

Оригинальная статья / Original article

УДК 347.9

<https://doi.org/10.21869/2223-1501-2026-16-3-69-80>



Антихрез: юридический пережиток прошлого или перспективная модель вещного права

Л.В. Щенникова^{1✉}

¹ Кубанский государственный университет
ул. Ставропольская, д. 149, г. Краснодар 350040, Российская Федерация

✉ e-mail: shennikova_larisa@mail.ru

Резюме

Актуальность. Антихрез является одной из старейших категорий гражданского права. Одновременно его можно рассматривать весьма современной конструкцией, если иметь в виду обновленное гражданское законодательство целого ряда зарубежных стран. С учетом незавершенности работ по созданию отечественной доктрины вещного права анализ потенциальных возможностей применения антихреза в России представляется весьма актуальным.

Целью настоящего исследования является формирование целостного представления о модели антихреза как разновидности вещного права и оценка перспектив его использования в российском гражданском законодательстве.

Задачи: осветить процессы зарождения (генезиса) и последующего развития антихреза; определить его правовую природу; установить закономерности его развития в странах Южной Америки; выявить социальные возможности использования данного вещного права на примере гражданского законодательства Каталонии; сформулировать качественные характеристики и определить социальное значение введения антихреза в гражданское законодательство.

Методология. Статья выполнена на основе комплекса общенаучных (логический, системный) и частнонаучных (формально-юридический, сравнительно-правовой) подходов для анализа гражданско-правовых явлений. Использован метод толкования правовых норм и историко-правовой.

Результаты. Экономико-правовое значение антихреза заключается в получении кредитором правомочий владения и пользования недвижимым имуществом должника, при этом извлекая доходы, направленные на получение долга по основному обязательству. В современных условиях антихрез выступает гибким инструментом, с помощью которого кредитор обеспечивает свой интерес посредством эффективного управления. Закономерностью можно рассматривать формирование антихреза в качестве самостоятельного вещного права.

Вывод. Сформулированные результаты исследования могут быть использованы законодателем для дальнейшего совершенствования системы ограниченных вещных прав в соответствии с реалиями современной социально-экономической жизни.

Ключевые слова: гражданское право; вещное право; право собственности; обязательство; залог; аренда.

Конфликт интересов: Автор декларирует отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

Для цитирования: Щенникова Л.В. Антихрез: юридический пережиток прошлого или перспективная модель вещного права // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2026. Т. 16, № 3. С. 69–80. <https://doi.org/10.21869/2223-1501-2026-16-3-69-80>.

Поступила в редакцию 07.05.2026

Принята к публикации 02.06.2026

Опубликована 30.06.2026

Antichresis: a legal relic of the past or a promising model of property law

Larisa V. Schennikova¹✉

¹ Kuban State University
149 Stavropolskaya Str., Krasnodar 350040, Russian Federation

✉ e-mail: schennikova_larisa@mail.ru

Abstract

Relevance. *Antichres is one of the oldest categories of civil law. At the same time, it can be considered a very modern concept, given the updated civil legislation in a number of foreign countries. Given the incomplete development of the domestic doctrine of property law, it is highly relevant to analyze the potential applications of antichres in Russia.*

The purpose of this study is to form a comprehensive understanding of the anti-chresis model as a type of property law and to assess the prospects for its use in Russian civil legislation.

Objectives: *to highlight the processes of the emergence (genesis) and subsequent development of the antichres; to determine its legal nature; to establish the patterns of its development in the countries of South America; to identify the social opportunities for using this property right on the example of the civil legislation of Catalonia; to formulate the qualitative characteristics and determine the social significance of introducing the antichres into civil legislation.*

Methodology. *The article is based on a complex of general scientific (logical, systemic) and private scientific (formal-legal, comparative-legal) approaches for analyzing civil law phenomena. The method of legal norms interpretation and historical-legal method are used.*

Results. *The economic and legal significance of anti-chresis lies in the creditor's acquisition of the rights to own and use the debtor's real estate, while generating income aimed at collecting the debt under the main obligation. In today's context, anti-chresis serves as a flexible tool for the creditor to ensure their interests through effective management. It is reasonable to consider the formation of anti-chresis as an independent property right.*

Conclusion. *The formulated research results can be used by the legislator to further improve the system of limited property rights in accordance with the realities of modern socio-economic life.*

Keywords: *civil law; property law; ownership; obligations; pledge; lease.*

Conflict of interest: *The Author declare the absence of obvious and potential conflicts of interest related to the publication of this article.*

For citation: Schennikova L.V. Antichresis: a legal relic of the past or a promising model of property law. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Istoriya i pravo* = *Proceedings of the Southwest State University. Series: History and Law*. 2026;16(3):69–80. (In Russ.) <https://doi.org/10.21869/2223-1501-2026-16-3-69-80>.

