

## НЕКОТОРЫЕ ИСТОРИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ ДОГОВОРОВ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИИ

### SOME HISTORICAL ASPECTS OF THE LEGAL REGULATION OF CONTRACTS IN RESPECT OF REAL ESTATE IN RUSSIA

*E. Krivyakov*

Trainee–applicant, the Institute of State and Law

#### Annotation

This article explores some of the historical aspects of the legal regulation of contracts in respect of real estate in Russia, including the initial stage of these contracts and the term "real estate" in the Russian law, the pre-revolutionary period of the legal regulation of these contracts, particularly an understanding of real estate in Soviet period.

**Keywords:** Real estate, contracts in respect of immovable property, the appearance of the term "real estate", contracts concerning real estate in pre-revolutionary Russia, the rejection of the concept of property in the Soviet period.

*Кривяков Евгений Владимирович*

Стажер–соискатель сектора

"Гражданское право"

Институт государства и права РАН

#### Аннотация

В настоящей статье рассматриваются некоторые исторические аспекты развития правовой регламентации договоров в отношении недвижимого имущества в России, в том числе начальный этап возникновения данных договоров и самого термина "недвижимость" в российском праве, дореволюционный период развития правовой регламентации данных договоров, особенности понимания недвижимости в советский период.

#### Ключевые слова:

Недвижимое имущество, договоры в отношении недвижимого имущества, возникновение термина "недвижимость", договоры в отношении недвижимого имущества в дореволюционной России, отказ от концепции недвижимости в советский период.

Прежде всего, необходимо отметить, что в России понятие права собственности на недвижимость (а следовательно, и понятие договора в отношении недвижимого имущества) образовывалось постепенно, в течение длительного периода времени. Осмысление характера владения землей, по мнению Е.С. Болтановой, начинается только с появлением княжеской власти и образованием политического союза. Чтобы обеспечить себе взимание налогов, правительство должно было прикрепить каждое селение к одному месту. С другой стороны, за недостатком денежных средств государи жаловали земельными участками свое войско и служилых людей. Так складывалось общинное и поместное землевладение. Общинная собственность на землю исчезла уже к концу XV века(1).

Имеются и иные подходы по данному вопросу. Например, предлагается начальную границу появления категории недвижимого имущества отодвинуть на более поздний период. Однако, на наш взгляд, более объективным является подход М.Ф. Владимирского–Буданова, который считал, что полное отсутствие обладания недвижимыми вещами возможно только в кочевом быту народа (охотничьем и пастушеском). Как только "люди оседают и переходят к занятию земледелием, у них появляется необходимость, во–первых, права на часть земной поверхности для устройства постоянного (оседлого) жилища – для дома и, во–вторых, права на отдельный участок земли для обработки и для других целей хозяйственного пользования"(2).

Характерными чертами возникновения права собственности на недвижимое имущество на ранних истори-

ческих этапах в нашей стране можно считать, на наш взгляд, существование ряда способов, альтернативных заключению договора в отношении соответствующего недвижимого имущества (например, земельного участка). В частности, военный захват недвижимого имущества. Также стоит отметить, что большое значение имели сакральные элементы в заключении договора в отношении недвижимого имущества (например, при передаче земли символически передавалась "дернина" – часть поверхности передаваемого земельного участка).

Особое внимание необходимо обратить на момент возникновения термина "недвижимость". Большинство авторов связывают данный момент с появлением Указа Петра I "О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах" от 23 марта 1714 г. (Указ о единонаследии), который устранил правовые различия между вотчиной и поместьем, объединив их в единое юридическое понятие "недвижимость" (недвижимое имение, вотчина), используя его впервые в истории России. При этом под недвижимостью понималась, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с ней настолько прочно связано, что связь не могла быть разорвана без нарушения вида и назначения вещи. Но установление прочной связи с землей было достаточно сложным и зависело от конкретных обстоятельств дела (3).

Однако имелись и более ранние правовые акты, в которых уже использовался, по сути, термин "недвижимость". Например, в Указе Петра I от 23 января 1712 г. впервые был использован термин "добра недвижимые". Вместе с тем, именно Указ о единонаследии принято считать точкой отсчета в данном вопросе. По выражению

Н.Л. Дювернуа, Петр I этим Указом хотел "старому привилегированному землевладению дать характер главным образом установления публично-правового и вызвать к деятельности в науке, в искусствах, в технике, в производстве, внутри этой старой семьи потребителей уснувший созидательный творческий дух" [4].

