УДК: 336.77:332 DOI:10.12737/22397

Симакова Елена Константиновна, кандидат экономических наук, доцент, Санкт-Петербургская юридическая академия (Российская Федерация, г. Санкт-Петербург), e-mail: simakova_ek@mail.ru

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Статья посвящена изучению эволюции ипотеки и ипотечного кредитования. Автор рассматривает этапы развития ипотеки в рамках мировой истории, а также акцентирует свое внимание на развитии ипотеки в России.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, залог, история, правовое регулирование, зарубежный опыт.

SIMAKOVAE.K., Candidate of Economic Sciences, Associate Professor at the Department of Business Law, Saint Petersburg Law Academy (Russian Federation, Saint Petersburg),e-mail: simakova_ek@mail.ru

MORTGAGE LENDING: HISTORY OF THE DEVELOPMENT IN RUSSIA AND ABROAD

The article is devoted to studying the evolution of mortgage and mortgage lending. The author considers the stages of mortgage development in the world history, and also focuses the attention on the mortgage development in Russia.

Keywords: mortgage, mortgage lending, loan, history, legal regulation, foreign experience.

Ипотечное кредитование является основой функционирования финансового механизма, позволяющего обеспечить сбалансированный спрос на рынке жилья, что в условиях кризиса является приоритетом развития системообразующей отрасли экономики – строительства [6]. Важность данного института в современных условиях предопределяет необходимость изучения исторических аспектов развития ипотеки как экономико-правовой категории.

Понятие ипотека («hypothēke») было введено в Греции в IV веке до н.э. Солоном. Благодаря его реформам система, при которой обеспечением долга являлась личная свобода должника или его семьи, которые в случае невозврата кредита в срок становились рабами, сменилась залогом земельных участков. Тогда ипотекой назывался столб или камень, которые устанавливались по краю заложенного участка или дома с записью о том, что владелец данной недвижимости взял деньги в долг и должен вернуть их в строго оговоренный срок [1]. Таким образом, данный символ содержал информацию о должнике, кредиторе и запрете на вывоз имущества с данного участка до погашения долга. Публичность ипотеки обеспечивала заинтересованность вероятного покупателя земли, т.е. содействовала становлению земли как предмета коммерческого оборота. Со временем слово «ипотека» стало обозначать залог в целом, а затем – залог только недвижимого имущества

Институциональное развитие ипотека получила в I–II вв. н.э. в Римской империи. В римском праве существовало три формы договоров залога: fiducia, pignus, hypotheca, а ипотека распространялась на требование и все его составляющие, включая проценты за пользование заемными ресурсами и издержки кредитора, связанные с взысканием ссудной задолженности. Кроме того, в процессе исторического развития

выделялись ипотека в силу договора и легальная ипотека, действовавшая по указу императора, без согласия сторон (например, ипотека агентов фиска на имущество неплательщика налогов, ипотека жены на имущество мужа и т.п.). Имел место последовательный залог одного и того же объекта недвижимости разными лицами. Однако ослабление государства и правовой системы в связи с распадом Римской империи и закатом Древнего мира привели к практически полному исчезновению института ипотеки на несколько столетий.

В современном понимании институт ипотеки начал вновь складываться в средневековье (XIV в. В Германии, XVI в. во Франции). Посредством рецепции римского права ипотека перешла в западноевропейское законодательство, сохранив в целом уже имевшиеся правовые конструкции. В средневековой Германии возникла практика совершения актов об отчуждении или залоге недвижимости в народных собраниях, церквах или городских ратушах путем занесения данных актов в городские или судебные книги [3]. Все записи в ипотечных книгах имели строгое юридическое значение, для каждого объекта недвижимого имущества указывались как данные о собственнике и переходах права собственности, так и сервитуты и уже лежащие на владельце имения долговые обязательства. Соответственно после внесения специальной записи в книги ипотека признавалась вещным правом. При этом реализация заложенного имущества проводилась уже не самим кредитором, а судом, что повышало степень защищенности интересов сторон кредитной сделки.