Received 07.05.2026

Accepted 02.06.2026

Published 30.06.2026

Введение

Проведенная модернизация гражданского законодательства не ознаменовала собой завершение работ по созданию качественно нового, основанного на научно обоснованной доктрине вещно-правового регулирования. Многие из задуманного Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации не удалось воплотить. Целый

ряд ее положений не выдержали испытание временем. Вот почему остается и сегодня актуальной вещно-правовая тематика научных исследований, о чем свидетельствуют публикации цивилистов за последние годы. Следует отметить в первую очередь работы Е.А. Суханова о вещном праве собственности и недвижимости [1] и восстановлении российского частного права [2], посвященные разви-

тию вещных прав в их ретроспективе и перспективе.

Весьма заметный вклад в развитие доктрины вносят работы С.А. Сеницына, посвященные особенностям развития категории «недвижимость» в российском гражданском праве [3] и срокам исковой давности по антикоррупционным искам об изъятии имущества у частного собственника [4]. Оригинальный взгляд на проблемы вещных прав традиционно высказывает В.А. Белов [5]. Привлекают внимание смелыми выводами публикации А.О. Рыбалова [6]. Имеют определенное значение для развития вещно-правовой доктрины и публикации, изданные при подготовке кандидатских диссертаций, в частности таких авторов, как В.В. Бородин [7], Е.Ю. Буцан [8], К.А. Кашаев [9], Ганбллд Унэнч [10]. Нельзя не отметить также посвященные вещным правам публикации, подготовленные в рамках докторских диссертаций Р.С. Бевзенко [11] и Т.П. Подшивалова [12]. Вещно-правовая доктрина находится в орбите пристального внимания и автора настоящей публикации о перспективных идеях вещно-правового регулирования [13] и традициях правового регулирования права собственности и современных моделях их переосмысления [14].

Настоящее исследование, посвященное одному из видов ограниченных вещных прав, представляется важным в свете современной социально-экономической ситуации в нашей стране. Так, можно констатировать рост общего объема кредитования российской экономики. По итогам 2025 г., несмотря на сезонные колебания в отдельных сегментах рынка, оно выросло на 9,4% и достигло 156,5 трлн рублей. При небольшом сокращении месячного объема кредитов в декабре 2025 г. годовые показатели остались положительными. Это свидетельствует о спросе на заемные ресурсы со стороны как корпораций, так и населения в условиях высокой стоимости капитала. В первом полугодии 2025 г. доля нецелевых кредитов под залог имущества достигла 15,5% от общего

объема кредитов наличными, что составляет максимальный показатель с начала 2023 г. и усиление роли обеспечения в розничном кредитовании. Объем кредитования под залог недвижимости в 2024 г. увеличился более чем на 45% по сравнению с предыдущим годом, что указывает на увеличение предпочтений заемщиков в сторону долгосрочного обеспечения. По данным Банка России, портфель ипотечного кредитования на конец октября 2025 г. составил порядка 20,8 трлн рублей, а объем выдачи новых ипотечных кредитов составил сотни миллиардов рублей ежемесячно.

В этих экономических условиях вполне актуальным является поиск новых законодательно установленных механизмов обеспечения исполнения кредитных обязательств. Среди них особую, как представляется, роль способен сыграть антихрез, объединяющий в себе классическое обеспечительное право с вещно-правовыми возможностями по использованию недвижимой вещи. Если ипотека и залог без передачи владения создают лишь обременения, то антихрез наделяет кредитора непосредственной властью над вещью и ее плодами. При этом власть над вещью подчиняется строго одной цели – удовлетворению интересов кредитора путем зачета полученных доходов в счет долга.

Таким образом, антихрез представляет собой единство обеспечительного права с его реализацией через механизмы, присущие вещным пользовательским правам. Поиск новых возможностей обеспечения исполнения кредитных обязательств с использованием вещно-правовых механизмов в условиях роста кредитования российской экономики является, на наш взгляд, весьма перспективным направлением цивилистических исследований.

