вводит различные меры для сохранения целевого использования земельных участков. Предпринимается попытка найти баланс между бурно развивающимися буржуазными отношениями и обеспечением внутренней стабильности государства путем поддержания «на плаву» крестьянского сословия. Если в конце XIX в. преобладает позиция, направленная на запрет залога наделной земли, то в начале XX в. в рамках Столыпинской реформы

---

<sup>446</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1902. СПб., 1902. № 94.

<sup>447</sup> РГИА. Ф. 1330. Оп. 9. Д. 1319. Л. 2.

залог наделной земли был дозволен. Проблема правового регулирования земли недворян не была решена вплоть до Революции.

\*\*\*

Объем прав подданных Российской империи зависел от ряда условий, среди которых были и национальность, и конфессиональная принадлежность, и административно-территориальная принадлежность, а также сословная принадлежность, благонадежность, служба государству, а также право по общему правилу владеть и распоряжаться собственностью. Национальный фактор обычно сопряжен с конфессиональным, что прослеживается в отношении лиц еврейской и польской национальности, а также горцев Кавказа.

Изъятие в отношении лиц еврейской национальности касались прежде всего черты их оседлости. Лица еврейской национальности могли быть субъектами имущественных отношений лишь в разрешенных законом пределах и при соблюдении ряда условий. В XIX в. были сделаны послабления в интересах государства для евреев-ремесленников, лиц, получивших медицинское образование, а также купцов I-ой гильдии и др. несмотря на витавшее в русском обществе достаточно негативное отношение к евреям.

В отношении поляков национальный и конфессиональный факторы играют роль в отношении шляхты, т. е. дворян. Изменение политики государства в отношении лиц польской национальности в середине XIX в. было во многом продиктовано утратой ими так называемой «благонадежности» как подданных Российской империи после серии восстаний. Введение изъятий в отношении этой части общества было продиктовано решением основной задачи – обеспечение безопасности и целостности государства. В отношении польских крестьян сословность смягчает действие изъятий.

Национальность и территория определяют введение особого правового регулирования в отношении горцев Кавказа. Изъятия в отношении горцев были введены по аналогии с изъятиями в отношении поляков и евреев. Однако благонадежность, где служба государству выступает, как представляется, основным критерием оценки этой категории российских подданных, снимала ограничения.

На протяжении XIX в. имелась тенденция к расширению имущественных прав

иностранцев с целью привлечения капитала и развитию промышленности. С целью обеспечить государственные интересы как в области безопасности, так и в части развития промышленности на рубеже XIX – XX вв. был сделан акцент на ограничение прав иностранцев в Туркестанском крае, Амурской и Приморских областях, в ряде губерний западной части России и в Сибири.

Введение в начале XX в. правовых ограничений со стороны достаточно лояльного русского правительством к экономической деятельности части иностранцев, проживавших и осуществлявших деятельность на территории Российской империи, было вызвано началом Первой мировой, когда встал вопрос защиты интересов государства.

В ряде случаев прослеживается некое наложение факторов, например, сословного и национального в отношении церковных грузинских крестьян, однако, в данном случае национальность – это скорее указание на конкретные территории, в то время как принадлежность к крестьянскому сословию имеет определяющее значение. Наиболее ярко роль сословного фактора проявляется в правовом регулировании имущественных прав, в частности при залоге недвижимости, казаков и бывших крепостных. Анализ норм в отношении этих категорий лиц иллюстрируют изменения законодательной политики в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Категории оснований, по которым вводились особые нормы для всех физических лиц не зависимо от того являлось ли лицо российским подданным или нет, условно можно разделить на четыре большие группы – сословные, политические, геополитические и административно-территориальные. В ряде случаев наблюдается пересечение этих групп при введении особых постановлений для части субъектов в интересах государства.

### Глава 3. Статус юридических лиц – субъектов залоговых правоотношений

#### § 1. Юридические лица, как стороны залоговых отношений

Наряду с физическими лицами, стороной при заключении договора залога недвижимости могли выступать различные юридические лица, в том числе и казна: «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»<sup>448</sup>.

Сам термин «юридическое лицо» в Своде законов не использовался, однако его употребляли в решениях судебных установлений<sup>449</sup>. Например, в одном из решений Правительствующего Сената отмечалось, что «в сфере правовых отношений положение юридического лица, как субъекта права, отличается от положения лица физического только тем, что деятельность юридического лица ограничивается теми задачами, которые имелись в виду при его учреждении и теми изъятиями из общих законов, которые положительно выражены»<sup>450</sup>. И лишь в начале XX в. в проекте Гражданского уложения было дано определение понятию «юридическое лицо».

В Своде законов путем простого перечисления определены лица, обладающие особыми имущественными правами и имеющие полномочия вступать в обязательства, т. е. по сути, являвшиеся юридическими лицами: дворцовые управления, казна, дворянские, городские и сельские общества, епархиальные начальства, монастыри и церкви, кредитные установления, богоугодные заведения, учебные заведения, товарищества, компания, конкурсы (ст. 395, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Под термином «конкурс» понималось не одно конкурсное управление, а все учреждения по делам несостоятельных должников в его составе, не исключая и общего собрания кредиторов<sup>451</sup>. В дальнейшем в перечень вошли земские учреждения, учебные заведения и сословия

<sup>448</sup> Неволин К.А. История российских гражданских законов. Т. 1-3. Т. 2. СПб., 1851. С. 6-7.

<sup>449</sup> См.: Абрамова Н.В. Субъекты залоговых правоотношений: казна и юридические лица // Научные труды. Российская академия юридических наук. Вып. 23. М., 2023. С. 12-14.

<sup>450</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1882. СПб., 1883. № 42.

<sup>451</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... Второе полугодие. 1875. СПб., 1875. № 860.

лиц (товарищества, компании, конкурсы) (ст. 698, гл. 1, кн. II, разд. III, т. X, ч. I Свода законов, изд. 1914 г.).

Отметим, что общества и сословия лиц, могли быть и залогодержателями, и залогодателями. Однако, случаи, когда они предоставляют свою недвижимость в залог достаточно редки, возможно именно по этому в законодательстве сделан акцент на правилах, когда общества выступают залогодержателями.

В этой связи любопытны некоторые особенности залогового права в отношении, например, обществ-залогодержателей. По дореволюционному законодательству дворянские общества могли быть залогодержателями при условии, что закладная на недвижимое имущество «писана на имя всего дворянского общества» (ст. 1377, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X Свода законов, изд. 1842 г.). Согласно Положениям от 19 февраля 1861 г. сельское общество могло быть собственником земли и могло ее закладывать<sup>452</sup>.

В Именном указе от 24 ноября 1866 г. «О поземельном устройстве государственных крестьян в 36 губерниях» было установлено, что за сельскими обществами государственных крестьян сохранялись все предоставленные им наделы и состоявшие в их пользовании земли и угодья. На право владения землями и угодьями каждому обществу выдавался акт, именуемый «владенной записью». Принятие решений по распоряжению и управлению земельным наделом осуществлялось путем голосования. Решение считалось правомочным, если проголосовало не менее двух третей лиц, имевших право голосовать на сходе<sup>453</sup>. В дальнейшем было установлено общее правило, по которому продажа или залог сельским обществом земельного надела могла быть осуществлена только при условии, что за такое решение проголосовало две трети членов общества, имевших право голоса на сходе<sup>454</sup>.

Бесспорно, что кредитные установления играли и продолжают играть значимую роль в формировании залогового права России. В отличие от европейских стран, в Российской империи становление юридических лиц, занимавшихся кредитными операциями в период со 2-ой половине XVIII в. до середины XIX в.,

---

<sup>452</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. I. № 36652.

<sup>453</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XLI. Отд. II. № 43888.

<sup>454</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1889. СПб., 1890. № 30.

происходило при непосредственном участии государства. Эта особенность обусловила достаточно консервативный подход к залому недвижимости, так как речь шла непосредственно об охране государственных интересов.

Кредитными операциями занимались различные установления, а также управления войск. Наибольший размах представляла собой кредитная деятельность двух Воспитательных домов в Петербурге и Москве. В 1772 г. при воспитательных домах были созданы три заведения – Вдовья, Ссудная и Сохранная казны. По объему совершаемых операций Сохранная казна могла сравниться с Государственным Заемным банком<sup>455</sup>. Кредитными операциями также занимались приказы общественного призрения.

В Манифесте от 28 июня 1786 г. «Об учреждении Государственного Заемного банка» закрепляется, что величина кредита зависит от количества «крепостных душ» и их стоимости, т. е. речь шла о возделываемых землях. Соответственно, основным предметом залога в банке признавалось «населенное имение», т. е. имение населенное крепостными крестьянами. Определяется, что банк не выдает ссуды меньше 1 тысячи рублей при условии залога 25 душ и ссуды должны быть кратны тысячам. Если сумма займа составляет менее 1 тысячи рублей, то за кредитом надо было обращаться в приказы общественного призрения<sup>456</sup>. Представляется, что подобное понимание вопроса было заложено в самом феодальном характере государства, в котором крепостной труд признавался основным источником богатства. И речь шла о кредитовании непосредственно дворян.

В связи с чем с целью открыть купеческому сословию способы к облегчению и расширению коммерческих оборотов при Александре I учреждается Государственный Коммерческий банк в г. Санкт-Петербург. По логике законодателя это будет способствовать распространению земледелия, промышленности и торговли<sup>457</sup>. Но этот банк не выдавал ссуды под залог недвижимостей, используя иные виды гарантий. Можно предположить, что в основе такого подхода лежат особенности ведения купцами своей деятельности и сословные ограничения на владение населенными имениями.

---

<sup>455</sup> Муравьева Л.А. Кредитная политика Екатерины II // Финансы и кредит. 2010. № 13 (397). С. 75-83. С. 77.

<sup>456</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXII. № 16407.

<sup>457</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. № 26837.

В целом, кредитные учреждения в начале XIX в. в России формируют три основные группы: общегосударственные, губернские и общественные. К общегосударственным относятся Заемный, Коммерческий и Ассигнационный банки, депозитная касса, сохранные и ссудные казны, учрежденные при Петербургском и Московском воспитательных домах. К губернским принадлежат приказы общественного призрения, банк Царства Польского и Финляндский банк. К общественным – дворянские банки в Остзейских губерниях, Эзельский крестьянский банк, Польское кредитное общество и банки, основанные частными лицами в ряде городов (так называемые «общественные банки»). Оговорим, что с 10 июля 1859 г. кредитные операции приказов общественного призрения стали подчиняться Министру финансов<sup>458</sup>, а 26 декабря 1859 г. деятельность приказов по предоставлению ссуд была прекращена<sup>459</sup>. Подобные изменения в деятельности приказов общественного призрения были вызваны в том числе и подготовкой к Финансовой реформе и появлению в 1860 г. Государственного банка, а также подготовкой к Земской реформе.

Характеризуя уровень развития кредитных установлений в России в 1-ой половине XIX в., А.Н. Гурьев отмечает, что развитие частных кредитных установлений, встречало «непреодолимое препятствие», сталкиваясь с законодательной политикой наряду с влиянием общих условий развития экономического строя (крепостное право, преобладание натурального хозяйства, слабое развитие фабрично-заводской деятельности, «почти полное отсутствие хороших дорог»)<sup>460</sup>.

Во 2-ой половине XIX в. в связи с проведением буржуазных реформ меняется вся система банковско-кредитных учреждений и порядок их деятельности. В преддверии отмены крепостного права 16 апреля 1859 г. был принят Именной указ «О приостановлении залога и перезалога населенных имений в кредитных установлениях»<sup>461</sup>. В Указе говорилось о признанной необходимости изменения существовавшего ранее основания производства ссуд в кредитных установлениях по числу душ на количество удобной земли. В связи с чем было решено до введения

<sup>458</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. I. № 34730.

<sup>459</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. II. № 35287.

<sup>460</sup> Гурьев А.Н. Очерки развития кредитных учреждений в России. СПб., 1904. С. 38.

<sup>461</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. I. № 34379.

новых правил ссуды из государственных кредитных учреждений (Заемный банк, Сохранная казна и Приказы общественного призрения) приостановить.

С 1860 г. начинает формироваться новая капиталистическая система кредитных учреждений. 31 мая 1860 г. утверждается Устав Государственного банка<sup>462</sup>, одновременно упраздняется Государственный Заемный банк и утверждается изменение всей кредитной системы.

Оставаясь аграрной страной, Российская империя сталкивается с необходимостью урегулирования вопросов, связанных с кредитованием недворян и прежде всего крестьян. Проблема становится особенно актуальной в связи с формированием новой кредитной системы и отменой крепостного права.

Все это приводит к пониманию необходимости создания специализированного банка для обслуживания потребностей именно крестьянского сословия, принимая во внимание то, что крестьяне в массе своей неграмотные и являются основными работниками в сельском хозяйстве, что на практике приводит к злоупотреблениям. Фактически крестьяне признавались так называемой «слабой стороной» при вступлении в договорные отношения, особенно сопряженные с залогом. В 1882 г. учреждается Крестьянский поземельный банк<sup>463</sup>. Появление банка было связано с изданием Высочайше утвержденного мнения Государственного совета от 28 декабря 1881 г. «О выкупе наделов крестьянами, остающимися еще в обязательных отношениях к помещикам и о понижении выкупных платежей», по которому крестьяне переводились на выкуп с 1883 г.<sup>464</sup>.

Крестьянский поземельный банк объявлялся правительственным учреждением, которое состоит в ведении Министерства финансов, т. е. регулирование вопросов, связанных с возможным переходом права собственности крестьян было взято под контроль государства. Цель создания Банка – облегчение крестьянам приискания способов к покупке земли в тех случаях, когда владельцы земель пожелают продать, а крестьяне их приобрести. Подобный подход свидетельствовал о том, что правительство искало как способы сохранения и развития крестьянских хозяйств, так и осознавало незащищенность и уязвимость

---

<sup>462</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXV. Отд. I. № 35847.

<sup>463</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. II. № 894.

<sup>464</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. II. № 577.



крестьян перед лицом других более образованных и обеспеченных сословий<sup>465</sup>.

В п. 19 нормативно-правового акта указано, что сельские общества, обращаясь за ссудой в Банк для приобретения земли, должны предоставить решение, принятое по крайней мере двумя третями крестьян, имевших голос на сельском сходе, и который засвидетельствован волостным правлением. В Банк могли также обратиться за ссудой для покупки земли товарищества крестьян, предоставив обязательство о взаимном поручительстве, засвидетельствованное в волостном Правлении. Земля, приобретённая за счет предоставленной ссуды, отдавалась сельскими обществами или товариществами крестьян в залог банку<sup>466</sup>.

Одной из особенностей новой системы кредитования было то, что владельцы заложенных банку имений признавались членами общества и подлежали круговой ответственности. Выдача ссуд производилась путем реализации закладных листов<sup>467</sup>. В пореформенный период появляются акционерные коммерческие банки. Появляется специализация банков. В начале XX в. также формируются мощные финансовые группы путем слияние банков с промышленностью<sup>468</sup>.

Юридические лица, в частности, кредитные установления, наряду с физическими могли выступать и залогодателями, и залогодержателями, но только в пределах круга своих полномочий в соответствии с законом. В основном юридические лица выступали залогодержателями, выдавая ссуды под залог «благонадежных» недвижимых имений преимущественно частных лиц. Достаточно ярким примером являются Дворянский и Крестьянский Государственные банки, городские общества, земельные банки. Цель их создания – осуществление полного спектра финансово-кредитных операций. Право юридического лица приобретать и владеть недвижимой собственностью «не может служить таким же признаком принадлежности этому лицу права принимать недвижимые имущества в залог, каким оно ... является для частных физических лиц»<sup>469</sup>, так как такое право должно отвечать цели создания юридического лица и отвечать букве закона.

---

<sup>465</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. II. № 894.

<sup>466</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. II. № 894.

<sup>467</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIX. Отд. I. № 40898. 2-е ПСЗРИ. Т. 41. Отд. I. № 43361.

<sup>468</sup> См.: Муравьева Л.А. Банки и кредит России во второй половине XIX – начале XX вв. // Финансы и кредит. 2013. № 45 (573). С. 71-80.

<sup>469</sup> Исаченко В.Л. Обязательства по договорам. Опыт практ. коммент. рус. гражд. законов. Коммент. на 4 кн. 1 ч. 10 т. Св. зак. Т. 1. Часть особенная. Вып. 1. Поручительство, неустойка, залог недвижимых имений, заклад движимости, запродажа, наем имущества, подряд и поставка, заем, ссуда и поклада. СПб., 1914. С. 145-146.

Только в проекте Гражданского уложения была помещена отдельная глава, посвященная юридическим лицам, которые также могли быть стороной в залоговых правоотношениях. Были предложены варианты законодательного определения юридического лица: «Юридическими лицами признаются общества и установления, имеющие гражданскую правоспособность» или «Юридическими лицами называются общества и установления, которые по закону признаются способными иметь имущественные права» или «Юридическими лицами признаются те общества и установления, которые могут иметь самостоятельные имущественные права и имущественные обязательства» (ст. 71, гл. 4, разд. II, кн. I, проект ГУ). В установленных законом пределах, они могли приобретать имущество, вступать в договоры и обязательства (ст. 72, там же), т. е. были определены их общие гражданские права в соответствии с действовавшими законам, так как весь объем правоспособности юридических лиц, при разнообразии их состава, назначения и круга деятельности не мог быть одинаков<sup>470</sup>.

В целом юридические лица делились на частные общества, государственные, губернские и коммерческие установления. Правила для юридических лиц закреплялись в ст. 75-141 проекта ГУ. Частные общества или товарищества с правами юридического лица состояли из частных лиц в качестве членов. Предметом для организации общества или товарищества могло быть «всякое непротивное закону» предприятие, отвечающее общепользительной цели (ст. 75, там же). Установлениями, пользовавшимися правами юридического лица, признавались больницы, богадельни, училища, музеи, публичные библиотеки. Перечень установлений был открытым (ст. 120, там же).

В проекте устанавливается правило, по которому частные общества могут приобретать недвижимое имущество только для достижения целей общества. Недвижимые имущества, приобретенные по иным соображениям, например, по случаю взыскания долга с должников общества, подлежали продаже в 5-летний срок со дня приобретения такого имущества. В случае невыполнения этого положения, предусматривается санкция – на основании иска к обществу обращение в пользу земства такого имущества (ст. 91, там же). Таким образом, в указанной статье в

---

<sup>470</sup> Проект книги первой Гражданского уложения с объяснительною запиской. СПб., 1895. С. 198.

основном содержатся установленные законом нормы в отношении кредитных установлений с учетом выявленных на практике злоупотреблений.

Согласно действующему законодательству, недвижимое имущество частных обществ, приобретенное в процессе осуществления ими уставной деятельности, должно было быть продано банком в шестимесячный или годовой срок, но «последствия нарушения этой обязанности в законе и уставах банков не указаны..., и сам срок, назначенный для продажи, вызывает на практике жалобы на чрезмерную его краткость». Устанавливая пятилетний срок в проекте для продажи лишнего недвижимого имущества, законодатель преследовал несколько целей: во-первых, недвижимые имущества, находящиеся в пределах губерний, должны служить основой местного хозяйства, источником пропитания и доходов местного населения; во-вторых, предупреждение земельных спекуляций, которые могли бы ограничить приобретение земельной собственности частными лицами; в-третьих, целевое использование земли, а именно – ее обработка<sup>471</sup>.

Этой же статьей устанавливались и правила в отношении обществ, учрежденных за границей и обществ, в которых участвуют нерусские подданные. Такие общества подчинялись тем ограничениям в праве владения недвижимым имуществом, которые были установлены для иностранных подданных в России. Не меняя существо частных гражданских прав на недвижимые имущества, обозначался еще и государственный вектор развития, направленный на защиту интересов Империи, в частности, – на сохранение целевого использования земель сельхозназначения.

\*\*\*

Таким образом, юридические лица по Своду законов, в частности, кредитные установления, наряду с физическими могли выступать и залогодателями, и залогодержателями, но только в пределах круга своих полномочий в соответствии с законом. В основном юридические лица выступали залогодержателями, выдавая ссуды под залог «благонадежных» недвижимых имений преимущественно частных лиц. Во 2-ой половине XIX в. в связи с проведением буржуазных реформ меняется система банковско-кредитных учреждений и порядок их деятельности. Оставаясь

---

<sup>471</sup> Там же. С. 289-290.

аграрной страной, Россия сталкивается с необходимостью урегулирования вопросов, связанных с кредитованием недворян и прежде всего крестьян. Проблема становится особенно актуальной в связи с формированием новой кредитной системы и отменой крепостного права. В проекте Гражданского уложения юридическим лицам была посвящена отдельная глава. Были также предложены варианты законодательного определения юридического лица.

## **§ 2. Казна, как залогодержатель**

Эволюция договоров, одной из сторон которых является казна, наглядно показывает наиболее проблемные и значимые моменты внутреннего и внешнеэкономического развития государства.

В России особое внимание законодателя к залогам по договорам с казной объяснялось в том числе и развитием системы государственных поставок и подрядов с целью обеспечения хозяйственной (экономической) деятельности, необходимостью охраны публичных интересов. Договоры поставки и подряда были призваны обслуживать интересы различных ведомств, в том числе, например, Военного и Морского. Понятно, что казна занимала некое привилегированное положение по отношению к другим субъектам права, так как система подрядов и поставок по договорам с казной играла жизненно-важное значение в России. Естественно, интересы государства и общества учитывались в процессе законотворчества.

В основе важнейших законодательных актов можно увидеть концептуальную позицию законодателя, которая была сформирована, выработана и обоснована с учетом мнений министерств. В свою очередь министерства основывали свою позицию на поданных прошениях из разных губерний. В определенном смысле можно даже говорить о попытках прогнозирования и планирования развития законодательства, исходя из потребности и необходимости урегулировать тот или иной вопрос.

Логичность и соразмерность вырабатываемого подхода законодателя в целом базируется на анализе правоприменительной практики. Хозяйственный (экономический) интерес красной нитью проходит через правовые нормы,

оформляющие отношения казны с другими сторонами договора по поставкам и подрядам. При этом экономическая составляющая сопряжена и с другим, более значимым вопросом – необходимостью поддержки внутренней и внешнеполитической стабильности и безопасности государства<sup>472</sup>.

Законотворческий процесс в Российской империи в значительной степени имел особенности, связанные с обширностью территорий, географическим разнообразием административно-территориальных единиц, наличием многонациональной специфики, когда местные потребности очень разнящихся территорий и групп населения затрудняли унификацию правового регулирования имущественных отношений, в том числе залога недвижимости по договорам с казной.

Особенности развития правовых норм в отношении залога по договорам с казной в Российской империи также тесно связаны и с порядком работы государственных учреждений в условиях бюрократизированной системы управления. Тем не менее, в определенном смысле, систему договоров с казной по поставкам и подрядам в царской России можно рассматривать как предтечу системы современных государственных заказов.

Определению казны как субъекта имущественных правоотношений отведено существенное место в юридической литературе. Однако, в российском законодательстве сам термин «государство» в качестве субъекта гражданско-правовых отношений не используется. Эту особенность отмечали дореволюционные исследователи. Н.Г. Растеряев писал, что русское законодательство не дает определение понятию казны, но разграничивает отношения частных лиц и казны в силу особого положения казны во всех обязательствах по договорам<sup>473</sup>. Д.И. Мейер отмечал, что «закон водворяет казну в действительность разнообразными путями ... казна не представляется чем-то единым, стоящим лицом к имуществам, а существует как принадлежность государственных учреждений...»<sup>474</sup>. По мнению Г.Ф. Шершеневича, среди публичных юридических лиц казна занимает самое видное место, представляя государство с хозяйственной его стороны. Казна – «это один

---

<sup>472</sup> См.: Абрамова Н.В. Государственная казна как субъект залоговых правоотношений в XIX – начале XX в. // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2024. №1. С. 27-44.

<sup>473</sup> Растеряев Н.Г. Недействительность юридических сделок по русскому праву. Часть общая и часть особенная. Руководство к торговым и гражданским сделкам. СПб., 1900. С. 83-84.

<sup>474</sup> Мейер Д.И. О праве казны и другие ранее не издававшиеся труды и материалы. М., 2021. С. 49.

субъект несмотря на то, что эта хозяйственная деятельность осуществляется разными органами»<sup>475</sup>. К.Д. Кавелин отмечал, что казна – синоним государству и определял казну как юридическое лицо<sup>476</sup>. Представляется, что казна обслуживает социально-экономические и политические задачи государства, обладая необходимой для этого имущественной базой.

Законодательное регулирование договорных отношений с казной имело ряд особенностей, обусловленных статусом этого субъекта. Как правило, договоры с казной заключались с помощью торгов. Одним из условий допуска к торгам для последующего заключения договора поставки, подряда и т. д. с казной в Российской империи было требование о предоставлении в залог предмета недвижимости.

К залогом предъявлялись достаточно высокие требования. Во главу угла в большинстве случаев ставилось расположение недвижимости и её рыночная стоимость. Все это объединялось требованием благонадежности предмета залога. Ведь в случае неисполнения стороной своих обязательств перед казной, предмет залога (недвижимость) подлежал реализации с торгов, что должно было способствовать возмещению причиненного ущерба. Об этом говорится в том числе и в решениях Правительствующего Сената, где отмечалось, что предоставленные подрядчиком или поставщиком залогом служат казне обеспечением обязательств до совершения исполнения договора о казенном подряде или же до возмещения убытков, причиненных казне нарушением договора<sup>477</sup>.

История правового регулирования договоров с казной связана с хозяйственной деятельностью государства. Реформы Петра I способствуют развитию системы договоров с казной по подрядам и поставкам, в том числе для обеспечения нужд армии и флота<sup>478</sup>. Накапливаются нормативно-правовые акты и практика.

Значимая попытка обобщения основных требований к заключаемым договорам с казной была предпринята при Николае I изданием 17 октября 1830 г. Высочайше утвержденного Положения «Об обязательствах, заключаемых с торгов между казною и частными людьми по подрядам, поставкам, по содержанию

---

<sup>475</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Казань, 1902. С. 116.

<sup>476</sup> См.: Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществу и обязательствам в применении к русскому законодательству: Опыт систематизированного обозрения. СПб., 1879.

<sup>477</sup> Решения Гражданского кассационного департамента... 1871. Второе полугодие. СПб., 1872. № 1265.

<sup>478</sup> См.: Конкурсные торги в России: исторический опыт ... С. 13-22.

оборочных статей и продажам казенных движимых имуществ». В нормативно-правовом акте говорилось, что базой для создания этого акта являются материалы специально созданного Комитета, задачей которого было устранение, выявленных «неудобств» практикой<sup>479</sup>.

Положение «Об обязательствах...» от 17 октября 1830 г. входит в т. X ч. 1 Свода законов 1832 года издания. В 1887 г. принимается Положение о казенных подрядах и поставках. Это Положение помещенное в т. X Свода законов, неоднократно переиздавалось и с дополнениями просуществовало вплоть до крушения Российской империи в 1917 г.

Положением от 17 октября 1830 г. определялись три главных вида договоров между казной и частными лицами: 1) подряды и поставки; 2) отдача в содержание или откуп оброчных статей; 3) продажа казенных вещей, товаров и разных движимых имуществ. Положение не распространялось на винные откупа и наймы, покупки и продажи, хозяйственным распоряжением производимые.

Также были определены пять видов недвижимостей, понимаемые как благонадежные и подлежащие залогом по договорам с казной: 1) недвижимые населенные имения; 2) ненаселенные удобные земли; 3) жилые дома и лавки в столицах и губернских городах; 4) каменные дома в портовых и некоторых уездных городах; 5) заводы и фабрики<sup>480</sup>. Именно этот принцип деления на виды обязательств и предложенная классификация недвижимости были взяты за основу при составлении статей т. X, ч. 1 Свода законов Российской империи, касавшихся договоров с казной. Однако, в Своде законов договоров: 1) по подрядам и поставкам; 2) по содержанию казенных оборочных статей; 3) по содержанию казенных населенных имений; были добавлены 4) по питейным откупам (ст. 1019, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1832 г.). Отметим, что в 1861 г. отдача питейных сборов в откуп была прекращена в связи с их отменой и введением акцизов и питейных сборов, и четвертый пункт был исключен из перечня (п. 4, ст. 1588, т. X, ч. 1, Законы гражданские, Свод законов – продолжение 1863 г., ч. IV).

В Свод законов были также включены пять категорий недвижимостей, разрешенных для принятия в залог по договорам с казной Положением

<sup>479</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. V. Отд. II. № 4007.

<sup>480</sup> Там же.

1830 г.: 1) населенные имения по Банковскому положению; 2) ненаселенные земли в размере третьей части цены от размера крепостных пошлин с указанием губерний и уездов, где залог такой недвижимости был запрещен; 3) жилые дома и лавки в столицах и губернских городах, крытые черепицей и находящиеся в исправном положении по узаконенной оценке; 4) каменные дома в портовых и некоторых уездных городах, «где сие дозволено» по узаконенной оценке; 5) заводы и фабрики в полном действии находящиеся по удостоверению местного начальства в их благонадежности, при условии, что подряд или поставка составляют предмет изделий того предприятия (ст. 1020, т. X, гл. 3, кн. IV, разд. II, Свод законов, изд. 1832 г.). Оговорка «где сие дозволено», скорее всего, на практике вызывала определенные затруднения, так как уточняющие указы в отношении отдельных городов издавались достаточно регулярно.

