28041

28.041.

И. А. Базановъ.
Профессоръ Императорскаго Томскаго Университета.

БИБЛІОТЕКА
Ученаго Комитета Мин. Фин.

ВОТЧИННЫЙ РЕЖИМЪ

3495/II.

ВЪ РОССІИ.

Его происхожденіе,
современное состояніе
и проектъ реформы.

ТОМСКЪ.
Типо-литографія Сибирск. Т—ва Печатн. Дѣла, уг. Дворянск. ул. и Ямск. пер., соб. д.
1910.

Библиотека НКФ СССР

39

85018

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Настоящее изслѣдованіе было обѣщано мною въ другой моей работѣ, написанной на тему „Происхожденіе современной ипотеки“. Оба изслѣдованія подсказаны однимъ и тѣмъ же правовымъ событіемъ, объединены общей цѣлью и образуютъ отдѣлы въ исполненіи одного болѣе широкаго общаго плана.

Появленіе Проекта вотчиннаго устава 1893 г. побудило меня заняться учеными изысканіями въ области организаціи вотчиннаго оборота и реальнаго кредита какъ у народовъ Западной Европы, праву которыхъ проектъ подражаетъ въ отношеніи юридической техники, такъ и—въ исторіи русскаго права, съ матеріаломъ котораго замѣтно бережно обращаются наши реформаторы. Первую свою работу я посвятилъ генезису современной правовой организаціи вотчиннаго оборота и реальнаго кредита на западѣ. Таково и есть содержаніе изслѣдованія „Происхожденіе современной ипотеки“. Настоящую же, вторую работу я отвожу генезису правовой организаціи вотчиннаго оборота и реальнаго кредита въ общемъ русскомъ гражданскомъ правѣ,—заключая ее очеркомъ послѣднихъ проектовъ вотчиннаго устава.

Составляя, такимъ образомъ, отдѣлы общаго болѣе широкаго изслѣдованія о происхожденіи и сущности проектируемой у насъ организаціи вотчинной системы, оба изслѣдованія являются, однако, самостоятельными: въ отношеніи другъ друга они отличаются предметомъ изученія, въ отношеніи же Проекта вотчиннаго устава—рамками и характеромъ изслѣдованія.

Въ частности, въ настоящей работѣ я задаюсь цѣлью дать очеркъ развитія правовой организаціи вотчиннаго оборота и реальнаго кредита въ Россіи.

Сложный комплексъ нормъ, регулирующихъ вотчинный оборотъ и реальный кредитъ, на западѣ издавна, а у насъ со средины 19 вѣка, со времени движенія къ введенію ипотечной системы, составляетъ предметъ особыхъ изслѣдованій, какъ явленіе самосто-

ятельное и объединенное общей цѣлью. На западѣ ему посвящено много крупныхъ изслѣдованій, и оно получило точное названіе—„ипотечной системы", въ настоящее время, впрочемъ, все чаще замѣняемое „вотчинной системой". У насъ ему до сихъ поръ посвящались только рѣдкія журнальныя статьи,—благодаря чему не выработалось и точнаго названія. Я называю это явленіе „вотчиннымъ режимомъ", имѣя въ виду, съ одной стороны, обнять этимъ именемъ все широкое содержаніе входящихъ сюда нормъ нашего права,—захватывающее по объему ту же область, какую обнимаютъ западно-европейскія „вотчинныя системы", а съ другой, подчеркнуть отличіе нашей исторической правовой организаціи вотчиннаго оборота и реальнаго кредита отъ сложившейся на западѣ „вотчинной системы", съ ея специфическими чертами, у насъ пока не встрѣчающимися.

Во всемъ своемъ объемѣ нашъ вотчинный режимъ не былъ до сихъ поръ предметомъ научныхъ изслѣдованій. Но отдѣльные, входящіе въ него вопросы, время отъ времени привлекали вниманіе нашихъ юристовъ. Здѣсь слѣдуетъ упомянуть изъ прежнихъ работъ—изслѣдованія: Мейера, О залогѣ; Энгельмана, О пріобрѣтеніи права собственности на землю по русскому праву, и Неволина, Исторія россійскихъ гражданскихъ законовъ, а изъ новыхъ—изслѣдованіе Кассо, Понятіе о залогѣ въ современномъ правѣ. Но всѣ прежнія работы устарѣли, не оправдываются накопившимися съ тѣхъ поръ новыми историческими матеріалами, а, главное, написанчыя въ періодъ господства крѣпостной системы, онѣ и на древнее наше вотчинное право переносили современныя имъ понятія, вслѣдствіе чего и запутываютъ правильное представленіе о нашемъ древнемъ „вотчинномъ режимѣ". Что же касается изслѣдованія Л. А. Кассо, то, при несомнѣнныхъ своихъ достоинствахъ, оно ограничивается лишь изученіемъ одного вопроса о сущности залога, не касаясь вовсе остальной матеріи, обнимаемой понятіемъ „вотчиннаго режима". Наконецъ, до сихъ поръ нѣтъ ни одной работы, посвященной систематическому очерку проекта вотчиннаго устава.

Изложенныя соображенія опредѣлили тему настоящаго изслѣдованія.

Работая надъ послѣднимъ, я получилъ возможность использовать новые, пока нетронутые матеріалы по нашему древнему праву, недавно открытые и еще не опубликованные. Я разумѣю документы вотчинной записки Помѣстнаго Приказа и Псковской Съѣзжей Избы, находящіеся въ Московскомъ Архивѣ Министерства Юстиціи и отмѣченные въ трудѣ Д. Я. Самоквасова, Архивный матеріалъ, Москва, 1905 г. Эти документы дали мнѣ богатый ма-

теріалъ и помогли выяснить въ нашемъ древнемъ вотчинномъ правѣ много такихъ вопросовъ, которые прежде представлялись неразрѣшимыми.

Приношу мою искреннюю благодарность Управляющему Московскимъ Архивомъ Министерства Юстиціи Дм. Як. Самоквасову, широко и гостепріимно открывшему мнѣ двери этой сокровищницы новыхъ историческихъ документовъ.

И. Базановъ.

Томскъ.
1 Августа 1910 г.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стр.

Введеніе.
§ 1. Предметъ изслѣдованія 1

КНИГА I.

Вотчинный режимъ въ правѣ Московскаго Государства.
§ 2. Общія замѣчанія 4
Глава I. Нотаріальныя и вотчинныя установленія Московскаго Государства. Площадь и Помѣстный приказъ.
§ 3. Площадь 7
§ 4. Помѣстный Приказъ 11
Глава II. Матеріальное вотчинное право Московскаго Государства.
§ 5. Способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ. Справка или вотчинная записка 27
§ 6. Отказъ 29
Глава III.
§ 7. Организація реальнаго кредита въ древнемъ русскомъ правѣ. Залогъ. 30
§ 8. Заключеніе 44

КНИГА II.

Вотчинный режимъ Петербургскаго періода нашей исторіи.
§ 9. Общія замѣчанія 46
Глава I. Судьбы вотчиннаго режима въ эпоху преобразованій Петра Великаго и до Учрежденія о губерніяхъ.
§ 10. Судьбы нотаріата въ данную эпоху 47
§ 11. Судьбы вотчиннаго установленія за ту же эпоху 62
§ 12. Судьбы организаціи вотчиннаго оборота за ту же эпоху 70
§ 13. Организація реальнаго кредита за то же время. Запрещеніе. Залогъ. Банковый кредитъ. Заключеніе 75
Глава. II. Судьбы вотчиннаго режима въ эпоху Учрежденія о губерніяхъ Екатерины II и до изданія Свода законовъ.
§ 14. Общія замѣчанія 91
§ 15. Судьбы нотаріата въ разсматриваемую эпоху 96
§ 16. Судьбы вотчиннаго режима за ту же эпоху 100
§ 17. Способъ пріобрѣтенія права собственности за ту же эпоху. 115
§ 18. Организація реальнаго кредита за ту же эпоху. Запрещеніе.—Залогъ, обезпечивающій сдѣлки съ казною.—Залогъ между частными лицами.—Банковый кредитъ 115

Стр.

Глава III. Вотчинный режимъ Свода Законовъ до реформъ Императора Александра II 122
§ 19. Формальное вотчинное право въ Сводѣ Законовъ 125
§ 20. Организація вотчиннаго оборота въ Сводѣ Законовъ. Способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ . . . 131
§ 21. Организація реальнаго кредита въ Сводѣ Законовъ 137
§ 22. Заключеніе 140

КНИГА III.

Движеніе къ реформѣ нашего вотчиннаго режима.
§ 23. Общія замѣчанія. 143

Глава I. Первыя вѣянія реформы вотчиннаго режима.
§ 24. Передъ судебной реформой 143

Глава II. Судебная реформа 1864 г. и Нотаріальное Положеніе 1866 г.
§ 25. Общія задачи реформы 155
§ 26. Организація нотаріальнаго дѣла въ эпоху Нотаріальнаго Положенія 162
§ 27. Формальное вотчинное право въ эпоху Нотаріальнаго Положенія . 166
§ 28. Матеріальное вотчинное право въ эпоху Нотаріальнаго Положенія. Способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ 176
§ 29. Организація реальнаго кредита въ эпоху Судебной Реформы . . . 184
§ 30. Итоги 211

Глава III. Новѣйшія реформаціонныя теченія въ области вотчиннаго режима 217
§ 31. Реформаціонныя вѣянія семидесятыхъ годовъ 218
§ 32. Реформаціонныя вѣянія 80-хъ годовъ. Основныя положенія ипотечной реформы 19 мая 1881 г. 234

Глава IV. Послѣдніе проекты вотчинной системы: Проектъ вотчиннаго устава 1892 г. Проектъ Гражданскаго Уложенія 1902 и 1905 г. Проектъ вотчиннаго устава, внесенный Министромъ Юстиціи въ III Государственную Думу.
§ 33. Общія замѣчанія. 242
§ 34. Формальное вотчинное право послѣднихъ проэктовъ 244
§ 35. Матеріальное вотчинное право послѣднихъ проектовъ 263
1. Способъ пріобрѣтенія права собственности по сдѣлкамъ между живыми.
§ 36. Установленіе ограниченныхъ вотчинныхъ правъ на недвижимости 266
§ 37. Залогъ недвижимости 267
§ 38. Особые виды залога. Залогъ, обезпечивающій договоръ съ казною и съ кредитными установленіями. Кредитный залогъ 278
§ 39. Порядокъ взысканія съ недвижимыхъ имѣній находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе Вотчинный Уставъ 281
§ 40. Заключеніе. 295

ВВЕДЕНІЕ.

§ 1. Предметъ изслѣдованія.

Предметомъ настоящаго изслѣдованія служитъ вотчинный режимъ въ Россіи, т. е. правовая организація вотчиннаго оборота и реальнаго кредита,—въ постепенномъ образованіи въ исторіи русскаго права, современномъ состояніи и въ ихъ постановкѣ по послѣднимъ проектамъ вотчиннаго устава.

Сложный коплексъ нормъ, обнимаемыхъ понятіемъ вотчиннаго режима, выдѣлился въ сознаніи русскихъ юристовъ въ самостоятельное цѣлое такъ же, какъ и на западѣ, съ самаго начала движенія къ реформѣ этого режима, именно со средины 19 столѣтія. И хотя за истекшіе полвѣка залогъ, какъ основа реальнаго кредита, еще не успѣлъ наложить у насъ той глубокой печати на всю организацію вотчиннаго оборота и реальнаго кредита, какую онъ наложилъ на западѣ, особенно въ Германіи, тѣмъ не менѣе въ очеркѣ нашего вотчиннаго режима нельзя было обойти организацію залогового права, тѣмъ болѣе, что проекты наши уже обнаруживаютъ вліяніе кредитнаго хозяйства на организацію вотчиннаго оборота.

Указанный комплексъ нормъ регулируетъ не только матеріальную, но и формальную сторону дѣла, т. е. не только способъ установленія права собственности и правоотношеніе залога, но и строеніе и дѣятельность государственныхъ органовъ, принимающихъ участіе въ установленіи и осуществленіи указанныхъ вотчинныхъ правъ, какъ, наконецъ, и рядъ мѣропріятій, направленныхъ на обезпеченность и успѣхъ вотчиннаго оборота и реальнаго кредита.

Подобно западу движеніе къ реформѣ вотчиннаго режима началось и у насъ съ усовершенствованія формальнаго вотчиннаго права.

Отсюда съ необходимостью подсказывалось изученіе не только матеріальнаго, но и формальнаго вотчиннаго права,—изученіе строенія и дѣятельности вотчинныхъ установленій, началъ вотчиннаго производства и основныхъ принциповъ организаціи вотчинныхъ книгъ.

Подобно тому, какъ на западѣ развитіе вотчинной системы совершалось подъ знаменемъ возвращенія къ національному праву, долгое время ведшему неравную борьбу съ римскимъ правомъ, и у

насъ движеніе къ реформѣ сопровождалось призывомъ къ нашимъ національнымъ правовымъ образованіямъ искалѣченнымъ и забытымъ въ періодъ слѣпого и повальнаго заимствованія съ запада,— тѣмъ болѣе, что въ нашемъ дѣйтсвующемъ гражданскомъ правѣ имѣются цѣлые нетронутые слои національнаго правового творчества. Отсюда, представлялось необходимымъ отвести въ изслѣдованіи замѣтное мѣсто нашему древнему праву.

Особенность исторіи нашего вотчиннаго режима состоитъ въ томъ, что древняя дача, какъ способъ установленія вотчиннаго права на недвижимость, со временемъ уступаетъ мѣсто крѣпости, игравшей въ древнемъ правѣ роль только обязательственнаго отношенія, роль простого основанія пріобрѣтенія вотчиннаго права. Этотъ процессъ отмиранія дачи и перерожденія крѣпости изъ обязательственнаго въ вещный актъ побуждаетъ расширить рамки изслѣдованія, удѣливъ нѣкоторое мѣсто нашему нотаріату.

Такъ опредѣлились границы изслѣдуемаго явленія. Съ другой стороны эти границы опредѣлились рамками дѣйствія нашего общаго гражданскаго права. Именно здѣсь, въ исторіи общаго русскаго права, сказались оригинальность и самобытность русскаго правового творчества. Весьма развитыя вотчинныя и ипотечныя системы, дѣйствующія въ нѣкоторыхъ нашихъ мѣстныхъ правахъ, представляютъ результатъ пересадки съ запада. О нихъ приходилось упомянуть въ изслѣдованіи исторіи западно-европейскихъ вотчинныхъ системъ. Въ настоящей же работѣ они оставлены безъ разсмотрѣнія, тѣмъ болѣе что предметъ настоящаго изслѣдованія и безъ того получился весьма обширный.

Процессъ развитія родного вотчиннаго режима распадается на три крупныхъ періода, отличающихся другъ отъ друга существенными особенностями самаго строенія разсматриваемыхъ правовыхъ организацій.

I. Первый періодъ обнимаетъ правовое творчество Московскаго Государства, создавшаго оффиціальную вотчинную записку, или дачу, въ области вотчиннаго оборота и остановившагося на негласной закладной-купчей въ области реальнаго кредита. Уложеніе Царя Алексѣя Михайловича 1649 г., предшествующіе и послѣдующіе за нимъ указы являются центромъ правительственныхъ мѣропріятій по изслѣдуемому вопросу за указанный періодъ, а обычное право и сдѣлочный міръ—немаловажной лабораторіей правового народнаго творчества въ области матеріальнаго гражданскаго права за то же время.

2. Второй періодъ занимаетъ все послѣдующее время съ начала 18 и до второй половины 19 столѣтія. Это—періодъ борьбы вотчин-

ной записки съ крѣпостью въ области вотчиннаго оборота, періодъ запретительной системы, какъ первой формы оглашенія залога и періодъ назрѣванія права отчужденія, какъ главнѣйшаго полномочія въ правѣ залога. Не столько мѣропріятія Петра Великаго, сколько Учрежденіе о губерніяхъ Императрицы Екатерины II и Сводъ Законовъ представляютъ главнѣйшіе этапы торжества крѣпости надъ вотчинной запиской.

3. Наконецъ, третій періодъ, начинающійся реформами Императора Александра II и продолжающійся до настоящаго времени, характеризуется движеніемъ къ реформѣ нашего вотчиннаго режима,—реформѣ, преслѣдующей задачу организовать вотчинный оборотъ и реальный кредитъ на испытанныхъ началахъ правильной вотчинной системы, представляющихъ въ сущности лишь усовершенствованную, согласно требованіямъ времени, нашу родную систему вотчинной записки, распространенную, притомъ, на залогъ и прочія вотчинныя права.