Методология

В основу работы положен диалектический метод, позволивший рассмотреть антихрез в историческом контексте, раз-

витии и взаимосвязи со смежными гражданско-правовыми категориями. Для получения обоснованных выводов использовался метод сравнительно-правового анализа законодательства России и зарубежных стран, а также метод статистического анализа. В исследовании применен метод аналогии, позволивший увидеть сходство антихреза с иными ограниченными вещными правами. Автор прибегает к методу научной гипотезы, высказывая предположение о причинах, которые вызывают необходимость в существовании антихреза. Использован также метод обобщения, позволивший сформулировать определение общего понятия, отражающего существенные признаки изучаемого права. Исторический метод позволил воссоздать исторический процесс возникновения и развития антихреза.

Результаты и их обсуждение

Древняя традиция антихреза в договорной практике Египта и классическом римском праве

По свидетельству историков, у антихреза впечатляющая древняя традиция [15, р. 3]. Он использовался во времена древних вавилонян (первая половина II тыс. до н.э.) и в староассирийский период. Этот феномен был зафиксирован в более чем трехстах документах Царства Аррапха (Киркук, Ирак).

В Египте его появление датируется I в. до н. э. сразу после его римского завоевания. Записи о сделках между заимодавцем и заемщиком фиксировались на папирусах. Так, в трехстороннем договоре Гераклеитос, Гай и Луций договаривались о займе на условиях, при которых раб или свободный человек помещается у кредитора для выполнения работ. В другом договоре римлянин по имени Гай Юлий Фускус согласился выступить кредитором по антикредитическому займу в размере восьмидесяти четырех драхм. Вместо процентов должник согласился предоставить право проживания в своем доме и во дворе, которыми сам кредитор,

его наследники или представители могли пользоваться бесплатно либо сдавать их в аренду. По договору антихреза должник мог предоставить кредитору раба, вольноотпущенника или даже собственного сына или дочь, чтобы кредитор мог использовать труд этого человека. Использовался и особый тип договоров, так называемый договор с кормилицами.

Что касается Древнего Рима, то здесь антихрез упоминается в источниках начиная с III в. н. э. после эпохи Гая. Авторами древнейших и наиболее многочисленных фрагментов об антихрезе в «Дигестах» были Павел, Папиниан и Ульпиан. В заключаемых договорах залогодержатель получал право использовать объект обеспечения. Отношения были направлены на то, чтобы дать кредитору возможность вернуть свой заем за счет сбора плодов с имущества. Таким образом, стоимость собранных плодов постепенно погашала требования залогодержателя. Такая антихреза имела важные экономические преимущества по сравнению с обычным правом залога, которое не предполагало права пользования. Для должника эти преимущества заключались в том, что обеспеченный долг уменьшался на стоимость плодов имения или на стоимость труда раба. Возможным преимуществом для кредитора было то, что в некоторых случаях он мог обойти установленную законом процентную ставку. Конструкция антихреза оказалась очень удобной для церкви, поскольку помогала обойти установленный законом запрет использовать свою недвижимость в качестве обеспечения для привлечения финансирования. Антихрез предусматривал исключение из общего правила, позволяя церкви брать заем, обеспеченный антикредитическим правом залога. Пока заем не был погашен, кредитор мог постепенно удовлетворять свое требование за счет доходов от обремененной недвижимости. Таким образом церковь могла использовать недвижимость в качестве обеспечения, не рискуя потерять право собствен-

ности в случае невыполнения обязательств.

Римское право антихрезы могло быть установлено в трех формах. Во-первых, она могла быть установлена как часть посессорного права залога. Во-вторых, она возникала при фидуциарной передаче. В этом случае исследуемое право являлось следствием права собственности кредитора. Наконец, антихрез мог создаваться в качестве самостоятельного вещного права. Здесь стороны заключали соглашение, по которому кредитору передавалось право владения соответствующими объектами. В отличие от права залога данное право не предоставляло кредитору права обращения взыскания или приоритет при выплате выручки от продажи имущества с торгов. Самостоятельное вещное право давало возможность использовать переданный объект. Стоимость, созданная за счет использования имущества, уменьшала обеспеченный долг либо заменяла проценты. Кредитор мог отстаивать свое самостоятельное право антихреза как против должника, так и против третьих лиц.

В текстах заключаемых договоров должник подтверждал, что получил определенное количество денег (двести сорок драхм серебром) и в счет процентов разрешал кредитору сеять, собирать урожай на своей земле, унося половину в свое владение. Для должника такое соглашение было выгодным, поскольку он не только получал желаемый заем, но и не беспокоился о причитающихся процентах. Кроме того, ему не нужно было самому использовать свою землю. Не выполняя никакой работы, он получал половину дохода от продажи урожая, реализованного кредитором. Кредитор, в свою очередь, мог эксплуатировать землю, и при грамотном подходе его доходы могли превышать максимальную процентную ставку.