Устанавливается дополнительное правило для залога в отношении незаселенных земель. Они должны быть «бесспорно отмежеванными», не состоять в «чересполосном владении» и не принадлежать к населенному имению (ст. 1021, там же). Последнее требование теряет свою актуальность после 1861 г.

Отметим, что в ст. 1020 Свода законов не давался перечень портовых и уездных городов, где был разрешен залог каменных домов по договорам с казной, но содержалось указание, что такие нормативно-правовые акты существуют. Представляется, что постоянно расширяющийся список городов приводит законодателя к пониманию, что необходимо их поименовать в каком-то общем нормативно-правовом акте для упорядочивания вопроса. Ведь указов по этому поводу издается достаточное количество: Измаил, Рени, Гатчина, Петергоф – в 1832 г.<sup>481</sup>, Мариуполь – в 1835 г.<sup>482</sup>, Ростов Екатеринославской губернии – в 1836 г.<sup>483</sup>, Керчь-Ениколе и Старая Русса – в 1837 г.<sup>484</sup> и т. д.

Попытка создать какой-то общий список городов была предпринята 3 ноября 1837 г., когда было Высочайше утверждено мнение Государственного совета, по которому Министру внутренних дел надлежало войти в ближайшее соображение, каким уездам или же расположенным в уездах городам может быть «без ущерба для

---

<sup>481</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VII. № 5687. Там же. Т. VIII. Отд. I. № 6290.

<sup>482</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. X. Отд. I. № 7890.

<sup>483</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XI. Отд. II. № 9554.

<sup>484</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XII. Отд. I. № 10493. № 10658.



казны предоставлено право по значительности населения или по выгодности местоположения их в торговых отношениях, представлять в залог по откупам и подрядам каменные частные строения...»<sup>485</sup>.

Постановлялось во исполнение этого повеления «истребовать от местных начальств подробные о состоянии помянутых городов сведения». На основании полученных сведений были сформированы два перечня городов. Первый касался уездных городов, в которых дозволялся залог каменных зданий по всем вообще откупам и подрядам с казною и, собственно, откупам винным. Во втором фигурировали те уездные города, где был разрешен залог каменных домов по подрядам собственно на местные надобности той губернии, к которой принадлежит город. Отдельно устанавливалось, что «в случае встретившейся надобности, по уважительным причинам и по представлению местного начальства» Министерству внутренних дел предоставлялось право о каждом городе, не вошедшем ни в один из упомянутых разрядов, входить с представлением о распространении означенного права представлять частные каменные здания в залог по подрядам с казною вообще или только надобностям той губернии по предварительному сношению с Министром финансов<sup>486</sup>.

В т. X, ч. 1 Свода законов 1842 года издания входят **два перечня городов** на основании нормативно-правового акта от 3 ноября 1837 г. В первый перечень вошли города, в которых вообще дозволяется залог каменных зданий (жилых домов и лавок), находящихся в исправном положении, крытых железом или черепицею (ст. 1346, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.). Во второй перечень вошли уездные города, в которых дозволяется залог каменных зданий только по подрядам собственно на местные надобности той губернии, к которой принадлежит город (ст. 1347, там же).

Перечень городов закрытый. 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», но с разрешения Министерства внутренних дел

---

<sup>485</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XII. Отд. II. № 10657.

<sup>486</sup> Там же.

и «... по предварительном сношении с Министерством финансов» (примеч. к ст. 1347, там же). Были объединены в один пункт нормы в отношении жилых домов, лавок и каменных домов (ст. 1339, там же).

В дальнейшем раздел «О залогах по договорам с казною» был изъят из главы «О залоге недвижимых имуществ» т. X Свода законов. В ст. 1588 появляется бланкетная норма, отсылающая к Положению о казенных подрядах и поставках (ст. 1588, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1887 г.), вошедшее также в т. X Свода законов Гражданских. Положение насчитывало 4 главы и 242 статьи<sup>487</sup>. Такая структура Положения сохраняется и в последующих изданиях<sup>488</sup>.

Раздел «О залоге имуществ недвижимых» Положения о казенных подрядах и поставках 1887 г. также начинался с перечисления всех видов недвижимых имуществ, которые могли предоставляться в залог по подрядам и поставкам: 1) незаселенные удобные земли; 2) каменные, крытые железом, цинком или черепицею, в исправном положении находившиеся жилые дома и лавки в столицах и городах, где сие дозволено; 3) заводы и фабрики, в полном действии находившиеся<sup>489</sup>.

Достаточно логичный и простой список предметов недвижимости, разрешенных к залого, на практике вызывал затруднение, так как обширность территорий, разнообразие географических поясов и, соответственно, использование различных строительных материалов, а также субъектный состав владельцев имущества вводил в действие принцип казуальности принятия нормативно-правовых актов, т. е. какое-то конкретное дело, в ряде случаев – сложившаяся практика, способствовали принятию новых норм.

Отчасти нормы систематизированы по территориальному принципу, отчасти – по типу недвижимости. Скорее всего подобный подход законодателя, с одной стороны, был вызван прежде всего необходимостью урегулировать конкретные случаи в практике, с другой, – попыткой унификации неких правил на определенных территориях. Данное предположение подтверждается и тем фактом, что нормы в

---

<sup>487</sup> Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1887 г. СПб., 1887. Т. X. Ч. 1: 2.

<sup>488</sup> Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1900 г. СПб., 1900. Т. X. Ч. 1: 2. Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1916 г. СПб., 1916. Т. X. Ч. 1.

<sup>489</sup> Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1887 г. СПб., 1887. Т. X. Ч. 1: 2. Ст. 44.

отношении предмета залога уточнялись и дополнялись по мере накопления практики и выявления так называемых «слабых мест».

**Особенности залога в казну незаселенных земель.** Вопрос о включении незаселенных земель в перечень предметов залога решался в несколько этапов. В начале было уже упомянутое Положение от 17 октября 1830 г., по которому ненаселенные земли было разрешено предоставлять в залог за исключением территорий в Сибирской, Вятской, Пермской, Архангельской, Вологодской губерниях, а также уездах Яранском, Усть-Сысольском, Кавказском, Астраханском, Саратовском на Луговой стороне и в Грузии. На ненаселенные земли сверх обыкновенных свидетельств должны были быть предоставлены удостоверения гражданских губернаторов в том, что такие земли действительно «удобны и стоят третью часть пошлинной оценки»<sup>490</sup>.

27 октября 1830 г. последовал Именной указ «О разрешении принимать в залог ненаселенные земли Херсонской и Екатеринославской губернии по 5 руб. за десятину». Цель состояла в предоставлении владельцам земель Новороссийского края новых способов получения дохода. В связи с чем ненаселенные земли разрешено было принимать в залог по подрядам и поставкам, кроме откупов, целыми дачами, при условии наличия документов о межевании и состоящих в беспорном владении по свидетельствам гражданских палат «о принадлежности и свободности оных». Правила также распространялись на те уезды Таврической губернии, где земли были уже обмежеваны<sup>491</sup>. Для отдельных территорий были утверждены специальные цены на незаселенные земли для поддержания хозяйственной деятельности. 31 августа 1840 г. был издан Сенатский указ «О табели переложения на серебро разнородных по государству сумм», по которому 5 рублей ассигнациями приравнивались к 1 руб. 50 копейкам серебром<sup>492</sup>. В Своде законов 1842 года издания цены были указаны в рублях серебром (ст. 1362, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.).

4 февраля 1831 г. следует Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О производстве подрядов и поставок по Черноморскому департаменту»

---

<sup>490</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. V. Отд. II. № 4007.

<sup>491</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. V. Отд. II № 4034.

<sup>492</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XV. Отд. I. № 13750.

Морского ведомства, в котором среди разрешенных к залого предметам недвижимости были указаны незаселенные земли в Херсонской и Екатеринославской губерниях со ссылкой на Указ от 27 октября 1830 г., а также поименованы земли Таврической губернии с хозяйственными заведениями и без них, а также фруктовые и виноградные сады<sup>493</sup>.

Чуть позже – 14 января 1832 г. – последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О дозволении принимать в залог по казенным подрядам и поставкам незаселенные удобные земли»<sup>494</sup>. Изданию данного нормативно-правового акта предшествовало рассмотрение дела в 1831 г. в Сенате.

В краткой записке из Всеподданнейшего доклада Правительствующего Сената говорилось, что 3 декабря 1821 г. главнокомандующий Черноморским флотом разрешил поверенному, представлявшему интересы купцов Бланка и Исакова, а также мещанину Зельцеру поставку для адмиралтейских служащих 6 000 тысяч рукавиц с варежками всего на 8 400 рублей. В обеспечение поставки было предоставлено имение в Таврической губернии без крестьян, состоящее из фруктового сада и трех сенокосных больших лугов<sup>495</sup>. Временная счетная комиссия Черноморского департамента полагала, что такой залог является возможным на основании Указа от 24 апреля 1802 г., по которому купцам и мещанам разрешалось покупать и закладывать незаселенные земли. Отмечалось, что данный вопрос надо передать на рассмотрение в Правительствующий Сенат ввиду недостатка по этому предмету узаконений<sup>496</sup>. Далее следует Всеподданнейший доклад первых трех департаментов общего Собрания Правительствующего Сената с подробным изложением дела<sup>497</sup>.

В итоге 14 января 1832 г. Государственным советом были утверждены следующие правила в отношении приема в залог незаселенных земель: во-первых, остался в силе Указ от 17 октября 1830 г. и, во-вторых, «по уважению местных обстоятельств» в отношении Черноморского департамента были оставлены в силе особые правила, «по силе коих дозволено оному принимать в залог и такие имения,

---

<sup>493</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XI. Отд. I. № 4322.

<sup>494</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VII. № 5074.

<sup>495</sup> РГИА. Ф. 1149 (1831 г.). Оп. 2. Д. 70. Л. 2.

<sup>496</sup> Там же. Л. 3. – Л. 3 об.

<sup>497</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 2271.

кои в других местах не приемлются»<sup>498</sup>.

Комитетом министров по представлению Министра внутренних дел в 1836 – 1837 гг. рассматривалось дело о дозволении г. Кизляру, расположенному в Кавказской области, принимать в залог по городским оборочным статьям виноградные сады<sup>499</sup>. По итогам рассмотрения 16 марта 1837 г. следует Высочайше утвержденное Положение Комитета министров, по которому дозволялось г. Кизляру принимать в залог по городским оборочным статьям виноградные сады<sup>500</sup>.

На этом вопрос о предоставлении в залог по договорам с казной незаселенных земель не был закрыт. По мере того, как накапливалась практика, возрастала необходимость урегулирования вопроса об определении более точной оценки незаселенных земель, что и было сделано весной 1846 г. В материалах дела, рассмотренного Государственным советом дела, отмечалось, что польза для казны должна состоять не в увеличении массы залогов, а в их благонадежности. Облегчение, связанное с приемом в залог незаселенных земель, было признано вредным для казны, что побуждает правительство постановить такие правила, которые бы положили преграду корысти владельцев и злоупотреблению местных властей. Определялось, что для оценки земельных участков впредь следует использовать данные о свойствах грунта в губернии или, лучше, географическое деление на пояса, так как известно, что в одном и том же уезде могут быть земли разного качества: «есть такие, которые решительно не стоят и половины допускаемой цены»<sup>501</sup>. Теперь для залога незаселенной земли по подрядам и поставкам необходимо было предоставить в гражданскую палату суда подробное описание участка с указанием качества земли (лесная земля или пахотная, или для покоса) и удостоверенное для дворян предводителем дворянства, а для купцов или мещан – думой или магистратом, после чего гражданские палаты выдают свидетельства<sup>502</sup>. Следует Высочайше утверждённое мнение Государственного совета от 6 мая 1846 г. «Об определении оценки незаселенным землям для принятия их в залог по подрядам

---

<sup>498</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VII. № 5074.

<sup>499</sup> РГИА. Ф. 571. Оп. 7. Д. 258.

<sup>500</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XII. Отд. I. № 10042.

<sup>501</sup> РГИА. Ф. 1152 (1846). Оп. 3. Д. 50. Л. 58. – Л. 60 об.

<sup>502</sup> Там же. Л. 63 – Л. 66.

и поставкам»<sup>503</sup>.

В свою очередь Правительствующий Сенат исследует сложившуюся практику залога незаселенных земель по питейным откупам, которая вызывает обоснованные опасения в правительственных кругах<sup>504</sup>. В материалах дела говорилось, что по питейным откупам с 1843 по 1847 гг. принятые в залог незаселенные земли составляют пятую часть всех залогов. Отмечалось, что при проведении торгов незаселенные земли были приняты взамен представленных других благонадежных залогов (денежных капиталов и населенных имений), уже при заключении контрактов. Подобные замены произошли преимущественно в тех городах, где откупная сумма была повышена.

Определяется, что в практике сложилась пагубная тенденция: помещики для увеличения выгодного употребления земель залогом по обязательствам с казною специально наделяют крестьян отдельною пропорцией земли и закладывают такие населенные земли в кредитные установления, а на оставшиеся как бы «излишние» земли берут «особые свидетельства для употребления их отдельно в залогом по откупам и подрядам, под наименованием незаселенных земель». Подобные действия были обнаружены в Киевской и Волынской губерниях. В Минской губернии было также обнаружено открытое преувеличение земель против действительного их количества. При этом особо подчеркивалось, что отделенные таким образом земли от имений населенных, большею частью не стоят той цены, которой дозволено принимать их в залог. Отмечалось, что каждому из дел об открытых злоупотреблениях в выдаче свидетельств на земли для отдельного залога по откупам и подрядам дано законное направление<sup>505</sup>.

Исходя из анализа практики злоупотреблений на местах, Министр юстиции высказал мнение, что подобные случаи дают «основательный повод предполагать» что и во многих других губерниях незаселенные земли не стоят той цены, по которой они приняты в обеспечение откупов. Следовательно, в случае несостоятельности предмет залога не будет покрывать сумму по договору. В связи с чем признавалось необходимым дать более точную оценку незаселенным землям, отданным в залог,

---

<sup>503</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. I. № 20008.

<sup>504</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 4750.

<sup>505</sup> Там же. Л. 1 – Л. 2.

исходя из того факта, что если до истечения срока откупов не будет определена стоимость земель, то будет невозможно и по окончании срока изменить на этом («правильном») основании постановления, существующие о приеме в залог незаселенных земель.

По вышеперечисленным причинам Министр юстиции входил с представлением в Комитет министров, испрашивая разрешения на передачу данного дела в Правительствующий Сенат на рассмотрение<sup>506</sup>. По сути, ставился вопрос об определении благонадежности незаселенных земель в качестве предмета залога по откупам.

В свою очередь Правительствующий Сенат высказывает мнение, что главная цель расширения круга узаконенных предметов залога состоит без всякого сомнения в том, чтобы облегчить подрядчикам и поставщикам способы приобретать для совершения операций различные залого, дать им возможность понижать цены на казенные подряды и поставки. Сенат учитывает и тот факт, что всякое усиление строгости правил для оценки земель будет уменьшать количество этого рода залогов поступающих в обращение. Однако, прием незаселенных земель в залог по цене не установленной законом уменьшит и без того уже «неудовлетворительную их благонадежность»<sup>507</sup>. Сенат полагает, что принимать незаселенные земли по подрядам и поставкам надо не иначе как на основании правил, постановленных в ст. 1339-1340 т. X Свода законов 1842 года издания.

Отмечается и сложность в точном исполнении предписания о необходимости предоставления удостоверений гражданских губернаторов помимо обыкновенных свидетельств на ненаселенные земли, предоставляемые в залог (ст. 1361, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, Свод законов, изд. 1842 г.), так как гражданские губернаторы не могут лично исследовать достоинства каждого участка незаселенной земли в своей губернии и будут вынуждены отказывать в выдаче части свидетельств<sup>508</sup>. В связи с чем предлагалось отменить разрешенный в последнее время прием в залог незаселенных земель по подрядам и поставкам<sup>509</sup>. Но данное предложение Сената не было реализовано.

---

<sup>506</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 4750. Л. 2 об. – Л. 3.

<sup>507</sup> Там же. Л. 50. – Л. 51 об.

<sup>508</sup> Там же. Л. 52 – Л. 52 об.

<sup>509</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 4750. Л. 52 об. – Л. 53.

Стоит отметить, что несмотря на отсутствие прямого указания в материалах дела на то, как реально происходило исполнение предписания ст. 1361 Свода гражданских, можно предположить, что скорее всего гражданские губернаторы лично не осматривали участки незаселенной земли, в противном случае этот вопрос не приводился бы как аргумент в возможном отказе в выдаче свидетельств со стороны властей.

**Проблема изменения стоимости земли при залоге.** В министерствах обращалось внимание на экономические причины, влияющие на стоимость земли при залоге. Например, в архивных материалах дела можно встретить переписку министерств по данному вопросу. В них в том числе приводятся сведения о том, что с 1862 г по 1886 г. за двадцатилетний с лишним промежуток времени «произошло повсеместно изменение в экономических условиях, что указало на многие неудобства в правилах о приеме в залог по рассрочке акциза за вино»<sup>510</sup>. Соответственно, к 1886 г. залоговая стоимость участков, оценённых на основании ведомости цен на землю от 1862 г., не соответствует действительности, как ввиду изменившихся экономических условий, так и повышения цены на землю в целом<sup>511</sup>.

**Страхование недвижимости подлежащей залогоу.** Общим правилом к предмету залога было требование о страховании недвижимости. В залог по обязательствам частных лиц с казною принимались лишь строения, надлежащим образом застрахованные от огня. Страхование должно было производиться до полного исполнения обязательств с казною (ст. 1595, гл. 3, кн. IV, разд. II, т. X, ч. 1, Свод законов, изд. 1857 г.).

Стоит оговорить, что действовал Сенатский указ от 2 августа 1820 г., запрещавший принимать в залог по казенным подрядам и поставкам дома, застрахованные в иностранных государствах<sup>512</sup>. Можно согласиться с мнением М.П. Белинской о том, что такое решение было связано с нежеланием Российской империи вступать в отношения с иностранными страховыми учреждениями по предмету залога в случае его утраты<sup>513</sup>. Страхование предоставляло государству и дополнительные возможности, например, пополнение казны за счет сборов. Таким

<sup>510</sup> РГИА. Ф. 1152 (1886). Оп. 10. Д. 428. Л. 2 об.

<sup>511</sup> Там же. Л. 3.

<sup>512</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXVII. № 28372.

<sup>513</sup> См.: Белинская М.П. Указ. соч. М., 2018. С. 59.



образом, запрет на страхование недвижимости в иностранных государствах не только упрощал и ускорял процедуру возмещения в случае утраты предмета залога, но и являлся дополнительным способом увеличения дохода государства. Одновременно страхование являлось дополнительным обеспечением залога.

**Незастроенные городские земли.** Повышение цен на участки земли в городах в связи с развитием промышленности и торговли приводит к тому, что в середине XIX в. встал вопрос о незастроенных городских землях.

24 января 1862 г. департамент Общих дел Министерства внутренних дел поставил перед Земским отделом МВД вопрос о сообщении заключения по вопросу принятия в залог по подрядам и поставкам незастроенных земель в городах<sup>514</sup>. Поводом послужило дело почетного гражданина Ненюкова о принятии в залог по поставкам в казну хлеба незастроенного участка городской земли, которое было рассмотрено Военным советом. В качестве доказательства благонадежности предмета залога Ненюков представил свидетельство Санкт-Петербургской палаты гражданского суда на принадлежащую ему в г. Санкт-Петербург незастроенную землю, оценка которой была проведена на основании данных для питейных сборов (1859 – 1863 гг.).

Исследовав материалы Военный совет определяет, что «по неимению закона, дозволяющего принимать в залог по казенным подрядам, находящиеся в черте города незастроенные земли, Ненюкову в настоящем ходатайстве отказать». Однако, принимая во внимание, что земли подобного рода, «будучи ценными», могут обеспечивать казенные подряды на общих основаниях, то по поводу ходатайства Ненюкова предполагалось рассмотреть в законодательном порядке вопрос о принятии в залог вообще данного рода земель. С этой целью необходимо было собрать отзывы от министерств и ведомств путей сообщения и публичных зданий и департаментов Военного министерства»<sup>515</sup>. В ответе на отношение, данном Министерством внутренних дел, говорится, что Земской отдел находит, что прием в залог незастроенных земель представляется «весьма желательным»<sup>516</sup>. Отмечается, что в разных городах ценность участков отличается. Было высказано мнение, что

---

<sup>514</sup> РГИА. Ф. 1291. Оп. 55. 1862. Д. 5.

<sup>515</sup> Там же. Л. 1. – Л. 2.

<sup>516</sup> Там же. Л. 8.

определенное заключение по настоящему предмету можно составить только собрав подробные сведения о подобных землях в различных городах для их исследования и истребовав от местных начальств предварительные соображения на этот счет<sup>517</sup>.

Исходя из того, что незастроенные городские земли не были в итоге названы в законодательстве как разрешенный предмет залога недвижимости, вопрос не получил разрешения. Тем не менее не возникает сомнения, что незастроенные земли в городах, особенно в столицах в зависимости от расположения, могли представлять несомненный интерес как предмет залога из-за их цены.

**Особенности залога в казну недвижимости в Закавказском и Кавказском краях.** Расширение территории Российской империи приводит к необходимости распространить действие норм по договорам с казной и на «новые» территории. 10 апреля 1840 г. было Высочайше утверждено Учреждение для управления Закавказским краем, где в общих положениях было прописано, что «Закавказский край составляют земли, лежащие между Черным и Каспийским морями», а также перечислены территории в него входящие<sup>518</sup>. Устанавливалось, что «в порядке управления Закавказский край образует одну губернию, под наименованием Грузино-Имеретинской, и одну область под наименованием Каспийской с особым военно-окружным управлением»<sup>519</sup>.

В 1845 г. на Каспийскую область было распространено право представлять частные недвижимые имущества в залог по казенным операциям. Для обеспечения казенных подрядов в Закавказском крае во всех городах и уездах, наравне с садами виноградными и всеми другими незаселенными удобными землями принимались фруктовые и шелковичные сады. Порядок оценки этих залогов устанавливался так же, как на выдачу ссуд из Грузино-Имеретинского приказа общественного призрения<sup>520</sup>. Таким образом, можно предположить, что, скорее всего, положительный опыт оценки при залоге недвижимости в приказах общественного призрения способствовал его распространению и на договоры с казной.

<sup>517</sup> Там же. Л. 12. – Л. 12 об.

<sup>518</sup> 1) Грузия; 2) Имеретия с Грузией, Мингрелией, Сванетией и Абхазией; 3) область Армянская; 4) область Джароблоканская; 5) провинция Ширванская; 6) провинция Карабагская; 7) провинция Шекинская; 8) Ханство Тальшинское; 9) провинция Бакинская; 10) провинция Дербентская; 11) провинция Кубинская; 12) округ Самурский; 13) Шамхальство Тарковское; Ханства: Аварское, Кюра-Казы-Кумское и Мехтулинское, и земли Лезгин // 2-е ПСЗРИ. Т. 15. № 13368. Гл. I. § 1.

<sup>519</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XV. № 13368. Гл. I. § 1, 2.

<sup>520</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XX. Отд. I. № 18914.

14 декабря 1846 г. издается Высочайше утвержденное Положение о разделении Закавказского края. Каспийская область упразднялась, Закавказский край в порядке общего управления теперь делился на четыре губернии: Тифлисскую, Кутаисскую, Шемахинскую и Дербентскую. Во главе каждой из четырех губерний стоял военный губернатор управляющий гражданской частью<sup>521</sup>.

20 января 1849 г. следует Сенатский указ по Высочайшему повелению «О допущении приема в залог по подрядам и другим с казною обязательствам, собственно в Закавказском крае имений, находящихся в Мингрелии»<sup>522</sup>. Оговаривается, что в случае неисправности подрядчика имение не должно сразу было подвергаться публичной продаже на общем основании, а предварительно следовало известить руководство Мингрелии для принятия мер к погашению казенного долга.

Дозволение принимать по казенным подрядам и поставкам в залог незаселенные удобные земли в половину той цены, которую платили по крепостным пошлинам, было дано Эриванской, Тифлисской, Кутаисской губерниям. Тифлисской и Кутаисской губернии наравне с Бакинской и Дербентской дозволялось предоставлять в залог виноградные сады по оценке, произведенной надлежащим образом (п. 2, ст. 1589, т. X, ч. 1, Законы гражданские, Свод законов, продолжение – 1863 г., ч. IV). Определяя правила залоговых отношений по договорам с казною, правительство принимало во внимание специфику сельскохозяйственной деятельности Закавказья, выделив среди ненаселенных удобных земель виноградные, фруктовые и шелковичные сады в качестве специального предмета залога.

В портовом г. Темрюк и в г. Владикавказ разрешалось принимать крытые железом, цинком или черепицей каменные здания (жилые дома, магазины и лавки), находившиеся в исправном положении и застрахованные, в залог в обеспечение казенных подрядов и поставок на местные надобности Кавказского и Закавказского края. Свидетельства выдавались или Темрюкским городским судом с утверждением начальником города, или Владикавказским городским судом с удостоверением начальником Кубанской области в умеренности оценочной суммы. В г. Поти также дозволялось принимать залогом по обязательствам частных лиц с казною. Выдача

<sup>521</sup> См. подробнее: 2-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. II. № 20701.

<sup>522</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXIV. Отд. I. № 22947.

свидетельств возлагалась на местную городскую ратушу с утверждением кутаисским гражданским губернатором с удостоверением в умеренности оценочной суммы. В г. Гори в Тифлисской губернии частные застрахованные здания из жженого кирпича на извести с железными, черепичными или земляными крышами было разрешено принимать в залог по казенным операциям на местные надобности Закавказского края (примечание к ст. 1602, т. X, ч. 1, Законы гражданские, Свод законов – продолжение 1863 г., ч. IV). Требование об умеренности оценки свидетельствовало о том, что зачастую в документах оценочная стоимость завышалась.

2 марта 1874 г. список городов, в которых было разрешено на местные надобности Закавказского края принимать в залог частные здания по оборочным статьям и по казенным подрядам и поставкам был дополнен. В него вошел город Тифлисской губернии – Ахалцых. К строениям предъявлялись следующие требования: здание должно было быть построено из камня или жженого кирпича, на извести и на глине, с железной, черепичной или земляной крышей, а также застраховано от огня<sup>523</sup>.

**Особенности залога в казну недвижимости, находившейся в собственности у лиц еврейской национальности.** Если в отношении основной массы городского населения правительство проводило политику привлечения их к казенным подрядам и поставкам, то в отношении евреев принимало сдерживающие нормативно-правовые акты.

6 августа 1842 г., следует Именной указ, объявленный Инженерному департаменту управлявшим Военным министерством «О порядке принятия в залог домов в Бресте»<sup>524</sup>, согласно которому было запрещено принимать в залог дома евреев по производимым там инженерным постройкам. При этом правило не распространялось на дома евреев стоящие на форштатах (предместьях) и дома христиан. Можно предположить, что такой подход был обусловлен скорее желанием законодателя ограничить лиц еврейской национальности в возможности участия в торгах по договорам Инженерного ведомства, так как они воспринимались, скорее, как неблагонадежные поданные Российской империи.

Вопрос о принятии в залог каменных домов в Брест-Литовске разрешается 30

<sup>523</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XLIX. Отд. I. № 53211.

<sup>524</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVII. Отд. I. № 15928.

апреля 1843 г., когда была Высочайше утверждена Докладная записка Военного министра «О принятии в залог каменных домов в Брест-Литовске, единственно по подрядам инженерного ведомства»<sup>525</sup>. В документе говорилось о том, что 18 октября 1824 г. было принято решение о дозволении принимать в залог каменные здания для динабургских жителей по производимым там от инженерного ведомства постройкам, которое было распространено на жителей города Брест-Литовск 7 августа 1833 г.

Отмечается, что в 1840 г. управляющий Министерством внутренних дел испрашивал Военного министра о том, можно ли причислить Брест-Литовск с двумя форштатами к городам первого разряда, которым предоставлено право предоставлять каменные строения в залог по всем вообще откупам и подрядам с казной. Военный совет посчитал, что подобная мера будет противоречить одной из целей Указа 1833 г. – «облегчить промышленникам вступление в подряды по производящимся там крепостным постройкам; распространение же оно (права предоставлять каменные строения в залог – Н.А.) и на все прочие казенные подряды и откупа послужило бы только к отвлечению местных торговцев от участия в тех работах и имело бы невыгодное влияние на тамошние подряды»<sup>526</sup>.

В 1840 г. последовало Высочайшее повеление, чтобы евреи, живущие в Брестской крепости «выбрались из оной». Евреи-хозяева деревянных домов – в течение года, а каменных домов – в течение двух лет, начиная с 1 января 1841 г. должны были продать свои дома христианам или перенести их «кто куда пожелает». Те евреи, которые в установленные сроки «не очистят» крепости, должны были быть отданы в военную службу. Евреям, желавшим остаться жить в форштатах, должны были отвести места «безденежно с избавлением на двадцать лет от всех повинностей, кроме рекрутской». В Указе говорилось, что срок, установленный в нормативно-правовых актах от 25 октября и 24 ноября 1841 г. для продажи и переноса еврейских домов как внутри крепости, так и состоящих за валом военной улицы и предместий за Николаевскими и Михайловскими воротами, продлевался еще на один год.

Главнокомандующий действующей армии полагал, что те каменные дома, которые в означенные сроки не были проданы «не имеют никакой ценности и, следовательно, не представляют никакого обеспечения» и приказал начальнику

---

<sup>525</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVIII. Отд. I. № 16801.