4. Среди многочисленныхъ проектовъ вотчинной системы особенное значеніе имѣютъ послѣдніе проекты, а именно: а) проектъ Редакціонной Комиссіи и в) проектъ Министра Юстиціи, внесенный въ III Государственную Думу. Въ виду ихъ особаго значенія, пришлось отвести имъ въ работѣ особый крупный отдѣлъ.

Этими соображеніями подсказаны главные отдѣлы изслѣдованія.

КНИГА I.

Вотчинный режимъ въ правѣ Московскаго Государства.

§ 2. Общія замѣчанія.

Вотчинный режимъ пережилъ въ древнемъ русскомъ правѣ цѣлую эволюцію. Въ настоящемъ очеркѣ мы изображаемъ главнымъ образомъ итоги древняго правообразованія.

1. Общимъ фономъ указанной эволюціи служитъ прежде всего особенный экономическій строй, переживавшійся въ то время русскимъ обществомъ, именно—система натуральнаго хозяйства, неизмѣнно господствовавшая въ теченіе всей изслѣдуемой эпохи и сопровождавшаяся съ одной стороны неистощимымъ земельнымъ богатствомъ, со временемъ только возраставшемъ, благодаря расширенію границъ государства, а съ другой—бѣдностью капиталовъ.

Исключеніе изъ этого правила, хотя слабое могли представлять развѣ только вольные города — Новгородъ и Псковъ, но тоже лишь во время ихъ политической самостоятельности. По крайней мѣрѣ нѣкоторыя юридическія организаціи Псковской Судной Грамоты заставляютъ предполагать, что во Псковѣ за время его политической самостоятельности система натуральнаго хозяйства прорѣзывалась явленіями денежнаго хозяйства, подобно современнымъ вольному Пскову гензейскимъ городамъ Германіи.

II. На ряду съ натуральнымъ хозяйствомъ другимъ общимъ условіемъ указанной эволюціи служитъ особенный соціальный строй того времени, именно наличность естественныхъ союзныхъ образованій въ обществѣ, сказывавшихся извѣстной степенью коллективизма въ обладаніи недвижимостями. Если, съ одной стороны, мы встрѣчаемъ въ отдѣльныхъ актахъ глубокой старины примѣры индивидуальнаго обладанія недвижимостями, то съ другой—въ законодательныхъ памятникахъ той эпохи, какъ и въ актахъ частныхъ сдѣлокъ, многое говоритъ за господство въ древнее время семейнаго или родового обладанія, налагающаго на вотчинный оборотъ печать неподвижности, а на владѣніе — печать вѣчности.

Эмансипирующееся со временемъ отъ стѣсненій, порожденныхъ существованіемъ естественныхъ союзныхъ образованій, индивиду-

альное обладаніе недвижимостями опутывается въ Московскомъ Государствѣ цѣлой сѣтью новыхъ ограниченій налагаемыхъ уже по государственнымъ соображеніямъ и тоже вызывающихъ значительную неподвижность оборота.

III. Слѣдующей господствующей чертою разсматриваемой эпохи является форма правообразованія. То было время почти исключительнаго дѣйствія обычнаго права, особенно въ сферѣ гражданскихъ отношеній. Самые памятники законодательства, включая Уложеніе Царя Алексѣя Михайловича, поскольку они регулировали гражданскія отношенія, главнымъ образомъ фиксировали народное правовое творчество. Послѣдній памятникъ даже вырабатывался при участіи народныхъ представителей и, что особенно интересно, знаменитая 34 статья XVII главы Уложенія, какъ установлено проф. Загоскинымъ, внесена въ законодательный памятникъ подъ вліяніемъ этихъ именно представителей.

Внѣшняя организація вотчинныхъ установленій, производство въ нихъ и вотчинная записка являются творчествомъ центральной Московской власти,—произведеніемъ государства.

Такимъ образомъ организацію вотчиннаго оборота и реальнаго кредита за разсматриваемый періодъ мы можемъ считать въ такой же мѣрѣ продуктомъ народнаго творчества, въ какой и произведеніемъ государственной власти, въ противоположность позднѣйшему правообразованію, представляющему по формѣ плодъ исключительно государственныхъ мѣропріятій, а по существу плодъ нерѣдко кабинетныхъ построеній и, отчасти, иноземныхъ вліяній.

IV. Только что отмѣченная преобладающая роль обычая надъ закономъ стоитъ въ неразрывной связи съ другимъ явленіемъ правового порядка того времени, именно—первоначальной слабостью государственной власти и организаціи, лишь позднѣе, въ Московскомъ государствѣ смѣнившейся возрастающимъ вмѣшательствомъ государства въ гражданскую жизнь народа, дотолѣ предоставленную всецѣло творчеству самого народа.

Систематическій ростъ государственнаго вліянія на гражданскій бытъ народа, ярко выступающій въ эпоху Московскаго государства и придавшій нашему отечеству черты патримоніальнаго государства, отразился рядомъ измѣненій въ изслѣдуемой нами области гражданскаго права.

Зачаточныя гражданско-правовыя организаціи, слагавшіяся въ удѣльно-вѣчевомъ періодѣ въ чистомъ видѣ, и мѣстами, какъ, напримѣръ, въ вольномъ городѣ Псковѣ получившія замѣтное развитіе,—въ Московскомъ государствѣ проникаются публично-правовыми моментами. Обладаніе недвижимостями, первоначаль-

но имѣвшее чисто гражданскій обликъ, здѣсь, въ Москвѣ, становится въ зависимость и условія публичноправовыхъ отношеній. Господствующимъ видомъ владѣнія является помѣстье, даваемое государствомъ въ видѣ жалованья и съ обязательствомъ службы государству. Послѣдній режимъ, благодаря своему господствующему положенію, постепенно становится образцомъ и для вотчиннаго оборота. Сдѣлки объ отчужденіи недвижимостей, сначала совершавшіяся частнымъ образомъ и сводившіяся къ устному соглашенію и фактической передачѣ владѣнія—можетъ быть, въ торжественной и символической формѣ вручения пріобрѣтателю дерна и обхода съ послѣднимъ недвижимости, послѣ длинной эволюціи получаютъ слѣдующій обликъ: соглашеніе объ отчужденіи недвижимости облекается въ письменную форму крѣпости и получаетъ значеніе обязательственнаго основанія для установленія вотчиннаго права на недвижимость; самое же вотчинное право, именно собственность на недвижимость установляется особымъ вещнымъ договоромъ, совершаемымъ въ вотчинномъ установленіи и влекущимъ за собою оффиціальный актъ государственной власти, построенный по образцу господствовавшаго въ то время порядка пожалованія государственной властью помѣстія служилому лицу, т.-е.—дачу, или вотчинную записку и отказъ.

Во всемъ этомъ процессѣ работаютъ съ неодинаковой силой—отчасти интересъ гражданскаго оборота, заключающійся въ большей обезпеченности сдѣлокъ, благодаря участію въ нихъ крѣпнущей государственной власти, а главнымъ образомъ, интересъ самого государства, особенно со времени развитія помѣстной системы, заключающійся въ охраненіи государственныхъ земель и полученіи съ нихъ соотвѣтствующихъ службы и повинностей. Насколько публичный интересъ патримоніальнаго государства господствовалъ надъ частнымъ, насколько вотчинная записка была подражаніемъ регистраціи помѣстій, доказательствомъ можетъ служить слѣдующее разительное явленіе. На помѣстья не могъ быть установленъ залогъ, который на вотчины свободно устанавливается. И вотъ въ развитомъ правѣ Московскаго періода записка залога, какъ такового, при самомъ его основаніи, не имѣла мѣста,—хотя потребность въ такой запискѣ существовала и въ знаменитомъ указѣ Іоанна IV отъ 11 января 1558 г. такая записка упоминается, какъ существующій институтъ. Залогъ предъявлялся къ вотчинной запискѣ тогда, когда, будучи просроченъ, онъ долженъ былъ стать собственностью кредитора, подобно купленному имѣнію.

Съ развитіемъ вотчинной записки и прежняя основа вотчинныхъ отношеній, владѣніе, уступаетъ мѣсто новой основѣ, вотчин-

ной регистраціи. Между прочимъ, исчезаетъ пріобрѣтательная давность.

V. Необходимо отмѣтить еще одну черту правообразованія разсматриваемой эпохи. Съ того времени, какъ Московское государство объединило удѣльныя княжества, вотчинный режимъ централизуется. Подобно Бегемскимъ „Landtafel" основывается единое вотчинное установленіе на все государство. И эта централизація существуетъ до конца разсматриваемой эпохи.

Такъ, послѣ многовѣкового эволюціоннаго процесса, сложилась та наша древняя національная организація вотчиннаго оборота и реальнаго кредита, которая увѣковѣчена была въ Уложеніи Царя Алексѣя Михайловича и ближайшихъ къ нему законодательныхъ актахъ. Къ ней обращаются теперь взоры современныхъ нашихъ реформаторовъ, какъ родному образцу правильной вотчинной системы, хотя и первобытно-простому. На ней и намъ слѣдуетъ теперь остановить свое вниманіе.

Въ ней рѣзко разграничены 1) обязательство объ установленіи вотчиннаго права, какъ основаніе установленія такового—крѣпость, и 2) самый актъ, устанавливающій такое право—вотчинная записка. Совершеніе первой — дѣло площади, дѣло Московскаго нотаріата; совершеніе второго—дѣло Помѣстнаго приказа, дѣло Московскаго вотчиннаго установленія.

Полная картина организаціи вотчиннаго оборота и реальнаго кредита въ правѣ Московскаго государства представится намъ изъ очерка формальнаго и матеріальнаго вотчиннаго права того времени, изъ очерка Помѣстнаго Приказа съ одной стороны, справки и отказа—съ другой. А такъ какъ Московская площадь со временемъ сыграла весьма важную роль въ судьбахъ нашего вотчиннаго режима, то и ей необходимо отвести долю вниманія.

Глава I.

Нотаріальныя и вотчинныя установленія Московскаго Государства.

Площадь и помѣстный приказъ.

§ 3. Площадь.

Площадь, какъ установленіе, имѣющее задачей совершеніе актовъ о сдѣлкахъ между частными лицами по поводу ихъ имущества, въ частности—о договорахъ объ отчужденіи недвижимостей и обремененіи ихъ залогомъ, слагалась вѣками и притомъ тѣмъ же путемъ, какимъ слагались всѣ первоначальныя установленія и

правила, т.-е. путемъ обычая и указаній опыта [1]). Первоначально акты составлялись и писались или дьяками духовнаго и свѣтскаго вѣдомствъ, болѣе знакомыми съ грамотой и искусными въ сочиненіи актовъ, или совершенно частными лицами, обладающими тѣми же свойствами. Практика создавала спеціалистовъ. А послѣдніе выработали технику дѣла, въ частности цѣлесообразный формуляръ актовъ, получившій въ порядкѣ употребленія значеніе руководящаго. Обстоятельность актовъ, точность ихъ и даже терминологія все же колебались въ зависимости отъ таланта составителей и мѣстностей государства [2]). Во всякомъ случаѣ населеніе обращалось къ спеціалистамъ за совершеніемъ актовъ сдѣлокъ. А это содѣйствовало развитію спеціальности и вызвало въ болѣе оживленныхъ центрахъ государства, въ Москвѣ и другихъ городахъ образованіе особыхъ корпорацій площадныхъ подьячихъ. Возникновеніе площади относится Неволинымъ къ срединѣ XVI столѣтія, а Энгельманомъ къ концу его. Но существовалъ ли этотъ институтъ въ концѣ XVI столѣтія кромѣ Москвы въ какихънибудь другихъ городахъ, сказать трудно. Акты, на которые ссылаются упомянутые историки въ пользу такого существованія площади въ другихъ городахъ, относятся къ концу слѣдующаго XVII столѣтія. Уложеніе 1649 года констатируетъ существованіе площадныхъ подьячихъ въ разныхъ городахъ (X, 246, 250). Однако, совершеніе актовъ у площадныхъ подьячихъ до самого Уложенія не было обязательнымъ. И въ дѣйствительности очень часто по возникновеніи уже площади сдѣлки совершались не площадными подьячими, а частными лицами или земскими либо церковными дьячками. Напримѣръ, подавляющее большинство купчихъ и закладныхъ, находящихся въ дѣлахъ Помѣстнаго Приказа и разсмотрѣнныхъ мною, разъ только онѣ совершены до Уложенія, написаны не на площади, а частнымъ лицомъ или церковнымъ дьякомъ и т. д. И только немногія купчія и закладныя, начиная съ сороковыхъ годовъ XVII столѣтія, изъ разсмотрѣнныхъ мною, написаны подьячими Ивановской Площади [3]).

---

[1]) Ср. Энгельманъ, О пріобрѣтеніи права собственности на землю по русскому праву. СПБ. 1859 г. стр. 84 и слѣд.; Неволинъ, Исторія росс. гражд. зак., томъ II стр. 48 и слѣд.

[2]) Въ этомъ легко убѣдиться, сравнивая, напр., цыдвинскія закладныя, напечатанныя въ приложеніи къ изслѣдованію Удинцева, Исторія займа. Кіевъ, 1908 г., съ закладными, найденными мною въ дѣлахъ Помѣстнаго Приказа (перечислены въ § 4 въ отдѣлѣ о производствѣ Помѣстнаго Приказа).

[3]) Таковы: Архивъ Мин. Юстиц., Вотч. Колл. Кн. № 6000/32 Записная дѣламъ о бѣглыхъ крестьянахъ и завладѣніи землею 7154/1646 г. дѣло № 6: закладная отъ 1642 г.;

Уложеніе 1649 года впервые предписываетъ совершать какъ вообще акты на значительную сумму, такъ въ особенности купчія и закладныя на недвижимости у площадныхъ подьячихъ какъ на Москвѣ, такъ и въ другихъ городахъ (X, 246, 250), оставляя частнымъ лицамъ и земскимъ или церковнымъ дьячкамъ совершеніе лишь маловажныхъ актовъ о движимомъ имуществѣ (X, 248, 250). Съ этого времени акты купчихъ и закладныхъ на недвижимости почти исключительно пишутся площадными подьячими. Тогда же въ цѣломъ рядѣ городовъ обнаруживается существованіе площади, наприм. въ Смоленскѣ, Псковѣ, Гдовскѣ, Курскѣ, Луцкѣ и другихъ городахъ [4]). А тамъ, гдѣ не было площадныхъ подьячихъ, въ это время ихъ заводятъ, напр., въ Тихвинѣ [5]). Впрочемъ, и во второй половинѣ XVII столѣтія площадь не вездѣ существуетъ. Особенно на окрайнахъ государства дѣло совершенія купчихъ и закладныхъ на недвижимости по-прежнему составляетъ удѣлъ церковныхъ дьячковъ или частныхъ лицъ—грамотѣевъ [6]). И только крутыя мѣры Петра Великаго даютъ себя чувствовать и на окраинахъ [7]).

Обративъ вниманіе на исторически сложившуюся площадь и придавая ей значеніе оффиціальнаго органа, завѣдывающаго нотаріальной функціей, Правительство пытается въ то же время регулировать этотъ институтъ, обезпечить правильность его дѣятельности и поднять значеніе исходящихъ отъ него актовъ.

Такъ, правительство принимаетъ участіе при опредѣленіи лицъ въ должность площадныхъ подьячихъ. Энгельманъ утверждаетъ (85 стр.), что назначеніе въ должность производилось тѣмъ мѣстнымъ начальствомъ, которое утверждало подьяческіе акты. Но это уже потому невѣрно, что подьяческіе акты никѣмъ не утверждались. Подъ утвержденіемъ ихъ Энгельманъ, какъ и Неволинъ, ошибочно разумѣютъ предъявленіе купчихъ и закладныхъ въ вотчинное установленіе, какъ основаній для совершенія вотчиннаго

тамъ же дѣло № 4: купчая отъ 1648 г.; Вотч. Колл. Кн. 6002/20 Приказныя дѣла отъ 7154 г., дѣло № 7: купчая отъ 1646 г. Только эти акты написаны подьячими Ивановской Площади; остальные разсмотрѣнные мною акты первой половины XVII стол., указанные въ § 4 въ рубрикѣ: „Производство Пом. Приказа", написаны не на площади.

[4]) См. въ Архивѣ Мин. Юст. Вотч. Конторы по Пскову 7175 г. Кн. 72/1614 дѣло № 55 листъ 184; дѣло № 58 л. 190; д. № 81 л. 272; д. № 184 л. 708; д. № 168 л. 634.