Однако первое употребление термина находилось на значительной временной дистанции от формирования определенной юридической конструкции, обоснования и развития данного понятия в правовой науке и законодательстве. Исследование показывает, что это произошло только в XIX веке, для которого характерно интенсивное развитие юриспруденции, в том числе цивилистики и теории права, а также важнейшие изменения в области законодательства и правовой практики.

С 1835 г. в России вступил в действие систематизированный акт – Свод законов Российской Империи. В ст. 383 т. 10, ч. 1 Свода законов определялось, что имущество делится на движимое и недвижимое. Считалось, что различие между движимыми и недвижимыми вещами образовалось "вследствие преобладающего в средние века значения земли" и в результате того, что земля (которая является прежде всего частью государственной территории) "необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам". Недвижимыми имуществами в соответствии со ст. 384 т. 10, ч. 1 Свода законов признавались земли, которые разделялись на населенные и ненаселенные (называемые порожними землями, степями и другими местными наименованиями), и всякие угодья, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги (с 1885 г.). К недвижимости, кроме того, причисляли водоемы (п. 1 ст. 1124 Устава гражданского судопроизводства, где в недвижимости отнеслась "рыбная ловля"), а также "сокровенные в недрах полезные ископаемые" (решение Гражданского кассационного департамента Правительствующего сената № 28 за 1913 год от 29 января)[5].

В правовой науке получают освещение многие теоретические вопросы, связанные с договорами в отношении недвижимого имущества. Например, в теории российского гражданского права обосновывается различие оснований и способов приобретения права собственности (Г.Ф. Шершеневич, Д.И. Мейер, А.В. Карасе и др.)(6). От смещения указанных категорий одним из первых предостерегал Д.И. Мейер, который указывал, что "есть юридические отношения, следствием которых обыкновенно бывает приобретение права собственности, но эти отношения нужно отличать от тех, которые непосредственно порождают право собственности и представляются способами его приобретения"(7).

Интенсивно развивается учение о недвижимости в целом, что было связано с тем, что, как справедливо отмечал Г.Ф. Шершеневич, "недвижимости представляют наибольшую общественную и экономическую важность, с которой из движимых вещей могут сравниться только речные и морские суда"(8).

Получают распространение и научное обоснование также отдельные виды договоров в отношении недвижимо-

мого имущества, становление и историческое развитие которых начиналось еще в предшествовавшие исторические периоды. В качестве примера можно привести договор залога недвижимого имущества (ипотеки).

Первые акты о залоге в России появились в XIII–XIV вв., а законодательные нормы – в конце XIV или начале XV вв. в Псковской Судной Грамоте. В то время в русском праве появилась новая форма залога, которая обеспечивалась гарантиями для кредиторов и позволяла пользоваться заложенным имуществом вместо процентов на кредит. В России в конце XVII в. складывалась система ипотечного кредитования дворянства, проводилась реорганизация банка для дворянства, увеличивался капитал Дворянского банка, размер ссуд, срок предоставления ссуд и предусматривались дополнительные гарантии по сохранению имений за их собственниками. В 1787 г. создан Государственный заемный банк, он был приближен к стандартному ипотечному банку. В конце XVIII в. в России происходил выпуск новых ценных бумаг – ипотечных облигаций. В XIX в. порядок оформления залога определялся Положением о нотариальной части, которое получило силу закона 14 апреля 1866 г., и Правилами, утвержденными Министерством юстиции 31 мая 1891 г., в которых определялся порядок ведения реестра кредитных дел. В конце XIX – начале XX вв. активно происходил процесс кредитования под залог земельных участков, которые собирался приобрести ссудополучатель [9].

Поступательное развитие российской правовой концепции договора в отношении недвижимого имущества было во многом прервано революционными событиями 1917 года. Показательно, что впервые в России понятие "ипотека" было введено в 1992 г. законом Российской Федерации "О залоге", который закрепил возможность ипотеки как способа обеспечения обязательств. В качестве другого примера можно привести проект Вотчинного устава, который был опубликован в 1893 г., но так и не был принят. По замыслу авторов, этот акт должен быть направлен на то, чтобы обеспечить в России надлежащим образом организованную систему регистрации прав на недвижимое имущество. Проект в основном содержал процедурные правила регистрации вотчинных прав на недвижимость, хотя и включал отдельные нормы материального права. Другой его особенностью являлось то, что в случае принятия Вотчинный устав должен был действовать параллельно со Сводом законов гражданских. К сожалению, как и Проект Гражданского уложения, Вотчинный устав действующим законом не стал.