<sup>526</sup> Там же.

инженеров действующей армии «для предупреждения потери казны» не принимать впредь в залог по инженерному ведомству каменные дома евреев в Бресте. Любопытно, что в документе отмечалась следующая общая тенденция по стране: «каменные дома в уездных городах вообще приходят в упадок и потому не могут служить благонадежными залогами». Здесь речь идет об экономических основаниях. При этом в резолюции Его Императорского Величества было сказано и об основной, на наш взгляд, причине принятия докладной записки Военного министра – «что распространение способов к постройке на форштатах крепостей было бы не согласовано с политическими военными видами правительства»<sup>527</sup>. То есть речь идет о внутривнутриполитических интересах страны.

Представляется необходимым оговорить несколько моментов: ограничение имущественных прав евреев – это скорее дань существовавшему статус кво. Мнение о том, что, если каменный дом не был продан в установленные сроки, то и ценности он не имеет, было связано с тем, что вследствие Высочайшего повеления 1840 г. все евреи, проживающие на территории крепости должны были продать свои дома.

Скорее всего, количество предложений было высокое, в то время как покупательная способность скорее всего была низкой. Отмеченная в нормативно-правовом акте общая тенденция к понижению залоговой стоимости каменных домов была связана не с качеством строений, а скорее с экономическими условиями развития городов в уездах.

Отметим, что вопросы, которые касались Военного инженерного департамента регулировались достаточно часто. Можно предположить, что это было связано с тем, что данный департамент занимался строительством объектов военной инфраструктуры, что вызывало повышенное внимание со стороны законодателя.

Например, 26 мая 1845 г. последовал Именной указ, объявленный Инженерному департаменту Военным министром «О непринятии в залог по подрядам военного ведомства домов евреев в Каменец-Подольске»<sup>528</sup>, в котором говорилось, во-первых, о недопущении евреев к торгам по возведению крепости при м. Жванец, во-вторых, не принимать дома евреев по подрядам военного ведомства. Здесь прослеживается некая аналогия в подходе с Брестской крепостью.

---

<sup>527</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVIII. Отд. I. № 16801.

<sup>528</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XX. Отд. I. № 19046.

Чуть позже, 18 февраля 1847 г. последовало Высочайше утвержденное положение Комитета министров «О воспрещении принимать в залог по обязательствам с казною дома евреев в городе Каменец-Подольск»<sup>529</sup>. В основе Указа лежало дело об отказе Киевской казенной палаты на выдачу свидетельства на свободную часть оценочной суммы на каменный дом каменец-подольскому еврею Гольденбергу со ссылкой на нормативно-правовой акт от 26 мая 1845 г. Правительствующий Сенат находил отказ правомерным, так как «принятая по Высочайшему повелению мера по подрядам военного ведомства, основана на предположенном правительством выводе евреев во внутренние губернии, что естественно может иметь влияние на ценность домов в тех городах, откуда они будут выведены, в том числе и в Каменец-Подольске, и что благонадежность залога для обеспечения казны должна быть одинакова по всем ее ведомствам», в связи с чем Сенат полагал «дома евреев в Каменец-Подольске в залог по обязательствам с казною вообще не принимать».

10 февраля 1848 г. последовало Высочайше утвержденное положение Комитета министров «О непринятии в залог еврейских домов, состоящих в пятидесяти верстной полосе от границ Австрии и Пруссии»<sup>530</sup>. Данным нормативно-правовым актом устанавливался запрет на прием в залог по всем обязательствам с казною домов евреев на все города и местечки, расположенные в пятидесяти верстной черте от границ с Австрией и Пруссией. Также было установлено правило, по которому во всех свидетельствах, выдаваемых на представление в залог еврейских зданий, находящихся в пограничных губерниях было обозначено, «что пункты, где находятся те здания, состоят далее 50-верстной черты от Прусской или Австрийской границ» и возложить ответственность на правильность удостоверения на присутственные места, которые должны выдавать такие свидетельства.

Можно предположить, что запрет был связан с нежеланием правительства допустить евреев к обеспечению и обслуживанию договоров с казною в приграничных районах, исходя из геополитических интересов Российской империи, а также недоверия к лицам еврейской национальности, которые относились правительством скорее к категории неблагонадежных подданных, так как

---

<sup>529</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXII. Отд. I. № 20923.

<sup>530</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXIII. Отд. I. № 21981.

первоначально речь шла о строительстве крепости, т. е. стратегического военного объекта на границе Российской империи. При этом во внимание принимался и факт обесценивания домов вследствие предполагаемого выселения евреев.

По прошествии времени меняется и подход законодателя. 27 октября 1858 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О изменении некоторых постановлений о евреях, имеющих жительство в пятидесяти верстном пространстве от западной границы»<sup>531</sup>. С некоторыми оговорками правило о воспрещении евреям иметь постоянное жительство в пятидесяти верстном от западной границы расстоянии было снято. Одним из условий было запрещение евреям, не принадлежащим к обществам, приобретать и владеть недвижимостью в западных пограничных губерниях и в Бессарабской области. На право жительства в означенном пятидесяти верстном пространстве влиял ряд факторов. Принимается во внимание «репутация» еврея: наличие судебных решений или имеющиеся сведения о неблагонадежности. Те евреи, которые подлежали выселению по новым правилам навсегда лишались не только права жительства в приграничной зоне, но и въезда на такие территории. Жены и несовершеннолетние дети, «... без участия в их вине выселяемые» лишались права жительства в пограничной черте и въезда в нее «первая при жизни только мужа, а последние до совершеннолетия». Таким образом, происходит смягчение политики в отношении части евреев, проживавших на границах Российской империи, но запрет на залог домов по договорам с казной сохранялся.

В 1860 г. рассматривается дело об отмене запрещения на прием в залог еврейских домов в западных губерниях на пятидесяти верстном от границы пространстве. Прежде всего речь шла о таких городах как: Россиены, Ковно, Гродно, Белосток и Каменец-Подольск<sup>532</sup>. Отмечается, что Высочайшим повелением от 10 февраля 1848 г., по случаю предположенного выселения евреев из пятидесятиверстной полосы вдоль границы нашей с Пруссией и Австрией был запрещен залог по всем обязательствам с казной еврейских домов в городах и местечках. Высочайше утвержденным мнением Государственного совета от 27 октября 1858 г. предположение о выселении евреев с означенного пограничного

---

<sup>531</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIII. Отд. II. № 33659.

<sup>532</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1860). Д. 350. Л. 4.



пространства было отменено, но запрет на проживание евреев и на приобретение ими недвижимости на этом пространстве сохранился. При этом, действовало запрещение на прием в залог еврейских домов в черте пограничной полосы<sup>533</sup>.

Это стало поводом для обращения купцов-евреев города Россиен Ковенской губернии с просьбой к Виленскому военному, Гродненскому и Ковенскому генерал-губернатору с просьбой о разрешении им предоставлять в залог по договорам с казной на местные надобности губернии каменные здания в этом городе наравне с другими обывателями, так как «степень» населения города и число каменных в нем домов довольно значительна, также ведется обширная торговля<sup>534</sup>. Поэтому предлагалось отменить п. 3, ст. 1589, т. X, Свода законов 1857 года издания<sup>535</sup>. В итоге, 5 декабря 1860 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «Об отмене ограничения принимать в залог еврейские дома в пятидесяти верстной черте от границ с Австрией и Пруссией»<sup>536</sup>.

Особенное внимание законодателя было уделено тем территориям, где лояльность и преданность населения была наиболее важна – приграничные территории и военно-стратегические объекты. В то же время политика правительства была достаточно гибкой, так как в ряде случаев законодательные ограничения, действовавшие в отношении лиц еврейской национальности, пересматривались.

**Особенности залога строений в казну в зависимости от строительных материалов и экономического развития города.** Предметом залога по договорам с казной были *строения, преимущественно из камня*. Допускался залог *деревянных домов* в редких случаях. Список городов, в которых можно было предоставлять в залог каменные дома, лавки, магазины определялся законом. Законодатель обращал также пристальное внимание на *уровень развития промышленности, торговли*. В основе принятия указа, разрешавшего принимать в залог строения в городах в большинстве случаев лежала инициатива или какого-то установления, или жителей, что выявляет анализ архивных дел.

В 1820 г. рассматривалось дело в отношении залога каменных строений в

<sup>533</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1860). Д. 350. Л. 2 об.

<sup>534</sup> Там же. Л. 3.

<sup>535</sup> Там же. Л. 7.

<sup>536</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XX. Отд. II. Т. XXXV. № 36372.

портовых городах Таганроге, Одессе, Феодосии и Либаве<sup>537</sup>, которые играли важную роль в военно-стратегическом плане. Граф Ланжерон, Новороссийский генерал-губернатор, докладывал Министру юстиции о нарушении в применении Сенатского указа от 20 июля 1818 г. «О позволении принимать в залог по винным откупам и поставкам каменные строения, состоящие в портовых городах»<sup>538</sup>, по которому дозволялось принимать в залог каменные строения только по винным откупам и поставкам в Одессе, Таганроге, Феодосии и Либаве<sup>539</sup>.

В докладе графа Ланжерона говорилось, что в 1820 г. одесская инженерная команда в связи с постройкой второго этажа над военными казармами в г. Одесса на сумму в 333 тысячи рублей приняла в залог от подрядчиков, купцов Андросова и Камарева и коллежского асессора Ольховского каменные дома, расположенные в городе Одесса. При этом подрядчики требовали до окончания всей постройки «по порядку учинить на оные дома в письме купчих крепостей и других сделок запрещение». В итоге, Херсонская палата гражданского суда наложила запрещение, представив графу Ланжерону «обстоятельство сие» на рассмотрение, так как инженерная команда не имела право принимать в залог каменные дома, исходя из текста Указа от 20 июля 1818 г.<sup>540</sup>.

В связи с открывшимися обстоятельствами, граф Ланжерон ходатайствовал перед Министром юстиции о распространении на г. Одесса права принимать в залог по всем вообще подрядам каменные дома и другие постройки, крытые железом и черепицею<sup>541</sup>. Ходатайство было рассмотрено Правительствующим Сенатом.

В представленных в Сенат материалах содержались документы Военного министерства и Министерства внутренних дел. Например, Военный инженерный департамент находил необходимым для пользы казны принимать по подрядам в залог каменные здания не только в г. Одесса, но и других портовых, а также во всех уездных городах при соблюдении ряда правил: должна быть произведена оценка несгораемых материалов с уменьшением в четвертой части против оценки. По мнению Инженерного департамента, такая мера, будет способствовать обеспечению

---

<sup>537</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 5058.

<sup>538</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXV. № 27425.

<sup>539</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 5058. Л. 1. – Л. 1 об.

<sup>540</sup> Там же. Л. 1 об. – Л. 2.

<sup>541</sup> Там же. Л. 2 об.

интереса казны. Отмечается, что если по каким-либо «особенным уважениям» не будет признано нужным допустить прием каменных зданий в залог во всех уездных городах и по всем вообще подрядам, то по крайней мере необходимо распространить это правило на Бобруйск и Динабург «по уважению» производимых там ныне на весьма значительные суммы крепостных работ и крайней затруднительности в приискании подрядчиков с другими залогами. Инженерный департамент также испрашивал разрешение у Военного совета на введение такого изъятия и для других крепостей, где будут производиться столь же важные работы<sup>542</sup>.

По итогам рассмотрения донесения Инженерного департамента Военный совет также полагал необходимым запросить мнение Министерства внутренних дел по вопросу о том, могут ли каменные строения уездных городов и других мест в соответствии с уровнем их экономического развития («соразмерно их промышленности») быть допущены к принятию в залог с указанием возможных ограничений, чтобы в случае их продажи казна могла «выручить» ту сумму, в которой они будут заложены<sup>543</sup>.

Министерство внутренних дел находило возможным распространить на г. Одесса правило, принятое по винным откупам, но высказывало сомнения о целесообразности распространения его на Бобруйск и Динабург и другие уездные города, «где продажа каменных строений особенно стоящих значительных сумм, не только с выгодой, но и без нарочитой потери сопряжена всегда и с большими затруднениями и часто бывает вовсе невозможна»<sup>544</sup>. В итоге 13 июня 1823 г. был дан Указ Сенату по Высочайше утвержденному Положению Комитета министров «О дозволении принимать в залог по всем вообще подрядам каменные строения в Одессе, Таганроге, Феодосии и Либаве состоящие»<sup>545</sup>.

Таким образом, с одной стороны, в основу нормативно-правового акта легло уже имевшееся Положение о залоге каменных домов по подрядам инженерного ведомства в г. Одесса, а, с другой стороны, последовало распространение норм о залоге каменных строений по всем подрядам и поставкам на портовые города: Одессу, Таганрог, Феодосию и Либаву по ходатайству Военного министерства.

---

<sup>542</sup> Там же. Л. 3. – Л. 3 об.

<sup>543</sup> Там же. Л. 4. – Л. 4 об.

<sup>544</sup> Там же. Л. 5. – Л. 5 об.

<sup>545</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXVIII. № 29508.

Можно предположить, что экономическое развитие данных городов, соразмерно с их промышленностью, полагалось достаточно высоким. Отметим, что в этих городах шло достаточно активное строительство силами военного инженерного департамента, так как эти населенные пункты имели стратегическое значение.

4 февраля 1831 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О производстве подрядов и поставок по Черноморскому департаменту» Морского ведомства. В нормативно-правовом акте среди разрешенных к залого предметов недвижимости были указаны каменные дома и другие каменные строения в г. Николаеве по общим правилам оценки<sup>546</sup>.

В 1843 г. Одесса получила дозволение принимать в залог по договорам с казной не только каменные дома, но и *каменные магазины*<sup>547</sup>. Определяется, что в г. Одессе много «значительных каменных зданий, употребляемых единственно для склада товаров и в особенности зернового хлеба» и что здания эти используются под именем «магазинов» и являются совершенно необходимы для торгового сословия и дают владельцам не малый доход и при благоприятном состоянии торговли превосходят по доходам жилые дома и лавки<sup>548</sup>. В заключении Министра внутренних дел говорилось о том, что каменные магазины в г. Одесса могут служить «верным обеспечением» для казны по договорам и предлагалось разрешить прием каменных магазинов по всем поставкам и подрядам наравне с каменными домами и лавками<sup>549</sup>.

Аналогичный вопрос в отношении г. Керчь разрешается 17 ноября 1847 г.<sup>550</sup>. Определяется, что г. Одесса уже получила такое позволение, и среди аргументов указывается, что такой предмет залога имеет ценность и приносит постоянный доход, а так как Керчь – город портовый, то было бы разумно предоставить владельцам каменных лавок возможность пользоваться выгодой при их залоге<sup>551</sup>.

Интересным представляется вопрос в отношении залогов каменных домов не только в портовых городах, но и военных крепостях – Динабург, Бобруйск, Брест-Литовск. Вопрос решался в несколько этапов.

18 октября 1824 г. было Высочайше утверждено Положение Комитета

<sup>546</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VI. Отд. I. № 4322.

<sup>547</sup> РГИА. Ф. 1152 (1843). Оп. 3. Д. 16.

<sup>548</sup> Там же. Л. 2. – Л. 2 об.

<sup>549</sup> Там же. Л. 6. – Л. 6 об.

<sup>550</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXII. Отд. 2. № 21715.

<sup>551</sup> РГИА. Ф. 1152 (1847). Оп. 3. Д. 147. Л. 3. – Л. 3 об.

министров, по которому было разрешено принимать в залог каменные дома по Инженерному ведомству в крепости Динабург без распространения данного позволения на другие казенные подряды и поставки<sup>552</sup>. 18 сентября 1825 г. издается Именной указ, по которому право жителей Динабурга предоставлять в залог каменные дома было распространено и на жителей Бобруйска<sup>553</sup>. Через несколько лет, 14 декабря 1833 г. жителям Динабурга и Бобруйска было дозволено закладывать каменные дома не только в крепостях Динабург и Бобруйск, но и в строящихся крепостях, а именно: в Аланде, Кронштадте, Ревеле, Брест-Литовске, Киеве и Измаиле «без различия»<sup>554</sup>. Тем самым расширяется круг лиц, правомочных заключать договоры с казной, за счет жителей ряда строящихся крепостей в Российской империи.

Скорее всего, положительный опыт залога жителями некоторых крепостей своих каменных домов, приводит к тому, что в 1840 г. Вторым отделением Собственной Е.И.В. Канцелярии было рассмотрено дело по вопросу о том, к какому разряду следует отнести города Динабург, Бобруйск, Брест-Литовск. Включить их в разряд тех, кому дозволено принимать в залог каменные дома по всем договорам с казной или тех, кому дозволено принимать такие здания только по подрядам на местные надобности губерний<sup>555</sup>.

Отмечается, что раз указ от 14 декабря 1833 г. последовал по представлению Инженерного департамента через Военное министерство, то и смысл Указа может быть известен в самом департаменте, так как в самом Указе 1833 г. не было разъяснено: могли ли жители предоставлять дома в залог только на местные надобности или же по всем подрядам вообще<sup>556</sup>. В данном случае встал вопрос о соотношении Указа от 14 декабря 1833 г. с более поздним нормативно-правовым актом от 3 ноября 1837 г.

В своем Отношении Инженерный департамент полагал, что в случае, если жители указанных городов будут закладывать каменные дома по подрядам не в Инженерном ведомстве, то это «совершенно было бы противно главной цели для

---

<sup>552</sup> 1-е. ПСЗРИ. Т. XXXIX. № 30088.

<sup>553</sup> 1-е. ПСЗРИ. Т. XL. № 30491.

<sup>554</sup> 2-е. ПСЗРИ. Т. VIII. Отд. I. № 6637.

<sup>555</sup> РГИА. Ф. 1261 (1840)д. Оп. 1. Д. 35. Л. 4 об.

<sup>556</sup> Там же. Л. 5.

коей даровано им исключительное право; ибо тогда залогов сии не принесут желаемой пользы крепостным работам, где те каменные дома находятся...»<sup>557</sup>. Поэтому «каменные дома, состоящие в Динабурге, Бобруйске и Брест-Литовском следует принимать только в подряды по Инженерному ведомству не распространяя ни на какие другие подряды и поставки и из них дома первых двух крепостей – Динабургской и Бобруйской – как в сих крепостях, так и в других, где производятся обширные крепостные работы, именно: на Аланде, в Кронштадте, Ревеле, Брест-Литовске, Киеве и Измаиле без различия, а дома в Брест-Литовске, только по сей крепости»<sup>558</sup>. Таким образом, в интересах государства Военное ведомство, выработало общий подход к делению городов по Указу от 3 ноября 1837 г., который не был распространен на крепости, являвшиеся, выражаясь современным языком, военными стратегическими объектами. В отношении крепостей действовали отдельные нормативно-правовые акты, призванные обеспечить потребности прежде всего Инженерного ведомства.

Правила приема в залог постоянно изменялись, что было вызвано потребностью привлечения горожан к казенным подрядам и поставкам.

27 мая 1841 г. принимается Высочайше утвержденное положение Комитета министров в отношении изменения правил о приеме в залог каменных домов жителей Динабурга. В документе говорилось, что «для доставления динабургским жителям более средств к развитию торговых предприятий» и согласно с мнением Витебского, Смоленского и Могилевского генерал-губернатора» был разрешен прием каменных домов по всем казенным откупам и подрядам на общем для других губерний основании<sup>559</sup>.

На некоторых территориях при строительстве использовались специфические строительные материалы, которые не были поименованы в описании каменных зданий, подлежащих залогом по договорам с казной. В отношении каменных зданий в г. Бердянск 27 июня 1838 г. было Высочайше утвержденное мнение Государственного совета, где разрешалось принимать в залог строение, возведенное с использованием

---

<sup>557</sup> Там же. Л. 6.

<sup>558</sup> Там же. Л. 7.

<sup>559</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVI. Отд. I. № 14579.

жженого кирпича, а также пиленного или плитового камня<sup>560</sup>.

Для обеспечения казенных подрядов Закавказского края с 9 апреля 1845 г. в городах Старый-Шемах, Баку, Дербент, Нух, Шуш, Куб принимались каменные здания (только жилые дома и лавки), *«построенные из дикого камня или жженого кирпича на извести и на глине, с земляными плоскими или тесовыми крышами»*<sup>561</sup>. В 1846 г. в перечень вошел город Ленкоран<sup>562</sup>. 28 декабря 1849 г. был принят Сенатский указ «О принятии в залог частных застрахованных от огня зданий в городах Эривани, Александрополь, Душет и Сигнах». Залогу подлежали *караван-сарай, лавки и другие строения*, приносявшие доход и *возведенные из жженого или сырцового кирпича на извести, гадже или глине с железными, черепичными или земляными крышами* и застрахованные от огня. До особого распоряжения такие строения принимались в залог по оброчным и откупным статьям соответствующей губернии<sup>563</sup>. В 1851 г. в список городов вошел г. Елизаветполь в Тифлисской губернии<sup>564</sup>.

В 1853 г. было рассмотрено дело о дозволении принимать здания *крытые цинком*<sup>565</sup>. В материалах, представленных Одесским строительным комитетом в Министерство внутренних дел, говорилось, что цинковая крыша в случае пожара сохраняет свою ценность, так как «цинк, в степени прочности равного качества с железом» и можно допустить прием в залог по казенным подрядам дома, крытые цинком, наравне со зданиями, крытыми железом и черепицею<sup>566</sup>. Также отмечалось, что цинковые крыши в случае пожара сливаются в единую массу и сохраняют свою ценность<sup>567</sup>. 14 декабря 1853 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О приеме в залог по казенным подрядам и поставкам частных каменных зданий *крытых цинком*»<sup>568</sup>.

Таким образом, помимо железа и черепицы, цинк был поименован в законе как один из видов материалов для домов, принимаемых в залог по договорам с казной. Использование при постройке зданий специфических материалов (дикий камень,

<sup>560</sup> 2-е ПСЗРИ-2. Т. XIII. Отд. I. № 11364.

<sup>561</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XX. Отд. I. № 18914.

<sup>562</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. II. № 20315.

<sup>563</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. II. № 23779.

<sup>564</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXVI. Отд. II. № 25745.

<sup>565</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 4 (1853). Д. 180.

<sup>566</sup> Там же. Л. 2. – Л. 2 об.

<sup>567</sup> Там же. Л. 2. Л. 4. – Л. 4 об.

<sup>568</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXVIII. Отд. I. № 27765.

жженный кирпич), или особенные конструкции крыш домов (земляные плоские или тесовые крыши), а также строений, распространенных на определенных территориях (караван-сарай), или широкое применение нового материала для крыш (цинка) способствовали тому, что положение о залоге зданий крытых черепицей или железом были дополнены путем издания особых постановлений для некоторых территорий.

Если под каменным зданием первоначально понимались дома, лавки и магазины, то по прошествии времени встала необходимость указать торговые бани и тюрьмы. 11 февраля 1843 г. был издан Сенатский указ «О принятии в залог по казенным подрядам каменных зданий, в коих помещаются торговые бани». В данном указе было разъяснено, что залог торговых бань, расположенных в каменных или кирпичных домах, «крытых прочно», разрешен во всех казенных местах по откупам, подрядам и поставкам<sup>569</sup>.

Частным лицам, построившим за свой счет каменные и крытые здания для тюрем или других казенных помещений в соответствии с «нормальными чертежами», при условии, что такие здания «во все время найма их правительством», страховались и содержались в постоянной исправности, разрешалось получать свидетельства для представления таких строений в залог по подрядами поставкам (примечание № 4, ст. 1589, т. X, ч. 1, Законы гражданские, Свод законов – продолжение 1863 г., ч. IV).

Не менее любопытен вопрос о том, могли ли **дома, построенные из дерева** являться предметом залога. Дерево – это традиционный для России материал для строительства на протяжении веков. В 1836 – 1837 гг. рассматривалось дело о дозволении г. Кизляру, расположенному в Кавказской области, принимать в залог по городским оборочным статьям деревянные дома<sup>570</sup>. В итоге 16 марта 1837 г. последовало Высочайше утвержденное положение Комитета министров<sup>571</sup>. В нормативно-правовом акте говорилось, что необходимо допустить залог деревянных домов в г. Кизляре по городскими оборочным статьям учитывая отсутствие других благонадежных поручительств. В документе прямо говорилось о том, что кизлярское городское общество для приращения городских доходов отдает в откупное

---

<sup>569</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVIII. Отд. I. № 16530.

<sup>570</sup> РГИА. Ф. 571. Оп. 7. Д. 258.

<sup>571</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XII. Отд. I. № 10042.



содержание своим согражданам «городские весы и перевозки и заключает контракты в тамошнем Окружном совете без соблюдения правил» от 17 октября 1830 г. Таким образом, введением нормативно-правового акта от 16 марта 1837 г. были разрешены следующие вопросы: первый касался особенностей территории с точки зрения экономического развития, второй – относительно сложившейся практики: правительство легализовало незаконные предметы залога – деревянные дома.

Залог деревянных домов – это достаточно редкий пример в практике дореволюционного законодательства. Правительство крайне неохотно давало разрешение на залог деревянных строений, ведь пожар в одночасье мог уничтожить предмет залога.

Другим примером подобного исключения может служить дело 1851 г., когда по инициативе Военного министерства вопрос о залоге деревянных домов становится отдельным предметом рассмотрения в Государственном совете. В материалах отмечается, что несмотря на то, что деревянные строения «подвержены скорейшему изменению ценности от времени против каменных, но различие это может быть уничтожено определением кратчайших сроков оценок деревянных строений и допущением приема в залог собственно жилых деревянных строений, ибо хотя по откупным правилам допущены к приему лавки и бани деревянные, но изменение ценности сих зданий подвержено большим случайностям»<sup>572</sup>. По итогам рассмотрения 5 ноября 1851 г. утверждается Высочайше мнение Государственного совета «О приеме в залог по военному ведомству деревянных строений», в качестве общего правила, которое дополнило соответствующие статьи Свода Военных Указаний. Теперь по подрядам и поставкам Военного министерства допускалось принимать в залог деревянные дома, «выстроенные не далее 10 лет и в исправном положении находящиеся», на дачах и не принадлежащие к населенным имениям, расположенные «в 20-верстном расстоянии от С.-Петербурга и в 5-верстном от Царского Села, Ораниенбаума и Петергофа» с учетом четырехлетней стоимости чистого годового дохода и полной стоимости всей земли, принадлежащей даче, и исправные жилые деревянные дома не старше 10 лет в столицах и городах Гатчина, Ораниенбаум, Петергоф, Царское Село и Павловск, также с учетом четырехлетнего

---

<sup>572</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 4 (1851). Д. 97. Л. 2 об.

чистого годового дохода. Общим условием для таких строений было требование о страховании от огня<sup>573</sup>. Можно предположить, что данное изъятие из общих правил было вызвано тем, что недалеко от Санкт-Петербурга, Царского Села, Ораниенбаума и Петергофа были расположены роскошные дачи состоятельных петербуржцев, ликвидность которых была высока, так как ценность предмета залога определялась возможностью его реализации, в случае невыполнения обязательств по договору.

Если в одних городах Российской империи **экономическое развитие** затухало и, соответственно, ценность недвижимости, отдаваемой в залог по договорам с казной падала, то другие города активно развивались и ценность недвижимости возрастала. Политика государства учитывала эти обстоятельства и расширяло круг городов, жители которых могли вступать в договоры, тем самым способствуя их экономическому развитию.

Представляется, что основной причиной принятия нормативно-правовых актов в отношении городов, является прежде всего потребность разрешить какой-то частный случай. Таким образом, в законодательстве о казенных подрядах и поставках проявилась казуальность, свидетельствующая о сильном влиянии предшествующих периодов. Казуальность, как анахронизм нашего законодательства, способствовала тому, что вместо общих формулировок закон вводил чрезвычайно конкретные индивидуальные признаки<sup>574</sup>. Процесс развития залогового законодательства по договорам с казной хорошо прослеживается на примерах распространения норм о залоге каменных строений на города, которые отличались развитой экономикой.

Например, вопрос о даровании жителям г. Кашира права предоставлять в залог каменные дома был рассмотрен в 1841 г.<sup>575</sup>. В материалах дела говорилось, «что город Кашира против прежнего весьма заметно улучшается во всех отношениях» и что граждане этого города, имеющие каменные дома, лавки, фабрики, крытые железом, испытывают затруднения от невозможности извлечения выгоды для развития торговли и предпринимательства. Отмечалось, что за 10 лет народонаселение города с 2000 «голов» увеличилось до 3000, в городе есть фабрики, плюс «особым источником для благосостояния города есть судоходная река Ока и

---

<sup>573</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXVI. Отд. II. № 25715.

<sup>574</sup> Желонкина Е.А. Законотворческая техника в России XVII – XIX веков: монография. М., 2015. С. 152.

<sup>575</sup> РГИА. Ф. 1152 (1841). Оп. 3. Д. 31.

учрежденные в оном пять ярмарок, главный же промысел города торговля фабричными изделиями, хлебом, лесом и рогатым скотом»<sup>576</sup>. 24 марта 1841 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета о распространении на Каширу права предоставлять каменные частные здания в залог по подрядам на местные надобности губернии<sup>577</sup>. Эти примеры служат хорошей иллюстрацией экономического роста городов в Российской империи в XIX в.

Сходным образом решался вопрос о предоставлении жителям г. Козельск права отдавать в залог каменные дома. В 1843 г. в Государственном совете был рассмотрен вопрос о приеме в залог каменных домов и лавок в Козельске Калужской области. Глава города вошел с просьбою о дозволении жителям этого города предоставлять недвижимые их имения в залог по всем казенным предприятиям<sup>578</sup>.