[5]) А. Ю. № 355.

[6]) См. въ Архивѣ Мин. Юстиц. ту же кн. 72/1614 отъ 7175 г. По Пскову д. № 160 л. 607. Также Цыдвинскіе акты отъ 2-й половины 17 в. (въ приложеніи къ изслѣдованію Удинцева, Исторія займа).

[7]) Цыдвинскіе акты начала 18 столѣтія.

акта. Правильнѣе сказать, что назначеніе подьячихъ производилось той властью, которая вѣдала судъ и управленіе на мѣстѣ, такъ какъ и подьячіе, играя роль нотаріата, вѣдали функцію охранительнаго судопроизводства. Власть эта, по условіямъ того времени, могла быть какъ свѣтской (воевода), такъ и духовной (игуменъ) [8]).

Далѣе, при опредѣленіи на должность площаднаго подьячаго правительство озабочивается избраніемъ достойныхъ и возможно добропорядочныхъ лицъ. Съ этой цѣлью оно требуетъ отъ кандидата предъявленія поруки въ добросовѣстномъ исполненіи обязанностей, иногда предоставляетъ выборы его мѣстному обществу, ручающемуся въ такомъ случаѣ за своего кандидата, и, повидимому, аналогично съ назначеніемъ приказныхъ подьячихъ, не допускаетъ въ площадные подьячіе порочныхъ лицъ („разстригъ изъ поповъ и дьяконовъ“) [9]).

За нарушеніе служебныхъ обязанностей, особенно за подлогъ актовъ, устанавливается болѣе или менѣе строгая личная и имущественная отвѣтственность площадныхъ подьячихъ („монастырское смиреніе“, „властина пеня“, „отсѣченіе руки“ и т. п.) [10]).

Устанавливается ближайшій надзоръ за дѣятельностью площадныхъ подьячихъ, въ лицѣ особаго старосты [11]).

Съ другой стороны, устанавливается принципъ довѣрія къ акту, совершенному на площади. Этотъ актъ по своему значенію отличается отъ домашняго акта. Оспариваніе его ограничивается срокомъ, а неосновательное оспариваніе даже въ теченіе этого срока влечетъ уголовное наказаніе и обязанность возмѣщенія убытковъ [12]).

Все же многое въ организаціи площади остается не налаженнымъ и такимъ, какъ сложилось въ порядкѣ самоопредѣленія подьячихъ. Да и тѣ мѣры, которыя принимались правительствомъ, были недостаточны. „Надзоръ старосты“, говоритъ Энгельманъ: „оказался недѣйствительнымъ, а новыя требованія жизни, закономъ еще не урегулированныя, разрѣшались подьячими произ-

---

[8]) Цитированные Энгельманомъ на 85 стр. А. Ю. № 355; А. И. V. № 92.

[9]) А. Ю. № 355; Указъ 1657 Авг. 23 (I П.С.З. № 213); Указъ 1664 Февр. 8 (I П.С.З. № 369).

Оба послѣдніе указа говорятъ, собственно, о приказныхъ подьячихъ. Но такъ какъ правила о приказныхъ подьячихъ въ разное время исторіи нашей служили прототипомъ организаціи площадныхъ подьячихъ, то нѣтъ основанія отказать въ примѣненіи этихъ указовъ къ условіямъ назначенія площадныхъ подьячихъ.

[10]) А. Ю. № 355, Уложеніе, X, 251 п. 2.

[11]) Энгельманъ, тамъ же.

[12]) Уложеніе X, 253, 252; Указъ 1650 сент. 28 (I П.С.З. № 46); Ук. 1679 іюня 19 (№ 763); Ук. 1686 Генв. 22 (№ 1157: II, 7).

больно". Реформа площади становилась на очередь. И реформаторъ явился въ лицѣ Петра Великаго.

Остановимся теперь на юридическомъ значеніи купчихъ и закладныхъ, совершенныхъ площадными подьячими. Въ развитомъ правѣ Московскаго государства купчая, совершенная на площади, порождала только личное отношеніе между сторонами, именно обязательство перенести вотчинное право на пріобрѣтателя; самаго же вотчиннаго права она не устанавливала, даже въ отношеніи сторонъ другъ къ другу. (Уложеніе. XVII. 34). Лишь при равенствѣ прочихъ условій, въ случаѣ коллизіи нѣсколькихъ купчихъ старшая предпочиталась младшимъ. Ничего не прибавляла и ни въ чемъ не измѣняла дѣла и фактическая передача владѣнія, вовсе даже не упоминаемая въ 34 ст. XVII гл. Уложенія, какъ обстоятельство, имѣющее какое-либо вліяніе на правоотношеніе при отчужденіи вотчиннаго права. Такимъ образомъ, Уложеніе отчетливо разграничиваетъ обязательственный и вещный моменты пріобрѣтенія недвижимости. Послѣдующіе же за уложеніемъ указы еще рѣзче подчеркнули значеніе площадной крѣпости лишь какъ основанія для совершенія акта, переносящаго вещное право на недвижимость, отказывая ей въ какомъ-либо вещномъ значеніи. Именно, подтверждая необходимость справки, или вотчинной записки, позднѣйшіе указы предписываютъ отобраніе вотчины, владѣемой по крѣпости безъ справки, въ казну [13]). Время отъ времени назначаются сроки для совершенія справки имѣній за пріобрѣтателями ихъ, подъ угрозою признанія крѣпостей, по коимъ въ эти сроки не испрошена справка, ничтожными [14]).

Только для пріобрѣтенія залога площадной крѣпости было достаточно; и ничего кромѣ нея не требовалось.

Что же касается установленія на недвижимость вотчиннаго права собственности, то таковое совершалось оффиціальнымъ актомъ справки, или вотчинной записки, сопровождаемой отказомъ. Этотъ актъ выполнялся въ вотчинныхъ установленіяхъ, среди которыхъ главнымъ былъ Помѣстный приказъ.

§ 4. Помѣстный приказъ.

Еще въ вольномъ городѣ Псковѣ и княжествѣ Рязанскомъ, видимо, существовали вотчинныя установленія. Въ Московскомъ госу-

---

[13]) Указы: 20 іюня 1670 г. (П.С.З. № 475); 1676 окт. 24 (П.С.З. № 666) и другіе.

[14]) Напр. Указъ 1699 г. дек. 9 (П. С. З. № 1732). Отобраніе имѣнія въ казну, вмѣсто признанія его собственностью отчуждателя, объясняется не только общимъ духомъ эпохи, но и публично-правовымъ значеніемъ обладанія недвижимостями.

дарствѣ также слѣды вотчинныхъ установленій восходятъ ко времени, когда помѣстная система еще только появлялась на свѣтъ. Такъ, въ знаменитомъ указѣ 11 января 1558 г. говорится: „....купити вотчина сыскивая и въ тѣхъ книгахъ разсмотря, гдѣ вотчины и купли и закладныя у которыхъ діаковъ въ книгахъ записаны“....

Но подробностей объ этихъ установленіяхъ мы не знаемъ. И не имъ принадлежитъ будущее. Послѣднее досталось на долю того учрежденія, которое возникло и развилось въ Московскомъ государствѣ вмѣстѣ съ помѣстной системой, именно — Помѣстному Приказу [15]).

I. Помѣстный Приказъ возникъ тѣмъ же порядкомъ, какимъ возникали всѣ установленія того времени, т.-е. безъ какого-либо особаго учредительнаго акта, путемъ постепеннаго налаженія въ порядкѣ практики соотвѣтственной отрасли управленія. Возникъ онъ для осуществленія той задачи, которую преслѣдовали первоначально всюду въ Европѣ аналогичныя ему средневѣковыя вотчинныя установленія, т.-е. для завѣдыванія больше въ государственномъ, чѣмъ частномъ интересѣ, имѣніями, раздававшимися Государемъ служилымъ людямъ, отчасти въ награду за службу, а главнымъ образомъ въ виду несенія ими государственной службы, вслѣдствіе чего создавалась необходимость въ постоянномъ и неослабномъ надзорѣ какъ за земельнымъ фондомъ помѣстій, такъ и за получаемыми съ этого фонда службой и другими повинностями.

Зародилась помѣстная система при Иванѣ Калитѣ и Іоаннѣ III, большіе успѣхи сдѣлала при Іоаннѣ Грозномъ и стала господствующей при первыхъ царяхъ изъ дома Романовыхъ. Уложеніе является памятникомъ помѣстной системы.

Тѣ же этапы намѣчаются и въ исторіи развитія Помѣстнаго Приказа. Отъ 1566 г. исходитъ упоминаніе о „дьякахъ, у которыхъ помѣстныя дѣла“, въ послѣдніе годы царствованія Іоана IV и при Василіи Шуйскомъ уже существуетъ „Помѣстная Изба“. А въ отказныхъ книгахъ 1609 г. упоминается „Помѣстный Приказъ“. Наконецъ, въ уложеніи 1649 г. (XVI и XVII главы) и послѣдующихъ указахъ подробно опредѣляется организація этого установленія.

---

[15]) Ивановъ, Систематическое обозрѣніе помѣстныхъ правъ и обязанностей. Москва, 1836 г.; Неволинъ, Образованіе управленія въ Россіи отъ Іоанна III до Петра I въ Журналѣ Мин. Нар. Просв. за 1844 г. мартъ. Стр. 87 и слѣд.; Его же, Исторія росс. гражд. законовъ, т. II,, стр. 195 и слѣд.; Описаніе документовъ и бумагъ Московскаго Архива Мин. Юст. кн. 5. Москва, 1888 г.; Ардашевъ, Исторія вотчиннаго архива; Бѣляевъ, О поземельномъ владѣніи въ Московскомъ Государствѣ. Москвитянинъ, 1848 г. № 2 и др.

Выросшій на почвѣ помѣстной системы и для удовлетворенія ея потребностей, Помѣстный Приказъ постепенно подчиняетъ сферѣ своего вліянія и вотчины. Хотя вотчины, какъ видъ владѣнія, были старше помѣстій, но въ періодъ господства помѣстной системы онѣ стали ассимилироваться съ помѣстьями въ отношеніи условій обладанія ими, стали разсматриваться тоже какъ фондъ содержанія служилыхъ людей и отбираться у нежелающихъ служить; вообще обладаніе ими проникается публично-правовыми началами. И завѣдываніе вотчинами по крайней мѣрѣ съ начала XVII столѣтія сосредоточивается въ Помѣстномъ Приказѣ.

II. Этотъ Приказъ и явился въ исторіи Московскаго государства главнѣйшимъ вотчиннымъ установленіемъ. Но онъ не былъ единственнымъ такимъ установленіемъ. Прежде всего онъ обслуживалъ только ту часть территоріи Московскаго Государства, которая составляла основное ядро послѣдняго и которая сложилась изъ первоначальныхъ областей великаго княжества Московскаго; именно онъ обслуживалъ Москву, Псковъ, Владиміръ и Рязань со множествомъ городовъ (96), исторически связанныхъ съ первыми въ отношеніи помѣстно-вотчиннаго завѣдыванія [16]).

Другіе же города и области, со временемъ приставшіе къ основному ядру Московскаго Государства, завѣдывались особыми помѣстно-вотчинными установленіями. Напр. Приказъ Казанскаго дворца вѣдалъ низовые города; Разрядъ вѣдалъ украинскіе города; Посольскій Приказъ и Приказъ княжества Смоленскаго вѣдалъ Смоленскъ и т. д. и всѣ поморскіе города отъ Вологды до Архангельска; Сибирскій Приказъ вѣдалъ Сибирскіе города и т. д. и т. д. [17]).

Но даже на той территоріи, которая обслуживалась Помѣстнымъ Приказомъ, послѣдній не былъ единственнымъ вотчиннымъ установленіемъ. Созданный для обслуживанія помѣстной системы, приказъ этотъ оставлялъ безъ вниманія городскія недвижимости. И вотъ для этихъ недвижимостей почти одновременно съ Помѣстнымъ Приказомъ возникаетъ особый Земскій Приказъ, вѣдающій между прочимъ вотчинныя функціи для города Москвы и нѣкоторыхъ другихъ городовъ [18]). Далѣе, ямскія земли какъ въ Москвѣ,

---

[16]) Ихъ перечень находится въ Вотч. Колл. Кн. 4703/7 Записная Указамъ 7190/1682 л. 38.

[17]) Ардашевъ, цит. статья.

[18]) Указы: 1634 марта 18; 1635 окт. 17; 1639 іюня 17; 1643 марта 4; 1643 нояб. 28 (А. И. т. III, стр. 105, 107, 108, 115 и 116). Уложеніе XIX, 40; Указы 1660 авг. 31 (П. С. З. № 279); 1680 февраля 4 (П. С. З. № 796); 1686 Генв. 22 (П. С. З. № 1157: II, 7). Неволинъ, Образованіе управленія, стр. 102.

такъ и въ подмосковныхъ и другихъ городахъ, вѣдались Ямскимъ Приказомъ. Дворцовыя волости всѣхъ городовъ подчинялись Приказу Большого Дворца. Имѣнія духовныхъ лицъ и учрежденій находились въ завѣдываніи Патріаршаго Приказа [19]).

Наконецъ, нѣкоторыя области, въ общемъ подчиненныя въ отношеніи помѣстно-вотчиннаго управленія Помѣстному Приказу, имѣли свои вотчинныя установленія, стоявшія въ измѣняющейся связи и зависимости отъ Помѣстнаго Приказа. Таково было положеніе Пскова и Новгорода. Эти области издавна имѣли свои помѣстно-вотчинныя установленія. Послѣднія пользовались сначала едва ли не полной самостоятельностью, но, кажется, вслѣдствіе происходившихъ тамъ злоупотребленій, въ срединѣ XVII столѣтія были поставлены въ связь и зависимость отъ Помѣстнаго Приказа. Именно, должны были ежегодно посылать даточныя книги въ Помѣстный Приказъ. Послѣдній посылалъ туда предписанія. А время отъ времени пріостанавливалась даже самостоятельная дѣятельность тѣхъ установленій [20]).

III. Обратимся теперь къ компетенціи самаго виднаго изъ перечисленныхъ вотчинныхъ установленій—Помѣстнаго Приказа [21]). Вообще компетенція эта была чрезвычайно обширной и разнообразной. Мы ограничимся указаніемъ лишь тѣхъ сторонъ компентенціи Помѣстнаго Приказа, которыя имѣли или прямое отношеніе къ вотчинной его функціи или стояли въ связи съ послѣдней.

1. Помѣстный Приказъ прежде всего завѣдывалъ описаніемъ и межеваніемъ земель государственныхъ и частновладѣльческихъ. Эта функція кадастра и межеванія, исторически восходящая ко времени гораздо болѣе раннему, принадлежала Помѣстному Приказу съ самаго его возникновенія. Но правильно, систематически и на широкихъ началахъ она была поставлена въ XVII столѣтіи, въ теченіе котораго два раза предпринималось общее описаніе и межеваніе земель: при Михаилѣ Федоровичѣ (по писцовому наказу 1622

---

[19] Ивановъ 44 стр. и слѣд. Ардашевъ 174 стр. и слѣд.

[20]) Указы: 1651 дек. 20 (П.С.З. № 71); 1652 нояб. 20 (П.С.З. № 89); 1676 февраля 18 (П.С.З. № 627); 1676 фев. 20 (П.С.З. № 628); 1687 окт. 12 (П.С.З. № 1262). Неволинъ, Исторія гражд. зак. т. II, стр. 195.—Помѣстно-вотчинныя установленія Пскова и Новгорода имѣютъ для историка то особое значеніе, что документы ихъ сохранились за время, отъ котораго не сохранилось документовъ Помѣстнаго Приказа. Первые восполняютъ пробѣлъ въ матеріалахъ помѣстно-вотчинной системы Московскаго Государства (Самоквасовъ, Архивный матеріалъ, Москва, 1905 г., Предисловіе). Въ настоящей работѣ я пользуюсь для своихъ цѣлей новооткрытыми документами вотчинной записки Псковской Съѣзжей Избы такъ-же, какъ и новооткрытыми документами вотчинной записки Помѣстнаго Приказа.

[21]) Ср. Ивановъ, 44 стр. и слѣд.; Ардашевъ, 174 стр. и слѣд.