Правительства европейских государств создают нормативную базу для законного функционирования ипотечных учреждений. Так, в Пруссии в 1783 г. принят Устав (Закон) об ипотеке, в Австрии в 1811 г. – Общее гражданское уложение Австрийской Империи; в Баварии в 1822 г. – закон об ипотеке; в Саксонии – Устав 1843 г.; Саксонское уложение 1864 г.

В Европе первый государственный ипотечный банк был создан в 1770 г. в Силезии с целью оказания финансовой помощи крупным помещичьим хозяйствам. Первые частные ипотечные кредитные учреждения появляются в начале XIX века, когда в 1835 году был создан Баварский ипотечный и вексельный банк. Первый акционерный ипотечный банк был создан в 1862 г. во Франкфурте-на-Майне. Во Франции первым учреждением подобного рода является созданный в 1852 г. первый ипотечный Земельный банк (Crédit Foncier de France). Инициатором его создания был Луи Воловски, которого поддержал Наполеон III, стремившийся расширить инвестиционную деятельность за пределы Франции и нуждавшийся в соответствующих банковских активах.

С созданием Crédit Foncier de France связывают и внедрение в правовую систему Франции ипотечных облигаций – «obligations foncières». Crédit Foncier de France эмитировал облигации акционерного общества с целью финансирования ипотечных кредитов. Таким образом, в отличие от немецкой системы во Франции не было замены классической денежной формы кредита закладными, а облигации использовались для формирования фонда заемных ресурсов для выдачи ипотечных кредитов. Данный опыт перенимался и другими странами, в том числе и Германией, что подтверждает тот факт, что вплоть до первой мировой войны в обращении находились «pfandbriefe» с французским текстом.

Эволюция ипотеки в России имеет свои отличительные черты. На этапе своего зарождения институт ипотеки был связан непосредственно с личностью заемщика, существовал так называемый институт закупничества (от слова «купа» – долг), согласно которому обеспечением сделки служила личная свобода должника, то есть имело место совмещение займа и самозаклада. Однако исследование данного института является крайне сложным ввиду того, что практически единственным источником для изучения положения закупов служит несколько статей Русской Правды.

Следует отметить, что, в отличие от общепринятой формы залога, когда объект залога переходит залогодержателю, была также известна иная форма древнерусского залога, упоминание

которой имеет место в Псковской и Новгородской ссудных грамотах. В этих городах имел место залог без передачи заложенного имущества во владение кредитора, например, залог двора, означавший, что кредитор имеет право останавливаться в усадьбе должника, когда приезжает в Новгород, а должник-залогодатель обязан содержать двор в требуемом состоянии.

Одним из первых источников залогового права на Руси можно считать Указ (приговор) Ивана Грозного от 11 января 1558 г., согласно которому выкуп заложенных земель («вотчин») происходил равными долями в течение 5 лет («по жребьям»). Интересно, что, несмотря на тот факт, что залогодатель лишался права распоряжения «вотчиной» до конца оплаты долга, возврат земельного участка в пользование залогодателю осуществлялся уже после первой выплаты (одной пятой) долга. Если залогодатель, нарушив запрет, продавал заложенный участок, то ответственность за погашение долга при его неплатежеспособности как заемщика перекладывается на лицо, купившее объект заклада: это лицо или погашало долг, или отдавало объект заклада кредитору. В этом случае нерадивый залогодатель, иногда вместе с семьей, выдавался данному покупателю «головою до искупа», то есть находился у него в заключении, пока не отработает долг. В целом Указ 1558 г. отвечал в большей степени интересам заемщиков, поскольку позволял вернуть объект залога в пользование задолго до выплаты всей части основного долга.

Также интересным этапом правового регулирования ипотечных правоотношений в России является Указ от 1 августа 1737 года, который определил обязанность кредитора обратиться с закладной в суд и реализовать объект залога на аукционе в случае просрочки кредитных платежей. Подобные правовые новации вызвали большое недовольство в обществе, и данные нормы были отменены уже в 1734 году Указом от 11 мая, в очередной раз показав несостоятельность внедрения ипотечных механизмов только на государственном уровне, минуя мнение предпринимательских кругов.