Ранее, согласно Указу от 3 ноября 1837 г., Козельск был включен в список городов, получивших право залога каменных строений по договорам с казной на местные надобности губернии, где расположен город<sup>579</sup>.

В предоставленных сведениях содержалось достаточно подробное описание этого населенного пункта. Отмечается достаточно выгодное географическое расположение города: «... на сплавной реке Жиздре и по Киевскому тракту». Жители «производят значительный торг пенькой, солью, рогатым скотом, маслом, салом, мясом и частью хлебом». Подчеркивается достаточно высокий уровень развития экономики: «... заведены значительные полотняные фабрики и выстроены 23 каменных дома, которые ценностью своей мало уступают зданиям губернского города». Приводятся статистические сведения за 1825 г., 1833 г. и 1840 г. Например, «... в течение 15-и лет народонаселение его и число каменных домов увеличилось вдвое»<sup>580</sup>. Любопытно, что в заключении Министра внутренних дел говорилось, «что город Козельск, по торговле и промышленности принадлежит к числу лучших уездных городов»<sup>581</sup>. В итоге 26 апреля 1843 г. было Высочайше утверждено мнение Государственного совета о разрешении приема в залог по всем казенным операциям

<sup>576</sup> Там же. Л. 10.

<sup>577</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVI. Отд. I. № 14390.

<sup>578</sup> РГИА. 1152 (1843). Оп. 3. Д. 33. Л. 2.

<sup>579</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XII. Отд. II. № 10657.

<sup>580</sup> Там же. Л. 2 – Л. 4.

<sup>581</sup> Там же. Л. 7.

каменных домов и лавок в г. Козельск<sup>582</sup>.

Интересный казус был рассмотрен в отношении посада Крюково в том же 1843 г. Дело было инициировано по жалобе купца Куцына из г. Кременчуг Полтавской губернии, которому было отказано в принятии в залог дома и завода, расположенных в посаде Крюково, который был присоединен к Кременчугу<sup>583</sup>. В материалах дела отмечалось, что жители г. Кременчуг для распространения торговли и промышленности имеют право закладывать каменные дома по договорам с казною, в то время как посад Крюково нигде не поименован. По рассмотрению, Правительствующий Сенат положил распространить правило о залоге каменных домов и на посад Крюкова<sup>584</sup>.

Еще одним показательным примером может быть дело 1848 г. о дозволении принимать в залог каменные частные дома в г. Елисаветград Херсонской губернии по подрядам с казною<sup>585</sup>. В записке местного военного начальства от 5 июня 1848 г., говорится о том, что жители этого города «удерживаются производить постройки, считая употребленный на это капитал потерянным» и предлагается распространить на Елисаветград дарованное другим городам право представлять частные здания в залог по откупам и подрядам вообще по всем губерниям. По мнению составителя записки «тогда не только жители этого города, но и иногородние, имея в виду большую выгоду, приступили бы к постройкам более ценных зданий, которые сверх украшения приносили бы городу пользу...».

Представление генерала от кавалерии барона Остен-Сакена было найдено инспектором резервной кавалерии «уважительным», в том числе исходя и из того, что г. Старая Русса Военного ведомства уже пользуется правом приема в залог каменных зданий по всем вообще откупам и подрядам с казней и материалы дела были поданы на рассмотрение Министра финансов<sup>586</sup>. Были запрошены отзывы Министра внутренних дел и исправляющего должность Новороссийского и Бессарабского генерал-губернатора. В отзыве последнего говорится, что Елисаветград есть «один из лучших городов края» и лежит он на главном торговом тракте из Москвы в Одессу,

---

<sup>582</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVIII. Отд. I. № 16782.

<sup>583</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 3 (1843). Д. 137. Л. 10.

<sup>584</sup> Там же. Л. 13.

<sup>585</sup> РГИА. Ф. 1152 (1848). Оп. 3. Д. 108.

<sup>586</sup> Там же. Л. 2. – Л. 2 об. – Л. 3. – Л. 3 об.

что промышленность его и торговля находятся в хорошем состоянии, отчего цены на дома могут оставаться довольно стабильными, особенно при предлагаемой военным начальством ответственности местного начальства г. Елизаветграда «за правильность и соразмерность оценок»<sup>587</sup>.

Военный совет также дал свое заключение по данному делу. Отмечается, что для допущения приема каменных домов Елизаветграда в залог по поставкам во всех прочих городах губерний «никаких препятствий не представляется и что допущение сего несомненно было бы одной из главных мер к достижению лучшего устройства сего города, имеющего значительную торговлю...». Ведь правами сими пользуются уже многие из уездных городов гражданского ведомства, в том числе и военный г. Старая Русса, находящийся в одинаковых правах с г. Елизаветград при условии соблюдения правил оценки.

Оценку недвижимости для залога предписывалось производить «с крайней разборчивостью, назначая оценщиков из людей способных и добросовестных» и чтобы «поверка, действительно ли стоимость оцененного здания равняется сделанной оному оценке была отнесена на ответственность местного военного начальства»<sup>588</sup>. И 1 ноября 1848 г. последовало Высочайшее утверждение мнения Государственного совета о дозволении принимать каменные частные дома в Елисаветграде в залог по подрядам с казною<sup>589</sup>.

Положительное решение в отношении залога каменных домов в Елисаветграде стало поводом для распространения его и на г. Умань. По мнению инспектора резервной кавалерии дарованное право обывателям Елисаветграда «весьма способствовало к возвышению ценных домов в том городе». В связи с чем он ходатайствует о даровании такого же права и военному г. Умань, который по своему расположению находится на торговом пути, что будет способствовать постройке каменных зданий не только обывателями, но и «посторонними», что способствовало бы «украшению города» и «облегчению обывателей в отбывании постоянной повинности»<sup>590</sup>. В итоге на г. Умань было распространено право предоставлять в залог каменные строения по всем подрядам вообще.

<sup>587</sup> Там же. Д. 108. Л. 3 об. – 4 Л.

<sup>588</sup> РГИА. Ф. 1152 (1848). Оп. 3. Д. 108. Л. 6 об.

<sup>589</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXIII. Отд. II. № 22690.

<sup>590</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 4 (1853). Д. 132. Л. 2. – Л. 3.

Проблема приема в залог каменных зданий не теряет своей актуальности. В 1882 г. она была поднята вновь<sup>591</sup>. Поводом стало ходатайство курского губернатора Министру внутренних дел о включении г. Новый Оскол и других городов Курской губернии, находящихся в одинаковых с ним условиях, в разряд местностей, которым дозволено принимать частные каменные дома в обеспечение казенных поставок и подрядов в той губернии, в которой находятся означенные дома<sup>592</sup>.

В процессе переписки Министерства внутренних дел и Министра финансов было выяснено, что «до сего времени все подобные ходатайства по другим городам империи были отклоняемы по соглашению Министерств финансов и Внутренних дел ввиду учреждения при Государственном совете Особой комиссии по пересмотру вообще узаконений о казенных подрядах в том числе и касательно обеспечения казенного при подрядах интереса. Поскольку, не было сведений о том, изменились ли на тот момент условия, по которым ранее не признавалось возможным давать дальнейший ход ходатайствам (прошениям) от «новых» городов, отмечалось, что, если к удовлетворению ходатайств не встречается более препятствий, то может ли быть ограничена предполагаемая мера одними городами Курской губернии или же она должна быть применена и к городам других губерний, находящихся в одинаковых с ними условиях<sup>593</sup>.

Однако, в 1879 г. был закрыт Высочайше утвержденный в 1863 г. Комитет для пересмотра действующих постановлений о казенных заготовлениях, подрядах, поставках и хозяйственных операциях под председательством адмирала Метлина и взамен этого Комитета «для соображения наиболее выгодных способов к успешному заготовлению необходимых для армии и флота предметов довольствия, а равно для пересмотра также вышеупомянутых постановлений» была образована по Высочайшему повелению Особая комиссия под председательством статс-секретаря Философова<sup>594</sup>.

В свою очередь Особая комиссия полагала, что до вынесения заключения нет никакого препятствия в предоставлении дальнейшего хода ходатайству курского губернатора, а также и к распространению и на другие города права к представлению

---

<sup>591</sup> РГИА. Ф. 574. Оп. 1. Д. 488.

<sup>592</sup> Там же. Л. 3.

<sup>593</sup> Там же. Л. 6. – Л. 6 об.

<sup>594</sup> Там же. Л. 11. – Л. 11 об.

городских недвижимых имуществ в залог по казенным подрядам, если о том будут ходатайствовать местные начальства<sup>595</sup>. В целом процесс рассмотрения проблемы был бюрократичным.

Вопрос о том, какие города должны быть перечислены в статьях о залоге по договорам с казной, оставался весьма сложным. В 1886 г. отмечалось, что списки городов, где залог домов разрешен, достаточно быстро устаревают, что с 1862 г. (точкой отсчета было Положение о залогах, залогах и ручательствах по рассрочке в платеже акциза за вино от 2 октября 1862 г.<sup>596</sup> – Н.А.), не упоминавшиеся в списке города приобрели «видное» торговое и промышленное значение, в то время как некоторые города из списка, считавшиеся «значительными в торговом и промышленном отношении» утратили по разным причинам свое значение, соответственно строения сильно потеряли в цене и при продаже не всегда находят покупателей, поэтому здания в таких городах не могут служить достаточным обеспечением интересов казны<sup>597</sup>. Однако отмечалось, что и города, «теперь незначительные», со временем могут достигнуть большого торгового развития, хотя недвижимость в городах непоименованных в законе не принимается в залог<sup>598</sup>.

Таким образом, включение городов в тот или иной список по ходатайству местных властей было достаточно удобным инструментом, но процедура разрешения вопроса занимала достаточно длительный период времени. Законодатель на определенных этапах предпринимает попытки как-то упорядочить этот вопрос путем издания нормативно-правовых актов, обобщая итоги работы комиссий по этой проблеме, так как с течением времени наблюдались изменения экономических условий развития городов, что влияло на стоимость предмета залога.

**Некоторые ограничения по приему в залог по поставкам и подрядам.** В 1843 – 1844 гг. рассматривался вопрос о запрете на выдачу свидетельств для предоставления в залог **части строений**<sup>599</sup>. В основу легло дело, по которому один из обывателей города Каменец-Подольска, ходатайствуя об оценке принадлежащего ему дома для отдачи в залог по откупам и казенным подрядам, просил, чтобы при оценке

---

<sup>595</sup> Там же. Л. 15 об. – Л. 16.

<sup>596</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVII. Отд. II. № 38764.

<sup>597</sup> РГИА. Ф. 1152 (1886). Оп. 10. Д. 428. Л. 3.

<sup>598</sup> Там же. Л. 15.

<sup>599</sup> РГИА. Ф. 1149. Оп. 3 (1844 г.). Д. 1.

его дом был разделен на две части и на каждую из частей было выдано отдельное свидетельство, тогда как известно, что этот дом является единым целым. Такая просьба была признана «несправедливою и противною общему порядку». Ведь в случае, если бы такой залог был допущен и было бы обращено взыскание на часть дома (в случае ненадлежащего исполнения обязательства по договору) мало кто согласится купить половину дома, когда разделение его в натуре невозможно<sup>600</sup>.

Принимая во внимание, что подобные случаи могут произойти и в других местах губернии Киевский военный Подольский и Волынский генерал-губернатор посчитал необходимым испросить согласия Министра внутренних дел на запрет принимать в залог части строений и выдачи на них соответствующих свидетельств при заключении договоров поставки и подряда с казной. В свою очередь Министр внутренних дел, соглашаясь с мнением управляющего Подольскою губернией и предложением генерал-губернатора, вошел в сношения с Министром финансов, «который отозвался, что он полагает воспретить выдачу помянутого рода свидетельств не только в подвластных Киевскому военному губернатору, но и других губерниях», вынеся данный вопрос на рассмотрение в Сенат<sup>601</sup>.

По итогам рассмотрения дела Правительствующий Сенат принимает решение: «Постановить правилом, чтобы отнюдь не было выдаваемо свидетельств на части домов и других строений для представления оных в обеспечение откупов, подрядов и поставок, и чтобы подобные, выданные уже на имение раздробительные свидетельства не были принимаемы залогом ни по каким обязательствам частных лиц с казною»<sup>602</sup>. 29 апреля 1844 г. издается Сенатский указ, согласно которому всем губернским правлениям и палатам было запрещено выдавать свидетельства на части домов и других строений для предоставления их в обеспечение по откупам, подрядам и по ставкам. Выданные ранее «подобные раздробительные свидетельства» было запрещено принимать в залог по любым обязательствам частных лиц с казною<sup>603</sup>. Таким образом, неразделенное недвижимое имущество было запрещено к залогоу по договорам с казной.

В том же году, 3 ноября, Правительствующий Сенат дал пояснения Морскому

---

<sup>600</sup> Там же. Л. 2. – Л. 2 об.

<sup>601</sup> Там же. Л. 2 об.

<sup>602</sup> Там же. Л. 4. – Л. 4 об.

<sup>603</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XIX. Отд. I. № 17862.



министерству в отношении запрещения выдавать свидетельства на половины или части домов по Указу от 29 апреля 1844 г. для предоставления в залог по обязательствам с казною. Отмечалось, что запрет не касается сумм, остающихся свободными от залога «из сделанной на законном основании оценки целого дома» при предоставлении свидетельства на дом<sup>604</sup>. То есть, указ от 29 апреля 1844 г. был призван вернуть практику залога неделимого имущества целиком и возможность его перезалога в случае, если оставалась какая-то свободная сумма от залога по оценочному свидетельству. 31 марта 1846 г. запрещение на выдачу свидетельств на части домов и других строений для предоставления в залог по откупам, подрядам и поставкам было распространено и на Закавказский край<sup>605</sup>.

Вопрос о выдаче свидетельств на части строений стал предметом рассмотрения и в 1849 г. Согласно архивным материалам, председатель Кавказского комитета генерал-адъютант князь А.И. Чернышов, на отношении Кавказского наместника князя М.С. Воронцова<sup>606</sup> о выдаче в Закавказском крае свидетельств на части домов для предоставления в залог, уведомил наместника края, что Комитет согласно с мнением Министра финансов нашел «неудобным» разрешить выдачу свидетельств на части зданий, так как такое разрешение стало бы поводом к разным «недоразумениям» при производстве оценки зданий и противоречит указу от 29 апреля 1844 г.<sup>607</sup>.

Из данного правила было допущено исключение: 26 декабря 1849 г. было Высочайше утверждено мнение Государственного совета, по которому принимать свидетельства на части строений было дозволено при условии, что оставшаяся часть будет принята в залог того же самого министерства или главного управления, в котором строение уже состоит в залоге. То есть речь шла о перезалоге. Оговаривалось, что новые правила не распространяются на Военное министерство<sup>608</sup>. Данное изъятие скорее всего, было принято для урегулирования сложившейся практики залога части строения.

**Дело по приему в залог по поставкам и подрядам зданий, выстроенных на**

<sup>604</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XIX. Отд. I. № 18391.

<sup>605</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXI. Отд. I. № 19905.

<sup>606</sup> См. об управлении Закавказским краем: Глашева З.Ж. Формирование центральных органов управления Кавказом в 30-50-е годы XIX века // Научный диалог. 2018. № 7. С. 224-234.

<sup>607</sup> РГИА. Ф. 1152 (1849). Оп. 3. Д. 117. Л. 2. – Л. 2 об.

<sup>608</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXIV. Отд. II. № 23775.

**городской земле** г. Новоалександровска, по жалобе купца 3-й гильдии еврея Шлиома Бентовима<sup>609</sup>, привело к дополнению списка предметов недвижимости, дозволенных к залогоу. Согласно материалам дела, принадлежащий купцу каменный дом, возведенный на городской земле, отданной под застройку «на вечный чинш»<sup>610</sup>, некоторые присутственные места отказались принимать в залог по поставкам и подрядам мотивируя тем, что по указу 4 июля 1824 г. в оценку входит не только строение, но и место, на котором расположено строение<sup>611</sup>. Дело было рассмотрено на заседании Общего собрания первых трех департаментов Правительствующего Сената и передано в Государственный совет. В итоге 7 февраля 1849 г. утверждается Высочайше мнение Государственного совета «О приеме в залог по казенным подрядам и откупам зданий, выстроенных на городской земле г. Новоалександровска»<sup>612</sup>. В нормативно-правовом акте говорилось о том, что в ст. 1346-1347 т. X Свода законов вносится дополнение: дозволялось существующим в упоминаемых в статьях городах каменные здания принимать в залог по подрядам и поставкам «и в таком случае, если те здания возведены на городской земле с обязанностью постоянного платежа чинша».

**Благонадежность предмета залога недвижимости.** Параллельно происходит и более четкое оформление такого понятия как «благонадежность» в отношении предмета залога, что прежде всего предполагает ограждение казны от потерь.

В 1841 г. было рассмотрено «Дело по отношению канцелярии Министра государственных имуществ о мерах, кои должны быть приняты на будущее время к охранению казны от убытков при уменьшении стоимости залогов»<sup>613</sup>. Министр государственных имуществ подал рапорт, в котором потребовал дать «заключение» «по предположениям главного управляющего путями сообщения и публичных зданий о мерах, кои должны быть приняты на будущее время к охранению казны от убытков при уменьшении стоимости поступающих в залог строений». Рапорт слушался в Правительствующем Сенате. В документах говорится о злоупотреблениях купцов, которые, получив значительные суммы в задаток «по поставкам разных потребностей

---

<sup>609</sup> РГИА. Ф. 1152 (1848). Оп. 3. Д. 195.

<sup>610</sup> Там же. Л. 2.

<sup>611</sup> Там же. Л. 9.

<sup>612</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXIV. Отд. I. № 22991.

<sup>613</sup> РГИА. Ф. 383. Оп. 4. № 3601.

и производству работ на Виндавском водяном сообщении», не выполнили своих обязательств так как были вынуждены прервать работы в связи с возникшими в 1831 г. «беспорядками» в Царстве Польском и западных губерниях. Было установлено, что ценность домов, представленных в залог сильно уменьшилась. В связи с чем главноуправляющий путями сообщений и публичных зданий в особенности ходатайствовал в Комитет министров о разрешении на принятие следующих мер по ведомству путей сообщения и публичных зданий<sup>614</sup>.

Во-первых, при выдаче из гражданских палат свидетельств для предоставления по договорам с казной не оговаривается срок, на какой таковые свидетельства могут иметь силу, в то время как строения не только деревянные, но и кирпичные и каменные с каждым годом особенно при не всегда «заботливой» поддержке их исправлениями должны естественным образом тратить свою первоначальную стоимость, соответственно выдавать свидетельства на каменные или кирпичные строения, вообще крытые железом, предлагалось на срок в 10 лет, а крытые черепицею на 7 или 8 лет.

Во-вторых, в случае войны и каких-либо чрезвычайных происшествий в крае или городе последствием коих может быть упадок ценности строений и самое уничтожение оных, выданные свидетельства подлежат новой оценке и об изменении их стоимости объявлять печатанием во всех ведомостях: сенатских, с.-петербургских, московских и губернских, дабы казенные подрядчики и поставщики немедленно озаботились представлением дополнительных залогов, а места и лица имели строгое за исполнением сего с их стороны наблюдение и настояние.

В-третьих, постановить, что в случае пожара каждый хозяин, поверенный или управляющий немедленно и отнюдь не позже трех дней объявлял местной градской или земской полиции о сгоревшем здании или части оною буде таковые находятся в залоге и отданы для оборотов, полиция же доносит прямо гражданской палате, которая и поступает согласно предыдущему пункту. Владелец или хозяин, не исполнивший означенного правила подвергается суду как за подлог, поскольку молчание его о пожаре составляет документальную силу акту (свидетельства) на таковой предмет, но его ценность или изменилась, или вовсе уничтожена. По

---

<sup>614</sup> Там же. Л. 1. – Л. 4 об.

рассмотрении данных предложений было сделано предположение, что предмет рассмотрения может касаться и других ведомств и необходимо, чтобы и они дали свои заключения<sup>615</sup>.

Предполагалось оставить это правило в силе, введя лишь ограничение – указание срока не может превышать 6 лет. По двум другим предложениям было высказано согласие<sup>616</sup>. То есть постепенно происходит ужесточение законодательства, призванное оградить казну от убытков. В целом вопрос, о благонадежности залогов<sup>617</sup> или о необходимости предоставить документы на «благонадежные залого» по договорам с казной<sup>618</sup> ставится достаточно часто. Благонадежность рассматривается как бы с двух позиций – как соответствия закону, так и возможности предохранить казну от ущерба.

В документах достаточно часто поднимается проблема охранения казны от потерь в связи с принятием неблагонадежных залогов<sup>619</sup>. В 1846 г. Военный министр сообщает, что по подрядам его Министерства часто встречаются случаи неисправностей контрагентов-промышленников, некоторые из которых принадлежали к лицам еврейской национальности, которые, получив задатки от трети до половины подрядной суммы, или выставляют только малую часть запродажных предметов, или вовсе не приступают ни к какому исполнению контрактов отговариваясь возвышением цен, неурожаями, распутицею и т. п.

При взыскании выясняется, что отданные в залог дома не стоят даже десятой части суммы, указанной в оценках или продажа таких домов занимает «многие годы». От этих неблагонамеренных поступков Военное министерство лишается уверенности в получении продуктов и вещей на условленные сроки, подвергается непредвидимому расходу новых сумм и терпит крайнее расстройство в хозяйственных своих операциях. С целью положить конец распространению «зла» Военный совет полагал необходимым ужесточить правила оценки строений<sup>620</sup>. Предмет залога, который при продаже с торгов не покрывал убытки понимался как неблагонадежный. Таким образом, благонадежный предмет залога должен быть не

---

<sup>615</sup> Там же. Л. 5.

<sup>616</sup> Там же. Л. 42 об. – Л. 43.

<sup>617</sup> РГИА. Ф. 1405. Оп. 26. Д. 281.

<sup>618</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 3246. Л. 9 об.

<sup>619</sup> РГИА. Ф. 560. Оп. 1. Д. 1231.

<sup>620</sup> Там же. Л. 1. – Л. 4.

только поименован в законе, но и выполнять свою основную функцию – в случае ненадлежащего исполнения при реализации с торгов покрыть убыток. Отметим, что закон не давал определения понятию благонадежность.

Наряду с законными предметами залога недвижимости по договорам с казной существовали и изъятия из общих правил. Законом также устанавливалось: какое имущество не могло быть принято в залог по договорам с казной. В 1842 г. в список вошли имения, жалуемые на праве майоратов в губерниях, от Польши возвращенных<sup>621</sup>. В 1861 г., когда были дополнены некоторые постановления касательно заповедных землевладений, в список вошли заповедные наследственные имения<sup>622</sup>, и в 1899 г. – временно-заповедные имения<sup>623</sup>, что говорило об особом характере этих видов землевладения.

Изъятие действовало и в отношении **крепостных магометан**. 22 ноября 1827 г. был издан Сенатский указ «О непринимании в залог по казенным подрядам крепостных людей магометанского исповедания, поселенных в Великороссийских губерниях»<sup>624</sup>. Изданию этого нормативно-правового акта предшествовало рассмотрение дела. На имя императора был составлен Всеподданнейший доклад Общего собрания Санкт-Петербургских департаментов Правительствующего Сената «По делу о том: могут ли быть принимаемы в залог по казенным подрядам и поставкам крепостные люди магометанского исповедания, поселенные в Великороссийских губерниях?», принимая во внимание, что по существующим узаконениям крепостные лица магометанского исповедания по принятии Святого крещения получают свободу от помещика с единовременной выплатой в 15 рублей за душу<sup>625</sup>. В основу Указа ложится мнение Министра финансов, изложенное им 22 ноября 1827 г. о том, что крепостные магометане не должны быть принимаемы в залог по казенным подрядам и поставкам, так как такой залог является неблагонадежным и в случае возможной несостоятельности контрагентов казна лишится своего обеспечения<sup>626</sup>. Таким образом, в отношении крепостных магометан действовали особенные положения.

<sup>621</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVII. Отд. II. № 16297. П. 16.

<sup>622</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXVI. Отд. II. № 37205. П. 488.

<sup>623</sup> 3-е ПСЗРИ. Т. XIX. Отд. I. № 16949. Ст. 24.

<sup>624</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. II. № 1553.

<sup>625</sup> РГИА. Ф. 1398. Оп. 1. Д. 3796. Л. 1.

<sup>626</sup> Там же. Л. 8.

Анализ источников позволяет сделать ряд выводов. Во-первых, изучение нормативно-правовых актов, а также архивных материалов, свидетельствует о том, что законодатель при издании указов, касавшихся круга предмета залога по казенным подрядам и поставкам, руководствовался принципом *ad hoc*, так как общие положения не регулировали какие-то частные вопросы. Подобный подход скорее всего был наиболее удобен, принимая во внимание обширность территорий и большое количество национальностей (свыше 150), проживавших в Российской империи. В определенном смысле законодатель, издавая какой-либо нормативно-правовой акт, осознавал, что практика выявит некие проблемы, подлежащие дальнейшему разрешению.

Во-вторых, требования, предъявляемые к недвижимости, предоставляемой в залог по договорам с казной, были достаточно жесткими, нормы – весьма многочисленными и в них были подробно определены все признаки и свойства благонадежных имуществ. Государство, используя для регулирования имущественных отношений нормы гражданского права, тем не менее вносит некоторые правки, предоставляя казне привилегии по сравнению с регулированием аналогичных отношений, где сторонами являются частные или юридические лица.

В-третьих, определения понятию «благонадежность» в нормативно-правовых актах не найдено. Представляется, что законодатель понимает под «благонадёжным» только то имущество, которое поименовано в законодательных актах (принимая во внимание ликвидность залога в случае его продажи с торгов и его дополнительное обеспечение – страхование).

В-четвертых, для некоторых видов недвижимости действовали специальные условия: для земельных участков – наличие межевания, для зданий – целостность строения, для фабрик и заводов – осуществление хозяйственной деятельности. Майораты, заповедные и временно-заповедные имущества и части строений в силу того, что по закону они не подлежали отчуждению даже по воле собственника, были исключены из сферы залоговых правоотношений.

Развитие залогового права в Российской империи – весьма бюрократический процесс, связанный и с порядком работы государственных учреждений.

### *§ 3. Правовое регулирование залога недвижимости в приказах общественного призрения*

Развитие товарно-денежных отношений в Российской империи имеет свои особенности. Это и достаточно позднее появление банков – во 2-ой половине XVIII в. – и немногочисленность их филиалов, способных удовлетворить потребности населения. В какой-то степени неразвитость финансовой системы стала одной из причин, по которым различным государственным юридическим лицам, в том числе сохранным казнам воспитательных домов и приказам общественного призрения<sup>627</sup>, было дозволено заниматься кредитными операциями. Отметим, что использование различных государственных органов для осуществления кредитных операций не было в новинку. Примером может служить предложение А.Л. Ордина-Нащокина в «Новоторговом уставе» 1667 г. использовать земские избы для выдачи кредитов.

Прежде чем говорить о залоге недвижимости в приказах общественного призрения, стоит остановиться на некоторых исторических фактах, важных для раскрытия темы.

В рамках проведения административной реформы в 1775 г. Екатерина II учреждает приказы общественного призрения. По замыслу законодателя, приказы должны появиться по всей России и находиться в непосредственном подчинении губернаторам. Первым в 1776 г. открыл свою деятельность Новгородский приказ общественного призрения, далее в 1780 г. – Санкт-Петербургский. Московский приказ начал работу лишь в 1782 г. Отметим, что в некоторых губерниях приказы общественного призрения были учреждены в XIX в.<sup>628</sup>. Это было связано с рядом факторов. Среди них – гигантские расстояния и продолжающийся рост территории. Например, в 1802 г. в состав Российской империи входит часть Грузии – Картли-Кахетия. В 1820-е годы входят земли современного Азербайджана, мусульманского региона со своими традициями и особенностями. С расширением территорий растёт и сеть приказов общественного призрения.

---

<sup>627</sup> См.: Абрамова Н.В. Специфика правового регулирования залога недвижимости в приказах общественного призрения // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2023. № 5. С. 28-43.

<sup>628</sup> См.: Благотворительная Россия: история государственной, общественной и частной благотворительности в России. Т. I. Ч. 1. СПб., 1901. С. 183-184.

Основной функцией приказов общественного призрения является надзор и попечение над богоугодными заведениями. На содержание каждого приказа однократно выделялось по 15 тысяч рублей. Для обеспечения деятельности приказам было дозволено выдавать ссуды под «верные заклады» на основании положений Дворянского банка при условии, что заложенное имение расположено в той же губернии, что и сам приказ<sup>629</sup>.

Отметим, что 28 июня 1786 г. Дворянский банк был реорганизован в Государственный Заемный банк<sup>630</sup>. В основе кредитной деятельности приказов общественного призрения лежали, прежде всего, нормативно-правовые акты банков. Стоит согласиться с мнением ряда исследователей о том, что приказы выполняли функции своего рода губернских банков<sup>631</sup>.

Необходимо оговорить, что скорее всего первоначально предполагалось, что выдача ссуд под проценты должна была лишь обеспечить выполнение социальных программ, но, как нам представляется, в процессе развития, приказы общественного призрения заняли свою нишу в сфере формирующегося банковского сектора, активно ведя кредитные операции в ряде губерний.