года февраля 23) и Алексѣѣ Михайловичѣ и его преемникахъ (писцовые наказы 1681, 83, 84, 86 гг.). Помѣстный Приказъ завѣдывалъ и непрерывной текущей дѣятельностью частнаго размежеванія и описанія новыхъ владѣній, осуществлявшейся какъ по инціативѣ своей, такъ и по ходатайствамъ частныхъ лицъ. Онъ разбиралъ и споры, возникавшіе при размежеваніи земель и жалобы на неправильное межеваніе. Акты этой кадастро-межевой дѣятельности—писцовыя книги, описныя, мѣрныя, межевыя, отказныя и т. д. имѣли для вотчинной функціи Помѣстнаго Приказа большее значеніе, чѣмъ въ современныхъ развитыхъ вотчинныхъ системахъ Запада имѣютъ значеніе данныя кадастра и межеванія. Именно, онѣ служили авторитетнымъ свидѣтельствомъ пространства и хозяйственнаго состава имѣній (Указъ 1673 г. іюля 18. П. С. З. № 554). Данныя ихъ сверхъ того освѣжались при каждомъ переходѣ имѣнія изъ рукъ въ руки, при осуществленіи процедуры отказа, чѣмъ и поддерживались на высотѣ своей правильности. Связь же межеванія съ повѣркой юридическихъ титуловъ владѣнія придавала имъ значеніе авторитетной ревизіи и источника данныхъ о правоотношеніяхъ по недвижимостямъ.

2. Но не только описаніе и межеваніе помѣстныхъ и вотчинныхъ земель, не только индивидуализація и фактическая характеристика имѣній, хотя бы не лишенная юридическаго значенія, были предметомъ вѣдомства Помѣстнаго Приказа: вся юридическая судьба помѣстья или вотчины начиная съ дачи поземельнаго участка на правѣ помѣстномъ или вотчинномъ и включая всѣ дальнѣйшія перемѣны въ правовыхъ судьбахъ недвижимости, заканчивавшіяся иногда возвращеніемъ имѣнія въ тотъ же государственный фондъ, рѣшалась съ вѣдома и при участіи Помѣстнаго Приказа. Черезъ послѣдній шла раздача земель служилымъ людямъ на правѣ помѣстья или вотчины, въ видѣ содержанія за исполняемую службу или награды за отличіе по службѣ, наконецъ, въ порядкѣ отчужденія государственныхъ имуществъ частнымъ лицамъ. Тутъ совершалась первоначальная помѣстная и вотчинная записка имѣній за ихъ обладателями. А послѣднимъ выдавались на руки грамоты. Тутъ же совершалась записка о всѣхъ дальнѣйшихъ переходахъ изъ рукъ въ руки какъ помѣстій, такъ и вотчинъ—послѣднихъ какъ по сдѣлкамъ между живыми (въ частности по купчимъ и просроченнымъ закладнымъ), такъ и по сдѣлкамъ на случай смерти, наконецъ, на основаніи наслѣдства по закону. Отсюда же исходили предписанія объ отказѣ имѣній на мѣстѣ за пріобрѣтателями. Когда же помѣстья и вотчины, розданныя черезъ Помѣстный Приказъ, становились выморочными или

подлежали отпискѣ на Государя, они черезъ тотъ же Приказъ возвращались въ общій фондъ государственныхъ земель.

3. Эта обширная помѣстно-вотчинная дѣятельность Приказа составляла функцію судебнаго управленія, „неспорныхъ дѣлъ". Ему же принадлежала и вся спорная юрисдикція относительно завѣдуемыхъ имъ помѣстій и вотчинъ. Долгое время просьбы о выкупѣ заложенныхъ вотчинъ разсматривались Суднымъ Приказомъ, справка же просроченныхъ по залогу имѣній состояла въ вѣдѣніи Помѣстнаго Приказа,—обстоятельство характерное для уясненія природы древняго залога. Но указомъ 1684 Августа 5 (П. С. З. № 1085) и просьбы о выкупѣ было предписано направлять въ Помѣстный Приказъ, жертвуя стройностью порядка въ угоду потребностямъ жизни, такъ какъ иначе порождалась волокитная переписка съ Суднымъ Приказомъ при справкѣ просроченныхъ закладныхъ о неимѣніи заявленій должниковъ о выкупѣ залоговъ.

Такъ стройно, логично и юридически послѣдовательно сложилась компетенція Помѣстнаго Приказа, какъ вотчиннаго установленія.

IV. Организація Помѣстнаго Приказа, слагавшаяся эмпирически, въ періодъ Уложенія выступаетъ передъ нами въ довольно стройномъ видѣ, а въ послѣдующихъ мѣропріятіяхъ, особенно въ Троекуровскихъ указахъ (1683 по 1693 годъ) получаетъ окончательную отдѣлку для періода Московскаго Государства [22]).

Во главѣ Помѣстнаго Приказа стоитъ Бояринъ съ широкими полномочіями и рѣшающимъ голосомъ; при немъ, для образованія присутствія, состоитъ нѣсколько товарищей судей. По Уложенію (X, 23) такихъ товарищей полагалось вообще три или четыре, а для рѣшенія дѣла требовалось два, въ крайнемъ случаѣ одинъ. Но изъ дѣлъ Помѣстнаго Приказа видно, что неспорныя дѣла разсматривались часто Бояриномъ съ однимъ товарищемъ и тремя дьяками или даже одними дьяками [23]).

Для дѣлопроизводства въ Приказѣ состояло нѣсколько Дьяковъ, въ томъ числѣ думные. При разсмотрѣніи дѣлъ вотчинной записки обычно упоминается о присутствіи трехъ, иногда двухъ дьяковъ.

---

[22]) Уложеніе глава X: рядъ статей; Троекуровскіе Указы въ Архивѣ М. Ю. Въ Вотч. Колл. Кн. № 4709/7 Записной указамъ 7190/1683 — 7200/1693 г. листы 1-28. См. также Ивановъ, стр. 52, 56, 57 и др. Неволинъ, Исторія управленія, стр. 57, 59 и друг.

[23]) Примѣръ перваго порядка представляетъ въ Архивѣ М. Ю. дѣло № 1 въ Кн. 2/5970 Записная дѣламъ о бѣглыхъ крестьянахъ 7136/1628; а примѣръ второго—дѣло № 3 въ Кн. 6002/20 Прик. дѣла 7154 г.

Огромная канцелярія Приказа состояла изъ многочисленнаго штата подьячихъ трехъ степеней: старшихъ, среднихъ и младшихъ въ количествѣ отъ 500 до 800 человѣкъ.

Для исполненія распоряженій Приказа при немъ состояли Боярскіе дѣти, Недѣльщики, Деньщики и т. п.

Судьи, Дьяки и Подьячіе назначались и увольнялись верховной властью и имѣли особыя права и преимущества, связанныя съ ихъ служебнымъ положеніемъ.

Указанные законодательные памятники регулируютъ вмѣстѣ съ тѣмъ весь внутренній распорядокъ и всѣ условія правильной, закономѣрной и технически цѣлесообразной работы установленія до самыхъ маловажныхъ деталей.

Интересно устройство канцеляріи Помѣстнаго Приказа съ точки зрѣнія техники дѣла вотчинной записки. Канцелярія раздѣлялась на столы, столы—на повытья, каждое во главѣ со старшимъ подьячимъ; повытья имѣли въ своемъ вѣдѣніи нѣсколько городовъ, при чемъ къ каждому городу было приписано достаточное для производства дѣлъ число среднихъ и младшихъ подьячихъ [24]). Ивановъ утверждаетъ, что въ Помѣстномъ Приказѣ были: одинъ Приказный, одинъ Вотчинный и четыре Помѣстныхъ стола: Московскій, Псковскій, Володимірскій и Рязанскій, со строгимъ распредѣленіемъ предметовъ вѣдомства, такъ, что всѣ дѣла, относящіяся до вотчинъ, вѣдались въ вотчинномъ столѣ (59 стр.). Между тѣмъ, вновь открытые документы указываютъ, что вотчинная записка совершалась во всѣхъ тѣхъ четырехъ столахъ, повытьяхъ и ихъ подраздѣленіяхъ на города, въ которыхъ вѣдались и помѣстныя дѣла, только, конечно, отдѣльно отъ помѣстныхъ дѣлъ. Вотчинный же столъ давалъ, повидимому, общее руководящее направленіе такой работѣ. Такъ, напр. въ одномъ производствѣ вотчинной записки наводятся справки у „Володимірскаго стола подьячихъ“ [25]), въ другомъ вотчинномъ производствѣ говорится: „Да и Московскаго стола подьячіе сказали.....“ [26]). На одной записной вотчинной книгѣ имѣется надпись: „Вотчинная записка Давыда Деремонтова. Володимери..“ [27]). Наконецъ, въ одномъ дѣлѣ излагается предписаніе такого содержанія: 5 августа 207 (1699) г. „было велѣно подьячимъ по повытьямъ и по ящикамъ изъ дѣлъ вы-

85018

---

[24]) Троекуровскіе указы: 11 іюня 191 (1683) г.; 11 сент. 193 (1685) г.; 9 янв. 193 (1685) г.; 19 янв. 193 (1685) г. и мн. другіе.

[25]) Въ Архивѣ М. Ю. Кн. 6002/20 Приказныя Дѣла 7154 г. д. 24 л. 453.

[26]) Тамъ же Кн. 6000/32 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7154 г. д. 4 л. 78.

[27]) Та же кн. листъ 248.

писать, которые люди вотчины свои продали или заложили, и къ тѣмъ купчимъ и закладнымъ сами руки приложили, а писали тѣ купчіе и закладныя и послушали посацкіе же люди, такъ бывало ли, чтобы были отъ родственниковъ споры о такихъ купчихъ и закладныхъ и уничтожались ли онѣ или, напротивъ, признавались дѣйствительными. И тѣ свѣдѣнія снести въ вотчинный столъ". И вотъ рядъ справокъ дается по этому чисто вотчинному и отнюдь не помѣстному вопросу изъ столовъ Московскаго, Псковскаго, Владимірскаго и Рязанскаго, а внутри ихъ изъ повытій, городовъ и статей [28]). Тоже подтверждаютъ предписанія Троекуровскихъ указовъ, касающіяся вотчинной записки и обращенныя ко „всѣхъ столовъ подьячимъ" [29]).

Ивановъ утверждаетъ, что былъ еще особый столъ, въ которомъ производились дѣла о выморочныхъ имѣніяхъ. Однако, въ Указѣ 26 сентября 192 (1684) г. и въ этомъ отношеніи содержится предписаніе: „принимать челобитныя о выморочныхъ.... помѣстьяхъ по столамъ подьячимъ, въ которомъ столѣ который городъ вѣдомъ..." Повидимому, и тутъ особый столъ имѣлъ только руководящее значеніе.

Распредѣленіе вотчиннаго производства по городамъ составляло важное достоинство Московскаго вотчиннаго режима, такъ какъ облегчало оріентировку въ правоотношеніи по недвижимостямъ.

V. Такой же характеръ отчетливости вотчинной организаціи носили и книги Помѣстнаго Приказа. Ихъ было вообще очень много по каждой отрасли дѣятельности этого установленія, въ частности и по дѣятельности вотчинной.

1. Центральное мѣсто занимали по послѣдней отрасли записныя вотчинныя книги. Именно о записке въ эти книги за пріобрѣтателями имѣній по разнымъ основаніямъ—купчей, просроченной закладной, наслѣдованію и т. д.—всегда ходатайствуютъ стороны. О ней же говорятъ предшествующіе Уложенію указы, самое Уложеніе въ 34 ст. XVII главы и рядъ позднѣйшихъ указовъ. Эти книги содержали въ себѣ въ пространномъ изложеніи весь результатъ производства о вотчинной записке по каждому дѣлу. Въ нихъ из-

---

[28]) Столбецъ по Алексину 31070/15 листы 20—46: дѣло Беклемишева.

[29]) Указы 14 марта 195 (1687) г.; 13 марта 194 (1686) г. и другіе. Указъ 1698 г. генваря 23 (П. С. З. № 1616) о соединеніи помѣстныхъ и вотчинныхъ дѣлъ въ одинъ столъ, знаменующій сліяніе помѣстій и вотчинъ, означаетъ очевидно полное смѣшеніе дѣлопроизводства о тѣхъ и другихъ видахъ имѣній. Съ другой стороны, только предшествующимъ этому указу распредѣленіемъ вотчинной записки по всѣмъ столамъ, повытьямъ и городамъ объясняется та быстрота, съ которой могла впослѣдствіи состояться разсылка вотчинной записки по губерніямъ.

лагалось, когда, кто и по какому основанію просилъ вотчинной записки, излагалось дословно самое соглашеніе сторонъ, служащее основаніемъ записки, отмѣчалось постановленіе о приступѣ къ провѣркѣ отношенія по даннымъ Приказа; описывался результатъ изслѣдованія, по даннымъ Помѣстнаго Приказа, наличности, состава и свойствъ отчуждаемаго имѣнія съ одной стороны и правъ отчуждателя, восходя до перводачи, съ другой, а по обстоятельствамъ случая—отмѣчались и другія условія правомѣрности пріобрѣтенія (напр., при справкѣ просроченной закладной—отсутствіе требованія залогодателя о пріемѣ долга кредиторомъ, въ цѣляхъ выкупа залога); когда установился допросъ сторонамъ, появился пунктъ о результатѣ производства допроса; приводились законоположенія, приличныя случаю, и, наконецъ, излагалось постановленіе присутствія Помѣстнаго Приказа о производствѣ вотчинной записки [30]).

Назывались эти книги съ самаго начала ихъ появленія и до конца ихъ существованія „записными вотчиннами книгами“, или „вотчинными книгами“. Такъ, въ Боярскомъ приговорѣ Помѣстнаго Приказа 2 октября 7135 г. (1627) значится: „всякихъ чиновъ людей вотчины купленые и закладные и даные и приданые по купчимъ и закладнымъ и по данымъ въ Помѣстномъ Приказѣ записывать въ записные вотчинные книги... и на купчихъ и на закладныхъ и на даныхъ приговорили подписывать что та *вотчина въ Помѣстномъ Приказѣ въ записные вотчинные книги записана...*“ [31]). Указъ этотъ былъ вызванъ пожаромъ 7134 г., истребившимъ дѣла Помѣстнаго Приказа; онъ имѣетъ въ виду не создать вновь институтъ вотчинныхъ книгъ, а только завести вновь давно установленныя книги [32]). Интересно выяснить, до какого

---

[30]) Объ этихъ книгахъ въ нашей литературѣ до сихъ поръ почти не было вовсе свѣдѣній. Никто ими спеціально не занимался, можетъ быть потому еще, что Архивной классификаціей онѣ были скрыты отъ глазъ изслѣдователя, вслѣдствіе наклейки на нихъ несоотвѣтствующихъ ярлыковъ. Незнакомство же съ ними объясняетъ невѣрное представленіе о нашемъ древнемъ вотчинномъ режимѣ нашихъ крупныхъ старыхъ историковъ —Энгельмана и Неволина, перенесшихъ на право Московскаго государства понятіе современной имъ крѣпостной системы. Этимъ свойствомъ грѣшатъ и работы нашихъ архивистовъ, напр. Ардашева, который, перечисляя книги Помѣстнаго Приказа, упоминаетъ о маловажныхъ книгахъ, вродѣ записныхъ крѣпостямъ перечнемъ, и совершенно умалчиваетъ о записныхъ вотчинныхъ.

[31]) Архивъ М. Ю. Вотч. Колл. Кн. 5969/1 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7135/1627 г. дѣло 2 л. 30.

[32]) Въ той же книгѣ въ дѣлѣ 16 л. 384 челобитчикъ пишетъ, что закладная его въ 7131 г. (1623) была уже записана въ Помѣстномъ Приказѣ въ записныя вотчинныя книги; но послѣднія сгорѣли въ большомъ пожарѣ 7134 г. и теперь онъ желаетъ вторично записать просроченную вотчину за собою.

времени существовалъ институтъ записныхъ вотчинныхъ книгъ, почему эти книги прекратились и что ихъ замѣнило. По даннымъ Архива М. Ю. записныя вотчинныя книги оканчиваются въ 70-хъ годахъ XVII столѣтія (кажется, въ 1666 или 1676 г.). Но въ нѣкоторыхъ историческихъ документахъ онѣ упоминаются гораздо позднѣе. Такъ, въ одномъ столбцѣ по Алексину отъ 1694—1698 г. идетъ рѣчь о записке въ вотчинныя книги за Замятнинымъ проданной ему Буториной вотчины [33]). А въ другомъ столбцѣ по тому же городу отъ 1700 г., писанномъ уже на гербовой бумагѣ, говорится о записке въ записныя вотчинныя книги проданныхъ крестьянъ [34]). Во всякомъ случаѣ записныя вотчинныя книги постепенно исчезли на рубежѣ 17 и 18 столѣтія, когда вотчины и помѣстья сливаются въ одномъ понятіи недвижимаго имущества какъ въ матеріальномъ правѣ, такъ и въ производствѣ Помѣстнаго Приказа. Этотъ кризисъ могъ, конечно, при другихъ условіяхъ, дать иной исходъ и выдвинуть эти книги. Но условія, въ которыхъ онъ протекалъ—равнодушіе власти къ чисто гражданскимъ интересамъ, къ коимъ сводилось впредь поддержаніе вотчинной записки, и заботы объ умноженіи государственной казны, приводившія, при торопливомъ рѣшеніи вопроса, къ обложенію вотчинной пошлиной обязательственнаго крѣпостного акта, дали иной результатъ, выдвинувъ крѣпость.