Право антихреза на раба давало возможность пользоваться услугами этого раба. Кроме того, кредитору разрешалось

обучать раба какому-либо ремеслу. Если кредитор обучил раба какому-либо навыку, он мог взыскать расходы на обучение. Поскольку кредитор при антихрезе оставлял себе плоды в качестве процентов, эти отношения подпадали под действие римских законов о ростовщичестве и стоимость плодов не могла превышать максимальной процентной ставки – 6% от основной суммы долга.

На кредитора по праву антихреза возлагались три обязанности. Во-первых, он должен был заботливо относиться к переданному имуществу. Если он наносил ущерб полю при его обработке, он нес ответственность за причиненный ущерб. Если кредитор проявлял небрежность при использовании имущества, сумма обеспеченного долга уменьшалась на ту стоимость, которую кредитор разумно мог бы получить. Он также отвечал, если неиспользование имущества приводило к снижению его стоимости. Кредитор не мог злоупотреблять своими правами, например, принуждая раба к проституции. Во-вторых, кредитор должен был вернуть должнику все оставшиеся плоды вместе с заложенным объектом после погашения обеспеченного долга. В-третьих, кредитор не просто имел право использовать имущество, переданное ему должником, он был обязан это делать.

Таким образом, как видим, в первоначальный период развития исследуемого права принималась целая система защитных мер в пользу должника. Кредитор был обязан использовать переданное имущество, вернуть все оставшиеся плоды и не пренебрегать действием законов о ростовщичестве. Позднее Юстиниан установил еще ряд мер для защиты должников от эксплуатации со стороны могущественных кредиторов. Так, он ввел уголовную ответственность за практику передачи свободных детей в пользование кредитору, а также установил ограничения на случай небольших кредитов, при которых не допускалось прогонять должников с их имений.

Изученный опыт законодательного регулирования может быть и сегодня полезен с точки зрения создания эффективных механизмов гражданско-правового регулирования антихреза.

Последующее развитие конструкции антихреза в национальных законодательствах стран мира

Антихрез, или антихреза, антихрезис, заставный договор, как альтернативный вариант залога недвижимости, впоследствии оказался достаточно востребованной конструкцией законодателями стран мира. Особенно необходимым его появление оказывалось в периоды экономического упадка, когда должники были не в состоянии возратить занятые деньги. В этих случаях кредиторам предоставлялась возможность брать в уплату долга землю для обработки. Интерес кредиторов к земле был связан с потребительской ее стоимостью, которая определялась главным образом производимой на земле продукцией. Вот почему кредитор был заинтересован в том, чтобы иметь возможность получать плоды земли или иной недвижимости, а не право собственности на них.

Появление и исчезновение антихреза из текстов кодифицированных гражданских законов связывалось с целым рядом факторов, включая законодательные меры по борьбе с ростовщичеством. На решение законодателя влияли и весьма субъективные факторы. В результате антихрез переживал свои «взлеты» и «падения». И хотя цивилисты и использовали для данного договора нелицеприятные «ярлыки» типа «договор нецивилизованного народа» или «рудиментарная гражданско-правовая форма», тем не менее он никогда не исчезал полностью из текстов гражданских кодексов стран мира. Вот почему и сегодня институт антихреза присутствует в целом ряде национальных кодифицированных гражданских законов, особенно в странах Южной и Центральной Америки.

Остановим внимание на трех примерах национальной регламентации, где антихрез рассматривается как вполне современная и востребованная гражданско-правовая конструкция.

Так, Гражданский кодекс Республики Колумбия, индустриально-аграрной страны, одной из самых больших и красивых в Южной Америке, с тропическими лесами, горными массивами, плантациями кофе, посвятил антихрезу 11 статей¹. В ст. 2458 он определяется как договор, по которому кредитору передается недвижимое имущество для удовлетворения требования за счет его плодов. Договор провозглашается реальным (ст. 2460) и считается заключенным с момента передачи недвижимого имущества. Передаваемая недвижимость может быть собственностью как должника, так и третьего лица, которое соглашается на установление антихреза. Законодатель Колумбии избрал чисто обязательственную модель антихреза, подчеркнув, что он не предоставляет никакого вещного права на переданную вещь, поэтому к нему применяются положения, установленные для договора аренды. Законодатель допускает возможность сочетания ипотеки с антихрезом, устанавливая возможность передачи в ипотеку недвижимости, ранее переданной в антихрез (ст. 2462). В случае создания кредитором улучшений или при ухудшении состояния имущества действуют правила, установленные для договора аренды. Статья 2464 подчеркивает, что кредитор не становится собственником недвижимости и не имеет никаких преимуществ перед другими кредиторами. Любая сделка, изменяющая данное императивное правило, считается ничтожной. Плоды, полученные кредитором, засчитываются в первую очередь в погашение процентов

¹ Código civil of Colombia: Ley 57 de 1887, art. 4o. // World Intellectual Property Organization (WIPO): site. URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/10022> (дата обращения: 16.04.2026).