Известно, что законным предметом залога определялось, прежде всего, дворянское имение. Банк также мог принимать на свой страх каменные дома, каменные заводы и фабрики от всех хозяев, которые хотели бы взять ссуду. Уточнялось, что каменные дома, заводы и фабрики, «банк от заемщиков дворян принимает в свой заклад, а деньги выдает под оныя по тому, во что они верными оценщиками оценятся...»<sup>632</sup>. Таким образом, круг предметов недвижимости, определенных как законные, был строго ограничен и ставка прежде всего делалась на кредитование дворян. Видимо, это было связано с неудачным опытом кредитования российского купечества в XVIII в., определившем взаимоотношения государства и торгующего класса<sup>633</sup>.

<sup>629</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XX. № 14392. Гл. XXV. Ст. 378-382.

<sup>630</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXII. № 16407.

<sup>631</sup> См.: Вычугжанин А.Л. Из истории губернских финансов: кредитная деятельность Тобольского Приказа общественного призрения в 1782 – 1866 гг. // Вестник института экономики Российской Академии наук. 2010. № 2. С. 125-136. С. 126. Грузицкий Ю.Л. Первые губернские банки Российской империи // Финансы и кредит. 2006. № 11 (215). С. 76-79. С. 76. Морозан В.В. История банковского дела в России (вторая половина XVIII – первая половина XIX в.). СПб., 2004. С. 118-119. Проскуракова Н.А. Ипотека в Российской империи. М., 2004. С. 114.

<sup>632</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXII. № 16407.

<sup>633</sup> Морозан В.В. Указ. соч. С. 49.



В 1802 г., при Александре I, во время реформы центральных органов управления, приказы общественного призрения были подчинены созданному Министерству внутренних дел<sup>634</sup>. Издаётся ряд указов, направленных на улучшение работы приказов и конкретизации условий при выдаче ссуд.

В этих целях издаётся Указ от 6 августа 1802 г., по которому было снято ограничение на предоставление ссуды под проценты на один год, но сохранилось требование о том, что в залог принимается только та недвижимость, которая расположена в той же губернии, где и сам приказ. Задача – обеспечивать преимущественно ссудные операции тем, кто будет требовать малые суммы от 500 до 1000 рублей<sup>635</sup>. Кредитная деятельность приказов общественного призрения была ориентирована прежде всего на мелкие заемные операции и была ориентирована на обеспечение нужд населения конкретной губернии, позволяя чутко реагировать на экономические запросы общества.

Разрозненные нормы и правила в отношении приказов общественного призрения были обобщены в Своде учреждений и уставов об Общественном призрении, который вошел в т. XIII Свода законов 1842 г. изд. Закреплялось, что приказы общественного призрения раздают вверенные им капиталы под залог недвижимых имуществ (ст. 370, гл. 4, кн. I, разд. II, т. XIII, Свод законов, изд. 1842 г.). Ссуды выдаются на основании установленных общих правил для сохранной казны воспитательных домов и для Заемного банка с учетом изъятий особо изданных положений для приказов (ст. 372, там же).

**Предмет залога недвижимости.** Несмотря на прямое указание в законе о том, что предмет залога должен находиться в той же губернии, что и приказ, выдающий ссуду, были выявлены нарушения, о чем говорится в Указе от 13 июля 1804 г., где перечисляются *наиболее часто встречающиеся в практике правонарушения*. Среди них – выдача взаимобразно ссуд из приказов общественного призрения без залога недвижимости «под обязательные токмо письма» или под залог имений в других губерниях<sup>636</sup>.

В ряде случаев были выявлены и коллизии среди нормативно-правовых актов,

---

<sup>634</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVII. № 20176.

<sup>635</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVII. № 20362.

<sup>636</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVIII. № 21398.

по которым должны предоставляться ссуды из приказов общественного призрения. Об этом свидетельствует переписка между губернаторами и Министерством внутренних дел, сохранившаяся в архивных делах.

Например, гражданский губернатор Курской губернии докладывал Министру внутренних дел графу В.П. Кочубею о том, что их приказ общественного призрения находится в губернии I класса, где залог крестьян был установлен в 75 рублей<sup>637</sup>, в то время как по правилам сохранной казны, которые были распространены на все приказы Указом от 6 августа 1802 г., ревизская душа должна приниматься из расчета 50 рублей<sup>638</sup>. Было издано частное определение для Курского приказа общественного призрения о приеме недвижимых имений по правилам сохранной казны<sup>639</sup>.

В другом случае гражданский губернатор Рязанской губернии, наоборот, просил дать разрешение на выдачу ссуд под залог 75 рублей по правилам Государственного вспомогательного банка, а не под 50 рублей по правилам сохранной казны, мотивируя свое представление тем, что берут ссуды не так охотно, как по откупам и подрядам, где размер залога за душу составляет 90 рублей. В частном определении для Рязанского приказа общественного призрения было предписано руководствоваться правилами, установленными для сохранной казны<sup>640</sup>.

Приведенные примеры свидетельствуют о том, что обилие актов по одной и той же проблеме, которые выносились по итогам рассмотрения представлений различных учреждений, а также их коллизии, на практике приводили к затруднению в их применении. Такие вопросы разрешались путем издания частных определений, что вряд ли можно считать удобным решением проблемы.

Развитие товарно-денежных отношений приводит к тому, что потребность в кредите возрастает. В указах все чаще появляются изъятия для определенных территорий в связи с их экономическими особенностями, ведь, как уже говорилось ранее, приказы играли роль губернских банков. Можно предположить, что изъятия должны были способствовать развитию кредитных операций приказов общественного призрения, так как дворянство разорялось и «населенные имения

---

<sup>637</sup> См. подробнее о делении губерний на классы: 1-е ПСЗРИ. Т. XXIV. № 18274.

<sup>638</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 175. Л. 249.

<sup>639</sup> Там же. Л. 252.

<sup>640</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 221. Л. 217 – Л. 217 об.

большей частью уже заложены»<sup>641</sup>. Но основной предмет залога недвижимости «населенные имения» уже невозможно использовать в качестве предмета залога и необходимо было найти альтернативные варианты, исходя из территориальных особенностей конкретной губернии.

Подобное утверждение находит подтверждение в архивных делах различных приказов. Например, Именным указом от 19 июля 1803 г. Вятскому приказу общественного призрения утверждаются изъятия по причине «уважения» к местным обстоятельствам<sup>642</sup>. В основу дела легло представление Вятского гражданского губернатора от 29 июня 1803 г. Определяется, что что согласно Указу от 13 декабря 1798 г. «суммы в Вятском приказе общественного призрения без оборота оставшиеся за неимением в здешней губернии дворян, отдавать помещикам других губерний под верные залоги сообразно правилам вообще на сии случаи постановленным»<sup>643</sup>. На основании указа от 24 мая 1802 г. дозволялось передавать невостребованные капиталы купечеству под залог каменных домов и поручительство, а оставшуюся сумму – в Казанскую палату общественного призрения «на выдачу для подобного приращения процентов тамошнему дворянству»<sup>644</sup>. Данные положения были обобщены и вошли в Именной указ от 19 июля 1803 г.<sup>645</sup>.

Согласно статистическим данным, приложенным к материалам дела, купцам Вятской губернии было роздано ссуд на 22 тысячи рублей. Помещикам Костромской, Казанской и Вологодской губерний – на 8 тысяч рублей. 40 тысяч рублей было передано в Казанский приказ общественного призрения для раздачи дворянству<sup>646</sup>. В процессе проведения ревизии было сделано представление, содержащее предложение о возвращении капиталов, переданных в Казанский приказ общественного призрения, с целью увеличить кредитование непосредственно вятских купцов<sup>647</sup>. Все это свидетельствует о том, что вопросы кредитования купечества становились все более и более актуальными.

Еще одним примером изъятия из общих правил о залоге является решение в

---

<sup>641</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1858). Д. 483. Л. 8.

<sup>642</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVII. № 20855.

<sup>643</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 166. Л. 1 об.

<sup>644</sup> Там же.

<sup>645</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVII. № 20855.

<sup>646</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 166. Л. 1 об. – Л. 2.

<sup>647</sup> Там же. Л. 16.

отношении Киевского приказа. 6 декабря 1802 г. последовал Именной указ, данный гражданскому губернатору П.П. Панкратьеву. В нормативно-правовом акте говорилось о том, что ввиду встреченных затруднений при раздаче капиталов Киевского приказа общественного призрения «под залоги законом определенные», дозволяется принимать в залог деревянные дома с оценкой от магистрата и сверх того обеспеченные на случай пожара надежным поручительством. Подобная мера объяснялась тем, что в противном случае деньги приказа остались бы без движения и заведения его без доходу<sup>648</sup>.

В одном из архивных дел, где также речь идет о расширении перечня предметов залога недвижимости, говорится, что Указ от 6 декабря 1802 г. касался **деревянных домов дворян**<sup>649</sup>, хотя в самом тексте Указа субъекты права не были поименованы и речь шла только о предмете залога недвижимости. На практике это вызвало затруднения. В связи с чем 13 марта 1821 г. был дан Именной указ управляющему Министерством внутренних дел, в котором подтверждалось дозволение от 6 декабря 1802 г. кредитовать под залог деревянных домов, определив более подробно условия предоставления ссуд под такие залоги. В нормативно-правовом акте 1821 г. определяется принимать в залог деревянные дома в губернском городе Киеве с оценкой, производимой магистратом присяжными оценщиками городского архитектора «под личную их ответственность». Требование о наличии поручителей сохранялось, но были конкретизированы критерии: четыре благонадежных жителя города или дворянина Киевской губернии. Устанавливалось, что благонадежность заемщика и поручителей должна быть удостоверена. Предоставлялись и свидетельства о том, что дом не состоит под запрещением, т. е. в залоге. Ссуда определялась в размере половины суммы оценки дома при сроке кредита от одного года до восьми лет. Определялось, что займы, под деревянные дома с поручительством производить только в таком случае, когда не будет заемщиков под недвижимые дворянские имения с крестьянами и под каменные дома; таким залогам предполагалось в любом случае отдавать преимущество<sup>650</sup>. Так, несмотря на вынужденное расширение круга предметов залога, законодатель

---

<sup>648</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XVII. № 20544.

<sup>649</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 292. Л. 387 об.

<sup>650</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVII. № 28580.

требовал, чтобы имения и каменные дома в качестве залога были в приоритете.

19 октября 1806 г. был расширен перечень недвижимости в Кавказском приказе общественного призрения. В него вошли **виноградные сады и деревянные строения**<sup>651</sup>. В основу данного Указа легло дело о выдаче ссуды Кавказским приказом общественного призрения дворянину Нинееву в размере пяти тысяч рублей под залог виноградных садов<sup>652</sup>. В Правительственном Сенате был заслушан рапорт гражданского губернатора Гильденшольда, в котором говорилось, что за ссудами в приказ обращались лишь два лица: помещик Нинеев и купец из города Георгиевск. Первый предоставил в залог крестьян в обеспечение суммы в пять тысяч рублей, второй – каменный дом в Георгиевске в обеспечение ссуды в четыре тысячи рублей. Оставшиеся шесть тысяч рублей в приказе оставались без оборота, в связи с невозможностью предоставить в залог узаконенные залого. Когда дворянин Нинеев повторно обратился в приказ за ссудой под залог виноградных садов в Кизляре, приказ, принимая во внимание обстоятельства – сады разведены Нинеевым совместно с братьями Константином и Евстафием и приносят им в год 340 ведерных бочек вина, продажа которых приносит до девяти тысяч рублей – выдал ссуду еще на пять тысяч рублей. Сведения о законности и наличии капитала в обеспечение просимой суммы были предоставлены кизлярской городской и земской полицией в ответ на предписание губернатора. Одним из условий предоставления кредита было требование о том, что в случае смерти братьев и если их наследники не примут на себя это обязательство, то приказ имеет право покрыть долг путем продажи садов и другого имущества, такого как шелковичный сад с заводом и два водочных завода, приносящих доходу до полутора тысяч рублей в год<sup>653</sup>.

Исходя из того, что действующие законы не предусматривали выдачу ссуды под залог виноградных садов, губернатор, руководствуясь логикой рачительного хозяина («не видя из оного залога соответственного ... узаконениям и не желая, дабы и деньги оставались без прибыли»<sup>654</sup>) вышел за рамки своих полномочий, признав допущенный залог. Стиль написания архивных документов позволяет предположить, что действия губернатора оправдываются: он действовал исключительно в интересах

<sup>651</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXIX. № 22323.

<sup>652</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 292.

<sup>653</sup> Там же. Л. 383 – Л. 385.

<sup>654</sup> Там же. Л. 383 об.

приказа и губернии, плохого не замышлял, хотя все прекрасно понимают, что губернатор нарушил закон.

В процессе рассмотрения обстоятельств дела среди аргументов в пользу расширения перечня предметов залога для Кавказского приказа общественного призрения приводились уже принятые нормативно-правовые акты в отношении других приказов, где были затруднения с раздачей ссуд под узаконенные залоги из-за особенностей экономического развития территорий. Среди них отмечался Указ по Вятскому приказу общественного призрения от 22 мая 1802 г. о раздаче капиталов помещикам под залоги имений, находящихся в других губерниях и купцам под залог каменных домов, Указ по Архангельскому приказу общественного призрения от 30 июля 1804 г. о раздаче капиталов под поручительство местных купцов с удостоверением магистрата, Указ по Киевскому приказу от декабря 1802 г. о раздаче ссуд под залог деревянных домов дворянам.

*По вопросу критериев обеспечения кредита* на имя Министра внутренних дел графа Кочубея поступил также отзыв графа И.В. Гудовича, Астраханского военного губернатора, главноуправляющего Грузией, только вошедшей в состав Российской империи, в котором говорилось о том, что необходимо принимать во внимание следующие факторы: в связи с тем, что **сады** могут погибнуть, а деревянные дома сгореть, необходимо ограничить сумму ссуды под такие залоги одной руки одной тысячей рублей с предоставлением свидетельств от платежеспособных поручителей<sup>655</sup>. Предложение графа Гудовича было принято. Таким образом, экономическая составляющая явилась главным аргументом в пользу расширения перечня узаконенных залогов для данной территории.

В дальнейшем положения в отношении Грузинского приказа общественного призрения неоднократно дополнялись. Залог виноградных садов и деревянных домов стал регулироваться положениями Высочайше утвержденного мнения Государственного совета от 23 октября 1828 г. Главной целью, отмечалось в документе, являлось распространение торговли и промышленности в Кавказском крае для пользы государства в целом<sup>656</sup>.

В 1811 – 1812 гг. было рассмотрено дело, в котором были обобщены вопросы,

---

<sup>655</sup> Там же. Л. 391 – Л. 392.

<sup>656</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. III. № 2368.

касавшиеся **залога каменных домов**<sup>657</sup>. Было выяснено, что несмотря на то, что дозволение принимать в залог каменные дома, «не исключая купеческие», получили лишь четыре приказа общественного призрения (Вятский, Киевский, Финляндский и Калужский), оказалось, что и другие приказы принимают таковые залого, «а иные испрашивают еще на то разрешение, полагая чтоб сии залого принимать в половину против оценки нескораемых материалов»<sup>658</sup>. В выписке из журнала Комитета министров за 21 февраля 1812 г. отмечалось, что рассмотрев все обстоятельства представления, Комитет полагает необходимым разрешить всем вообще приказам принимать в залог каменные дома, состоящие в губернских городах<sup>659</sup>. В итоге 18 мая 1812 г. было издано циркулярное предписание гражданским губернаторам, разрешающее всем вообще приказам принимать в залог каменные дома, состоящие в губернских городах<sup>660</sup>. Таким образом, каменные дома были признаны законными залогом в приказах общественного призрения.

**Передача не востребованных капиталов.** Законодательство XVIII в. было рассчитано на дворян и не учитывало, что помещичьи землевладения распространены не во всей Российской империи. В XIX в. пришлось корректировать законодательство с учетом реалий, в том числе сохраняя землевладения дворян. Не стоит забывать, что «конкурентом» приказов была в определенном смысле казна. Система договоров по поставкам и подрядам с казной под залог недвижимости давала большие доходы и подрядчикам, и поставщикам.

В 1805 г. в Министерство внутренних дел поступает представление финляндского военного губернатора, где говорилось о сложности раздачи капиталов и содержалась просьба дозволить приказу передать не востребованные капиталы под проценты в Санкт-Петербургский Воспитательный дом. Это обуславливалось отсутствием достаточного количества помещичьих землевладений.

Проблемы Вятского и Финляндского приказов общественного призрения для удобства рассмотрения были объединены в одно производство. Было вынесено решение, по которому с 16 января 1806 г. этим приказам дозволялось передавать

---

<sup>657</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 810.

<sup>658</sup> Там же. Л. 284 – Л. 284 об.

<sup>659</sup> Там же. Л. 289. Л. 294.

<sup>660</sup> Там же. Л. 306. – Л. 306 об.

денежные средства в Государственный Заемный банк для их обращения<sup>661</sup>.

В определенном смысле Указ 16 января 1806 г. можно считать продолжением законодательной политики введения исключений из правил деятельности приказов. Ему предшествовал нормативно-правовой акт от 20 мая 1805 г. в отношении Тобольского, Иркутского и Томского приказов общественного призрения.

В основу документа от 20 мая 1805 г. легло представление Сибирского генерал-губернатора в Министерство внутренних дел, в котором говорилось о затруднениях «в раздаче капиталов их под узаконенные залоги, по весьма малому там количеству недвижимых помещичьих имений»<sup>662</sup>. Для разрешения вопроса Александр I повелел принимать для обращения не востребованные денежные средства приказов в Государственный Заемный банк под шесть процентов годовых<sup>663</sup>. Можно предположить, что императору было важнее развивать банковское кредитование, направленное на поддержание дворянства, чем способствовать развитию коммерческого кредита.

Указ 1805 г. в отношении Тобольского, Иркутского и Томского приказов общественного призрения стал поводом для еще одного представления Сибирским генерал-губернатором в Хозяйственный департамент Министерства внутренних дел. В документе сообщалось, что в Иркутске есть два каменных гостиных двора и до тридцати пяти каменных партикулярных домов и «посему если оные не будут в залоге, то купечество претерпеть долженствует великое расстройство, что знатные их части не будут в обороте»<sup>664</sup>. В связи с чем испрашивалось разрешение об оставлении части капитала для раздачи под «верные» залоги купцам и жителям губернии<sup>665</sup>. Стоит отметить, что в архивных материалах «верные» залоги – это залоги «определенные законом»<sup>666</sup> или «узаконенные залоги». В итоге Иркутскому приказу общественного призрения было дозволено отправлять в банк только те денежные средства, которые останутся после раздачи под залоги местному купечеству<sup>667</sup>. Таким образом, вопрос кредитования местных жителей – купцов – был

<sup>661</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXIX. № 21994.

<sup>662</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 279. Л. 215.

<sup>663</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXVIII. № 21762.

<sup>664</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 279. Л. 214 – Л. 214 об.

<sup>665</sup> Там же. Л. 217.

<sup>666</sup> Там же. Л. 17 об.

<sup>667</sup> Там же. Л. 215 – Л. 216.



разрешен положительно, так как во главе угла стояла задача развития товарно-денежных отношений в губернии, а не только доходы казны от кредитования. Для пользы городских и сельских жителей 5 августа 1805 г. в отношении Иркутского приказа общественного призрения последовал еще один указ, по которому было дозволено раздавать ссуды под верные залоги заимообразно городским, сельским и иноверческим обществам<sup>668</sup>.

Обобщение практики приводит к необходимости издать новый нормативно-правовой акт. 3 октября 1806 г. был издан Указ, по которому действие указов от 20 мая 1805 г. и 16 января 1806 г. было распространено на все приказы общественного призрения. Теперь не востребуемые денежные средства приказов общественного призрения, ввиду невозможности обеспечения ссуды узаконенными залогами, должен был принимать Государственный Заемный банк под шесть процентов<sup>669</sup>.

**Залогодатели.** Проблема кредитования купечества поднимался неоднократно. 15 мая 1806 г. последовал Именной указ, данный Калужскому гражданскому губернатору. В нормативно-правовом акте устанавливалось приоритетное право дворян на получение ссуды: «... в отвращение ущерба в оборотах сумм, приказу общественного призрения принадлежащих, в случае, когда не будет из дворянства желающих, отдавать их в заимообразную ссуду купечеству», под залог каменных домов, фабрик, лавок и прочих заведений. Также необходимо было предоставить удостоверение о цене и благонадежности из городской думы и магистрата<sup>670</sup>.

Ю.Л. Грузицкий, давая оценку этому нормативно-правовому акту, писал, что в мае 1806 г. было принято официальное правительственное решение распространить кредитование под залог каменных домов, фабрик, лавок и прочих заведений на представителей купеческого сословия. И хотя это постановление имело весьма осторожный характер, налицо определенная уступка представителям нарождавшейся буржуазии со стороны самодержавного дворянского государства<sup>671</sup>. К этому заключению следует добавить, что речь в Указе шла о кредитовании купечества «в отвращение ущерба оборота», т. е. правительство использовало этот кредит не

<sup>668</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXI. № 24317.

<sup>669</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXIX. № 22307.

<sup>670</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXIX. № 22126.

<sup>671</sup> Грузицкий Ю.Л. Первые губернские банки Российской империи // Финансы и кредит. 2006. № 11 (215). С. 76-79. С. 77.

столько в качестве некой уступки, а прежде всего, в своих собственных интересах.

Воронежский приказ общественного призрения сообщал в 1808 г., что у него, помимо ему принадлежащих сумм, хранятся денежные средства, которые можно было бы пустить в рост. И есть желающие, но предлагают в качестве обеспечения предметы залога недвижимости, «которые состоят в ведомстве других губерний»<sup>672</sup>. Некоторые из просителей предлагают в качестве залога каменные дома, крытые железными и деревянными крышами. Часть из них купцы и мещане<sup>673</sup>. Ссылаясь на уже сделанные изъятия для Калужского и Киевского приказов Воронежский гражданский губернатор испрашивал разрешение на прием в залог как имений, расположенных в других губерниях, так и каменных домов, лавок, фабрик и т. д.<sup>674</sup>.

**Незаконные (неблагонадежные) залоги и практика злоупотребления.** В ряде случаев в деятельности приказов общественного призрения были выявлены нарушения при выдаче ссуд. Например, вопрос о том, что суммы Лифляндского приказа общественного призрения были розданы под незаконные залоги был поднят в 1808 – 1809 гг. Под незаконными залогами понимались недвижимые имущества не инgrossированные (не внесенные в ипотечную книгу – Н.А) и по тамошним законам недействительные, дома и дачи без их оценки<sup>675</sup>. По указу Его Императорского Величества дело было рассмотрено Правительствующим Сенатом. По итогам рассмотрения Сенатским указом было предписано залогодателям, предоставившим неблагонадежные залоги, или возвратить капитал, или заменить предмет залога на законный<sup>676</sup>.

В другом случае Тульский приказ общественного призрения в 1819г., несмотря на запрет принимать в залог имущества, находящиеся в других губерниях, выдал взаимобразно ссуду тульскому помещику подпоручику Якову Ивановичу Полонскому, который предоставил в залог выданное ему из Орловской гражданской палаты свидетельство на крепостное имение Еропкино, состоящее в Орловской губернии Мценского уезда в селе Ивановском с 95 крепостными душами, поскольку «он состоит уже тому приказу должным с залогом имущества его в Тульском уезде

<sup>672</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 464. Л. 413 – Л. 413 об.

<sup>673</sup> Там же. Л. 413 об.

<sup>674</sup> Там же. Л. 416.

<sup>675</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 469. Л. 88.

<sup>676</sup> Там же. Л. 91. – Л. 92 об.

находящегося то дабы платить проценты и иметь расчет в одном месте просил выдать ему, Полонскому, в заимообраз сроком на восемь лет причитающееся количество 9.500 руб. денег с вычетом сверх узаконенных шести одного процента в подаяние». Исходя из того, что в приказе остаются свободные суммы, принадлежащие Александровскому военному училищу, а подпоручик Яков Полонский живет в доме в Туле и является исправным заемщиком и еще сверх узаконенных шести процентов жертвует один в подаяние приказу, «не нашел никакого сомнения выдать Полонскому в заимообраз просимых 9.500 руб. под залог сказанного Орловского имения», но сроком только год и на будущее время просил разрешения не будет ли разрешено приказу отдавать взаимобразно капиталы свои тем владельцам, которые уже должны приказу, с принятием в залог имений, расположенных в других губерниях<sup>677</sup>. Ответ пришел из Хозяйственного департамента Министерства полиции с отказом ввиду отсутствия «существенной надобности» делать исключение по тульскому приказу<sup>678</sup>, но в ответе не было указания на то, что делать с уже с выданной ссудой.

Таким образом, правила выдачи ссуд из приказов общественного призрения постоянно дополнялись. Так, 26 января 1820 г. Именным, данным Сенату, указом были дополнены, изданные для приказов, правила «о способах к выгоднейшему обращению капиталов»<sup>679</sup>. Дозволялось выдавать ссуды на 12 лет под залог деревень, свидетельств с предъявлением о благонадежности, выданных по последней ревизии из расчета 150 руб. ассигнациями на каждую ревизскую душу мужского пола.

26 января 1820 г. издается указ в отношении приказов общественного призрения губерний Новороссийских<sup>680</sup>. Определялось, что раздачу займов под залог деревень с крестьянами нужно производить на общих правилах. Однако уточнялось, что принимать в залог земли и сады фруктовые и виноградные преимущественно от тех, кто уже состоит должником в приказах. При этом уточнялось, что заемщики, которые уже заложили в приказе деревни с крестьянами, также имеют право на залог земель и садов, «дабы посредством сего достигнуть цели, предполагаемой Правительством о поощрении полезных заведений». Представляется, что расставляя

<sup>677</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 1970. Л. 1. – Л. 2.

<sup>678</sup> Там же. Л. 3.

<sup>679</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXVII. № 28113.

<sup>680</sup> 1-е ПСЗРИ. Т. XXXVII. № 28114.

приоритеты законодатель хотел минимизировать возможность злоупотреблений.

Последующие обращения приказов общественного призрения с прошениями о введении изъятий для их губерний, в целом уже рассматривались с точки зрения экономической целесообразности развития конкретной территории. Достаточно часто ставится вопрос о кредитовании купцов, и вопрос о расширении круга предметов залога, исходя из потребностей конкретных губерний.

Например, вопрос кредитования купечества вследствие малочисленности дворянского землевладения был поднят и в Архангельском приказе общественного призрения, которому по Указу от 30 июля 1804 г. было дозволено производить ссуды под поручительство местных купцов<sup>681</sup>. В губернии сложилась практика, которая по мнению Архангельского военного губернатора, вице-адмирала Романа Платоновича Бойла была пагубной для государства, так как чиновники, пользуясь служебным положением, брали кредиты, заставляя купцов выступать в качестве поручителей. И в 1853 г. было возбуждено дело, которое было разрешено в 1855 г.

В материалах дела отмечается, что «пользуясь этим, многие из служащих чиновников делают займы под поручительство купцов и некоторые из них по ходатайству приказа с разрешения Министерства внутренних дел, пересрочивают платежи по два и более раза» и, «что в числе заемщиков есть такие чиновники, которые в служебных их обязанностях имеют меньше или больше влияния на дела купцов и которые могут увлечь к поручительству по себе купцов не всегда доброю волею, но иногда как будто бы принужденно обстоятельствами, следовательно из таких займов чиновниками сумм в приказе под поручительства купцов может иногда вкрасться действительное зло». По мнению гражданского губернатора, действительного статского советника Викентия Францевича Фрибеса необходимо сделать по займам из приказа такое ограничение, «чтобы чиновники, доколе стоят на службе, не иначе могли получать в ссуду деньги, как под узаконенные залого, а не под поручительство купцов; тем же, кои ныне состоят должниками приказа, по истечении срока займов отсрочек более не делать»<sup>682</sup>.

По запросу Хозяйственного департамента Министерства внутренних дел для доклада Министру были предоставлены статистические данные за последние пять

<sup>681</sup> РГИА Ф. 1287. Оп. 13. Д. 1184.

<sup>682</sup> Там же. Л. 1 об. – Л. 2.

лет. Было установлено, что «в течение последних пяти лет выдано приказом в ссуду под свидетельства городского магистрата 24 650 р. 44 копейки, в том числе служащим чиновникам произведено ссуд 28 на 8 560 рублей»<sup>683</sup>. То есть общий размер ссуд чиновникам составил примерно одну треть от общей суммы займов.

Принимая во внимание, что законом была разрешена выдача ссуд из Архангельского приказа общественного призрения под поручительство для всех сословий без ограничений, встал вопрос о том, «не будет ли предполагаемое начальником губернии ограничение прав служащих чиновников иметь вредных последствий отнять у них возможность воспользоваться законным вспомоществованием и не послужит ли им поводом искать удовлетворения своим потребностям в недозволенных средствах»<sup>684</sup>.