И судьба вотчинныхъ книгъ рѣшилась слѣдующимъ образомъ. Въ 1678 г. 8-го марта состоялось рѣшеніе Боярина князя Репнина и дьяковъ Помѣстнаго Приказа о заведеніи вновь въ Помѣстномъ Приказѣ книги „по которымъ дѣламъ по челобитью всякихъ чиновъ челобитчиковъ помѣчено будетъ купчіи и закладные и даные и рядные и всякія крѣпости или кому продано будетъ чего помѣстья и изъ порозжей земли въ вотчину и даны имъ будутъ на тѣ вотчины изъ Помѣстнаго Приказа купчія записывать въ сію книгу слово въ слово. Также которые люди учнутъ поступаться вотчины своими по заручнымъ челобитнымъ и по допросамъ. И заручные челобитные и допросы записывать въ сію-жъ книгу...“ Мотивомъ заведенія этой книги указъ выдвигаетъ доходъ съ этихъ актовъ. Книга при самомъ основаніи ея получила названіе: „Книга крепостямъ вотчинная“ [35]), съ этимъ названіемъ она существуетъ до конца 17 вѣка. Въ дѣлахъ Псковской Съѣзжей Избы она назы-

---

[33]) Столбецъ по Алексину 142 (31087) II (7202/1694—7207/1698).

[34]) Столбецъ по Алексину 144 (31089) XXV (1700).

[35]) Въ Архивѣ М. Ю. Вотч. Колл. Кн. 2796/1 Записная подлинными крѣпостямъ на имѣнія съ крестьянами 7186/1678 г. Начинается изложеннымъ указомъ.

вается „Книга записная Вотчинная Великихъ Государей жалованнымъ вотчиннымъ грамотамъ и закладнымъ купчимъ“ или кратко „Вотчинная книга“ [36]). По содержанію своему эти „книги крѣпостямъ вотчинныя“ представляютъ ту же вотчинную записку,—только въ болѣе суммарномъ видѣ,—которую представляли „записныя вотчинныя книги“. Стороны и тутъ просятъ о запискѣ за ними вотчины въ записныя вотчинныя книги, а Приказъ выноситъ прежнее постановленіе—записать ту вотчину за тѣмъ пріобрѣтателемъ. Но въ названіи ихъ, какъ видимъ, прибавлено упоминаніе о крѣпостяхъ и книги говорятъ о запискѣ крѣпостей. Въ приговорѣ Приказа одновременно съ постановленіемъ о запискѣ вотчины за пріобрѣтателемъ прибавляется постановленіе „и записать купчая въ книгу“ [37]) или „и данную записать въ книгу“ [38]) и т. д. Позднѣе, такая двойственность постановленія отпадаетъ. Видимо, вначалѣ эти книги существовали одновременно съ записными вотчинными для фискальныхъ цѣлей; а потомъ остались однѣ съ общимъ вотчиннымъ значеніемъ.

Въ началѣ 18 столѣтія эти книги называются уже просто книги „записныя крѣпостямъ“ [39]) или „Книга записная подлиннымъ крѣпостямъ“ [40]). Слово „вотчинная“ отпадаетъ, остается слово „крѣпость“. А въ книгахъ сначала появляется записка какъ вотчинъ, такъ и помѣстій [41]). Позднѣе же говорится вообще о запискѣ имѣнія, что указываетъ на полное слитіе не только въ правѣ, но и въ языкѣ населенія обоихъ видовъ недвижимыхъ имѣній [42]). Но характеръ записки и въ этихъ книгахъ остается прежній вотчинный, юридическая природа сохраняется та же. Приговоръ Вотчинной Коллегіи отъ 1748 г., по прежнему, гласитъ о запискѣ имѣнія за покупщикомъ [43]). Утрачивается только живая связь съ кадастромъ

---

[36]) Вотчинной Конторы по Пскову 7175 г. Кн. 72/1614 листы 632 и 603.

[37]) Напр. Вотч. Колл. Кн. 2796/1 Записная подлиннымъ крѣпостямъ 7186/1678 г. дѣло 24 л. 54: „...Приказали записать тое вотчину въ записные вотчинные книги за Аничковымъ (кредиторомъ)... и записать купчая въ книгу“.

[38]) Тамъ же дѣло 54 л. 122: „...Тое вотчину за нимъ справить, будетъ спору нѣтъ. А данную записать въ книгу“.

[39]) Полное названіе: „Книга записная крѣпостямъ: купчимъ и закладнымъ, и данымъ, приданымъ и поступнымъ“. Въ Архивѣ М. Ю. Вотч. Колл. Кн. № 2846/51 Записная подлиннымъ крѣпостямъ 1715 г.

[40]) Тамъ же Вотч. Колл. Кн. № 2895/100. Записная подлиннымъ крѣпостямъ 1748 г.

[41]) Напр. въ Кн. № 2846/51 отъ 1715 г. въ дѣлахъ за №№ 1, 2 и друг. говорится о запискѣ помѣстья, отчужденнаго по частной сдѣлкѣ, а въ дѣлѣ за № 30—о вотчинѣ, также отчужденной по частной сдѣлкѣ.

[42]) Напр. въ Кн. № 2895/100 отъ 1748 г.

[43]) Кн. № 2895/100 отъ 1748 г.: одно дѣло.

и межеваніемъ, вслѣдствіе начинающагося запущенія этихъ отраслей дѣятельности. Алексинцы были правы по существу, говоря о вотчинной запискѣ въ 1694 и даже 1700 году. Эти то „записныя крѣпостямъ книги“ и смѣнили „записныя вотчинныя книги“. Изъ представленнаго очерка ясно, что когда помѣстья и вотчины въ сознаніи правительства и общества стали занимать одинаковое положеніе, сохраненіе прежняго названія за вотчинными книгами представлялось неотвѣчающимъ дѣйствительности, тѣмъ болѣе, что помѣстья численно доминировали надъ вотчинами. Стали искать такого новаго слова, которое обняло бы распоряженіе обоего рода имѣніями. Разъ помѣстья стали доступны частнымъ сдѣлкамъ, подобно вотчинамъ, общимъ моментомъ распоряженій помѣстьями и вотчинами становилась крѣпость. И вотъ сначала крѣпость вводится въ названіе вотчинныхъ книгъ, рядомъ съ вотчиной, а въ заключеніе вытѣсняетъ послѣднюю. Въ этомъ дѣлѣ могъ играть роль и Указъ 1698 Генв. 23 (П. С. З. № 1616) о соединеніи помѣстныхъ и вотчинныхъ дѣлъ въ одинъ столъ. Но еще разъ подчеркну, что „записныя подлиннымъ крѣпостямъ книги“ продолжали до конца играть роль „вотчинной записки“, теперь распространенной на помѣстья, и никоимъ образомъ онѣ не означаютъ того торжества крѣпостной системы, которое пришло гораздо позднѣе и во всякомъ случаѣ послѣ ихъ исчезновенія.

Вотчиныя книги велись по хронологической системѣ. И въ такомъ видѣ, даже при распредѣленіи ихъ по городамъ, онѣ все же представляли бы неудобный для справокъ матеріалъ. Но изъ этого положенія Помѣстный Приказъ вышелъ съ большой честью, заведя прекрасные указатели къ вотчиннымъ книгамъ,—такіе, по которымъ въ настоящее время легче прослѣдить правовую судьбу имѣнія того времени до перводачи, чѣмъ нѣсколько переходовъ такового въ срединѣ или концѣ 19 столѣтія при дѣйствіи крѣпостной системы. Въ видѣ примѣра такихъ указателей можно назвать „Алфабѣтъ по вотчинной записке записныхъ даньямъ книгъ со 135 по 162 г.“ [44]).

Такіе же алфавиты были заведены и для столбцовъ вотчинной записки [45]).

Опредѣлимъ теперь юридическое отношеніе записныхъ вотчинныхъ книгъ и столбцовъ вотчинной записки. Самоквасовъ утвер-

---

[44]) Вотчинной Колл. Кн. № 6021/32 Алфавитъ о раздачѣ земель и о сыскѣ крестьянъ 7135 г.

[45]) Напр. Алфабетъ продажныхъ земель со 136 по 196 г. № 8 (Вотч. Колл. Кн. 6205/10 кн. 1.).

ждаетъ, что столбцы имѣли значеніе подлинныхъ актовъ вотчинной записки, книги же играли роль „противней“ подлинныхъ актовъ, т.-е. копій послѣднихъ [46]). Фактически это вѣрно. Столбецъ содержитъ подлинный протоколъ, а вотчинная книга суммарное изложеніе дѣла.

Но юридическое соотношеніе ихъ въ вотчинномъ режимѣ Московскаго государства иное. Оно напоминаетъ отношеніе вотчинныхъ книгъ къ вотчиннымъ актамъ имѣнія. Послѣдніе содержатъ подлинные документы, относящіеся къ правамъ на недвижимость. Но эти документы только оправдываютъ содержаніе вотчинной книги. Книга же эта, представляя фактически экстрактъ изъ подлинныхъ документовъ, рисующихъ правоотношеніе по недвижимостямъ, юридически является источникомъ данныхъ о правоотношеніи по недвижимости. Именно внесеніе въ эту книгу служитъ моментомъ пріобрѣтенія или утраты вотчиннаго права на недвижимость.. Подобное соотношеніе наблюдается въ правѣ Московскаго государства. Уложеніе (XVII, 34), предшествующіе и послѣдующіе за нимъ указы придаютъ вотчинное значеніе записке въ вотчинную книгу. Стороны всегда просятъ о записке за ними имѣнія въ записныя вотчинныя книги. И Судьи Помѣстнаго Приказа выносятъ такія именно рѣшенія. Отсюда, столбцы вотчинной записки—это наши древніе вотчинные акты, книги же вотчинной записки—это наши древнія вотчинныя книги.

2. Не только итогъ производства вотчинной записки заносился въ книги, но каждая стадія этого производства отмѣчалось въ особыхъ книгахъ, иногда спеціально до вотчиннаго производства относящихся, иногда общихъ.

Такъ, при Троекуровѣ, по Указу 26 сент. 1684г., въ цѣляхъ контроля надъ подьячими, для внутренняго приказнаго обихода заводится книга для записи челобитенъ [47]). Никакого юридическаго значенія Указъ этой книгѣ не придаетъ. Но позднѣе на этотъ указъ практика ошибочно ссылается, какъ на основаніе вотчинной записки [48]).

Далѣе, при Троекуровѣ же была заведена книга для записки сопровождающихъ челобитныя крѣпостей перечнемъ, тоже для цѣлей внутренняго обихода, именно контроля надъ подьячими, и

---

[46]) Самоквасовъ. Архивный матеріалъ т. I, стр. XXVIII.

[47]) См. Троекуровскіе указы въ Вотч. Колл. Кн. № 4709/7 Записная указамъ 7190/1682 — 7200/1692 г. л. I.

[48]) Напр. въ Вотч. Колл. Кн. № 741/1. Протоколы не спорные 1737 г. или въ Вотч. Колл. Кн. № 2895/100. Записная подлиннымъ крѣпостямъ 1748 г.

для борьбы съ волокитой въ производствѣ вотчинной записки [49]). Никакого юридическаго значенія при введеніи ихъ эти книги также не имѣли.

Далѣе, при Троекуровѣ же, когда былъ возстановленъ допросъ сторонъ при совершеніи вотчинной записки, заводится записная книга допросамъ [50]). Приговоры Судей о вотчинной запискѣ заносились въ общую книгу судебнымъ приговорамъ [51]) и т. д.

IV. Остановимся теперь на производствѣ вотчинной записки въ Помѣстномъ Приказѣ. Это производство, сохраняя въ теченіе всего XVII столѣтія общій характеръ, въ деталяхъ претерпѣвало нѣкоторыя измѣненія. Все время производство вотчинной записки покоится на началѣ частной инціативы. Въ первой половинѣ XVII столѣтія, въ случаѣ отчужденія имѣнія по сдѣлкамъ между живыми, оно начинается тѣмъ, что обѣ стороны лично являются въ Помѣстный Приказъ и предъявляютъ челобитныя о справкѣ, или вотчинной запискѣ имѣнія отчуждателя за пріобрѣтателемъ въ записныя вотчинныя книги. Причемъ, пріобрѣтатель предъявляетъ и актъ сдѣлки, служащій основаніемъ пріобрѣтенія имѣнія, т. е. купчую, просроченную закладную, данную и т. п. Допускалось представительство сторонъ, особенно необходимое въ виду централизаціи вотчиннаго дѣла.

Принимающій челобитныя дьякъ выслушиваетъ устныя заявленія сторонъ о желаніи совершить вотчинный актъ, отмѣчаетъ на челобитныхъ годъ, мѣсяцъ и число ихъ подачи, налагаетъ резолюцію—„выписать“, т. е. провѣрить правильность совершаемаго отчужденія по даннымъ Помѣстнаго Приказа и правоспособность сторонъ по соотвѣтствующимъ источникамъ.

Дѣло передавалось подьячему, котрый и наводилъ справки о физическомъ составѣ имѣнія, правовой судьбѣ его, восходя до перводачи, и т. д. сообразно особенностямъ случая; наконецъ, приводилъ соотвѣтствующіе законы. Получалась записка, которую крѣпилъ дьякъ. На основаніи данныхъ этой записки слѣдовалъ приго-

---

[49]) Указъ 17 апр. 1688 г. (196 г.) въ Троекуровскихъ указахъ. Вотч. Колл. Кн. № 4709/7. Записная Указамъ 7190/1682 — 7200/1692 г. 1-28. Тогда же и заведены эти книги. Напр. Вотч. Колл. Кн. 2627/1. Книга записная явочнымъ 7196-7198 г. Эти книги перешли въ 18 столѣтіе. Названіе ихъ способно сбить читателя; но чтеніе указа 17 апр. 1688 г. и углубленіе въ ихъ содержаніе оправдываютъ ихъ настоящее первоначальное назначеніе.

[50]) Напр. Вотч. Колл. кн. 3056/1 Записная допросамъ 7195 г. (1687 г.). Эта книга и начинается указомъ о допросахъ 7195 г.

[51]) Такова напр. Вотч. Колл. Кн. № 2939/1 Записная приговорамъ 7148/1640 г. подъ №№ 84, 85 и другими содержитъ приговоры судей о вотчинной запискѣ.

воръ по существу ходатайства. И имѣніе записывалось за пріобрѣтателемъ въ книги, а челобитныя, копія крѣпости, записка подьячаго и приговоръ склеивались въ столбецъ.

При этомъ право Московскаго государства совершенно не знало того нуднаго, инквизиціоннаго изслѣдованія экономической выгодности для сторонъ сдѣлки отчужденія, которое потомъ было введено въ наше законодательство и закрѣплено въ Сводѣ Законовъ.

Огромныя разстоянія и неудовлетворительные пути сообщенія дѣлали личную явку сторонъ въ Помѣстный Приказъ вообще весьма затруднительной. И вотъ во второй половинѣ XVII столѣтія разрѣшается „вмѣсто людныхъ пріѣздовъ изъ городовъ дворянъ и дѣтей Боярскихъ... для челобитья вотчинныхъ грамотъ“... просто „присылать отъ города по человѣку и по два съ воеводскими отписками“. (Указъ 1667 г. марта 20 (П. С. З. № 404). На дѣлопроизводствѣ вотчинной записки эта мѣра отражается такимъ образомъ, что вмѣсто обѣихъ сторонъ чаще стала появляться лишь одна сторона, пріобрѣтатель, но съ двумя заручными челобитными—своей и отъ имени отчуждателя. Здѣсь въ одномъ лицѣ представлены обѣ стороны. А еще позднѣе бьетъ челомъ только одна сторона: чаще пріобрѣтатель, но изрѣдка отчуждатель, и предъявляетъ актъ сдѣлки, служащей основаніемъ отчужденія. Эти сдѣлки указываютъ теперь, кто долженъ просить вотчинной записки и только онѣ содержатъ волю отчуждателя о совершеніи вотчиннаго акта. Такимъ образомъ централизація вотчиннаго дѣла, разстоянія и пути сообщенія работаютъ на пользу крѣпости.