(ст. 2465). Однако сторонам разрешается предусмотреть в договоре, что плоды будут лишь частично засчитываться в счет погашения процентов долга. Что касается последующей передачи вещи, то должник не вправе требовать ее возврата до полного прекращения обязательства. Напротив, кредитору предоставляется возможность в любое время вернуть вещь, потребовав исполнения обязательства иным законным способом (ст. 2467). Помимо договора, основанием возникновения антихреза в соответствии со ст. 2468 может быть и судебное решение.

Гражданский кодекс Федеративной Республики Бразилия, страны, расположенной в Южной Америке, где протекает река Амазонка, находится один из самых впечатляющих водопадов в мире – водопад Игуасу, а также культовый город Рио-де-Жанейро, антихрезу отвел всего пять статей¹. Однако эти нормы обращают на себя внимание, поскольку своим острием направлены на защиту интересов должника. Законодатель в ст. 1.506 констатирует возможность для должника передать кредитору недвижимость, уступив ему право получения плодов и доходов в счет погашения долга. Аналогичная возможность предоставляется и третьему лицу, которое может передать недвижимое имущество кредитору от имени должника. Важно отметить, что законодатель Бразилии допускает направление плодов и доходов с имущества не только на погашение процентов, но и в счет основного долга, если их общая сумма будет превышать максимально возможную ставку. Как и в Колумбии, здесь разрешается одновременно обременять недвижимость и ипотекой, и антихрезом. Что касается механизма защиты интересов должника, то он закреплен в следующей системе правил. Во-первых, на кредитора

возлагается управление переданным имуществом с целью получения плодов и доходов. Во-вторых, кредитор обязывается ежегодно предоставлять точный и достоверный отчет о своем управлении. В-третьих, предоставленный кредитором отчет может быть оспорен должником, если последний сочтет его неточным, а управление вредным. В-четвертых, должник имеет право потребовать превращения договора антихреза в аренду, при этом размер арендной платы устанавливается судом и может корректироваться ежегодно. Наконец, кредитор несет ответственность за повреждение имущества, возникшее по его вине, а также обязан возместить доходы, которые не были получены по его халатности (ст. 1.508). Одновременно кредитору предоставляется право сдать имущество третьему лицу, сохраняя возможность удержания его до полной оплаты. Кроме того, кредитор может защищать свое право против приобретателя имущества, обычных кредиторов и последующих ипотечных кредиторов после регистрации антихреза (ст. 1.509). Обязательная регистрация и специальный механизм защиты может свидетельствовать о признании в этой стране за антихрезом качеств вещного права.

Гражданский кодекс Республики Гондурас, страны древней цивилизации Майя, расположенной в Центральной Америке, содержит достаточно развернутое регулирование исследуемых отношений. Данный институт состоит из 33 статей кодифицированного закона². Под антихрезом (антикресисом) здесь понимается договор (ст. 2164), по которому кредитор имеет право получать плоды недвижимости должника с обязательством использовать их сначала для уплаты процентов, а затем для погашения основной

¹ Código civil Brasileiro: Lei No 10.406, De 10 De Janeiro De 2002 // World Intellectual Property Organization (WIPO): site. URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/9615> (дата обращения: 17.04.2026).

² Código civil de Honduras: Decreto N° 76-1906 // World Intellectual Property Organization (WIPO): site. URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/18047> (дата обращения: 17.04.2026).

суммы долга. Таким образом, исследуемое обязательство включает как уплату процентов, так и погашение всей суммы долга. Важно отметить, что этот договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации (ст. 2165). Право установления антихреза здесь признается только за собственником недвижимости или лицом, имеющим право на ее плоды. Соответственно, узуфрукт допускается передать в антикресис (ст. 2168). Однако лицо, имеющее только право управления, не может его установить (ст. 2169).