Традиционно точкой отсчета для развития ипотеки в Российской Империи считается создание в 1754 г. Государственного банка для дворянства (впоследствии – Государственный заемный банк), выдававшего дворянам ссуды под обеспечение движимого и недвижимого имущества. Устав банка содержал помимо положений об обязательной продаже объекта залога в случае невыполнения должником своих обязательств также и требование о наличии поручителя, который, в условиях отсутствия точной информации об объектах недвижимости, ручался за то, что у заемщика данные объекты действительно имеются. Однако в практической деятельности банка реализация предметов залога так и не состоялась, государство посчитало эти действия нежелательными, и законодательно была наложена «опека на имения неисправных залогодателей» для погашения долга из доходов вместо реализации этой недвижимости на аукционах. Неудивительно, что деятельность банка закончилась в итоге банкротством и огромным портфелем просроченной кредитной задолженности. Опыт государственных ипотечных банков в российской истории не позволяет нам согласиться с мнением ряда авторов [4], что подобная структура ипотечного кредитования стала бы панацеей для современной российской экономики.

Значительную роль в кредитовании играли также Сохранные казны, на которые и приходились основные объемы ипотечного кредитования (порядка 80–90% всех выданных ссуд). Сохранные казны обычно выдавали небольшие (до 5 тыс. рублей) ипотечные кредиты под 6% годовых. В 1775 г. срок займов в Сохранных казнах под залог имений составлял до 5 лет, а в 1830-х г. срок кредитования увеличился уже до 37 лет, при этом обороты за 45 лет выросли в 100 раз, например, обороты Московской сохранной казны в 1843 г. составляли 210 млн. руб. Ссуды выдавались под залог «ревизских душ» крепостных (т.е. записанных по ревизии - общегосударственной переписи населения), под залог каменных домов, имений, а впоследствии фабрик и заводов. Если залогом служили дома и фабрики, то величина ссуды составляла от 50% (строения без земли) до 67% (строения с

землей) размера его оценки. При этом считалось нормой, что 1–2% от суммы кредита заемщик должен внести в виде «добровольного» пожертвования на благотворительные цели [2].

До отмены крепостного права в систему ипотечного кредитования фактически не были вовлечены предпринимательские структуры (купцы, фабриканты, заводчики и т.д.). Кроме того, сфера деятельности ипотечных учреждений была сосредоточена преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге, что не могло не сказываться на общей обеспеченности данными услугами.

К 1859 году в Государственном банке и Сохранных казнах было заложено более 7 млн. крестьян (т.е.более половины всех имевшихся крестьян было заложено помещиками), а общая задолженность помещиков, которую они не спешили погасить, составляла порядка 425 млн. рублей серебром; как следствие, банки, осуществлявшие ипотечное кредитование, регулярно становились банкротами. Радикально решил данную проблему император Александр II, который своим Указом 1859 г. остановил выдачу ссуд под залог недвижимости государственными кредитными учреждениями.

Первые акционерные ипотечные банки начинают появляться в Российской Империи в 1864–1872 гг. Они практикуют выпуск закладных листов, обеспеченных ипотечными кредитами, которые впоследствии становятся одними из самых востребованных на рынке ценных бумаг.

Первым акционерным ипотечным кредитным учреждением считается «Московский земельный банк», учрежденный в 1871 году Л.С. Поляковым. В 1872 году предприниматель открывает Рязанский и Орловский коммерческие банки, а в 1873 году объединяет их в Банкирский дом Лазаря Полякова. Ипотечное кредитование оказалось самым прибыльным направлением банковского бизнеса: разорившиеся помещики закладывали и перезакладывали свои имения, новые русские купцы строили особняки и поместья. Объекты залога, переходящие в собственность банка в случаях неплатежеспособности заемщиков, Л.Поляков передавал в учрежденные им акционерные общества – Московское лесопромышленное товарищество и Московское домовладельческое общество. К началу XX века Московское лесопромышленное товарищество уже владело земельными угодьями общей площадью более 250 000 десятин (270 000 гектаров), которые оценивались в сумму 7 700 000 рублей. Московское домовладельческое общество к тому времени стало владельцем нескольких домов в Петербурге и Москве, а также имений в Ярославской, Смоленской, Орловской, Харьковской, Таврической и Черноморской губерниях общей площадью около 7500 десятин и стоимостью около 1 500 000 рублей [5].