Военный губернатор сообщил в Санкт-Петербург, что из предоставленных ему сведений приказом общественного призрения «видно, что из служащих в Архангельске чиновников, сделавших заем денег в приказе под поручительство купцов с 1847 г. не заплатили в срок долга 6 человек, всего 1 895 р. и что из этой суммы 1 540 руб. уже взысканы, а остальные взыскиваются с поручителей (речь идет о 395 рублях – Н.А.); в том числе за двоих чиновников поручители должны были заплатить их долг за смертью заемщиков; за прочих же четверых – по случаю неуплаты долга в срок». Вице-адмирал отмечал, что «этот невольный платеж чужих долгов уже доказывает неприятное положение поручителей, которые в сих случаях поставлены между двух крайностей: или поручиться за заемщиков в ожидании взыскания казенных долгов, или, отказавшись от поручительства, навлечь на себя эту осторожностью неприязнь чиновников, которая может иметь влияние на дела коммерческие. Самое поручительство за чиновника, имеющего какое-либо влияние на дела, не есть ли благовидная услужливость, которая в случае производства дела, относящегося до поручителя, будет служить поводом к наклонению мнения в пользу обязательного поручителя. Таким образом поручительство может быть вредно для службы». Также по мнению военного губернатора «такие поручительства могут порождать между чиновниками желание жить выше своего состояния; обманчивая надежда на лучшие обстоятельства в будущем, заставляет опрометчиво входить в

---

<sup>683</sup> Там же. Л. 4 – Л. 4 об.

<sup>684</sup> Там же. Л. 5 об.

долги, когда их легко делать; между тем при неимении такого легкого средства к займу, у чиновников было бы более расчетливости и соразмерности желаний с способами жизни»<sup>685</sup>. И, как итог, по изложенным причинам дозволение должностным лицам привлекать к поручительству купцов в займах, влечет за собою более вреда нежели добра. Ходатайство начальника губернии и его мнение сочли «заслуживающим уважения»<sup>686</sup>.

Достаточно жёсткая позиция вице-адмирала Бойля в, казалось бы, простом вопросе на первый взгляд, приводит к тому, что Министр внутренних дел Бибииков передает дело на рассмотрение во Второе отделение Собственной Е.И.В. Канцелярии. Был поставлен вопрос о том, что чиновники в Архангельской губернии – это особые субъекты, которые, осуществляя свою профессиональную деятельность, взаимодействуют с широким кругом лиц, и могут злоупотреблять своими служебными полномочиями с целью получения определенных выгод. В итоге был введен запрет на производство ссуд служащим чиновникам под поручительство местных купцов во избежание принуждения купцов выступать поручителями у чиновников, от которых они были зависимы. Таким образом, чиновники, по мнению государства, являются особыми субъектами права, действия которых не могут быть направлены на получение личной выгоды.

**Правила выдачи ссуд из приказов.** Подробно, с учетом специфики территорий регламентировался порядок выдачи ссуды под залог недвижимости в *Грузинском приказе общественного призрения*. 14 декабря 1832 г. были Высочайше утверждены правила<sup>687</sup>, по которым предметами залога могли быть каменные дома, а также торговые бани, караван-сарай, лавки, мельницы, расположенные в губернском городе; виноградные сады и обработанные земли, приносящие доход, расположенные в губернском городе или уездных и окружных городах и предместьях, а также в уездах. Было дозволено принимать в залог заселенные дворянские имения<sup>688</sup> (ст. 570, гл. 4, кн. I, разд. II т. XIII, Свод законов, изд. 1842 г.). Оценка каменных зданий, по предъявленным описям, должна была производиться по несгораемым материалам присяжным ценовщиком и архитектором в присутствии полиции. Оценку садов и

<sup>685</sup> Там же. Л. 6 – Л. 6 об.

<sup>686</sup> Там же. Л. 11 об.

<sup>687</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VII. № 5827.

<sup>688</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. IX. Отд. II. № 7508.

земель производят владельцы соседних участков в присутствии городской или земской полиции. В описании также указывался доход за последние десять лет с такого земельного участка. Описание дворянского имения удостоверялось подписью уездного предводителя дворянства, недвижимость купца или мещанина – городской думой или, если нет думы, то словесным судом.

В зависимости от сословия требовалось удостоверение и лиц, производивших оценку в том, что «они суть люди доверия достойные». Засвидетельствованная оценка предоставляется в палату уголовного или гражданского суда для получения свидетельства о благонадежности залога, где указываются все лица, которые оценили предмет залога<sup>689</sup>.

С 1842 г. описание закладываемых недвижимых имений в Грузинский приказ общественного призрения возлагалось в Тифлисе на городское общественное управление. В других же городах описание давали избираемые обществом депутаты или судьи, присутствующие в городских полициях<sup>690</sup>.

Правила для *Одесского и Таганрогского приказов общественного призрения* были приняты 27 сентября 1833 г.<sup>691</sup>. В разделе «О залогах и ссудах вообще» были поименованы предметы недвижимости, которые разрешалось принимать в залог в этих двух приказах. Законными залогами признавались: деревни и хутора с крестьянами; виноградные сады и обработанные земли, доход приносящие; застрахованные каменные дома, магазины и лавки; незастрахованные каменные здания с поручительством. Определялось, что предоставляемые в залог крестьяне, сады и земли должны состоять в округах управления городов Одессы и Таганрога, а каменные дома должны быть расположены в самих городах Одесса и Таганрог. Дополнительно Таганрогскому приказу дозволялось принимать в залог крестьян, сады и земли расположенные в Ростовском уезде Екатеринославской губернии. Займы под залог деревень и хуторов с крестьянами дозволялось производить по свидетельствам гражданских палат. Оговаривалось, что займы под залог крестьян разрешалось принимать как на кратковременные сроки, т.е. от года до восьми лет, при условии залога не менее пяти душ, так и на 26 лет, при залоге не менее десяти

---

<sup>689</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VII. № 5827.

<sup>690</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XVII. Отд. I. № 15370.

<sup>691</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VIII. Отд. I. № 6452.

душ, но без раздробления семейств.

Вопрос о размере ссуд под залог каменных зданий в г. Одесса рассматривается в 1851 г.<sup>692</sup>. Отмечается, что преобладающий предмет залога в Одесском приказе общественного призрения – каменный дом и другие строения из камня, и что ссуды выдавались на весьма значительные суммы, в то время как ценность домов в городе меняется быстро, и по сравнению с 1848 – 1849 гг., «значительно понизилась» и скорее сего будет понижаться по уже ранее сделанным оценкам по причине уничтожения порто-франко в г. Одесса<sup>693</sup>. Говорилось, что «принимая в соображение быстрое ежегодное увеличение народонаселения г. Одессы, куда все более и более стекаются весьма зажиточные люди с разных мест России», там не будет недостатка в покупателях каменных домов<sup>694</sup>. То есть одно заключение противоречит другому.

Для предупреждения возможных убытков в своем заключении Министр внутренних дел полагал необходимым отменить в отношении Одесского приказа общественного призрения исключительное право на выдачу ссуд под залог находящихся в г. Одессе застрахованных каменных домов, магазинов и лавок в размере двух третей той суммы, в которую были оценены строения присяжными ценовщиками с распространением на указанные приказы общих для губернских приказов правил о производстве ссуд под залог каменных домов и других зданий в половину против оценки нескороаемых материалов.

В связи с тем, что Таганрогский приказ общественного призрения «поступает по правилам» Одесского приказа, предлагается издать нормативно-правовой акт в отношении сразу двух приказов<sup>695</sup>. В итоге 17 июня 1851 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О размере ссуд, производимых из Одесского и Таганрогского приказов общественного призрения под залог каменных зданий», составленное на основании заключения Министра внутренних дел<sup>696</sup>.

Впрочем, **вопрос оценки домов** не был новым в практике. В 1818 г. по представлению гражданского губернатора поднимается вопрос о необходимости

---

<sup>692</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 4 (1851). Д. 56.

<sup>693</sup> Там же. Л. 2. – Л. 3.

<sup>694</sup> Там же. Л. 4 – Л. 4 об.

<sup>695</sup> Там же. Л. 24 – Л. 25.

<sup>696</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXVI. Отд. I. № 25316.



повышения стоимости каменных домов в Астраханской губернии при их оценке<sup>697</sup>. В материалах говорится, что «коммерствующие люди» из-за «дороговизны материалов», которые не соответствуют правилам оценки, не берут ссуды в приказах. Однако, понижение «спроса» на кредиты под залог каменных домов по причине того, что правила оценки не совпадают с реальной стоимостью материалов не было признано достаточным для введения изъятия по данному приказу<sup>698</sup>.

В 1834 г. Таганрогскому приказу общественного призрения было дозволено принимать в залог каменные строения в заштатных городах Таганрогского градоначальства – Нахичеване и Мариуполе с целью полного обращения капитала в случае, когда не будет заемщиков, готовых представить «здания» в Таганроге или «земель в округе градоначальства состоящих»<sup>699</sup>.

7 августа 1834 г. в *Бессарабской области* был открыт приказ общественного призрения, который мог давать капиталы под залог недвижимых имений на основании правил, данных Одесскому приказу общественного призрения<sup>700</sup>. Правила для Бессарабского приказа были утверждены только 15 июня 1837 г.<sup>701</sup>

Министр внутренних дел на основании донесений от Новороссийского и Бессарабского генерал-губернатора, где содержались описания местных обстоятельств Бессарабской области, послал представление в Комитет министров о встреченных затруднениях в применении правил Одесского приказа в Бессарабской области. На основании сделанных изменений Бессарабскому приказу общественного призрения дозволялось, с разрешения Министра внутренних дел, раздавать капиталы в займы под залог застрахованных каменных зданий, расположенных в г. Кишиневе, сроком от одного до трех лет. Залог земель в Бессарабской области должен был производиться на основании правил, данных Одесскому Приказу.

Имелись особенности в правовом регулировании при выдаче ссуд *приказом общественного призрения Войска Донского*<sup>702</sup>, где ссудою имеют право пользоваться не только чиновники под залог заселенных имений, каменных домов, заводов, фабрик и т.д., а и прочие «войсковые жители», владеющие таковыми, за исключением

<sup>697</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 11. Д. 1762. Л. 307 об. – Л. 308 об.

<sup>698</sup> Там же. Л. 310.

<sup>699</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. IX. Отд. II. № 7575.

<sup>700</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. IX. Отд. I. № 7334.

<sup>701</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XII. Отд. I. № 10338.

<sup>702</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. X. Отд. I. № 8163. Гл. IV. Раздел III «Порядок обращения капиталов в Приказе».

населенных имений. Благонадежность населенных недвижимых имений удостоверяется свидетельствами от войскового гражданского суда.

В свою очередь, благонадежность каменных домов, заводов, фабрик и других строений, ценность которых определялась свидетельствами войскового архитектора совместно с городской полицией, если они располагались в г. Новочеркасске, если же в округе, то сыскным того округа начальством. Лица, участвовавшие в оценке, отвечали своим имуществом за «несправедливую» оценку и подлежали ответственности перед судом. Каменные дома, заводы, фабрики и другие подобные недвижимые имения, находящиеся в пределах Донского войска должны быть обязательно крыты железом и быть застрахованными. Заемщик давал письменное обязательство в том, что в случае невыплаты долга, «подвергает залог свой, на основании законов, публичной продаже». Публичная продажа производится по истечению 3-х месяцев неплатежа занятого капитала. Делается уточнение, по которому разрешалось выдавать ссуды под залог каменных домов, заводов и фабрик и других подобных зданий, расположенных только в г. Новочеркасске, исключив таким образом недвижимость, расположенную в округах<sup>703</sup>.

В 1839 г. приказом общественного призрения в *Великороссийских губерниях* дозволяется, помимо установленных уже в законе обеспечений, производить ссуды под **залог незаселенных удобных и нечересполсно лежащих земель**. Исключение составляют те губернии и уезды, в которых такие ненаселенные земли по закону не принимаются в обеспечение по подрядам и поставкам. В основу данного дозволения ложится положительный опыт (практика) некоторых южных губерний, где особыми правилами был допущен залог таких незаселенных земель «с очевидною пользою для местной земледельческой и мануфактурной промышленности». Законодатель, вводя такое позволение для Великороссийских губерний, преследует ряд целей: с одной стороны – субсидирование сельского хозяйства, с другой – способствование к «деятельнейшему обращению капиталов».

Указывается, что действие особых правил для Екатеринославского, Херсонского, Таврического, Бессарабского, Кавказского, Грузинского, Одесского, Таганрогского приказов остаются и впредь в силе. Для залога ненаселенной земли

---

<sup>703</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XIV. Отд. I. № 12223.

должно быть представлено свидетельство гражданской палаты с подробным описанием закладываемой земли, с указанием количества приносимых доходов и цены на такое имение. Описание и оценка, которые предоставляются в гражданскую палату, производятся не менее, чем тремя соседними владельцами «при бытности члена земской полиции» с указанием срока, на который они «ответствуют за назначенную ими цену». Далее на актах описания и оценки делается удостоверение: о дворянах – уездным предводителем дворянства, о купцах и мещанах – в городской думе или магистратом в том, что люди, производившие оценку и описание, достойны доверия. Приказы выдавали ссуду под залог ненаселенных земель на срок от года до трех, а также на восемь и двенадцать лет в своей губернии. Все лица, которые давали оценку и описание, а также свидетельствовали в благонадежности, отвечали собственным имуществом, в случае недостаточности средств залогодателя<sup>704</sup>.

22 декабря 1847 г. последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О выдаче ссуд из Таврического приказа общественного призрения под залог незаселенных земель»<sup>705</sup>. Данный нормативно-правовой акт устанавливал правило, по которому залог незаселенных земель в нагорной части Крыма и в уездах Днепровском, Мелитопольском и Бердянском дозволялся без оценок, по свидетельствам гражданской палаты, лишь с удостоверением принадлежности и того, что земли свободны. Ссуды выдавались в половину той цены, «против коей должно платить крепостные пошрины», т. е. по 1 руб. 50 копеек серебром за каждую десятину. За земли степные, которые лежат внутри Крыма по 1 руб. серебром. Ссуды дозволялось производить как на дозволенные уже один, два или три года, так и на восемь или двенадцать лет по примеру приказов общественного призрения в Великороссийских губерниях.

Накопившаяся практика в отношении залога незаселенных земель приводит к тому, что в 1858 г. поднимается вопрос об ограничении размера ссуд из приказов общественного призрения под залог незаселенных земель<sup>706</sup>. В материалах говорится, что «в последнее время поступили ходатайства о ссудах на весьма значительные суммы, от 50 т. до 300 т. руб. сер., «между тем, в случае неисправности

---

<sup>704</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XIV. Отд. I. № 12809.

<sup>705</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXII. Отд. I. № 21810.

<sup>706</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1858). Д. 483.

подобных заемщиков могут встретиться важные затруднения в выручке долга», так как «при обширности и многоценности заложенной земли весьма трудно надеяться, чтобы нашлись желающие купить оную с публичного торга в полном составе, к раздроблению же на участки приказы не имеют никаких средств, ибо оно требует не только значительных расходов по размежеванию земли, но и особенно сведущих межевщиков, которых в распоряжении приказов нет, да и найти вообще трудно».

Высказывалось предположение, что даже в случае размежевания земли с торгов удастся продать лишь «лучшие из них», прочие же останутся непроданными или «пойдут за бесценок»<sup>707</sup>. Отмечалось, что залог незаселенных земель – «вернейшее средство для расширения кредитных операций»<sup>708</sup> в приказе общественного призрения. Ввиду высказанных соображений Министр внутренних дел дал свое заключение, в котором предлагалось залог удобных и нечресполосных земель в губерниях Великороссийских и Малороссийских производить по существующим правилам, но в количестве не более тридцати тысяч серебром под залог каждого имения порознь. Тем же заемщикам, земли которых превышают указанную стоимость вдвое, подлежало размежевать закладываемые земли на отдельные участки для получения под каждый из них отдельной ссуды.

Особо оговаривалось, что местное губернское начальство должно контролировать данные некоторыми заемщиками «подписки» в том, что в течение года они разделят незаселенные земли на участки, чтобы размер ссуды под такие участки не превышал 30 тыс. руб.<sup>709</sup>. По итогам рассмотрения 29 декабря 1858 г. последовало Высочайшее утвержденное мнение Государственного совета «Об ограничении размера ссуд из приказов общественного призрения под залог незаселенных земель»<sup>710</sup>.

5 января 1859 г. был издан нормативно-правовой акт «О порядке производства ссуд из приказов общественного призрения под **залог казачьих и крестьянских земель**»<sup>711</sup>. В основу легло прошение казака Григория Карпенко о выдаче ссуды Полтавским приказом общественного призрения на 12 лет на основании

<sup>707</sup> Там же. Л. 5 об. – Л. 6.

<sup>708</sup> Там же. Л. 8.

<sup>709</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1858). Д. 483. Л. 11. – Л. 12.

<sup>710</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIII. Отд. II. № 33993.

<sup>711</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. I. № 34022.

свидетельства палаты гражданского суда в благонадежности предмета залога. Причиной внимания к данному прошению стал статус земли государственных крестьян и казаков. Министр государственных имуществ находил, «что в деле сем подлежит разрешению общий вопрос: могут ли быть распространены на казаков и вообще государственных крестьян правила, по которым дозволяется закладывать в приказ земли дворян, купцов и мещан ...»<sup>712</sup>.

Общее собрание Правительствующего Сената полагало, что «предмет о ссудах под залог незаселенных земель отнесен к разряду положений особых», так как разрешен в отношении Великороссийских губерний за исключением губерний и уездов, в которых незаселенные земли по закону не принимаются в обеспечение подряда и поставок (ст. 511, т. XIII, Свод законов, изд. 1842 г.). Тем не менее в заключении было сказано, что государственные крестьяне и казаки имеют право получать под свои незаселенные земли ссуды из приказов общественного призрения на следующих условиях: опись и оценка, предоставляемая в гражданскую палату должна производиться соседями из крестьян и казаков, а благонадежность оценщиков удостоверяться сельским, волостным и окружным начальствами<sup>713</sup>.

**Общие требования, предъявляемые к предмету недвижимости.** Прежде всего в приказах принимались в залог только «узаконенные» предметы недвижимости при наличии «ясного» «о несомненности» в этом свидетельства (ст. 402, гл. 4, кн. I, разд. II, т. XIII, Свод законов, изд. 1842 г.). Устанавливается обязательное требование о страховании имущества в российских страховых обществах от огня в отношении предмета залога, предоставляемого по договору ссуды в приказах (ст. 388, там же). Заложенные в приказах имения запрещается принимать в залог по откупам и подрядам (ст. 398, там же). Размер ссуд населенных имений зависел от разряда губернии, которых было установлено три (ст. 379, там же).

Категории недвижимости. Первую группу составили дворянские заселенные имения при залоге на 26 лет и на кратковременные сроки. Вторую – каменные дома при условии залога не более трех лет в губернских и в тех уездных городах, где разрешено приказам принимать такие здания в залог. Если же представленные в залог

<sup>712</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1858). № 524. Л. 2 об.

<sup>713</sup> Там же. Л. 8.

здания никакого дохода не приносят и не представляют верного обеспечения по невыгодности местоположения, то ссуд под такие здания не выдавать (ст. 387, там же). Третью группу составили предметы, залог которых был разрешен особыми положениями для некоторых приказов: не населенные земли, деревянные дома и фруктовые сады (ст. 375, так же). То есть, была произведена систематизация правил и норм в отношении приказов общественного призрения, был определен перечень предметов недвижимости и сроки, на которые выдавались кредиты. Вводились особые нормы для отдельных приказов. В большинстве случаев нормы-изъятия вводились, исходя из особенностей отдельных территорий.

Изъятия в отношении круга субъектов в залоговых правоотношениях с приказами общественного призрения. Устанавливается общий запрет для приказов о приеме в залог при выдаче ссуд людям магометанского происхождения (ст. 385, там же), исходя из Указа от 18 января 1833 г. о воспрещении принимать в залог крестьян магометанского исповедания при выдаче ссуд приказами общественного призрения. Данный документ распространил на приказы общественного призрения ранее изданное положение о запрете на залог магометан при залогах и при подрядах по договорам с казной от 2 ноября 1827 г.<sup>714</sup>.

Одновременно существует и изъятие из этого правила. Закавказскому приказу общественного призрения 24 августа 1850 г. Сенатским указом по Высочайшему повелению было дозволено производить ссуды под залог как крепостных магометан, так и евреев, принадлежащих грузинским помещикам «на крепостном праве»<sup>715</sup>.

Стоит отметить, что положение о крепостных евреях достаточно необычно. Скорее всего речь идет о той части еврейского населения, которое проживало на территории вошедшего в состав Российской империи мусульманского Азербайджана. Подобное предположение можно сделать, исходя из того, что во-первых, крепостные евреи по Указу 1850 г. перечислены наравне с крепостными магометанами, во-вторых, евреи, проживавшие на других территориях России еще при Екатерине II были приписаны или к мещанам, или к купцам<sup>716</sup>. Таким образом, общие нормы в ряде случаев дополнялись изъятиями, исходя из интересов конкретных территорий,

<sup>714</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. VIII. Отд. I. № 5914.

<sup>715</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXV. Отд. I. № 24424.

<sup>716</sup> См., например, 1-е ПСЗРИ. Т. XXIII. № 17224.

вводя в том числе исключения и для каких-то групп населения.

Вопрос о выдаче ссуд из приказов под залог лесных дач так и не был разрешен. Дело рассматривалось по циркулярному предложению Министра внутренних дел в 1855 – 1857 гг.<sup>717</sup>. Согласно материалам дела, Министр внутренних дел С.С. Ланской в циркулярном предложении к начальникам губерний сообщал, что «в Министерство внутренних дел поступают нередко представления от г. начальников губерний о разрешении приказам общественного призрения выдавать ссуды под залог лесных дач. При рассмотрении сих представлений возник вопрос: должно ли считать лесные дачи удобными землями, кои дозволено принимать в залог по приказам, и могут ли таковые дачи быть верным обеспечением выданных из приказов ссуд?»<sup>718</sup>.

Отмечалось, что по подробном обсуждении сего вопроса оказалось, что в общих межевых законах при означении неудобных земель, о лесных дачах не упоминается (речь идет о ст. 468, 708 и 710, Меж. Зак., т. X, Свода законов, изд. 1842 г. – Н.А.). «По сему и по свойству имущества этого рода таковые дачи следует причислять к удобным землям. Но при выдаче ссуд лесные дачи не могут служить столь же верным обеспечением, как пахотные и луговые земли, потому что более подвержены естественным и случайным истреблениям: от пожара, бури, порубки по дурному присмотру за ними и т. п.; по истреблении же леса таким или другим случаем, оставшаяся из под одного земля, заключааясь в почве песчаной или болотистой, не имеет почти никакой ценности, а истребленный лес возобновляется чрезвычайно медленно, даже при пособии искусственных средств. По сему, для ограждения приказов от убытков необходимо в отношении ссуд под залог лесных дач постановить некоторые ограничения в дополнение к общим правилам ... о залоге в приказах незаселенных земель»<sup>719</sup>.

Предполагалась распространить на них правила, которые были определены для выдачи ссуд под залог фруктовых и виноградных садов в некоторых губерниях.

Определялось, что ценность и значение лесов чрезвычайно разнообразны и зависят от географического их положения, от близости торговых пунктов, сухопутных и водяных сообщений и других причин, в связи с чем Министр

<sup>717</sup> РГИА. Ф. 1287. Оп. 13. Д. 1429.

<sup>718</sup> Там же. Л. 2.

<sup>719</sup> Там же. Л. 2. – Л. 3.

внутренних дел признает необходимым для более точного и положительного разрешения возникшего вопроса иметь в виду заключения по нему местного начальства. В заключении говорилось: выдачу ссуд из приказов под залог лесных дач следует приостановить<sup>720</sup>.

По мере накопления практики, законодатель пытался уточнить характеристики некоторых предметов недвижимости, в данном случае участков земли, поросших лесом. Скорее всего вопрос не был разрешен до конца в связи с реформами середины XIX в. Представляется, что это было связано с тем, что на практике было сложно выработать какие-то общие подходы к определению качества и стоимости леса на огромной территории Российской империи, поскольку здесь не было опыта, который был по другим видам недвижимости.

В 1858 г. было рассмотрено дело о выдаче ссуд из приказов общественного призрения под залог каменных заводских и фабричных строений<sup>721</sup>. Сказано, что приказам общественного призрения разрешен приём в залог каменных домов и других таких строений. На этом основании одно частное лицо обратилось в местный приказ общественного призрения за ссудой под залог каменного сахарного завода, но получило отказ по причине того, что в действующих узаконениях прием в залог таких строений прямо не был поименован. Допущение приема таких залогов признавалось «полезным», и Министерство внутренних дел вошло в сношение с Министром финансов, полагая возможным распространить Высочайшее разрешение на выдачу ссуд под залог каменных заводских и фабричных строений в тех губернских и уездных городах, где разрешен прием в залог каменных зданий<sup>722</sup>.

Отмечалось, что большая часть сумм приказов общественного призрения остается без оборота и поэтому отсылается в губернские кредитные установления, также, ввиду прекращения отпуска из казны пособий, доходы приказов должны еще более «оскудеть», поэтому необходимо изыскивать все возможные способы к расширению ссудных операций приказов и допущение к приему в залог заводских и фабричных строений «вполне соответствовало бы этой цели и в то же время не сопровождалось бы для них риском», так как подобные строения могут служить не

---

<sup>720</sup> Там же. Л. 3. Л. 4 – Л. 4 об.

<sup>721</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1858). Д. 482.

<sup>722</sup> Там же. Л. 2. – Л. 2 об.



менее достаточным обеспечением, чем магазины и лавки, которые дозволяется приказам принимать в залог. Подобная мера стимулировала бы развитие заводов и фабрик, так как по существующим узаконениям ссуды разрешены только из Заемного банка с известными ограничениями<sup>723</sup>. В заключении Министра внутренних дел говорилось о том, что необходимо дополнить действующие узаконения и разрешить залог каменных зданий фабрик и заводов с тем, чтобы размер ссуд не превышал третьей части от той суммы во что строение оценено в одних несгораемых материалах, без орудий и прочей заводской и фабричной принадлежности и половину той суммы, в которую здание застраховано. Предлагалось выдавать ссуды только в случае, если местоположение и другие обстоятельства будут признаны удобными в случае продажи с торгов<sup>724</sup>. По итогам рассмотрения последовало Высочайше утвержденное мнение Государственного совета «О выдаче из приказов общественного призрения ссуд под залог каменных заводских и фабричных строений»<sup>725</sup>. Так происходило дополнение перечня предметов недвижимости, разрешенных для залога в приказах общественного призрения.

16 апреля 1859 г. издается Именной указ, по которому залог и перезалог населенных имений в кредитных установлениях был приостановлен (в Заемном банке, в Сохранных казнах и приказах общественного призрения) в силу «признанной необходимости изменить существующие ныне основания производства ссуд» и рассмотрения новых правил «для сих ссуд не по числу душ означенных имений, а по количеству удобной земли»<sup>726</sup>. Данный акт был призван урегулировать несколько моментов: во-первых, понятие «удобные земли» уже прочно вошло в нормы залога, во-вторых, полным ходом шла проработка вариантов крестьянской реформы и положение указа было призвано в какой-то мере снизить неудобства, связанные с залогом имений вместе с крестьянами при условии их планируемого освобождения.

И уже 31 мая 1860 г. кредитные функции приказов общественного призрения были переданы Министерству финансов<sup>727</sup>. Отметим, что в середине XIX в. на

<sup>723</sup> РГИА. Ф. 1152. Оп. 5 (1858). Д. 482. Л. 7 об. – Л. 9.

<sup>724</sup> Там же. Л. 11. – Л. 12.

<sup>725</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIII. Отд. II. № 35994.

<sup>726</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXIV. Отд. I. № 34379.

<sup>727</sup> 2-е ПСЗРИ. Т. XXXV. Отд. I. № 35847.

приказы общественного призрения приходилось около 10 – 11% банковских оборотов в России<sup>728</sup>. Деятельность приказав осуществлялась на большей части Российской империи.

\*\*\*

Являясь прообразами губернских банков, приказы сыграли важную роль в становлении банковской системы России 1-ой половины XIX в., оказав значительное влияние на развитие залога. Если первоначально развитие кредитной деятельности приказов общественного призрения было сопряжено с необходимостью обеспечения финансирования богоугодных заведений, то по мере своего развития они заняли определенную нишу среди кредитных установлений.

Специфика климата, географического положения и особенностей экономического развития отдельных территорий приводят к введению многочисленных изъятий и появлению новых узаконенных предметов залога, среди которых, например, виноградные сады. Если первоначально кредитная деятельность приказов общественного призрения была ориентирована на обеспечение прежде всего дворян, то, с течением времени, ссуды для купеческого сословия также становятся обыденным делом.

Таким образом, индивидуальный подход в обеспечении кредитных потребностей населения определенных губерний – одна из специфических черт работы приказов общественного призрения, не являясь при этом основной функцией этих учреждений.

---

<sup>728</sup> Ульянова Г.Н. Приказы общественного призрения в конце XVIII – первой половине XIX в. как кредитные учреждения: финансовый механизм выдачи ссуд и порядок залога имений и крестьян // Из истории и культуры народов Среднего Поволжья. 2022. Т. 12. № 1. С. 86-96. С. 94.

## Заключение

Обобщая итоги проведенного диссертационного исследования, следует отметить, что в результате всестороннего анализа проблем залога недвижимости в гражданском праве был выявлен ряд тенденций и особенностей формирования и развития этого института в Российской империи XIX – начала XX вв.

Комплексный анализ нормативно-правовых актов, архивных материалов, решений Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената и иных источников показывает, что историко-правовое развитие залога недвижимости сопряжено как с особенностями его юридической природы, так и с целым комплексом взаимосвязанных вопросов. Это и внутривластная обстановка, и внешнеполитические интересы, и экономическое развитие, и специфика территорий, и особенности развития юридической науки и права в России.