Законодатель Гондураса возложил на кредитора целый комплекс обязанностей. Во-первых, он управляет недвижимостью как обычный управляющий, если иные условия управления не установлены договором (ст. 2166). Управляя, кредитор заключает договоры (ст. 2170), в том числе по передаче права пользования, другому лицу. Сдавать в аренду недвижимость разрешается не более чем на два года (ст. 2192). Управляя, кредитор уплачивает налоги (ст. 2172), а также производит необходимые расходы для сохранения имущества (ст. 2174). Во-вторых, кредитор удерживает имущество до полного погашения долга. В-третьих, он защищает свои права с помощью исков, связанных с владением. В-четвертых, кредитор обязан ежегодно отчитываться о плодах имущества и несет ответственность за их утрату по своей вине (ст. 2172). Если не предоставляется отчет в течение двух месяцев, должником может быть назначен контролер (ст. 2178). Если десять лет кредитор управлял имуществом без отчета, считается, что и долг, и проценты погашены (ст. 2177). Данное правило диспозитивно, поскольку договором может быть установлено иное. В-шестых, если кредитор проживает в доме должника, он не может вносить изменения в имущество (ст. 2182). В-седьмых, если кредитор злоупотребляет своими правами, он обязуется вернуть имущество до полного погашения долга. Одновременно

ему предоставляется возможность вернуть имущество в любое время, потребовав оплаты иным способом, если иное не предусмотрено договором. В-восьмых, кредитор должен уважать ранее установленные вещные права на имущество, если они оформлены нотариально и зарегистрированы.

Проведенный анализ норм исследуемого института в Гражданском кодексе Республики Гондурас позволяет сделать вывод, что законодатель этой страны рассматривает антихрез как вещное право, предусматривая обязательность нотариального удостоверения порождающего его договора, а также государственную регистрацию возникающего из договора права.

В целом из приведенных примеров кодифицированного гражданского законодательства стран Южной и Центральной Америки следует, что, признавая антихрез, законодатели, будучи свободными в выборе модели регулирования, устанавливают для него режим либо обязательственного, либо вещного права.

Социальная полезность вещного права антихреза и его нотариальное сопровождение на примере законодательства Каталонии

Гражданский кодекс Испании, традиционно признавая антихрез (ст. 1881–1886), создал его классическую модель¹. Однако Гражданский кодекс Каталонии, экономически развитого региона с богатой культурой и глубокими историческими корнями, в своих нормах сумел придать данному праву современный облик, официально интегрировав его в число вещных гарантий наряду с ипотекой и залогом (ст. 569-23–569-26)². Законода-

¹ Código civil Español: Real Decreto de 24 de julio de 1889 // World Intellectual Property Organization (WIPO): site. URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/16289> (дата обращения: 17.04.2026).

² Código civil de Cataluña: Ley 5/2006, de 10 de mayo // World Intellectual Property Or-

тельство Каталонии четко определяет антихрез как вещное право на производственное имущество, дающее кредитору возможность владеть и управлять этим имуществом, получая его плоды для использования их в счет выплаты процентов и основного долга. Восстановив роль и значение антихреза, в Каталонии увидели его социальную полезность, позволяющую финансировать пожилых людей и иных лиц, нуждающихся в поддержке для участия в гражданском обороте.

Для защиты интересов слабой стороны и предотвращения злоупотреблений, а также обеспечения прозрачности отношений значительную роль призван играть нотариус, помогающий облечь действия сторон в точную нотариальную форму. Как подчеркивают Хуан Мадридехос Веласко и Луис Альберто Альварес Морено, нотариусы Барселоны, в договоре должно быть указание на характер долга, передачу владения или его замену управлением имуществом, порядок использования дохода, а также режим содержания и расходов. В документе, который создается нотариусом, обязательно должно быть установлено, что понимается под чистым доходом, какие полномочия имеет кредитор в отношении сдачи в аренду и на управление имуществом, каковы последствия, если имущество не сдается в аренду или перестает приносить доход, как производится отчетность и когда антихрез прекращается или аннулируется¹. Таким образом, с помощью нотариуса антихрез сегодня становится гибкой альтернативой для обеспечения ликвидности тем, кто владеет недвижимостью, но нуждается в периодическом доходе. Его восстановление в гражданском законодательстве и потенциал в ка-

честве помощи и имущественных гарантий на примере Каталонии трудно переоценить.