В конце XIX – начале XX вв. в Российской Империи действовало 11 акционерно-земельных банков (один из которых – Саратовско-Симбирский – обанкротился в 1880-е гг.). Эффективно функционировали Московский, Нижегородско-Самарский, Санкт-Петербургско-Тульский, Бессарабско-Таврический, Виленский, Ярославско-Костромской, Донской, Полтавский, Киевский, Харьковский акционерные земельные банки, которые фактически поделили территорию Европейской России на сферы влияния. Помимо крупных банковских структур на рынке были представлены сельские банки, ссудосберегательные и кредитные товарищества, общества взаимного поземельного кредита, местные ипотечные учреждения на окраинах России и т.п.

Однако Октябрьская революция 1917 г. прервала развитие ипотеки в России практически до конца XX века. Декрет Совета Народных Комиссаров от 17 мая 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» упразднил существовавшую банковскую систему, банки и кредитные учреждения были национализированы, институт частной собственности упразднен, денежно-кредитная система централизована, ипотека перестала существовать как институт.

Подводя итог, следует отметить, что современное развитие ипотечного кредитования не должно быть простой «калькой» зарубежного опыта, отечественная кредитная система и за-

логовые правоотношения имеют большую историю и нам следует умело использовать полученный опыт, избегать уже сделанных ошибок и адаптироваться к актуальным условиям с тем, чтобы данная система продолжила эволюционировать.

Библиография:

1.Баркова Е.В. Ипотека: история и современность// Экономический журнал. – 2005. – №10. – С. 101–116.

2. Бугров А.В. Банковские операции сохранных казен, воспитательных домов и приказов общественного призрения в 1771–1860 годы // Вестник Банка России. – 2012. – №65. – С.23–32.

3. Новакова С.Ю. Краткая история развития ипотеки: зарубежный опыт // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. – 2009. – №1. – С. 5–12.

4. Толкачева О.П. Поддержка рынка ипотеки со стороны государства в условиях кризиса, залог экономической безопасности страны // Современные аспекты экономики. – 2015. – №10 (218). – С. 7680.

5. Чумаков В. Русский капитал. От Демидовых до Нобелей. – М.: НЦ ЭНАС, 2008. – 336 с.

6. Щеголев А.В. Стабилизационная государственная политика страны: экономический аспект // Теоретические и прикладные вопросы экономики и сферы услуг. – 2012. – Т.2. – №1. – С. 81–85.

7. Рудакова О.В., Колесниченко С.И. Показатели экономической эффективности в современных информационных системах // Вестник ОрелГИЭТ. – 2010. -№2(12). – С. 11-17.

References:

1.Barkova, E.V. Mortgage: history and present //Economic magazine. – 2005. - No. 10. – P.101-116. (In Russ.)

2.Hillocks, A.V. Banking activities «sohrannyh kazen» educational houses and orders of public contempt in 1771 — 1860 years //the Bulletin of the Bank of Russia. – 2012. - No. 65. – P.23-32. (In Russ.)

3.Novakova, S.Yu. Short history of mortgage development: foreign experience //Scientific notes of the Oryol state university. Series: Humanitarian and social sciences. – 2009. - No. 1. – P.5-12. (In Russ.)

4.Tolkachyova, O. P. State support of the mortgage market in crisis, guarantee of country economic safety //Modern aspects of economy. – 2015. - No. 10 (218). – P. 76-80. (In Russ.)

5.Chumakov, V. Russian asset. From Demidov to Nobel . – M.: Nts Enas, 2008. – 336 p. (In Russ.)

6.Shchegolev, A.V. Stabilization state policy of the country: economic issue //Theoretical and applied questions of economy and service trade. – 2012. – T.2. - No. 1. – P. 81-85. (In Russ.)

7. Rudakova O.V., Kolesnichenko S.I. Pokazateli ehkonomicheskoj ehffektivnosti v sovremennyh informacionnyh sistemah // Vestnik OrelGIEHT. – 2010. - №2(12). – S. 11-17.