

Ограничение залога недвижимости в Российской империи в XIX – начале XX вв.

Абрамова Надежда Владимировна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра истории государства и права, Москва, Россия

E-mail: mrs.abramova.nadezhda@yandex.ru

Тема залога недвижимости не теряет своей актуальности и в наши дни. Изучение развития залоговых правоотношений в дореволюционной России даёт нам возможность увидеть методы работы законодателя в этой области, в том числе и те, что связаны с ограничением права распоряжения имуществом.

В Российской империи право залога было ограничено в отношении некоторых видов недвижимости: майоратов, заповедных и временно-заповедных имений. Выводя некоторые виды имущества из оборота, законодатель преследовал определенные цели. Прежде всего - сохранение целостности недвижимого имения.

Предметом данного исследования является рассмотрение вопроса о залоге майоратов.

6 декабря 1842 г. был издан указ в отношении майоратов Царства Польского. Майорат мог быть пожалован вследствие Высочайшего указа. Указом устанавливалось, что владелец майората не в праве отчуждать, закладывать или раздроблять на части и 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 [1].

К концу XIX века наметились определенные проблемы, связанные с ограничением права владельцев на залог майоратов. Эти ограничения стали 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» [3, л. 2]. Также 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 [2]. При этом, разрешение на залог майоратов устанавливалось именным 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 [3, л. 2]. Подобное условия было обременительно для государства и разрешение на залог даровалось императором в исключительных случаях.

На рубеже XIX-XX вв., вследствие крайне неблагоприятных сельскохозяйственных условий, у многих владельцев майоратов в губерниях Царства Польского 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 - многие майоратные имения находились в разоренном состоянии [3, л. 84].

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: с одной стороны, указом о майоратах залог был запрещен, а с другой стороны, некоторым владельцам майоратов залог был дозволен высочайшими указами. Витте полагал, что этот вопрос должен быть вынесен на рассмотрение в Кабинете министров [3, л. 2]. В итоге, министром Земледелия и Государственных имуществ был выработан проект для представления в Кабинет министров. Этот проект предполагал допущение залога майоратных имений «в особо уважительных случаях» в земском кредитном обществе 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. Также 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 [3, л. 3].

Среди доводов в пользу пересмотра общего положения о залоге майоратов отмечалось следующее: благосостояние владельцев майоратов «в значительной степени поколеблено» [3, л. 88] и при современном общем сельско-хозяйственном кризисе землевладельцы могут вести дело не иначе, как при условии широкого пользования кредитом. Еще одним доводом в пользу снятия запрета на залог майоратов явилось и то обстоятельство, что многие владельцы майоратов вступали во владение пожалованными им имениями не обладая определёнными личными капиталами [3, л. 73], что естественным образом негативно сказывалось на возможности развития хозяйства в их имениях. Однако, по мнению дирекции земского кредитного общества, предлагаемый министерством Земледелия и Государственных имуществ проект нарушал права земского кредитного общества и его членов [3, л. 83]. Залог недвижимости предполагает, что в случае не выполнения должником своих обязательств, предмет залога продается с торгов. Данное положение о продаже заложенного имения вступало в противоречие с запретом на продажу майоратов.

В итоге вопрос о снятии запрета на залог майоратов так и не был разрешен положительно.

Источники и литература

- 1) Высочайше утвержденное положение об имениях, жалуемых на праве майоратов в губерниях от Польши возвращенных от 6 декабря 1842 г. // ПСЗРИ-2. Т. 17. Ч. 2. № 16297.
- 2) Высочайше утвержденный устав земского кредитного общества губерний Царства Польского от 9 июня 1888 г. // ПСЗРИ-3. Т. 8. № 5314.
- 3) Российский государственный исторический архив. Фонд 1162 – Государственная канцелярия Государственного совета. Оп. 1-1900 ОГД. Д. 11.