Какие положения, касающиеся антихреза, возможно плодотворно использовать для усовершенствования вещно-правового регулирования в нашей стране? Во-первых, целесообразно закрепление данной конструкции в качестве вещного обеспечительного права, создающего прямую и непосредственную связь кредитора с имуществом и дающую ему возможность защиты в отношении третьих лиц. Во-вторых, объектом устанавливаемого вещного права должна быть недвижимая вещь, приносящая или естественные, или гражданские плоды. В-третьих, антихрез следует рассматривать дополнительным обязательством к основному долгу, которое возникает на основе договора, требующего обязательного нотариального оформления. Кроме того, целесообразна его государственная регистрация в качестве вещного права. В-четвертых, кредитор по заключаемому договору приобретает право владения имуществом и получения доходов, которые оно приносит. Эти доходы первоначально должны расходоваться на погашение процентов, а впоследствии и основного долга. На кредитора должна быть возложена обязанность по содержанию имущества, оплате налогов и сборов. Кроме того, кредитор обязуется вернуть имущество должнику после погашения долга в том же состоянии, в каком его получил. В случае, если должник не выполняет свои обязательства, кредитор должен иметь право на удержание имущества. В-пятых, должник сохраняет право собственности на передаваемое имущество и все правомочия, совместимые с правом кредитора на получение плодов. Наконец, возможность получения дохода от передаваемого имущества делает сегодня антихрез актуальным для применения в случаях оказания помощи пожилым и зависимым лицам.

Сказанное позволяет утверждать, что антихрез обладает целым рядом пре-

ganization (WIPO): site. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-11130> (дата обращения: 18.04.2026).

¹ Antichresis or How to Receive Income from a Property // JLA Notarios: site. URL: https://www.jlanotarios.com/en_GB/blog/antichresis.html (дата обращения: 18.04.2026).

имуществ, поскольку подчинен только ему присущим вещно-правовым характеристикам. В отличие от ипотеки, при которой кредитор не владеет имуществом и не может его использовать, здесь кредитор вступает во владение и пользуется плодами, чтобы вернуть свои деньги. Таким образом, гарантии здесь предоставляются не стоимостью недвижимого имущества, а его доходностью. Получаемый с помощью управления доход покрывает экономические потребности собственника имущества.

В итоге можно констатировать, что антихрез сегодня становится гибкой альтернативой для обеспечения доходности тем, кто имеет недвижимость, но нуждается в периодическом доходе. Его воссоздание в гражданском законодательстве содержит потенциал в качестве помощи или имущественных гарантий зависимым людям, а значит, эффективного инструмента очевидной социальной полезности.

Выводы

Антихрез является старейшей гражданско-правовой конструкцией, появление которой датируется первым веком до нашей эры. На протяжении длительного

периода своего развития антихрез сформировался в качестве вещного права на недвижимое имущество, предоставляемое кредитору и позволяющее ему владеть и пользоваться им, получая плоды вместо взимания процентов с должника. В гражданском законодательстве стран мира антихрез переживал свои «взлеты» и «падения», однако никогда не исчезал из него полностью. Сравнительно-правовой анализ дает возможность показать, что модели антихреза законодателями стран мира создаются разные, позволяя его относить к вещным или обязательственным правам. Однако в подавляющем большинстве случаев избирается вариант вещно-правового регулирования.

Сегодня антихрез становится гибкой альтернативой для обеспечения доходности тем, кто имеет недвижимость, но нуждается в содержании. Его воссоздание в гражданском законодательстве России в качестве особой разновидности вещного права создаст в том числе потенциальные возможности оказания помощи пожилым и зависимым людям, а значит, данная модель вещного права является перспективной и социально полезной.

Список литературы

1. Суханов Е.А. О вещном праве собственности и недвижимости // Закон. 2023. № 7. С. 32-42.
2. Суханов Е.А. Законы о собственности 1990 г. и восстановление российского частного права (К 35-летию принятия) // Вестник гражданского права. 2026. № 1. С. 79-97.
3. Сеницын С.А. Некоторые общие особенности развития категории «недвижимость» в российском гражданском праве // Гражданское право. 2023. № 2. С. 30-34.
4. Сеницын С.А. Сроки исковой давности по антикоррупционным искам об изъятии имущества у частного собственника: вопросы правовой квалификации // Журнал российского права. 2025. № 1. С. 131-140.
5. Белов В.А. Зависимое держание (bailment): опыт приложения к российскому гражданскому и торговому праву // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2025. № 9. С. 84-127.
6. Рыбалов А.О. О будущем права собственности // Закон. 2023. № 7. С. 25-31.
7. Бородин В.В. Право на застройку в системе вещных прав // Российское правосудие. 2020. № 4. С. 77-81.