Новый порядокъ, повидимому, порождалъ злоупотребленія, и указами 1679 г. іюня 19 (П. С. З. № 763 и 766) предписывается, подобно введенному еще раньше указомъ 1651 г. февраля 20 (П. С. З. № 59) для помѣстнаго оборота допросу, чинить сторонамъ допросъ о совершаемомъ ими отчужденіи вотчинъ; а чтобы допросъ этотъ не затруднялъ стороны, практика заводитъ снятіе допроса на мѣстѣ жительства отсутствующаго отчуждателя черезъ мѣстнаго воеводу, какъ это было установлено Указомъ 1651 г. о допросѣ помѣщиковъ.

Допросъ вновь подчеркнулъ договорный характеръ вотчиннаго акта. По существу же своему онъ ограничивался только провѣркой свободной воли сторонъ, не задаваясь цѣлью изслѣдовать выгодность сдѣлки и т. п.

Но, видимо, допросъ затруднялъ уже власть, умножая переписку, и очень затягивалъ производство вотчинной записки. И вотъ власть ищетъ выхода изъ затруднительнаго положенія: Указомъ 5 апрѣля 1682 г. (П .С. З. № 909) она отмѣняетъ допросъ

на тѣ случаи, когда стороны сами приложили свои руки къ купчимъ и закладнымъ на свои вотчины; Указъ 1684 г. февраля 7 (П. С. З. № 1060), повторяя первый указъ, предписываетъ розыскъ на случай оспариванія заручныхъ актовъ, такъ какъ этотъ порядокъ все же экономичнѣе производства допроса и личной явки сторонъ. Наконецъ, Указъ 1686 г. марта 13 (Троекуровскій) возстановляетъ допросъ. А Указъ 1692 г. авг. б. ч. (П. С. З. № 1447) дѣлаетъ исключеніе на случай, если лица, давшія купчія и закладныя, умрутъ до допроса; въ такихъ случаяхъ вотчины прямо справляются за пріобрѣтателями. Но если противъ такихъ крѣпостей будутъ заявлены споры отъ дальнихъ родственниковъ умершаго или чужеродцевъ, полагается слѣдствіе [52]).

Если имѣніе не было справлено за самимъ отчуждателемъ, то, по провѣркѣ его правъ, оно сначала справляется за нимъ, а потомъ уже за пріобрѣтателемъ; иногда же имѣніе прямо справляется за пріобрѣтателемъ, и только пошлины взимаются двойныя, по числу переходовъ имѣнія.

Если вотчинная записка испрашивается наслѣдникомъ, происходитъ повѣрка правъ наслѣдодателя и наслѣдника.

Если имѣніе справляется по жалованной грамотѣ, производство краткое. Проситель не проситъ о запискѣ, а только предъявляетъ жалованную грамоту. Приказъ свѣряетъ описаніе имѣнія, имѣющее мѣсто въ жалованной грамотѣ, съ описаніемъ его въ книгахъ Приказа и записываетъ имѣніе за пріобрѣтателемъ. Въ случаѣ покупки имѣнія отъ казны, челобитная подается о самой продажѣ, записка же имѣнія въ книги слѣдуетъ сама собою за продажей.

Иногда въ челобитной о вотчинной запискѣ испрашивается и отказная грамота; тогда приговоръ касается и отказа и исполняется посылкою изъ Помѣстнаго Приказа предписанія мѣстной власти о производствѣ отказа. Но слѣдуетъ сказать, что ходатайства объ отказѣ рѣдко соединялись съ ходатайствомъ о справкѣ [53]).

---

[52]) См. еще указы 1686 Дек. 17 (П.С.З. №1227/ о допросѣ торговыхъ людей о продажѣ и закладѣ дворовъ, лавокъ и погребовъ.

[53]) Очерченная картина производства вотчинной записки обрисовывается при разсмотрѣніи слѣдующихъ, болѣе или менѣе типичныхъ дѣлъ, находящихся въ актахъ производства Помѣстнаго Приказа и Псковской Съѣзжей Избы:

Кн. 5969/1 Записная дѣламъ о бѣглыхъ крестьянахъ 7135/1627 г. дѣло 7 листъ 120; д. 9 л. 197; д. 13 л. 268; д. 17 л. 295; Кн. 5970/2 той же категоріи 7136 (1628) г.: д. 1 л. 1; д. 2 л. 17. Кн. 6002/20 Приказныя дѣла 7154 г.: д. 3 л. 83; д. 4 л. 113; д. 6 л. 144; д. 7 л. 160; д. 24 л. 453; д. 45 л. 780.—Кн. 6000/32 Записная дѣламъ о бѣглыхъ крестьянахъ 7154 (1646) г.: д. 4 л. 78; д. 6 л. 117; д. 7 л. 133; д. 18 л. 307; д. 33 л. 534.—Кн. 2796/1 Записная подлинныхъ крѣпостямъ 7186 (1678) г.: д. 1; д. 24

Глава II.

Матеріальное вотчинное право Московскаго Государства.

§ 5. Способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ. Справка или вотчинная записка.

I. Пріобрѣтеніе права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ предполагало два слѣдующихъ одно за другимъ и стоящихъ въ тѣсной связи одно съ другимъ юридическихъ дѣйствія. Однимъ изъ этихъ дѣйствій былъ совершаемый сторонами актъ, именно соглашеніе воль сторонъ, выраженное въ присутствіи вотчиннаго установленія и направленное на передачу права собственности на недвижимость отъ отчуждателя пріобрѣтателю. Этотъ актъ носитъ всѣ свойства вотчиннаго договора[54]). Договоръ этотъ конкретный: стороны, выражая взаимно свою волю о переходѣ права собственности, ссылаются на связывающее ихъ обязательственное отношеніе—купчую, просроченную закладную, данную, рядную с приданомъ и т д.

Другимъ дѣйствіемъ, тѣсно связаннымъ съ первымъ, непосредственно слѣдующимъ за нимъ, опирающимся на него, былъ оффиціальный актъ, совершаемый вотчиннымъ установленіемъ, именно справка отчуждаемаго имѣнія, или записка его въ записныя вотчинныя книги за пріобрѣтателемъ, которая и являлась моментомъ перехода права собственности[55]).

Тѣсная связь обоихъ актовъ выражается въ томъ, что только оба они вмѣстѣ производятъ переходъ права собственности на

л. 54; 32 л. 70; 53 л. 119; 54 л. 122; 60 л. 134; 64 л. 144; 89 л. 208.—2) Кн. 72/1614 Вотч. конторы по Пскову 7175 (1667) г.: дѣло: 29, 55, 57 и 58, 81, 92, 95, 96, 99, 109, 113, 117, 119, 122, 127, 124, 128, 144, 145, 148, 150, 156, 160; 164; 171; 183, 184, 185, 193, 197.—

[54]) См. Дѣла, указанныя въ примѣчаніи 53, а въ частности выраженіе „у выписи сказали", постоянно встрѣчающееся въ производствѣ вотчинной записки первой половины XVII столѣтія (напр. Кн. 6000/32 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7154 (1646) г. дѣло 6 л. 117, или выраженіе: „а на допросѣ сказали", смѣнившее первую формулу во 2-ой половинѣ того же столѣтія, уже начиная съ 1651 г., съ изданія указа о допросѣ мѣняющихся помѣстьями (напр. та же книга дѣло 7 л. 133).

[55]) Указъ 2 окт. 1627 г. (Вотч. Колл. Кн. 5969/1 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7135 г. дѣло 9 л. 197) Особенно же Уложеніе XVII, 34. Ср. той же главы ст. 38, 39, 54 и мн. др. Позднѣйшіе указы: 1676 мая 24 ст. 4 (П. С. З. № 644); 1685 октября 2 (П. С. З. № 1135): II, 21; 1670 іюня 20 (П. С. З. № 20); 1676 окт. 24 (П. С. З. № 666); 1676 ноября 13 (П. С. З. № 688); 1677 іюня 11 (П. С. З. № 695); 1677 авг. 10 (П. С. З. № 700: I ст. 35); 1690 дек. 23 и др. Это о вотчинахъ. Относительно помѣстій то же начало высказывается въ Уложеніи XVI, 3, 6, 9, 10, 12,20, 34, 54, 62; XVII, 9, XVIII, 14 и др.

недвижимость. Но ни договоръ самъ по себѣ безъ вотчинной записки не способенъ вызвать этого эффекта [56]); ни вотчинная записка, если она не оправдывается юридически дѣйствительнымъ договоромъ [57]).

Матеріальная истина господствовала надъ формальной въ правѣ Московскаго государства, и вотчинная записка не была вооружена началомъ безповоротности.

II. Не только пріобрѣтеніе права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ между частными лицами, но и пріобрѣтеніе по наслѣдованію, пожалованію, въ порядкѣ обращенія взысканія за долги и отчужденія казною государственныхъ имуществъ нуждалось въ вотчинной запискѣ [58]). Но только въ двухъ послѣднихъ случаяхъ вотчинная записка была условіемъ пріобрѣтенія собственности. Въ случаѣ же наслѣдованія и пожалованія, она, скорѣе, была условіемъ распоряженія имѣніемъ, чѣмъ способомъ пріобрѣтенія собственности.

Давность пріобрѣтательная не существовала. Но застарѣлое владѣніе помѣстьемъ служило, кажется, основаніемъ для справки и только [59]).

---

[56]) Кромѣ точнаго смысла Уложенія XVII, 34 и др. см. еще Указъ 1676 мая 24 ст. 4 (П. С. З. № 644): „Которымъ людемъ по подписнымъ челобитнымъ за помѣтами Думныхъ Дьяковъ, велѣно продать изъ помѣстій ихъ въ вотчину, а на выпискахъ деньгъ и пошлинъ принять и въ книги записать... не помѣчено"... Государь указалъ и бояре приговорили: ...та земля ему изъ Помѣстнаго Приказа не продана"... Въ дѣлѣ № 24 л. 453 (Кн. 6002/20 Приказныя Дѣла 7154 г.) стороны, какъ видно, 11 лѣтъ назадъ били челомъ о справкѣ, не доведя дѣла до записки. Это не имѣло результата; и только теперь, по совершеніи записки, отчужденіе состоялось. Впрочемъ, если сторона все отъ себя сдѣлала, а записки не послѣдовало по винѣ вотчиннаго установленія, то это не ставится, по крайней мѣрѣ, въ вину ей: она не платитъ двойныхъ пошлинъ при новомъ отчужденіи. Ук. 1687 г. іюля 22 (П. С. З. № 1253).

[57]) Уложеніе XVII, 13, 17, 35, 36 и др. О помѣстьяхъ: XVI, 9, 10,20, 22, 23, 25, 29, 34, 37, 43, 54. Тоже Указы: 1678 марта 8 (П. С. З. № 721); 1678 іюня 3 (П. С. З. № 726); 1689 Генв. 8 (П. С. З. № 1328).

[58]) Кн. 6000/32 Записная о бѣглыхъ 7154 (1646) дѣло 4 л. 78: Продавецъ не справилъ еще за собою вотчины послѣ умершаго отца. Подается челобитная объ этой справкѣ и двѣ челобитныя о справкѣ за новымъ пріобрѣтателемъ. Постановляется справка за продавцомъ, а потомъ уже за новымъ пріобрѣтателемъ. Вотч. Конт. по Пскову Кн. 72/1614 отъ 7175 г. дѣло 95 л. 327: о пожалованіи. Указъ 1656 г. б. ч. (П. С. З. № 197): взысканіе, обращенное на помѣстье, для удовлетворенія казенныхъ пошлинъ и частныхъ исковъ, выражается въ передачѣ по оцѣнкѣ истцу путемъ справки въ Помѣстномъ Приказѣ. Тоже въ Указѣ 1678 Генв. 26 (П. С. З. № 717). Но въ Указѣ 1685 окт. 2 (П. С. З. № 1135) предписывается вотчины и помѣстья оцѣнивать и продавать.— Указъ 1676 мая 24 ст. 4 (П. С. З. № 644).

[59]) Уложеніе XVI, 27.

§ 6. Отказъ.

По Уложенію, за справкой слѣдуетъ, какъ правило, отказъ (XVШ, 17). Но на практикѣ, ходатайство объ отказѣ рѣдко соединялось съ ходатайствомъ о вотчинной запискѣ. Видимо, о немъ возбуждалось особое ходатайство.

Производство отказа въ обычныхъ условіяхъ сдѣлочнаго оборота рисуется намъ изъ слѣдующаго типичнаго содержанія отказныхъ грамотъ, дававшихся изъ Помѣстнаго Приказа, по ходатайству пріобрѣтателя и по провѣркѣ его права на отказъ на основаніи данныхъ этого установленія. Начинается отказная грамота изложеніемъ существенныхъ обстоятельствъ пріобрѣтенія имѣнія, затѣмъ дается описаніе имѣнія по даннымъ Пом. Приказа. Слѣдуетъ инструкція мѣстному воеводѣ: „...послать на мѣсто кого пригоже и велѣть ему взять тутошнихъ и сторонніхъ поповъ и дьяковъ и старостъ и цѣловальниковъ и крестьянъ..., да въ той вотчинѣ велѣть переписать дворы и во дворахъ людей по именамъ и мѣста дворовыя и пашни и сѣно и лѣсъ и всякія угодья; да переписавъ, велѣть отказать тое вотчину (пріобрѣтателю); и все то написавъ въ книги за рукою поповъ и дьяконовъ и откацикovою прислать въ Приказъ, а списокъ оставить въ приказной избѣ впредь для вѣдома и спору“.... Между прочимъ, въ отказной подробно излагается какъ правовой, такъ и фактическій составъ имѣнія по даннымъ Помѣстнаго Приказа[60]).

Побѣдоносцевъ[61]) признаетъ отказъ инвеституроі. Но этотъ взглядъ невѣрный. Инвеститура—передача владѣнія при участіи власти—при неразвитой вотчинной системѣ служила способомъ передачи самаго права собственности, при развитой же системѣ являлась моментомъ, съ котораго наступала безповоротность пріобрѣтенія[62]). Отказъ въ правѣ Московскаго государства только формой напоминаетъ инвеституру. Но ни для передачи права собственности онъ не имѣлъ въ это время никакого значенія, ни для безповоротности, тѣмъ болѣе, что право Московскаго государства послѣдней даже не знаетъ. Отказъ не служилъ даже непремѣнной формой передачи владѣнія пріобрѣтеннымъ имѣніемъ. Эта послѣдняя роль принадлежала ему въ случаѣ отсужденія имѣнія, при нежеланіи проигравшаго процессъ владѣльца уступить

---

[60]) Напр. Вотч. Колл. Кн. 6000/32 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7154 (1646) г. д. 7 л. 133.

[61]) Курсъ гражданскаго права I, 269.

[62]) Базановъ, Происхожденіе современной ипотеки, стр. 32 и слѣд.

владѣніе сторонѣ, выигравшей дѣло[63]). Значеніе его въ разсматриваемое время было слѣдующее:

1) Онъ былъ способомъ оглашенія на мѣстѣ состоявшагося пріобрѣтенія и вызовомъ къ заявленіямъ возможныхъ возраженій противъ такого пріобрѣтенія, слѣдовательно—средствомъ повѣрки правового положенія недвижимости на мѣстѣ; однако, незаявленныя при производствѣ возраженія могли быть свободно осуществлены впослѣдствіи.

2) Онъ былъ средствомъ повѣрки физическаго и экономическаго состава недвижимости на мѣстѣ, именно—степени соотвѣтствія такого состава кадастровымъ и межевымъ даннымъ Помѣстнаго Приказа,—средствомъ поддержанія живой связи вотчиннаго права съ межевой частью и кадастромъ. Такимъ образомъ, отказъ имѣлъ всѣ данныя, чтобы играть роль инвеституры, свойственную послѣдней при развитой вотчинной системѣ. Но только при Екатеринѣ II отказъ получаетъ это свойство.

Иногда за отказной грамотой слѣдовала ввозная и послушная грамота, имѣющая задачей подчинить власти владѣльца имѣнія крестьянъ, живущихъ въ данномъ имѣніи[64]).

Глава III.

§ 7. Организація реальнаго кредита въ древнемъ русскомъ правѣ. Залогъ.