Систематизация права в XIX в. в целом и гражданского права, в частности, Полное собрание законов Российской империи и Свод законов Российской империи, лишь отчасти устранили пробельность законодательства, основой которого было Соборное Уложение 1649 г. и новоуказные статьи, а также разрозненные нормативно-правовые акты XVIII в. При этом всё ещё действовали феодальные институты (право выкупа). Отчасти в решениях Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената исправлялись недостатки действовавших законов, что способствовало в дальнейшем единообразному применению норм судебными установлениями.

Законодатель очень осторожно относится к изменениям в сфере гражданского права в целом и в регулировании залога недвижимости в частности в многонациональном и многоконфессиональном государстве. Так, в Своде законов устанавливается закрытый перечень недвижимого имущества, залог которого был разрешен: земли и всякие угодья, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места. Именно земля (до 1861 г. «населенное имение») оставалась основным предметом залога недвижимости в дореволюционном гражданском праве России. При этом право владеть «населенными землями» было

закреплено за дворянским сословием.

Потребности экономического развития в условиях сословности гражданского дореволюционного права, урегулирование имущественных интересов дворян делают актуальным в середине XIX в. составление проекта Гражданского уложения. Длительность и незавершенность его разработки, особенно в части вещного права, показывает, сколь осторожен был подход законодателя к решению проблемы.

В целом, в своем развитии гражданское право во многом опиралось на практику. В связи с тем, что общие положения о залоге недвижимости не отражали какие-то частные вопросы, обусловленные обширностью территорий и региональными особенностями регулирования залога, при издании нормативно-правовых актов использовался принцип *ad hoc*. В определенном смысле, законодатель, применяя какой-либо нормативно-правовой акт, регулировавший залог, осознавал, что принятия его обусловлено практикой, выявившей некие проблемы. Например, подходы к оценке «благонадежности», т. е. «узаконенности» предметов залога недвижимости вырабатывались именно таким способом. Анализ положений о залоге недвижимости наглядно показывает достаточно консервативный подход государства к понятию предмета залога недвижимости. Однако, постепенно и достаточно осторожно, в связи с возникновением потребностей, круг предметов недвижимости, подлежащих залогоу, расширялся.

В ряде случаев развитие предмета залога недвижимости происходит в связи с общими закономерностями развития экономики. Например, по Общему Уставу российских железных дорог, железная дорога вместе со всеми ее принадлежностями составила недвижимое нераздельное имущество. Хотя первоначально железные дороги были государственными, но необходимость ускорения темпов строительства железнодорожной сети, приводит к тому, что к прокладке железных дорог привлекается и частный капитал, в том числе иностранный. С целью привлечения инвесторов было необходимо законодательно обозначить такое имущество как недвижимость, что делало инвестиции в эту область более привлекательными.

Иногда развитие залоговых правоотношений происходило в связи с территориальными приобретениями России, когда в русское законодательство вводились и закреплялись новые термины, например, «вакуф» или «тогай». Заметно

особое внимание законодателя к предмету залога недвижимости по договорам с казной. Это объясняется, в числе прочего, и развитием системы государственных поставок и подрядов с целью обеспечения хозяйственной (экономической) деятельности Российской империи, и необходимостью охраны государственных интересов.

Анализ кредитной деятельности приказов общественного призрения и казны в качестве залогодержателя представляется наиболее репрезентативным с учетом, говоря современным языком, «территории покрытия» этими органами обширной территории Российской империи. Исследование архивных материалов, касающихся договоров по поставкам и подрядам с казной, а также кредитной деятельности приказов общественного призрения, демонстрирует процесс адаптации общих норм о залоге к потребностям отдельных территорий с учетом в том числе национального состава и особенностей расселения народов. Например, в перечень предметов залога для отдельных территорий, входят виноградные сады, деревянные дома.

Изучение источников позволяет проследить взаимосвязь между особенностями российских земель и законодательным урегулированием вопросов залога недвижимости, исходя из специфики территорий. В частности, определение «благонадежности» предметов недвижимости, основанное на специфике строительных материалов или особенностей ведения сельского хозяйства в том или ином регионе.

Анализ нормативно правовых актов и практики выявляет постепенное расширение круга субъектов залоговых правоотношений. Субъектами становятся свободные хлебопашцы, владельцы чиншевых прав, крымские татары. При сохранении сословного характера законодательства был расширен круг лиц, получивших право приобретать ненаселенную землю. В него вошли купечество, мещанство, все лица, пользующиеся городским правом, казенные поселяне и лица, отпущенные на волю от помещиков. После отмены крепостного права в него также входят бывшие владельческие, помещичьи, удельные, государственные крестьяне и дворовые люди, получившие возможность приобретать недвижимость в собственность.

Великие реформы, затронувшие практически все сферы жизни, внесли

изменения в перечень возможных предметов залога недвижимости, исключив из него изначально являвшееся основным предметом залога «населенное имение».

Государство столкнулось с проблемой сохранения дворянского землевладения, обнищания дворян и необходимостью их поддержки на фоне развития буржуазных отношений и формирования слоя богатых предпринимателей из недворян. Параллельно с этим происходит переосмысление вопросов, связанных с крестьянским землевладением.

В законодательной политике государства на примере регулирования залога недвижимости прослеживается стремление, с одной стороны, путём кредита обеспечить развитие товарно-денежных отношений, а с другой стороны, ограничить право собственника по распоряжению недвижимостью с целью, например, охраны внутриполитических интересов или сохранения земли сельскохозяйственного назначения в руках крестьянского сословия.

Фактором, влиявшим на введение ограничений прав отдельных субъектов залоговых правоотношений, охватывающих некоторые группы населения, являлось преобладание интересов государства над интересами отдельной части общества, что зависело от текущей внешнеполитической ситуации. Изъятия из общих правил касались определенного круга субъектов и предметов залога недвижимости и делились на две группы: в отношении подданных Российской империи и в отношении иностранных граждан. Среди причин, влияющих на правовой статус подданных России, участников залоговых отношений, наиболее значимыми можно назвать национальность, сопряженную с конфессией, сословную принадлежность и защиту государственных интересов. В частности, изъятия из общих правил действовали в отношении лиц польской и еврейской национальности (причем в нормативно-правовых актах Российской империи эти две национальности упоминаются в основном в одном контексте) их права на недвижимость ограничиваются в зависимости от места пребывания и социального статуса. Права кавказских горцев на землю зависели от их отношения к государственной службе. Таким образом, развитие института залога недвижимости зависело от экономических условий, требований жизни, выраженных в практике, а также было сопряжено с государственным интересом.

**Список использованных источников и литературы****Источники****Архивные материалы***Российский государственный исторический архив*

1. Фонд 23 – Министерство торговли и промышленности  
Опись 28. Д. 3118
2. Фонд 383 – Первый Департамент государственных имуществ  
Опись 4. Д. 3601
3. Фонд 384 – Второй Департамент государственных имуществ  
Опись 12. Д. 360
4. Фонд 560 – Общая канцелярия Министерства финансов  
Опись 1. Д. 123
5. Фонд 571 – Департамент разных податей и сборов Министерства финансов  
Опись 7. Д. 258
6. Фонд 574 – Департамент неокладных сборов Министерства финансов  
Опись 1. Д. 488
7. Фонд 1149 – Департамент законов Государственного совета  
Опись 2 (1831 год) Д. 70  
Опись 3 (1844 год). Д. 1
8. Фонд 1151 – Департамент гражданских и духовных дел Государственного совета  
Опись 12 (1896 год). Д. 1 А  
Опись 12 (1899 год). Д. 108
9. Фонд 1152 – Департамент государственной экономии Государственного совета  
Опись 3 (1841). Д. 31  
Опись 3 (1843 год). Д. 16, 33, 137

- Опись 3 (1846 год). Д. 50
- Опись 3 (1847 год). Д. 147
- Опись 3 (1848 год). Д. 108, 195
- Опись 3 (1849). Д. 117
- Опись 4 (1851 год). Д. 56, 97
- Опись 4 (1853 год). Д. 132, 180.
- Опись 5 (1858 год). Д. 482, 483, 524
- Опись 5 (1860 год). Д. 350
- Опись 10 (1886 год). Д. 428
10. Фонд 1162 – Государственная канцелярия Государственного совета  
Опись 1-1900 ОГД. Д. 11
11. Фонд 1261 – Второе отделение Собственной Е.И.В. канцелярии  
Опись 1 (1840 год). Д. 35
12. Фонд 1284 – Департамент общих дел Министерства внутренних дел  
Опись 189 (1863-1899 гг.). Д. 1102
13. Фонд 1287 – Материалы Хозяйственного департамента Министерства  
внутренних дел  
Опись 6. Д. 914  
Опись 11. Д. 166, 175, 221, 279, 292, 464, 469, 810, 1762, 1970  
Опись 13. Д. 1184, 1429  
Опись 39. Д. 1331
14. Фонд 1291 – Земский отдел Министерства внутренних дел  
Опись 55 (1862 год). Д. 5
15. Фонд 1330 – Общие Собрания департаментов Сената  
Опись 2. Д. 136  
Опись 9. Д. 736, 1319
16. Фонд 1398 – Всеподданнейшие доклады и рапорты Сената (коллекция)  
Опись 1. Д. 1601, 2271, 3246, 3796, 4750, 5058
17. Фонд 1405 – Министерство юстиции  
Опись 26. Д. 281  
Опись 542. Д. 871



18. Фонд 1609 – Общие материалы, собранные Г.В. Юдиным (коллекция).  
Опись 1. Д. 312.

### **Законодательные акты и иные документальные материалы**

1. Высочайше утвержденное Положение Совета министров Об установлении временных ограничений в отношении приобретения прав на недвижимые имущества, а также и заведования ими, подданным государств, которые состоят в положении войны с Россией от 22 сентября 1914 г. // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 2421.
2. Высочайше утвержденное Положение Совета министров о землевладении и землепользовании в государстве Российском австрийских, венгерских, германских или турецких подданных от 2 февраля 1915 г. // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 349.
3. Проект книги первой Гражданского уложения с объяснительною запискою. СПб., 1895.
4. Гражданское уложение. Книга вторая. Семейное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. Том первый. Ст. 1-349 с объяснениями. СПб., 1902.
5. Гражданское уложение. Книга вторая. Семейное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. Том второй. Ст. 350-626 с объяснениями. СПб., 1902.
6. Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. Том первый. Ст. 1-174 с объяснениями. СПб., 1902.

7. Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. Том второй. Ст. 175-420 с объяснениями. СПб., 1902.
8. Гражданское уложение. Книга третья. Вотчинное право. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. Том третий. Ст. 421-590 с объяснениями. СПб., 1902.
9. Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива. Печатные записки. Папка 509.
10. Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива. Печатные записки. Папка 937.
11. Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива. Печатные записки. Папка 975.
12. Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива. Печатные записки. Папка 3089.
13. Полное собрание законов Российской империи. Собрание первое (1649 – 12 декабря 1825 г.): В 45 тт. СПб., 1826-1830.
14. Полное собрание законов Российской империи. Собрание второе (12 декабря 1825 – 1 марта 1881 г.): В 55 тт. СПб., 1830-1884.
15. Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье (1 марта 1881 – 1913 г.): В 33 тт. СПб.-Петроград, 1885-1916.
16. Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1887 г. СПб., 1887. Т. X. Ч. 1: 2.
17. Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1900 г. СПб., 1900. Т. X. Ч. 1: 2.
18. Положение о казенных подрядах и поставках // Свод законов Российской империи. Изд. 1916 г. СПб., 1916. Т. X. Ч. 1.
19. Сборник циркулярных указов Министерства юстиции. СПб., 1890.
20. Свод законов Российской империи. Изд. 1832 г. В 15 тт. СПб., 1830.
21. Свод законов Российской империи. Изд. 1842 г. В 15 тт. СПб., 1842.
22. Свод законов Российской империи. Изд. 1857 г. В 15 тт. СПб., 1857.
23. Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1. Изд. 1914 г. Петроград, 1914.

24. Старозаимочные земли. Решения Харьковского окружного суда, по искам крестьянских обществ в харьковской казенной палате о старозаимочных землях, с приложением жалованных Слободским полкам грамот и других документов. Харьков, 1883.
25. Рескрипт Его Императорского Величества, данн[ый] 21 июня 1861 г[ода] на имя наказного атамана Кубанского казачьего войска генерал-адъютанта графа Евдокимова / Попов В.В. Император Александр II: «... дело полного завоевания Кавказа близко уже к окончанию» // Военно-исторический журнал. 1995. № 6. С. 71-77.
26. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. За первое полугодие 1868 года. СПб., 1868. № 55. № 355.
27. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. За первое полугодие 1869 года. СПб., 1869. №174. № 274.
28. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1871 г. Второе полугодие. СПб., 1871. № 1275.
29. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. Первое полугодие. 1875 г. СПб., 1875. № 247.
30. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. Второе полугодие. 1875 г. СПб., 1875. № 860.
31. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1877 г. СПб., 1877. № 109. № 110. № 113.
32. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1879 г. СПб., 1879. № 90.
33. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1880 г. СПб., 1881. № 20. № 141. № 147. № 207.
34. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1881 г. СПб., 1881. № 183.
35. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1882 г. СПб., 1883. № 42. № 147.
36. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1889 г. СПб., 1890. № 30.

37. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1892 г. СПб., 1892. № 116.
38. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1893 г. СПб., 1893. № 91.
39. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1896 г. СПб., 1896. № 44.
40. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1901 г. СПб., 1901. № 6.
41. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1902 г. СПб., 1902. № 8. № 94.
42. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1903 г. СПб., 1903. № 100.
43. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1904 г. СПб., 1904. № 41. № 54.
44. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1905 г. СПб., 1905. № 78. № 120.
45. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1906 г. СПб., 1906. № 44.
46. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1907 г. СПб., 1907. № 82.
47. Решения Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената. 1912 г. СПб., 1912. № 9.
48. Российское законодательство X-XX веков. В 9-и томах. / Под общ. ред. О.И. Чистякова. Акты земских соборов. Т. 3. М., 1985.
49. О прекращении землевладения и землепользования австрийских, венгерских или германских выходцев в приграничных местностях // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 351

50. От отсрочке в подчинении действию ограничительных правил узаконения 2 февраля 1915 года о землевладении и землепользовании в государстве Российском австрийских, венгерских, германских или турецких подданных, лиц славянского происхождения. Высочайше утвержденное положение Совета министров от 1 июля 1915 г. // Сборник важнейших законоположений и распоряжений, действующих с 1 июля 1914 года по 1 января 1916 года, вызванных обстоятельствами военного времени / Сост. по приказанию гл. интенданта, нач. 4-го Отд-ния Гл. интендантского упр. с. с. Джаковичем. Петроград, 1916. № 1608.
51. Указ от 27 сентября 1882 г. Гражданского кассационного департамента по вопросу о праве лиц польского происхождения принимать в залог помещичьи имения, находящиеся в местностях, в коих им законом от 10-го декабря 1865 года воспрещено приобретением // Сборник циркулярных указов Министерства юстиции. СПб., 1890. № 122.
52. Циркулярное предложение главного начальника Северо-Западного края Гг. Губернаторам от 17 октября 1869 г. за № 2289 // Сборник правительственных распоряжений по водворению русских землевладельцев в Северо-Западном крае. Вильна, 1870. № 121.
53. Циркулярное предложение главного начальника Северо-Западного края Гг. Губернаторам от 14 апреля 1866 года за № 26–31 // Сборник правительственных распоряжений по водворению русских землевладельцев в Северо-Западном крае. Вильна, 1870. № 31.

### Литература

1. Абакумова Е.В. Правовое положение евреев в Российской империи в конце XVIII – начале XIX вв.: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2014.
2. Абдуллаева Н.К. Банковские договоры в российском праве: историко-правовой анализ: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Краснодар, 2009.
3. Абрамова Н.В. Государственная казна как субъект залоговых правоотношений в XIX – начале XX в. // Вестник Московского университета. Серия 11. Право.

2024. № 1. С. 27-44.

4. Абрамова Н.В. Иностранцы как субъекты гражданско-правовых (имущественных) отношений в Российской империи в XIX – начале XX вв. // Образование и право. 2023. № 1. С. 413-421.
5. Абрамова Н.В. Правовое регулирование статуса недвижимости лиц польской национальности в девяти западных губерниях России в XIX в. // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2022. № 4. С. 97-112.
6. Абрамова Н.В. Развитие залогового законодательства и формирование предмета залога в России в XVIII – начале XX вв. // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2023. № 1. С. 69-80.
7. Абрамова Н.В. Специфика правового регулирования залога недвижимости в приказах общественного призрения // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2023. № 5. С. 28-43.
8. Абрамова Н.В. Становление запретительной системы в России // Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2021» / Отв. ред. И.А. Алешковский, А.В. Андриянов, Е.А. Антипов, Е.И. Зимакова. [Электронный ресурс]. М., 2021. [https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov\\_2021/data/section\\_41\\_22406.htm](https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2021/data/section_41_22406.htm) (дата обращения 30 августа 2024 г.).
9. Абрамова Н.В. Субъекты залоговых правоотношений: казна и юридические лица // Научные труды. Российская академия юридических наук. Вып. 23. М., 2023. С. 12-14.
10. Абрамов Я.В. Заем, заклад и залог. СПб., 1898.
11. Абрамов Я.В. Приобретение и отчуждение имуществ. СПб., 1897.
12. Азорнов Г.А. Вещный характер залогового права в отечественной цивилистике XIX – начала XX века // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2017. № 1. С. 69-74.
13. Азорнов Г.А. Объекты залога в теории отечественной цивилистики и законодательстве XVII – начала XX веков // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. 2016. № 4. С. 249-251.

14. Алексеев С.С. Общая теория права: Курс в 2-х т. М., 1982.
15. Алекторов А.Е. Иностранцы в России. Современные вопросы. Финляндцы. Поляки. Латыши. Евреи. Немцы. Армяне. Татары. СПб., 1906.
16. Андреев Ю.Н. Правовое регулирование: общетеоретические и цивилистические аспекты. М., 2022.
17. Андреева О. Ипотечное кредитование. М., 2010.
18. Андреевский И.Е. История Русского Права: лекции читанные в 1863/4 академическом году профессором Андреевским, составленные под его же редакцией бароном Аркадием Корфом. Период 1-3. СПб., 1864-1865.
19. Андреева Н.Н., Ващенко А.В., Звонарев А.В. Правовой статус Царства Польского в составе Российской империи. М., 2015.
20. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. 1-6. СПб., 1899-1905.
21. Архив исторических и практических сведений, относящихся до России, издаваемый Николаем Калачевым. Кн. 2 (с прилож.). СПб., 1859.
22. Ахметьянова З.А. О правовой природе залога // Актуальные проблемы экономики и права. 2010. № 3. С. 138-144.
23. Бабаев А.Б. Система вещных прав: монография. М., 2007.
24. Базанов И.А. Вотчинный режим в России: его происхождение, современное состояние и проект реформы. Томск, 1910. С. 30.
25. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве, в связи с современным строением народного хозяйства. М., 2004.
26. Батурицкий Д.А. Аграрная политика царского правительства и крестьянский поземельный банк. М., 1925.
27. Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Лекции читанные в городе Либаве в 1891 г. А.А. Башмаковым. Либав, 1891
28. Белинская М.П. Система казенных подрядов в Российской империи. М., 2018.
29. Белявский Н.Н. Сберегательные кассы: (Социально-экономическое значение сберегательных касс, иностранное законодательство, ист. очерк и соврем. постановка сберегательного строя в России). СПб., 1896.

30. Биюшкина Н.И. Акты толкования Правительствующего сената действующего законодательства Российской империи (вторая половина XIX – начало XX в.) // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Право. 2019. № 6. С. 92-98.
31. Благотворительная Россия: история государственной, общественной и частной благотворительности в России. Т. I. Ч. 1. СПб., 1901.
32. Бланк Г.Б. Ипотека в России. СПб., 1881.
33. Бланк Г.Б. Мысли об устройстве ипотечного порядка в России. СПб., 1863.
34. Бланк Г.Б. О Земском кредите / Извлечение из газеты «Новое Время». СПб., 28 апреля 1868 г.
35. Блинова М.А. Национальный вопрос и правоотношения в сфере залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX века // Право – явление цивилизации и культуры. Вып. II = Law – Phenomenon of Civilization and Culture. Vol. II / Отв. ред. М.В. Немытина. М., 2020. С. 421-428.
36. Блинова М.А. Права и обязанности сторон ипотечных правоотношений в законодательстве Российской империи XIX – начала XX вв.» // Социально-политические науки. 2018. № 2. С. 92-97.
37. Блинова М.А., Олейников В.В. Проблема защиты имущественных интересов залогодержателей от действий залогодателей, ведущих к уменьшению ценности заложенного имущества по договору ипотеки в Российской империи во второй половине XIX – начале XX века // Проблемы экономики и юридической практики. 2020. Т. 16, № 3. С. 95-101.
38. Блинова М.А. Российские дореволюционные ученые-правоведы о правовой природе института ипотеки // Преемственность и новации в юридической науке: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции (Самара, 04 марта 2018 г.). Стерлитамак, 2018.
39. Блинова М.А. Становление института ипотеки в дореволюционной России // Традиции и новации в системе современного российского права: Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции (Уфа, 04 мая 2018 г.). Стерлитамак, 2018.
40. Бовыкин В.И. Зарождение финансового капитала в России. М., 1967.



41. Бовыкин В.И. Финансовый капитал в России накануне Первой мировой войны. М., 2001. С. 37-38.
42. Бовыкин В.И. Формирование финансового капитала в России конец XIX в. – 1908 г. М., 1984.
43. Боровой С.Я. Кредит и банки России (середина XVII в. – 1861 г.). М., 1958.
44. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное прав. Книга первая: Общие положения. М., 2001.
45. Бунге Н.Х. Теория кредита. Киев, 1852.
46. Быстренин В.П. Земельный кредит и оскудение. СПб., 1895.
47. Варадинов Н. Ипотека // Журнал Министерства юстиции. 1862. Т. 12. № 6 (июнь). С. 529-582.
48. Васильчиков А.И. Землевладение и земледелие в России и других европейских государствах. Т. 1-2. СПб., 1881.
49. Васильчиков А.И., Яковлев А.В. Мелкий земельный кредит в России. СПб., 1876.
50. Васьяковский Е.В. Учебник гражданского права. Выпуск I-II. СПб., 1894-1896.
51. Вдовин В.А. Крестьянский поземельный банк (1883 – 1895 гг.). М., 1959.
52. Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х т. Т. II. М., 2004.
53. Вернадский В.И. Очерк истории права Русского государства XVIII – XX вв. (Период империи). Прага, 1924.
54. Вещное право: вчера, сегодня, завтра. М., 2023.
55. Вещные права: система, содержание, приобретение: сборник научных трудов в честь профессора Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Д.О. Тузова. М., 2008.
56. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. М., 2005
57. Войшвилло Е.М. Эксдивизорские суды и их компетенция в губерниях бывшего Великого княжества Литовского в конце XVIII и первой половине XIX вв. Вильна, 1899.
58. Волков Н.Т. Устав Крестьянского поземельного банка. С разъяснениями и приложениями: разн. инструкц., правил, расписаний и др., а также сравн. и алф. указ. СПб., 1914.

59. Вормс А. Э. Реформа крестьянского землевладения и гражданское право. М., 1910.
60. Вычугжанин А.Л. Из истории губернских финансов: кредитная деятельность Тобольского Приказа общественного призрения в 1782 – 1866 гг. // Вестник института экономики Российской Академии наук. 2010. № 2. С. 125-136.
61. Габов А.В. Краткий исторический обзор становления института юридического лица в отечественном праве // Юридические лица в российском гражданском праве: монография. В 3-х т. Т. 1. Общие положения о юридических лицах / А.В. Габов, О.В. Гутников, Н.Г. Доронина и др. / Отв. ред. А.В. Габов, О.В. Гутников, С.А. Сеницын. М., 2015. С. 42-66.
62. Гамбаров Ю.С. Вещное право: Особен. часть гражд. права: Лекции, чит. на экон. отд-нии в 1908-1909 ак. г. / Проф. Ю.С. Гамбаров. СПб., 1913.
63. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т. 1. Часть общая. СПб., 1911.
64. Гантовер Л.В. Залоговое право. Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта Ветчинного устава. СПб., 1890.
65. Гантовер Л.В. О происхождении и сущности вечно-чиншевого владения. Выпуск 1. СПб., 1884.
66. Гиндин И.Ф. Банки и промышленность в России: к вопросу о финансовом капитале в России. М.-Л., 1927.
67. Гиндин И.Ф. Из истории финансового капитала в России: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.00. М., 1945.
68. Гиндин И.Ф. Государственный банк и экономическая политика царского правительства: 1861 – 1892 гг.: дис. ... д-ра. истор. наук: 07.00.00. М., 1958.
69. Гиндин И.Ф. Русские коммерческие банки: Из истории финансового капитала в России. М.-Л., 1948.
70. Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. М., 2009.
71. Глашева З.Ж. Формирование центральных органов управления Кавказом в 30-50-е годы XIX века // Научный диалог. 2018. № 7. С. 224-234.
72. Гойхбарг А.Г. Закон о праве застройки: Закон о праве застройки: (Выс. утв. 23 июня 1912 г. Собр. узак. № 130, ст. 1147): (Текст с объясн.): Практ. коммент. СПб., 1913.

73. Великие реформы России. 1856 – 1874: Сборник под ред. Л.Г. Захаровой, Б. Эклофа, Дж. Бушнелла. М., 1992.
74. Гольдштейн И.И. Аграрные отношения в бывшей Польше, Западной Украине и Западной Белоруссии. М., 1940.
75. Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий // Кодификация российского частного права 2019 / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2019.
76. Горская Н.А. Русская феодальная деревня в историографии XX века. М., 2006.
77. Готье Ю.В. Лекции по русской истории: 1906-7 учеб. г. М., 1907.
78. Готье Ю.В. Очерк истории землевладения в России. Сергиев Посад, 1915.
79. Грибовский В.М. Государственное устройство и управление Российской империи. Одесса, 1912.
80. Грузицкий Ю.Л. Ипотека в Российской империи (из истории становления ипотечных банков) // Деньги и кредит. 2005. № 1. С. 76-79.
81. Грузицкий Ю.Л. Первые губернские банки Российской империи // Финансы и кредит. 2006. № 11 (215). С. 76-79.
82. Гусева Л.Л. Исторический аспект развития ипотечного кредитования // История государства и права. 2008. № 5. С. 17-18.
83. Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта Гражданского уложения. Пособие к лекциям проф. Имп. Ун-та Св. Владимира А.М. Гуляева. Киев, 1907.
84. Гурьев А.Н. Очерки развития кредитных учреждений в России. СПб., 1904.
85. Данилова Е.В. Спорные вопросы развития права собственности в русском дореволюционном законодательстве // Журнал российского права. 2008. № 10. С. 149-182.
86. Данкварт Г. Гражданское право и общественная экономия. СПб., 1866.
87. Дембо Л.И. Земельные правоотношения в классово-антагонистическом обществе. Л., 1954.
88. Дембо Л.И. Основные теоретические проблемы земельной собственности // Ученые записки. Т. 129. Серия юридических наук. Вып. 3.: Вопросы государства и права. Л., 1951. С. 267-307.

89. Дешпа Н. Об ипотеке // Журнал Министерства юстиции. 1865. Т. XXIV. № 4 (апрель). С. 3-32. Т. XXIV. № 5 (май). С. 177-194. 1865. Т. XXIV. № 5 (май). С. 177-194. С. 178-180.
90. Деханов С.А. Вещные права: монография. М., 2021.
91. Д.М. Еврей-помещики. По поводу «Записки» по вопросу о восстановлении прав евреев на приобретение имений в Западном крае. Одесса. 1876.
92. Дмитриева Н.В. Русификаторская политика в Западном крае и Прибалтийских губерниях. Записка П.А. Валуева Александру II // Новое прошлое. 2018. № 2. С. 212-213.
93. Добромыслов В.В. Иностранцы в России. М., 1907.
94. Дубровский С.М. Столыпинская земельная реформа: Из истории сельского хозяйства и крестьянства России в начале XX в. М., 1963.
95. Дунаева Н.В. Между сословной и гражданской свободой: эволюция правосубъектности свободных сельских обывателей Российской империи в XIX в. СПб., 2010.
96. Дуплий Е.В. Становление и развитие приказов общественного призрения в России: 1775 – 1864 гг.: дис. ... канд. ист. наук: 07.00.02. М., 2004.
97. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М., 2014
98. Дюсюпова А.Д. Аграрные отношения в России второй половины XIX – начала XX века: право и политика: монография. М., 2022.
99. Езжева М.Н. Роль Государственного Дворянского Земельного банка в сохранении помещичьего землевладения в России // Вестник РУДН. Серия: «Юридические науки». 2007. № 2. С. 16-22.
100. Езжева М.Н. Сравнительно-правовой анализ форм дворянской земельной собственности в России в XIX в. // Вестник РУДН. Серия: «Юридические науки». 2010. № 4. С. 5-11.
101. Езжева М.Н. Эволюция форм собственности на землю в России в XIX – начале XX вв.: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2008.
102. Емельянова И.А. Высшие органы государственной власти и управления в России в дореформенный период. Казань, 1962.