8. Буцан Е.Ю. Генезис концепции злоупотребления правом: вещноправовой аспект (на примере римской правовой традиции) // Гражданское право. 2024. № 5. С. 38-41.
9. Кашаев К.А. Частноправовой механизм защиты собственности: содержание и принципы действия // Проблемы экономики и юридической практики. 2024. Т. 20, № 2. С. 93-97.
10. Унэнч Ганболд. Право собственности административно-территориальных образований низшего уровня на постсоветском пространстве // Власть Закона. 2024. № 2(58). С. 275-289.
11. Бевзенко Р.С. Очерк теории титульного обеспечения // Вестник гражданского права. 2021. Т. 21, № 2. С. 9-87.
12. Подшивалов Т.П. Иск о признании вещного права отсутствующим в судебной практике // Вестник гражданского права. 2024. Т. 24, № 2. С. 242-262.
13. Щенникова Л.В. О перспективных идеях вещно-правового регулирования (на примере последней кодификации в Пуэрто-Рико) // Общество и право. 2025. № 1. С. 114-120.
14. Щенникова Л.В. Право собственности: традиции правового регулирования и современные модели их переосмысления // Нотариальный вестник. 2025. № 9. С.12-20.
15. Bobbink Q. Mauer. Antichresis: a comparative study of classical Roman law and the contractual praxis from Roman Egypt // Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis. 2019. Vol. 8. P. 1-28.

References

1. Suhanov E.A. On the property right and real estate. *Zakon = Law*. 2023;(7):32-42. (In Russ.)
2. Suhanov E.A. Property laws of 1990 and the restoration of Russian private law (On the 35th anniversary of its adoption). *Vestnik grazhdanskogo prava = Bulletin of Civil Law*. 2026;(1):79-97. (In Russ.)
3. Sinicyn S.A. Some general features of the development of the category "real estate" in Russian civil law. *Grazhdanskoe pravo = Civil law*. 2023;(2):30-34. (In Russ.)
4. Sinicyn S.A. Limitation periods for anti-corruption claims for the seizure of property from a private owner: issues of legal qualification. *Zhurnal rossijskogo prava = Journal of Russian Law*. 2025;(1):131-140. (In Russ.)
5. Belov V.A. Dependent holding (bailment): the experience of applying to Russian civil and commercial law. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federacii = Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*. 2025;(9):84-127. (In Russ.)
6. Rybalov A.O. About the future of property rights. *Zakon = Law*. 2023;(7):25-31. (In Russ.)
7. Borodinov V.V. The right to development in the system of real rights. *Rossijskaya yusticiya = Russian Justice*. 2020;(4):77-81. (In Russ.)
8. Butsan E.Yu. Genesis of the concept of abuse of law: property law aspect (based on the roman legal tradition). *Grazhdanskoe pravo = Civil Law*. 2024;(5):38-41. (In Russ.)
9. Kashaev K.A. Private law mechanism of property protection: content and principles of operation. *Problemy ekonomiki i yuridicheskoy praktiki = Problems of Economics and Legal Practice*. 2024;(2):93-97. (In Russ.)
10. Gunbold U. Property rights of lower-level administrative-territorial units in the post-soviet space. *Vlast zakona = Power of the Law*. 2024;(2):275-289. (In Russ.)
11. Bevzenko R.S. Essay on the theory of title security. *Vestnik grazhdanskogo prava = Bulletin of Civil Law*. 2021;(2):9-87. (In Russ.)

12. Podshivalov T.P. A Claim for the recognition of a property right as absent in judicial practice. *Vestnik grazhdanskogo prava = Bulletin of Civil Law*. 2024;(2):242-262. (In Russ.)
13. Schennikova L.V. On promising ideas of property law regulation (on the example of the latest codification in Puerto Rico). *Obshchestvo i pravo = Society and law*. 2025;(1):114-120. (In Russ.)
14. Schennikova L.V. Property law: traditions of legal regulation and modern models of their reinterpretation. *Notarial'nyj vestnik = Notary Bulletin*. 2025;(9):12-20. (In Russ.)
15. Bobbink Q. Mauer. Antichresis: a comparative study of classical Roman law and the contractual praxis from Roman Egypt. *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis*. 2019;(8):1-28.

Информация об авторе / Information about the Author

Щенникова Лариса Владимировна, доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права юридического факультета им. А.А. Хмырова, Кубанский государственный университет, г. Краснодар, Российская Федерация,
e-mail: shennikova_larisa@mail.ru,
ORCID: 0000-0002-1972-2287,
ResearcherID: H-3447-2016

Larisa V. Schennikova, Dr. Sci. (Law), Professor, Head of the Department of Civil Law at the A.A. Khmyrov Law Faculty, Kuban State University, Krasnodar, Russian Federation,
e-mail: shennikova_larisa@mail.ru,
ORCID: 0000-0002-1972-2287,
ResearcherID: H-3447-2016