Наше древнее право выработало меньше формъ правовой организаціи реальнаго кредита сравнительно съ правомъ западноевропейскихъ народовъ. Единственной формой этого кредита у насъ былъ и остается залогъ. Но послѣдній въ періодъ правового народнаго творчества принимаетъ разнообразные виды. Эти виды, являясь продуктомъ различныхъ эпохъ, различнаго соціально-экономическаго строя, переживаютъ создавшія ихъ условія, встрѣчаются иногда въ другой обстановкѣ одновременно съ новыми образованіями, и затрудняютъ изслѣдователя или даже приводятъ его къ ошибочнымъ выводамъ.

---

[63]) Вотч. Колл. 5969/1 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7135 г.: дѣло 9 л. 197: „...да отказалъ тое деревню... Шаранову... а Иванова прикащика и людей ис той вотчинной деревни... выслалъ"...

[64]) Вотч. Колл. 6002/20 Приказныя дѣла 7154 г. дѣло 3 л. 83: ...и вы бы всѣ крестьяне... ихъ слушали, пашню на нихъ пахали и доходъ вотчинниковъ имъ платили"...

Настоящій очеркъ представляетъ собою новую попытку разобраться въ нашихъ историческихъ данныхъ о древнемъ русскомъ залоговомъ правѣ.

I. Въ періодъ народнаго правового творчества не было единаго термина для правоотношенія залога. Наблюдается, напротивъ, разнообразіе названій этого правоотношенія по разнымъ областямъ государства. Такъ, въ сферѣ московскаго вліянія преобладаетъ формула „а въ тѣхъ деньгахъ заложилъ я (то-то)“ [65]); въ сферѣ прежняго новгородскаго вліянія очень часто встрѣчается выраженіе „а въ тѣхъ деньгахъ подписалъ въ вѣрѣ“ [66]); наконецъ, въ областяхъ, тяготѣющихъ къ Пскову, нерѣдко попадается выраженіе „заставная кабала“ [67]). Наблюдается въ деталяхъ измѣненіе названія и въ зависимости отъ эпохи. Напр. въ Указѣ Іоана IV отъ 11 Генв. 1558 г. залогъ съ передачей владѣнія кредитору называется „за ростъ пахати“, также во многихъ старыхъ закладныхъ, напечатанныхъ въ А. Ю. Напротивъ, въ закладныхъ XVI вѣка, находящихся въ дѣлахъ Помѣстнаго Приказа, это названіе исчезаетъ и замѣняется выраженіемъ „а владѣти тою землею ему (кредитору) и землю пахать и сѣно косить и рыбу ловить“ [68]).

Наконецъ, есть, какъ-будто, нѣкоторый оттѣнокъ терминологіи и въ зависимости отъ подробностей самаго содержанія залога. Напримѣръ, выраженіе: подписали въ тѣхъ деньгахъ „въ поруки мѣсто“, встрѣчающееся нерѣдко въ закладныхъ актахъ, какъ будто оттѣняетъ случаи залога, когда владѣніе остается у должника [69]).

Во всякомъ случаѣ, ростъ законодательнаго вліянія на гражданскій бытъ народа, развитіе площади, получившей со временемъ печать оффиціальнаго установленія, и участіе Помѣстнаго Приказа въ осуществленіи права залога путемъ вотчинной записки просроченнаго имѣнія за кредиторомъ содѣйствуютъ торжеству

---

[65]) Это выраженіе господствуетъ въ закладныхъ, находящихся въ дѣлахъ Помѣстнаго Приказа и приведенныхъ ниже въ догматическомъ очеркѣ залога за данный періодъ.

[66]) Доп. къ А. И. II № 56: IV: закладныя Строгановыхъ; Цыдвинскія закладныя (въ приложеніи къ изслѣдованію Удинцева, Исторія займа).

[67]) Вотч. Конт. по Пскову 7175 г. Кн. 72/1614 дѣло 99 л. 340; дѣло 166 л. 631. Вотч. Конт. по Пскову 7206 г. Кн. 66/1608 д. 90 л. 63 обор.

[68]) Напр. Кн. 5969/1 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7135 г. д. 16 л. 384; д. 17 л. 395. Кн. 6002/20 Прик. Дѣла 7154 г. д. 3 л. 83; д. 4 л. 113; д. 6 л. 144; Кн. 6000/32 Записная дѣламъ о бѣглыхъ 7154: Дѣло 6 л. 117; д. 18 л. 307; д. 33 л. 534 и мн.др.

[69]) Напр. въ закладныхъ Строгановыхъ (Доп. къ А. И. П. № 56: IV).

Московской терминологіи, которая медленно и постепенно распространяется отъ центра къ периферіи государства [70]).

II. Разновидности наблюдаются въ древнемъ залогѣ и со стороны содержанія правоотношенія. Причемъ эти разновидности представляютъ собою уже продуктъ различныхъ историческихъ условій, въ коихъ онѣ появлялись на свѣтъ.

1. Прежде всего мы встрѣчаемся съ закладными слѣдующаго содержанія: кредиторъ предоставляетъ должнику капиталъ на извѣстный срокъ, а должникъ предоставляетъ кредитору недвижимость „за ростъ пахати" съ условіемъ, что, если деньги не будутъ возвращены въ тотъ срокъ, то кредиторъ по прежнему можетъ лишь „пахати за ростъ" или „косити за ростъ", словомъ по прежнему можетъ лишь пользоваться недвижимостью сообразно ея хозяйственнымъ свойствамъ, и это до тѣхъ поръ, пока долгъ не будетъ возвращенъ [71]). Такъ какъ срокъ не влечетъ существенной перемѣны отношенія, то иногда онъ даже не устанавливается [72]). При всей тщательности, съ которой многіе изъ этихъ актовъ регулируютъ отношеніе, они умалчиваютъ о томъ, чтобы развязка залогового отношенія затрогивала право собственности на заложенную недвижимость. Такая организація залога представляется современнымъ юристамъ настолько необычной и даже невѣроятной, что одни не хотятъ видѣть въ ней специфическаго содержанія и усматриваютъ обычный для того времени залогъ на субстанцію вещи съ неограниченнымъ срокомъ правомъ выкупа (Мейеръ, 260 стр.), другіе, затрудняясь сдѣлать такую натяжку, провозглашаютъ перечисленныя закладныя нейтральными въ изученіи свойствъ нашего древняго залога и оставляютъ ихъ безъ разсмотрѣнія (Кассо, 290 стр.). Между тѣмъ эта организація залога глубоко интересна для историка. Она встрѣчается у всѣхъ народовъ въ извѣстныхъ условіяхъ соціальной ихъ жизни [73]), она естественна, проста и логична въ тѣхъ условіяхъ; наконецъ, усвоеніе ея освѣщаетъ дальнѣйшій ходъ развитія залога. Очерченная организація залога представляетъ собою отголосокъ той глубокой старины, когда субстанція недвижимости еще не составляла пред-

---

[70]) Впрочемъ на окрайнахъ, въ практикѣ частныхъ составителей актовъ, областная терминологія сохраняется до 18 столѣтія. См. напр. Цыдвинскіе акты.

[71]) Таковы закладныя, помѣщенныя въ А. Ю. за №№ 237, 238, 240, 241 отъ 1529—1559 г.); таковы же закладныя, помѣщенныя въ Цыдвинскихъ актахъ за №№ 15, 19, 20 (уже отъ 1731—1783 г.) и др.

[72]) Вотч. Конт. по Пскову Кн. 66/1608 отъ 7206 дѣло 119 л. 93.

[73]) См. напр. Franken, Das französische Pfandrecht im Mittelalter. Berlin 1879; Базановъ, Происхожденіе современной ипотеки, 13 стр.

мета гражданскаго оборота, отчасти благодаря бѣдности капиталовъ, а главнымъ образомъ вслѣдствіе связанности права на землю разнаго рода соціальными путами. Въ ту пору оборотъ оперировалъ вообще только съ пользованіемъ недвижимостью, не касаясь субстанціи послѣдней; и реальный кредитъ въ частности облекался въ форму обмѣна капитала на пользованіе вещью, не касаясь права на субстанцію послѣдней.

Наши источники содержатъ достаточный запасъ данныхъ, чтобы подтвердить изложенную гипотезу происхожденія очерченнаго вида залога. Такъ, прежде всего, мы встрѣчаемъ въ источникахъ подтвержденіе той мысли, что пользованіе недвижимостью было у насъ когда то самостоятельнымъ предметомъ оборота и, отдѣльно отъ субстанціи, составляло предметъ такихъ правовыхъ отношеній, которыя въ настоящее время устанавливаются на субстанцію недвижимости. Напримѣръ, пользованіе недвижимостью служило самостоятельнымъ предметомъ купли—продажи, въ то время особенно близкой къ залоговой сдѣлкѣ. Такъ, въ Дополненіяхъ къ А. И. I, 51 въ грамотѣ № VII отъ 1555 г. читаемъ: „...продалъ.... ему тотъ Русинъ да сынъ его Иванъ съ 3-хъ обежъ доходъ, хлѣбной и денежной, и дѣло, на восемь лѣтъ, а взяли у него тридцать рублевъ Московскую денегъ напередъ“.... Въ другихъ случаяхъ тоже пользованіе предоставляется въ уплату за долгъ. Напримѣръ, въ одномъ изъ документовъ Псковской Съѣзжей Избы уже отъ 1699 г. мы находимъ такую сдѣлку: Капыловъ „занялъ у Грабовой 20 руб. денегъ... а за тѣ заемные деньги отдалъ свою помѣстную деревню... на нынѣшній 207 годъ и впредь на семь лѣтъ... И ей (Грабовой) въ тѣ урочные годы тою деревнею владѣть и всякіе хлѣбные и денежные доходы имать себѣ“...[74]. Въ другомъ документѣ Псковской Съѣзжей Избы находится подобная же сдѣлка. Именно: „вдова Борисова съ сыномъ съ нынѣшняго 197 г. и впредь на 14 лѣтъ отдала Василью Белевцову изъ помѣстья мужа своего (долю) пустоши, а съ тѣхъ пустошей взяла и съ сыномъ своимъ у него Василья по договору за всѣ тѣ урочные годы денегъ 20 рублей нынѣ напредь все сполна и вольно ему Василью... тѣми пустошами самому владѣть или кому на сторону отдати и тѣми нашими крестьяны... вольно ему владѣть и къ себѣ на работу высылать“[75]. Всѣ эти сдѣлки очень близки другъ къ другу по своему строенію и отличаются только цѣлью, ради которой совершается обмѣнъ капитала на пользованіе вещью. Ничего нѣтъ удивительнаго, что пользованіе

---

[74]) Вотч. Конторы по Пскову Кн. 66/1608 отъ 7206 г. дѣло 129 л. 98.

[75]) Вотч. Конторы по Пскову Кн. 72/1614 отъ 7175 г. дѣло 173 л. 669.

служило и объектомъ залога, когда стороны цѣлью обмѣна капитала на пользованіе ставили обезпеченіе уплаты долга. Послѣдняя сдѣлка въ Приказной Палатѣ была названа даже закладной, хотя на помѣстья залогъ въ то время не допускался. Это обстоятельство проливаетъ свѣтъ на вопросъ о томъ, какія же именно соціальныя условія вліяли на то, что пользованіе служило самостоятельнымъ объектомъ сдѣлокъ, отдѣльно отъ субстанціи недвижимости. Въ двухъ послѣднихъ актахъ содержится распоряженіе пользованіемъ помѣстья. Помѣстье само нельзя было продать, заложить или дать въ уплату долга. И вотъ оборотъ изыскалъ продажу, залогъ и предоставленіе въ уплату долга—пользованія помѣстьемъ на тотъ или иной срокъ. Эти сдѣлки съ помѣстьями, происходящія изъ времени, сравнительно болѣе къ намъ близкаго, указываютъ намъ, какой исходъ должны были найти наши предки въ болѣе глубокую старину, когда соціальные путы стѣсняли распоряженіе субстанціей недвижимости. Исходъ могъ быть только такой же. Остается рѣшить еще одинъ вопросъ: почему, съ перемѣной соціальныхъ условій, продолжало встрѣчаться прежнее правоотношеніе залога. На этотъ вопросъ уже не трудно отвѣтить. Разъ выработанная правовая форма, какъ свидѣтельствуетъ исторія, далеко переживаетъ породившую ее среду. И нашъ современный залогъ содержитъ множество чертъ исчезнувшаго соціальнаго строя. Тѣмъ болѣе могла сохраниться разсматриваемая форма залога, которая представлялась неизбѣжной вездѣ тамъ, гдѣ залогъ субстанціи недвижимости почему-либо оказывался неудобнымъ.

Итакъ, мы полагаемъ, что разсматриваемая форма залога, представляющая наличную сдѣлку, обмѣнъ пользованія капиталомъ на пользованіе имѣніемъ, безъ права востребованія долга со стороны кредитора и съ правомъ востребованія, по истеченіи условленнаго срока, имѣнія со стороны должника является древнѣйшей.

Дошедшія до насъ закладныя этого рода представляютъ собою образцы уже позднѣйшаго времени. Въ нихъ встрѣчаются уже оговорки объ очисткахъ, неустойка на случай причиненія кредитору убытковъ отобраніемъ имѣнія и т. д. Все это дополнительныя соглашенія обязательственнаго характера, вызванныя позднѣйшими условіями оборота и правопорядка— возможностью отчужденія недвижимости. Тогда именно должна была выработаться практика —дополнять закладную сдѣлку особымъ личнымъ соглашеніемъ о томъ, что кредиторъ, въ случаѣ отобранія отъ него вещи настоящимъ собственникомъ или старѣйшимъ кредиторомъ, можетъ востребовать свой долгъ съ личности должника. Взысканіе долга зало-

говымъ кредиторомъ происходитъ тутъ въ порядкѣ правежа. Таково и есть содержаніе закладныхъ: въ А. Ю. за №№ 237, 238 [76]).

2. Съ того времени, какъ субстанція недвижимости стала въ свою очередь предметомъ гражданскаго оборота, залоговая сдѣлка осложнилась опредѣленіемъ судебъ права на субстанцію вещи. Въ видѣ примѣра этой второй формы нашего древняго залога можно привести закладныя, помѣщенныя въ А. Ю. за №№ 232, 233, 234, 236 и 254; въ Цыдвинскихъ актахъ №№ 1, 2, 3, 11; въ Доп. къ А. И. I, № 157; въ Актахъ, относящихся до юр. быта II № 126, 1 и множество закладныхъ, приводимыхъ мною въ этой работѣ по документамъ Помѣстнаго Приказа и Псковской Съѣзжей Избы [77]).

---

[76]) А. Ю. № 237: „....заняли есмя у Дементіа... четыре рубли... до Юріева дни... а въ тѣхъ есми деньгахъ заложилъ... свой закосъ... а за росты имъ ту пожню косити... а не будутъ у меня Власа деньги на срокъ, ино имъ та пожня косити потомужъ, а въ деньгахъ есми съ своими людми единъ человѣкъ, кой насъ въ лицѣхъ на томъ денги“..... № 238: Начало подобное же; въ концѣ говорится: „а въ серебрѣ есмя всѣ пять насъ единъ человѣкъ, который насъ въ лицѣхъ на томъ серебро“. Это значеніе подобныхъ формулъ, встрѣчающихся и въ закладныхъ позднѣйшаго типа, особенно ясно выступаетъ въ пространныхъ формахъ закладныхъ, напр. въ закладной 151 г., приведенной въ слѣдующемъ примѣчаніи.

[77]) Таковы именно закладныя въ дѣлахъ: Кн. 5969/1 Записная о бѣглыхъ 7135 (1627) г. дѣла №№ 16 л. 384; д. 17 л. 395; Кн. 6002/20 Приказ. Дѣла 7154 г. д. 3 л. 83; д. 4 л. 113; д. 6 л. 144 Кн. 6000/32 Записная о бѣглыхъ 7154 (1646) г. д. 6 л. 117; д. 18 л. 307; д. 33 л. 534. Кн. 2796/1 Записная подл. крѣпостямъ 7186 г. д. 24, 53, 89 и др.—Вотч. Конт. по Пскову 7175 г. Кн. 72/1614 дѣло 60 л. 206; д. 99 л. 340; д. 171 л. 649; д. 172 л. 666; д.184 л. 708; д. 189 л.729; д.194 л. 754; отъ 7206 г. Кн. 66/1608 д. 90 л. 63 и другія—

Типичной изъ старыхъ закладныхъ этого вида является № 236 въ А. Ю. (отъ 1529 г.): „Се язъ Митка Истоминъ... занялъ есми у... Мити у Роботы... десять рублевъ... денегъ... отъ третіѣ недѣли по Пасцѣ да до того же дни на годъ; а въ тѣхъ есми ему деньгахъ заложилъ свою пожну, на рѣкѣ на Вологдѣ... а на тѣ деньги Митѣ Роботѣ та пожня за росты косити; а не будутъ деньги на срокъ, и ся кабала на ту пожну и купчая грамота; а тое пожни у меня у Митки въ кабалахъ и въ закладѣ ни у кого нѣтъ, а у кого выляжетъ кабала или купчая, и мнѣ Митѣ Истомину та пожня оцищати“.