103. Ерочкин Н.П. Крепостническое самодержавие и его политические институты (первая половина XIX века). М., 1981.
104. Желонкина Е.А. Законотворческая техника в России XVII – XIX веков. М., 2015.
105. Зайончковский П.А. Отмена крепостного права в России. М., 1954.
106. Зайончковский П.А. Правительственный аппарат самодержавной России в XIX в. М., 1978.
107. Зайончковский П.А. Проведение в жизнь крестьянской реформы 1861 г. М., 1958.
108. Законодательство Екатерины II / Отв. ред. О.И. Чистяков, Т.Е. Новицкая. В 2-х т. Т. 1. М., 2000. Т. 2. М., 2001.
109. Законодательство императора Александра I. 1801-1811 годы (составитель и автор вступительной статьи В.А. Томсинов). М., 2011.
110. Законодательство Петра I / Отв. ред. А.А. Преображенский, Т.Е. Новицкая. М., 1997.
111. Залог имущества: Общеизвестное изложение основных начал действующего права. Права и обязанности залогодержателей и залогодателей с прил. образцов договоров, иск. прошений и деловых бумаг. СПб., 1914.
112. Записка по вопросу о восстановлении прав на приобретение имений в Западном крае. Киев, 1876.
113. Захарова Л.Г. Самодержавие и отмена крепостного права в России 1856 – 1861. М., 1984.
114. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912.
115. Зимулин И. Об ипотеке // Юридический журнал. СПб., 1860. № 2 (октябрь). С. 139-156.
116. Змирлов К.П. О недостатках наших гражданских законов. I ч. X т. Второй раздел: Об опеке и попечительстве в порядке семейственном // Журнал Гражданского и Уголовного Права. СПб., 1883. Книга 3 (Март). С. 67-106.
117. Зиятдинова Д.Г. Деятельность Казанского Приказа общественного призрения: 1781 – 1869 гг.: автореферат дис. ... канд. ист. наук: 07.00.02. Казань, 2009.

118. Зубкова Л.Д. История финансов. Тюмень. 2015.
119. Ибрагимова З.Х. Чеченский народ в Российской империи: адаптационный период. М., 2006.
120. Иванов А.А. Чиншевое право в Западном крае Российской империи и законодательные попытки его ликвидации (вторая половина XIX – начало XX веков) // Научный диалог. 2020. № 1.
121. Ильин С.В. Залог надельных земель в Крестьянском Поземельном банке // Исторические науки. 2015. № 2. С. 271-280.
122. Ильин С.В. Ипотечная система и попытка ее введения в пореформенной России // Преподаватель XXI века. 2012. № 2. С. 267-273.
123. Императрица Екатерина II. Наказ, данный Комиссии о сочинении проекта нового Уложения / Под ред. В.А. Томсинова. Библиография: проф. У.Э. Батлер. М., 2008.
124. Иоффе О.С. Вопросы теории права / О.С. Иоффе, М.Д. Шаргородский М., 1961.
125. Иоффе О.С. Из истории цивилистической мысли. М., 2009.
126. Исаева Т.В. Становление и формирование институтов гражданской правоспособности и дееспособности в России XIX – начала XX века: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Саратов, 2010.
127. Исаченко В.Л. Обязательства по договорам. Опыт практ. коммент. рус. гражд. Законов. Коммент. на 4 кн. 1 ч. 10 т. Св. зак. Т. 1. Часть особенная. Вып. 1. Поручительство, неустойка, залог недвижимых имений, заклад движимости, запродажа, наем имущества, подряд и поставка, заем, ссуда и поклада. СПб., 1914.
128. Итоги XVIII века в России: Введение в русскую историю XIX в.: Очерки А. Лютша, В. Зоммера, А. Липовского. М., 1910.
129. Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществу и обязательствам в применении к русскому законодательству: опыт систематического обозрения. СПб., 1879.
130. Каландадзе А.М. Земельно-правовой режим царской России накануне Великой Октябрьской социалистической революции // Ученые записки

- Ленинградского государственного ордена Ленина университета им. А.А. Жданова. Юридический факультет. Серия Юридических наук. Выпуск 3. Вопросы государства и права. Л., 1951. № 129. С. 308-376.
131. Камыш В. К. Право собственности России второй половины XIX – начала XX веков: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 1994.
132. Карамзин Н.М. Записка о древней и новой России в ее политическом и гражданском отношениях. М., 1991.
133. Каратаев Н.К. Основные направления русской экономической мысли, 40-80 -ые годы XIX века: в 2-х т.: дис. д-ра эконом. наук: 08.00.00. М., 1951.
134. Каратаев Н.К. Русская экономическая мысль в период кризиса феодального хозяйства. (40-60-е гг. XIX в.): Лекции по курсу истории экон. учений. М., 1957.
135. Карданов А.К. Развитие законодательства о банках и иных кредитных организациях в России: Историко-правовой аспект: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01, Краснодар, 2004.
136. Карнишина Н.Г. Западные губернии Российской империи: проблемы государственного-правового устройства // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Гуманитарные науки. История. 2012. № 3 (23). С. 14-19.
137. Карнишина Н.Г. Правовой статус Царства Польского в оценке русских дореволюционных государствоведов // Юридический записки. 2013. № 2. С. 28-34.
138. Кассационная практика Правительствующего Сената по городским и земским делам. Систематический свод решений с 1866 по 1910 год Гражданского и Уголовного кассационных департаментов Правительствующего Сената. Составил А.А. Колычев. СПб., 1912.
139. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М., 1999.
140. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1906.
141. Квачевский А.А. Положение о поземельном устройстве сельских вечных чиншевиков в губерниях западных и белорусских, с объяснениями статей

положения по их основаниям, судебным решениям и дополнениям другими законами / Сост. присяж. пов. А. Квачевский. Варшава, 1887.

142. Кисмина Е.В. Ипотечный кредит в Российской империи: вторая половина XIX – начало XX в.: автореферат дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01. Самара, 2006.
143. Ковалевский М.М. Очерки по истории политических учреждений России. СПб., 1908.
144. Кодан С.В. Местное право национальных регионов в Российской империи (вторая половина XVII – начало XX в.): монография / С.В. Кодан, С.А. Февралев. М., 2014.
145. Кодан С.В. Юридическая политика Российского государства: 1800 – 1850-е гг.: автореферат дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.01. М., 2004.
146. Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России. Томск, 2004.
147. Комаров Н.И. Очерки истории права Российской империи: вторая половина XIX – начало XX века / Н.И. Комаров, Д.А. Пашенцев, С.В. Пашенцева. М., 2006.
148. Конкурсные торги в России: исторический опыт: развитие законодательства о государственных закупках с XVII в. до наших дней / Г.М. Веденеев, Г.Н. Кобзев, Е.Ю. Гончаров. М., 2005.
149. Копылов А.В. Вещные права на землю. М., 2000.
150. Корелин А.П. Мелкий крестьянский кредит и его роль в развитии аграрного капитализма в России в конце XIX – начале XX веков // История СССР. 1989. № 4 (июль-август). С. 53-70.
151. Корелин А.П. Сельскохозяйственный кредит в России в конце XIX – начале XX в. М., 1988.
152. Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. СПб., 1909.
153. Коркунов Н.М. Русское государственное право: Пособие к лекциям. Т. 1: Введение и общая часть. СПб., 1892. С. 136-137.
154. Корнилова Н.В. Вещные права в российском гражданском праве: монография. Хабаровск, 2013.



155. Кравченко Н.Н. Правовая политика в области укрепления прав на недвижимое имущество в русском и современном российском праве: сравнительно-правовой анализ: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01, 12.00.03. Ставрополь, 2005.
156. Кукарская К.В. Ипотека в Российской империи (середина XIX – первая четверть XX столетия): историко-правовой аспект // Legal Concept = Правовая парадигма. 2018. Т. 17. № 4. С. 96-102.
157. Куликов С.В. Н.Н. Покровский: царский бюрократ как «ученый во власти» // Петербургский исторический журнал. 2015. № 3. С. 40-55.
158. Кулишер И.М. История русской торговли и промышленности. Челябинск, 2003.
159. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимые вещи в России. Одесса, 1899.
160. Курдиновский В.И. Об ограничениях права собственности на недвижимые имущества по закону (русскому праву). Типография Акционерного Южно-Русского Общества Печатного дела. 1904.
161. Курицын В.М. Буржуазные реформы государственного аппарата и развитие права России в 60-80-е годы XIX века. М., 1992.
162. Лаверычев В.Я. Крупная буржуазия в пореформенной России. 1861 – 1900. М., 1974.
163. Латкин В.Н. Учебник истории русского права периода империи (XVIII и XIX вв.) / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М., 2014.
164. Левина Л.И., Черепович А.В. Кредитование под залог недвижимости в дореволюционной России // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2011. № 23.
165. Леонтьев А.А. Крестьянское право: Систематическое изложение особенностей законодательства о крестьянах. СПб., 1909.
166. Лепехин И.А. Институт ипотеки в дореволюционной России // Право и государство: теория и практика. 2009. № 6 (54). С. 46-49.

167. Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. 2012. № 23. С. 27-30.
168. Лукьяшко Н.К. Становление ипотечной системы в России // Вестник Таганрогского института управления и экономики. 2009. № 1. С. 15-20.
169. Лунден И.Л. Особенности российской государственности: политика и экономика: XVIII век. М., 2005.
170. Лютых Ю.А. Земельные отношения в России: исторический и современный аспекты. Красноярск, 2008.
171. Лядащева-Ильичева М.Н. Гражданское законодательство в России в 1649 – октябре 1917 года: формирование и развитие. М., 2016.
172. Маньков А.Г. Уложение 1649 года – кодекс феодального права России. Л., 1980.
173. Марков П. Ипотечная система и законодательные работы по введению ее в России // Журнал гражданского и торгового права, издаваемый А. Книримом и Н. Туром. 1872. Книжка вторая. Апрель. С. 208-280.
174. Марченко М.Н. Проблемы общей теории государства и права: Учебник в 2-х тт. М., 2015.
175. Мейер Д.И. Древнее русское право залога. Казань, 1855.
176. Мейер Д.И. О праве казны и другие ранее не издававшиеся труды. М., 2021.
177. Мейер Д.И. Право собственности по русскому праву. Из лекций покойного проф. Казан. Ун-та Д.И. Мейера. Изд. А. Вицин. СПб., 1859.
178. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Петроград, 1914.
179. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 2023.
180. Мигулин П.П. Наша банковская политика (1729–1903) = *Les banques d'état en Russie*: Опыт исследования П.П. Мигулина, доктора финансового права, орд. проф. Харьковского ун-та. Харьков, 1904.
181. Минервин А.Е. Исходные моменты учения о закладном праве. Ярославль, 1874.

182. Митилино М.И. Право застройки: Опыт цивилистического исследования института. Киев, 1914.
183. Морозан В.В. История банковского дела в России (вторая половина XVIII – первая половина XIX в.) СПб., 2004.
184. Мулюкин А.С. Очерки по истории юридического положения иностранных купцов в Московском государстве. Одесса, 1912.
185. Муравьева Л.А. Банки и кредит России во второй половине XIX – начале XX вв. // Финансы и кредит. 2013. № 45 (573). С. 71-80.
186. Муравьева Л.А. Кредитная политика Екатерины II // Финансы и кредит. 2010. № 13 (397). С. 75-83.
187. Муравьева Л.А. Экономическое развитие России во второй половине XIX – начале XX века // Международный бухгалтерский учет. 2017. Т. 20. № 21. С. 1271-1286.
188. Мужухоева Э.Д. Административная политика царизма в Чечено-Ингушетии во второй половине XIX – начале XX века: автореферат дис. ... канд. ист. наук: 07.00.02. М., 1989.
189. Муромцев С.А. Из лекций по русскому гражданскому праву (1898-1890). СПб., 1899.
190. Мыш М.И. Руководство к русским законам о евреях. Составил присяжный поверенный М.И. Мыш. СПб., 1914.
191. Неволин К.А. История российских гражданских законов. Ч. 1-3. М., 2005-2006.
192. Незабитовский В.А. Замечания по вопросу о чиншевом владении в западных губерниях. Киев, 1883.
193. Неклюдов Е.Г. Уральские заводчики в первой половине XIX в.: особенности и итоги владения и управления // Экономическая история. Ежегодник. 2006. М., 2006 С. 127-148.
194. Нерсесянц П.И. Право и закон: Из истории правовых учений. М., 1983.
195. Нечаев М.Г. В поисках истоков промышленной революции в России, или – «фабричная лихорадка» первой половины XIX века // Вестник ПНИПУ. Культура. История. Философия. Право. 2016. № 4. С. 5-38.

196. Новицкая Т.Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. М., 2005.
197. Новицкая Т.Е. Правоспособность физических лиц (граждан) – субъектов имущественных правоотношений в Российском законодательстве // Труды Института государства и права РАН. 2019. Том 14. № 16. С. 162-196.
198. Новицкий И.Б. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. II. М., 2006.
199. Ольшанский И.Г. Евреи в России. Очерки экономического и общественного быта русских евреев. СПб., 1877.
200. Оршанский И.Г. Законодательство о евреях. Очерки и исследования. СПб., 1877.
201. Ольшанский И.Г. Исследования по русскому праву. СПб., 1892.
202. Панфилов С.Ф. Акционерные коммерческие банки в России в прошлом и настоящем. Н. Новгород, 1924.
203. Пахман С.В. Обычное гражданское право в России / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М., 2003.
204. Пашенцев Д.А. Особенности развития ипотечного законодательства в Российской империи // Вестник МГПУ. Серия: «Юридические науки». 2010. № 1 (5). С. 31-40.
205. Пашенцев Д.А. Правовое регулирование финансовой деятельности в Российской империи. М., 2004.
206. Пашенцев Д.А. Правовое регулирование банковской деятельности в Российской империи, вторая половина XIX – начало XX века: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. М., 2000.
207. Пашенцев Д.А. Правовое регулирование финансовой деятельности в Российской империи: Вторая половина XIX – начало XX века: дис. д-ра юрид. наук: 12.00.01. М., 2005.
208. Пашов Д.Б. Становление ипотечного кредитования в современном гражданском праве // Жилищное право: Практический журнал. 2006. № 6. С. 57-69.

209. Першин П.Н. Аграрная революция в России: Историко-экономическое исследование. В 2-х кн. Кн. 1: От реформы к революции. М., 1966.
210. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1-3. Первая часть. Вотчинные права. СПб., 1896.
211. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Тома I-III (воспроизводится по изданию СПб, 1896). М., 2004.
212. Подлесных С.Н. Проблемы понимания пробелов в праве // Вестник Воронежского государственного университета. Серия «Право». 2010. № 1. С. 73-82.
213. Погодин М.П. Несколько слов о западных губерниях // Погодин М.П. Соч.: В 5 т. Т. 5: Статьи политические и польский вопрос. (1856-1867). М., 1876.
214. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Петроград, 1917.
215. Полянский П.Л. К вопросу о разработке положения 1845 г. о заповедных наследственных имениях // Правопорядок и его институциональные основы: Сборник трудов международной научной конференции (Воронеж, 31 мая - 1 июня 2019 г.). Воронеж, 2019. С 191-196.
216. Полянский П.Л. Правовое регулирование брачно-семейных отношений в российском обществе: историко-правовое исследование. М., 2018.
217. Понька В.Ф. Положения об ипотеке в проекте русского Гражданского уложения // Адвокат. 2010. № 3. С. 70-75.
218. Проскурякова Н.А. Земельные банки Российской империи. М., 2002.
219. Проскурякова Н.А. Ипотека в Российской империи. М., 2014.
220. Прохоров В.В. Учреждения мелкого кредита Российской империи: от сословных банков до кредитных кооперативов и их союзов: монография Красноярск, 2023.
221. Соловьев М.А. Залог и заклад: Законы о залоге и закладе: Решения Правительствующего Сената. Одесса, 1914.
222. Развитие русского права в XV – первой половине XVII в. / Отв. ред. В.С. Нерсисянц. М., 1986.

223. Развитие русского права второй половины XVII – XVIII вв. / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1992.
224. Развитие русского права в первой половине XIX века / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1994.
225. Развитие русского права во второй половине XIX – начале XX века / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. М., 1997
226. Райский Ю.Л. Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX веков: дис. д-ра. истор. наук: 07.00.02. Курск, 1982.
227. Растеряев Н.Г. Недействительность юридических сделок по русскому праву. Часть общая и часть особенная. Догматическое исследование Н. Растеряева. Руководство к торговым и гражданским сделкам. СПб., 1900.
228. Рахматуллина З.Р. Экономика и население провинции на закате Российской империи. Уфа, 2007.
229. Рашидов О.Ш. Государственно-правовое регулирование деятельности кредитных учреждений в досоветской России: монография. Н. Новгород, 2008.
230. Рейнке Н.М. Очерк законодательства Царства Польского (1807-1881 г.). СПб., 1902.
231. Рембовский А. История и значение чиншевского владения в Западном крае. СПб., 1886.
232. Реформы или революция в России 1861 – 1917. М., 1992.
233. Рихтер Д.И. Государственные земельные банка в России и их дальнейшая судьба. Аграрные вопросы в России. Вып. 2. Петроград, 1917.
234. Рогачев В.В. Развитие ипотечного законодательства в Российской империи второй половины XIX – начала XX века (историко-правовое исследование). Диссертация кандидата юридических наук. М., 2007.
235. Ронин С.Л. Иностранный капитал и русские банки: К вопросу о финансовом капитале в России. М., 1926.
236. Российские реформы на рубеже XIX – XX вв.: Очерки экономических реформ. М., 1992.

237. Русский биографический словарь. Смеловский – Суворина. Издан под наблюдением председателя Императорского Русского Исторического общества А.А. Половцева. Т. XIX. СПб., 1909.
238. Рябов А.С. Землевладение и землепользование на Дону в конце XVII – начале XX вв.: историко-правовое исследование: монография. Волгоград, 2007.
239. Саатчиан А.Л. Гражданское уложение: Проект Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлечениями из трудов Редакционной комиссии) / Под ред. И.М. Тютрюмова, обер-прокурора 2 - го департамента Правительствующего Сената. Составитель А.Л. Саатчиан. Т. 1-2. СПб., 1910.
240. Сапунков А.А., Сапунков Н.А. Чиншевое право в истории российской государственности конца XV – начала XX в. // Правоприменение. 2021. Т. 5. № 1. С. 16-31.
241. Сергеевич В.И. Лекции по истории русского права. СПб., 1893-1894 гг.
242. Сидельников С.М. Аграрная политика самодержавия в период империализма. М., 1980.
243. Симакова Е.К. Ипотечное кредитование: история развития в России и за рубежом // Вестник государственного и муниципального управления. 2016. № 3 (22). С. 139-143.
244. Синайский В.И. Личное и имущественное положение замужней женщины в гражданском праве. С приложением действующих русских законов, сенатской практики и указателя русской литературы. Юрьев, 1910.
245. Синайский В.И. Русское гражданское право. Выпуск I. Общая часть. Вещное право. Авторское право. Киев, 1917.
246. Славецкий Д.В. Принцип защиты слабой стороны гражданско-правового договора: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Самара, 2004.
247. Слонимский Л.З. Охрана крестьянского землевладения и необходимые законодательные реформы. Доклад, читанный в гражданском отделении юридического общества при императорском С.-Петербургском университете, в заседаниях 15 марта и 5 апреля 1891 года. СПб., 1891.

248. Слыщенко В.А. Проект Гражданского уложения 1905 г. и его место в истории русского права: дис. ... канд. юрид. наук М., 2003.
249. Собственность: право и свобода. Сборник статей / Ред. кол.: В.Г. Графский, Л.С. Мамут, Е.А. Скрипилев (отв. ред.). М., 1992.
250. Сопов А.П. Ипотека по римскому праву и по новейшим законодательствам. Варшава, 1889.
251. Софроненко К.А. Аграрное законодательство в России (II половина XIX – начало XX вв.). М., 1981.
252. Статистика Российской империи. Центральный статистический комитет Министерства внутренних дел, 1887 – 1918. Т. 2: Статистика слепых в России по переписи 1886 г. / Разраб. ред. Центр. стат. ком. В. Аленициным и А. Сырневым. СПб., 1888.
253. Стратийчук В.В. Возникновение и развитие ипотеки // Научный вестник Омской академии МВД России. 2015. № 1 (56). С. 51-55.
254. Стрельбицкий А. К вопросу об оседлости в казачьих поселениях Кубанского казачьего войска лиц не войскового сословия, о порядке укрепления за ними приобретаемой в казачьих станицах недвижимости и о юридическом характере предоставленных им законом праве на приобретаемую недвижимость // Журнал Министерства юстиции. 1895. № 12 (декабрь). С. 258-276.
255. Судейкин В.Т. Государственный банк: Исследование его устройства, экономического и финансового значения. СПб., 1891.
256. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М., 2024.
257. Тараборин Р.С. Формирование системы гражданского права Российской империи в эпоху модернизации общества (XVIII – первая треть XIX в.). М., 2022.
258. Тесленко А.М. Об ограничении имущественных прав иностранцев (физических лиц) в России в середине XIX – начале XX вв. // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 6.
259. Тесленко А.М. Правовой статус иностранцев в России: вторая половина XVII – начало XX вв.: дис. ...канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2000.



260. Товстолес Н.Н. Сущность залога в историческом развитии по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции. 1898. № 8 (октябрь). С. 141-172.
261. Товстолес Н.Н. Сущность залога в историческом развитии по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции. 1898. № 9 (ноябрь). С. 168-200.
262. Толковый словарь живого великорусского языка Владимира Даля в 4-х т. СПб.-М., 1880-1882. Т. 3. СПб.-М., 1882.
263. Томсинов В.А. Понятие договора в проекте Гражданского уложения Российской империи конца XIX – начала XX века // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2018. № 5. С. 3-25.
264. Томсинов В.А. Понятие обязательства в проекте Гражданского уложения Российской империи конца XIX – начала XX века // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2018. № 3. С. 3-25.
265. Томсинов В.А. Разработка проекта Гражданского уложения и развитие науки гражданского права в России в конце XIX – начале XX века // Законодательство. 2015. № 2. С. 88-94.
266. Томсинов В.А. Разработка проекта Гражданского уложения и развитие науки гражданского права в России в конце XIX – начале XX века // Законодательство. 2015. № 2. № 3. С. 88-94.
267. Томсинов В.А. Разработка проекта Гражданского уложения и развитие науки гражданского права в России в конце XIX – начале XX века // Законодательство. 2015. № 4. С. 88-94.
268. Томсинов В.А. Разработка проекта Гражданского уложения и развитие науки гражданского права в России в конце XIX – начале XX века // Законодательство. 2015. № 5. С. 88-94.
269. Томсинов В. А. Российские правоведы XVIII – XX веков: Очерки жизни и творчества. В 3-х томах. М., 2015.
270. Тройницкий А.Г. Крепостное население в России по 10-й народной переписи: статистическое исследование. СПб., 1861.

271. Тхагапсов Р.А. К истории становления русского залогового права: Проект Вотчинного Устава: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Ставрополь, 2000.
272. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разьяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга первая. М., 2004.
273. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разьяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга вторая. М., 2004.
274. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разьяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга вторая. М., 2004.
275. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разьяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга четвертая. М., 2004.
276. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разьяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга пятая. М., 2004.
277. Удинцев В.А. История займа. Киев, 1908.
278. Ульянова Г.Н. Приказы общественного призрения в конце XVIII – первой половине XIX в. как кредитные учреждения: финансовый механизм выдачи ссуд и порядок залога имений и крестьян // Из истории и культуры народов Среднего Поволжья. 2022. Т. 12, № 1. С. 86-96.
279. Филиппов А.Н. Учебник истории русского права: (Пособие к лекциям). Ч. 1. Юрьев, 1912.
280. Финогентова О.Е. Законодательное регулирование торгово-промышленной и банковской деятельности в России (1861 – 1917 гг.). Самара, 2004.
281. Финогентова О.Е. Законодательное регулирование банковской деятельности в России: первая половина XVIII – начало XX вв.: дис. д-ра юрид. наук: 12.00.01. Саратов, 2006.

282. Финогентова О.Е. Субъекты и виды земельных правоотношений в Российской империи (вторая половина XIX – начало XX в.) // Вестник Удмуртского университета. Серия: «Экономика и право». 2016. Т. 27. Вып. 2. С. 157-163.
283. Флейшиц Е.А. Буржуазное гражданское право на службе монополистического капитала. М., 1948.
284. Фролов С.А. Ипотека дворянских имений как механизм устойчивого развития Российской империи в конце XIX в. (историко-правовой анализ) // Устойчивое развитие: традиции местного самоуправления и современность (к 255-летию создания системы уездных дворянских собраний как органов самоуправления, 130-летию начала земской деятельности В.И. Вернадского и 90-летию формулирования им научной концепции устойчивого развития): материалы II Международной научно.- практической конференции (7-8 июня 2021 г.). Тамбов, 2021. С. 42-45.
285. Фролов С.А., Баев В.Г., Орлова Е.Е. Проблема предпринимательской деятельности в сфере ипотечного кредитования земли в конце XIX – начале XX в.: историко-правовой аспект // Вопросы истории. 2021. № 12. С. 83-94.
286. Фролов С.А., Баев В.Г., Пчелинцев А.В. Субъекты кредитных правоотношений в условиях модернизации законодательства о Крестьянском банке в последней четверти XIX века // Семейное право. 2022. № 9. С. 140-146.
287. Хвостов В.М. Общая теория права: Элементарный очерк. М., 1914.
288. Ходский Л.В. Поземельный кредит в России и отношение его к крестьянскому землевладению. М., 1882.
289. Хоткевич А.М. Несколько слов об отношениях супругов по имуществу. М., 1869. Авт. указан в конце текста. Без тит. л. и обл.
290. Хоткевич А.М. Экономические условия залога недвижимых имуществ в частные руки. М., 1867. Авт. указан в конце текста. Без тит. л. и обл.
291. Хоткевич А.М. Юридические этюды по гражданскому праву или краткие очерки имущественного найма, давности, залога недвижимых имуществ, отношений супругов по имуществу. М., 1871.

292. Хромов Р.А. Экономическое развитие России в XIX – XX вв. (1800 – 1917 гг.). М., 1950.
293. Хрулев С.С. Наш ипотечный кредит: (Опыт статистического выявления состояния землевладения в зависимости от его задолженности). СПб., 1898.
294. Цеймерн М.К. Мысли об устройстве ипотечного порядка в России. СПб., 1862-1863.
295. Цеймерн М.К. Об ипотечном порядке. 13 мая 1873 г. СПб., 1873.
296. Цитович П.П. Русское гражданское право. Конспект лекций. Киев, 1894.
297. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995.
298. Шебзухова Ф.Х. Система ипотечных кредитов и роль дворянских и крестьянских поземельных банков в развитии аграрного капитализма в России в 80-х гг. XIX – начале XX вв. // Вестник АГУ. 2014. Вып. 3 (144). С. 102-107.
299. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996.
300. Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М., 2003.
301. Шершеневич Г.Ф. Общая теория права М., 1911.
302. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Казань. 1902.
303. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: (по изд. 1912 и 1914-1915 гг.). В 2-х т. М., 2021.
304. Шимановский М.В. Закон о чиншевиках с приведением статей, на которые сделаны в нем указания: С прил. сообщ. Одес. юрид. о-ву о "Чиншевом законе" тов. пред. О-ва М.В. Шимановского. Одесса, 1886.
305. Шитова Е.А. Основания возникновения и прекращения вещных прав в Московском царстве в XVI-XVII веках (на примере вотчин и поместий). М., 2014.
306. Шмигельский Ф. Ипотечная система и ее реформа // Журнал Министерства народного просвещения. 1875. Июль. Пятое десятилетие. Часть CLXXIX. СПб., 1875. Отд. 2. С. 1-51.
307. Эйшишкин И. Один из вопросов залогового права // Журнал гражданского и уголовного права. СПб., 1893. Книга 6 (Июнь). С. 41-47.
308. Энгельман И.Е. О приобретении права собственности на землю по русскому праву. СПб., 1859.

309. Энциклопедический словарь Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона. 86 т. СПб., 1890-1902. Т. V (9). СПб., 1891.
310. Энциклопедический словарь Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона. 86 т. СПб., 1890-1902. Т. XLI. СПб., 1904.
311. Юшков С.В. История государства и права СССР: Учебник. Ч. I. М., 1940.
312. Яковлев А.В. Очерк народного кредита в Западной Европе и в России. СПб., 1869.
313. Blackwell W.L. The Beginnings of Russian industrialization 1800 – 1860. N.Y. 1968.
314. Blackwell W.L. The industrialization of Russia: An historical perspective. N.Y., 1970.
315. Blackwell W.L. Russian economic development from Peter the Great to Stalin. N.Y. 1974.
316. Butler W.E. Russian law. 2. ed. Oxford: Oxford univ. press, 2003.
317. David A. J. Macey Government and peasant in Russia, 1861-1906: the prehistory of the Stolypin reforms. DeKalb: Northern Illinois univ. press, 1987.
318. Falkus M.E. The industrialization of Russia, 1700 – 1914. L. 1972.
319. Gatrell P. The tsarist economy 1850 – 1917. L., 1986.
320. The Cambridge economic history of Europa. Vol. 7, P. 2. Cambridge; L.; N.Y., 1978.
321. Wagner W.G. Marriage, property, and law in late Imperial Russia. Oxford: Clarendon press, 2001.
322. Wagner W.G. The Civil Cassation Department of the Senate as an Instrument of Progressive Reform in Post-Emancipation Russia: The Case of Property and Inheritance Law // Slavic Review. Vol. 42. No. 1. Mar. 1983.

**Общепринятые сокращения**

- НСБ РГИА – Научно-справочная библиотека Российского государственного исторического архива.
- ПСЗРИ – Полное собрание законов Российской империи.
- РГИА – Российский государственный исторический архив.