Отказ советского законодателя от известного по нормативным актам дореволюционной России и западных стран деления вещей на движимые и недвижимые (ГК РСФСР 1922 г.) имел своим последствием прекращение научных исследований в области регулирования оборота недвижимости. Сам термин "недвижимость" даже если и употреблялся в науке, то, как правило, применительно лишь к законодательству дореволюционному или зарубежному. Отмена государственной монополии на землю, изменение форм собственности, возрождение классического деления вещей на движимые и недвижимые послужили основанием для полноценного включения недвижи-

мого имущества в гражданский оборот (3).

Уже первым своим Декретом от 26 октября 1917 г. "О земле" (10) Советское государство осуществило национализацию по всей стране важнейшего объекта вещных прав – земли. В ст. 1 Крестьянского наказа, являвшегося составной частью Декрета "О земле", говорилось: "Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо залог, ни каким-либо образом отчуждаема" (10).

Соответственно, утратила значения категория "договор в отношении недвижимого имущества", поскольку земля исключалась из гражданского оборота, а тем самым данная категория лишалась своего "стержневого" элемента.

В Конституции РСФСР 1918 г. (ст. 3) не только земля, но и леса, недра и воды были объявлены объектом исключительной государственной собственности и общенациональным (национальным) достоянием (11).

Как отмечает В.В. Чубаров, одновременно Советским государством был предпринят ряд последовательных действий, направленных на национализацию и изъятие из оборота других видов имущества, главным образом иных объектов недвижимости (12). В частности, 20 августа 1918 г. был принят Декрет ВЦИК РСФСР (13), согласно которому право частной собственности на все строения в городах с числом населения свыше десяти тысяч человек, превышающие вместе с землей оценку, устанавливаемую местными органами власти, было отменено. Декретом СНК РСФСР от 15 (28) июня 1918 г. (14) были объявлены государственной собственностью крупнейшие предприятия горной, металлургической, текстильной и других отраслей промышленности. Затем был издан Декрет Совнаркома РСФСР от 29 ноября 1920 г. (15), по которому все предприятия, имеющие при меха-

ническом двигателе свыше пяти, а без механического двигателя свыше десяти рабочих, подлежали национализации.

Таким образом, еще ряд элементов, на которых могла опираться концепция договоров в отношении недвижимого имущества, был также изъят.

При этом в советский период после отмены частной собственности на землю деление вещей на движимые и недвижимые трансформировалось в категории основных и оборотных фондов, а земельные участки учитывались отдельно по видам и только в натуральных единицах измерения (по площади). Однако, хотя в советском гражданском праве отсутствовало определение недвижимости, принятый позднее ГК РСФСР 1964 г. содержал нормы, выделяющие право собственности на недвижимое имущество и сделки с ним в обособленные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи). В связи с установлением права частной собственности на землю понятие "недвижимость" вновь появилось в законе от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР". Термин "недвижимость" был подтвержден в Указе Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (ст. 1) и окончательно законодательно закреплён Гражданским кодексом РФ (ст. 130) 30 ноября 1994 г. (3).

Таким образом, концепция недвижимого имущества в целом и концепция договоров в отношении недвижимого имущества прошли в своем развитии ряд исторических этапов, при этом каждая историческая эпоха характеризовалась своеобразными особенностями интерпретации данных правовых категорий и внесла свой вклад в формирование современной концепции договоров в отношении недвижимого имущества в России.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): Дисс. ... канд. юрид. наук. 2002. С. 14.
2. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д. Феникс. 1995. С. 494.
3. Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности: вопросы теории и практики: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. М., 2005. С. 8.
4. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. Т. 1. СПб, 1902. С. 631.
5. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): Дисс. ... канд. юрид. наук. 2002. С. 15-16.
6. Аксюк И.В. Недвижимость в законодательстве России: понятие, основания и способы возникновения права собственности на нее: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2007. С. 3.
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Часть 2. М., 1997. С. 61-62.
8. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995. С. 143
9. Бурханова Н. М. Экономика недвижимости. М., 2008.
10. СУ РСФСР. 1917. № 1. Ст. 3.
11. Советские Конституции: Справочник. М., 1963. С. 129.
12. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008 (электронная версия издания, размещенная в справочной правовой системе "КонсультантПлюс").
13. СУ РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674.
14. СУ РСФСР. 1918. № 47. Ст. 559.
15. СУ РСФСР. 1920. № 93. Ст. 512.