Образцовой изъ позднѣйшаго времени закладной этого же вида является закладная въ дѣлѣ № 6 л. 144 Помѣстнаго Прикааз Кн. № 6002/20 отъ ъ7154 г. Закладная чрезвычайно пространная. Вотъ существенные пункты: „Се азъ Анна...Нащокина съ сыномъ Иваномъ да Иванъ Плещѣевъ да Иванъ Шишковъ занели у Алексѣя да у Ивана Веревкиныхъ 500 рублевъ денегъ прямыхъ безъ приписи мая отъ 9 дня 151 г. впредь до сроку до Семена дни лѣтопроводца (1 сент.) 155 г. а въ тѣхъ деньгахъ заложили мы ему... выслужейную вотчину (подробное описаніе по писцовымъ книгамъ). А не заплатимъ мы тѣхъ денегъ имъ и тое вотчины на тотъ срокъ не выкупимъ, и имъ на ту вотчину ся закладная и крепость въ прокъ безъ выкупу и въ Помѣстномъ приказе въ записные вотчинные книги и намъ та вотчина записати за ними и вольно имъ, ихъ женамъ и дѣтямъ и внучатомъ тою нашею вотчиною самимъ владѣть и продать и заложить... а та наша вотчина опричь ихъ.... у инова ни у кого не заложена и не продана никому... и ни въ какихъ крепостяхъ ни у кого ни въ чемъ не написана и не укрѣплена, а хто у нихъ...

Сущность правоотношенія залога въ этихъ и другихъ, подобныхъ имъ, актахъ заключается въ слѣдующемъ: Кредиторъ ссужаетъ должнику капиталъ на срокъ, а должникъ предоставляетъ кредитору недвижимость— то подъ предолгомъ „за ростъ пахати“ или „за ростъ косити“, то безъ этого мотива „владѣти, землю пахати и сѣно косити“ и т. д. и съ тѣмъ, что, если должникъ въ срокъ не внесетъ занятой имъ суммы денегъ, то кредиторъ удовлетворяется тѣмъ, что осваиваетъ эту недвижимость. („Закладная кабала превращается въ купчую“ [78]), картинно говорятъ источники). Когдо вотчинная записка просроченныхъ закладныхъ не была развита, тогда такой залогъ по просрочкѣ самъ собою становился собственностью кредитора, такъ какъ земля при установленіи его „заводилась“ должникомъ за кредитора [79]) и потомъ „залегала“ за нимъ окончательно [80]). Когда же вотчинная записка стала способомъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимость, кредиторъ, для освоенія, нуждался въ такой запискѣ, тогда и въ закладныхъ появляется оговорка о содѣйствіи должника запискѣ права собственности кредитора въ записныя вотчинныя книги [81]). Такимъ образомъ, разсматриваемый залогъ представляетъ собою комбинацію пользовладѣнія недвижимостью съ правомъ удовлетворенія изъ субстанціи недвижимости.

Эта организація залога, при которой пользованіе и владѣніе подъ разными предлогами или и безъ таковыхъ по прежнему продолжаетъ передаваться кредитору, естественно должна быть признана второй въ историческомъ порядкѣ формой залога.

въ тое вотчину или въ крестьянъ или во што въ какое угодье учнетъ вступатца или хто выложитъ на тое вотчину... опречь сей закладной иную закладную или купчую... или иную какую крепость въ чемъ нибуди и намъ у нихъ та своя вотчина... очистать ото всякихъ крепостей и убытка никотораго не довесть ни въ чемъ. а что имъ въ той вотчине отъ кого по какимъ крепостямъ нибуди въ нашемъ вотчинномъ неочищенне и то все убытки и вотчинноеочищенне взяти имъ на насъ, все по сей закладной сполна по своей сказке. а что оне проча себѣ и своимъ женамъ и детемъ... впредь въ той вотчине лѣсу розчистятъ и пашни разпашутъ... и строеня построитъ, а хто впищется той вотчине вотчичъ и похочетъ ту вотчину взяти на выкупъ... и имъ взяти на насъ и на томъ выкупшике деньги свои 500 р. а за лесную росчисть и за распашку... и за всякое вотчинное строеніе взяти имъ по своей сказке. а кои насъ запмшиковъ будетъ въ лицахъ, на томъ деньги и убытки и вотчинное очищеніе“...

[78]) „Ся кабала и купчая и отводная“ (Цыдвинскіе акты № 1); „ся закладьая— купчая“ (Вотч. Конт. по Пскову Кн. 72/1614 отъ 7175 г.: д .60 л. 206, д. 171 л. 649, д.168 л. 634, д. 170 л. 643); „ся закладная и крепость впрокъ безъ выкупу“ (Кн. 6002/20 Прик. Дѣла 7154: дѣло 6 л. 144).

[79]) См. Закладная въ Хрестоматіи Владимірскаго-Буданова II, 220 стр.

[80]) Вотч. К. по Пскову Кн. 72/1614 отъ 7175 г. д. 190 л. 730.

[81]) См. Закладная отъ 151 г. въ примѣчаніи 77.

3. Разъ залогъ сталъ оперировать съ субстанціей недвижимости, то во всѣхъ случаяхъ, въ которыхъ передача имѣнія кредитору представлялась неудобной, жизнь выдвигала залогъ безъ передачи владѣнія и пользованія кредитору. Послѣдній особенно напрашивался въ отношеніи городскихъ имуществъ и промышленныхъ предпріятій. Усвоенный тутъ, онъ могъ распространиться и на сельскія имѣнія. Переходной стадіей отъ предшествующей къ этой формѣ залога могло служить пользованіе и владѣніе должника заложеннымъ имѣніемъ, производныя отъ кредитора, а выраженіемъ производнаго характера могло служить предоставленіе должникомъ кредитору части доходовъ или иного пользованія заложеннымъ имѣніемъ [82]).

Такъ, повидимому, и образовалась разсматриваемая форма залога. Мы встрѣчаемъ ее въ А. Ю. № 249, въ Доп. къ А. И. 11, 56: IV, въ Псковской Судной Грамотѣ (ст. 104) и во множествѣ документовъ Псковской Съѣзжей Избы [83]).

Напротивъ, такихъ документовъ мало въ дѣлахъ Помѣстнаго Приказа. Уже это географическое распредѣленіе документовъ заставляетъ думать, что третья форма залога зародилась въ условіяхъ жизни нашихъ вольныхъ городовъ. Содержаніе документовъ подсказываетъ ту же мысль. Такъ, въ А. Ю. № 249 говорится о залогѣ городскаго дома, какъ и въ А. до юр. быта отн. II № 126, X. Въ А. И. 11. № 56: IV рѣчь идетъ о залогѣ соляныхъ варницъ и т. д. Во всякомъ случаѣ, большее распространеніе эта форма имѣла на территоріи нашихъ бывшихъ вольныхъ городовъ, въ частности въ области прежняго примѣненія Псковской Судной Грамоты. Въ концѣ 17 столѣтія эта форма залога широко практикуется на сельскія имѣнія, тяготѣющія къ Пскову, встрѣчается и въ Москвѣ. Сущность этой формы залога заключается въ томъ, что должникъ, получая отъ кредитора извѣстную сумму денегъ на срокъ, предо-

---

[82]) Кредиторъ получаетъ право останавливаться въ заложенномъ домѣ во время пріѣздовъ въ Новгородъ. А. до юр. быта отн. II. № 126: X (Удинцевъ, Исторія займа, стр. 96). Должникъ коситъ сѣно, но часть его передаетъ кредитору. Акты Цыдвинскіе № 7 (Въ приложеніи къ изслѣдованію Удинцева, Исторія займа).

[83]) Вотч. Конт. по Пскову 7175 кн. 72/1614 дѣла: 55 л. 173; д. 166 л. 631; д. 167 л. 633; д. 168 л. 634; д. 169 л. 639; д. 170 л. 643; д. 171 л. 661; д. 185 л. 714; д. 188 л. 726. Образецъ такой закладной въ А. Ю. № 249 (отъ 1579 г.). „Се язъ протодьяконъ Никита... занялъ есми у... Васильева пятнадцать рублевъ денегъ... отъ Стрѣтенія Господня до Евдокѣина дня. А въ тѣхъ денгахъ язъ протодьяконъ Никита заложилъ свой дворъ (описаніе). А не поспѣютъ денги на срокъ... ино на тотъ на мой... дворъ ся кабала и купчая грамота, безъ выкупу. А порукою по своемъ дворѣ поимался язъ протодьяконъ Никита да соборной священникъ Романъ Артемьевъ, во очищеньѣ, въ кабалномъ долгу и въ записѣхъ“....

ставляетъ кредитору право, въ случаѣ невозвращенія къ этому сроку занятой суммы, освоить въ видѣ удовлетворенія за долгъ опредѣленное въ закладной имѣніе; стороны указываютъ въ закладной предметъ, отвѣтственный за долгъ, и вооружаютъ кредитора абсолютной властью на этотъ предметъ, по прежнему, пользуясь для этого картинымъ выраженіемъ о превращеніи закладной въ купчую.

Отличіе этой формы залога отъ предшествующей состоитъ въ томъ, что пользованіе и владѣніе недвижимостью до наступленія срока остаются за должникомъ. Кредиторъ же имѣетъ лишь отвлеченное право на заложеную недвижимость.

При такой формѣ залога становились болѣе возможны злоупотребленія со стороны должника, напр., послѣдующее отчужденіе или новый залогъ съ передачей владѣнія и пользованія кредитору. Тѣмъ понятнѣе при этой формѣ соглашенія объ очисткахъ [84]) и т. п.

III. Всѣ эти три формы залога выступаютъ въ дошедшихъ до насъ историческихъ актахъ существующими одновременно, рядомъ, бокъ о бокъ другъ съ другомъ. Въ развитомъ правѣ Московскаго Государства, особенно съ ростомъ централизаціи правообразованія, распространеніемъ института оффиціальной площади, развитіемъ института вотчинной записки, первая форма совершенно стушевывается и ютится больше въ отдаленныхъ сравнительно углахъ государства, въ практикѣ частныхъ составителей актовъ,

---

[84]) „А порукою въ своемъ дворѣ понмался язъ протодьяконъ Никита да соборной священникъ Романъ Артемьевъ сынъ, во очищеньѣ, въ кабалномъ долгу и въ записѣхъ“ и т. п.

Обратный процессъ развитія нашего древняго залога рисуетъ Удинцевъ въ двухъ своихъ работахъ: 1) Подписка въ вѣрѣ. Кіевъ, 1903 г. и 2) Исторія займа. Кіевъ, 1908 г. стр. 89—120. Древнѣйшей формой онъ считаетъ акцессорный къ заемному обязательству залогъ безъ передачи владѣнія кредитору. Для большаго обезпеченія осуществленія права, а, главнымъ образомъ, чтобы замаскировать ростъ пользованіемъ позднѣе распространяется залогъ съ передачей владѣнія и пользованія кредитору. Но вездѣ залогъ акцессорный, существующій рядомъ съ личнымъ обязательствомъ должника. Должникъ можетъ сначала осуществить личное обязательство, а, въ случаѣ неудовлетворенія этимъ путемъ, добиться публичной продажи заложенной недвижимости.—Ошибочность этой теоріи выяснится при детальномъ анализѣ правоотношенія древняго залога. Здѣсь же замѣчу, что главная ошибка автора состояла въ томъ, что краткія выраженія древнихъ актовъ, говорящія о личной отвѣтственности, отнесены авторомъ къ обезпеченному залогомъ долгу, тогда какъ въ дѣйствительности они относятся къ отвѣтственности за эвикцію; выраженіе источниковъ „за рости пахати“, мѣстное и временное, принято авторомъ за главное юридическое основаніе передачи владѣнія и пользованія кредитору; принудительная же продажа недвижимости отнесена ко времени, когда она не имѣла мѣста.

земскихъ и церковныхъ дьячковъ (Цыдвинскіе акты), чѣмъ въ сферѣ широкаго оборота, обслуживаемаго оффиціальнымъ нотаріатомъ. Господствующимъ типомъ широкаго оборота является въ это время вторая форма залога и видное мѣсто завоевываетъ третья. При чемъ между этими двумя, болѣе или менѣе распространенными формами въ развитомъ правѣ Московскаго Государства не наблюдается никакой существенной разницы. И если когда-нибудь раньше передача владѣнія и пользованія заложенной вещи кредитору, какъ думаютъ нѣкоторые юристы, была существенной для залога, служа основой абсолютнаго господства лица надъ вещью, то теперь, во всякомъ случаѣ, этого не было, и судьба владѣнія и пользованія на время существованія залога опредѣлялась особымъ каждый разъ соглашеніемъ сторонъ.

Въ виду этого дальнѣйшій догматическій анализъ залога въ правѣ Московскаго Государства дается нами общій для обѣихъ господствующихъ формъ залога.

1. Въ правѣ Московскаго Государства залогъ, какъ таковой, не подчинялся началамъ вотчинной системы. Устанавливался онъ сдѣлкой между сторонами, облеченной въ письменную форму,— закладной кабалою, или крѣпостью. Передача кредитору владѣнія служила лишней гарантіей противъ злоупотребленій должника, какъ этой же цѣли служила и передача ему документовъ о правѣ собственности (А. Ю. №. 234, 241, 254); соображенія же о ростѣ подсказывали передачу пользованія [85]).

2. Когда залогъ устанавливался безъ передачи владѣнія и пользованія кредитору, тогда послѣдній въ силу залога получалъ абсолютное право на удовлетвореніе, въ случаѣ неполученія въ срокъ долга, изъ заложенной недвижимости въ порядкѣ освоенія послѣдней. Абсолютный характеръ залогового права особенно ярко выступаетъ въ соглашеніи сторонъ на случай эвикціи заложенной недвижимости: буквально во всѣхъ пространныхъ закладныхъ залогодатель гарантируетъ залогопринимателю, что „та вотчина ни-

---

85) Указъ Іоанна IV отъ 11 января 1558 г.: ...„купити вотчина сыскивая и въ тѣхъ книгахъ розсмотря, гдѣ вотчинныя купли и закладныя у которыхъ діяковъ въ книгахъ записаны"..., несомнѣнно предписывавшій записку закладныхъ, при самомъ ихъ установленіи, очевидно, съ развитіемъ помѣстной системы и подчиненіемъ ея началамъ вотчинной записки, вышелъ изъ употребленія. По крайней мѣрѣ въ дѣлахъ Помѣстнаго Приказа и Съѣзжей Избы нѣтъ слѣдовъ записки залоговъ при ихъ установленіи въ записныя вотчинныя книги. Уложеніе же XVII, 35, 38, 39 и др. говорятъ уже о вотчинной записке просроченныхъ закладныхъ. Невѣренъ поэтому обратный взглядъ Шмигельскаго (въ Ж. М. Нар. Пр. 1875 іюль стр. 3) и Цеймерна (въ Трудахъ И. Вол. Эк. Общ. 1873 г. т. III вып. 4).

кому допрежъ того не продана и не заложена", что если кто предъявитъ купчую или закладную, то онъ, должникъ, обязуется очистить недвижимость, а если не успѣетъ въ этомъ, платитъ кредитору убытки, послѣдовавшіе вслѣдствіе отобранія у него недвижимости. Отсюда ясно, что залогъ поражалъ недвижимость, гдѣ бы она ни находилась. Другихъ полномочій залоговой кредиторъ не получалъ.

Но правоотношеніе залога значительно осложнялось, когда, по соглашенію сторонъ, кредитору предоставлялось владѣніе и пользованіе заложеннымъ имѣніемъ. Это соглашеніе сторонъ прежде всего, конечно, и опредѣляло мѣру пользованія кредитора недвижимостью [86]). При равенствѣ прочихъ условій, пользованіе полагалось salva rei substantia. Когда закладныя говорятъ о вознагражденіи кредитора за улучшенія въ имѣніи, напр., расчистку лѣса, новыя постройки, онѣ имѣютъ въ виду случаи выкупа заклада родственниками, слѣдовательно, періодъ господства кредитора надъ недвижимостью въ качествѣ собственника, по освоеніи залога просроченнаго. Вообще наши закладныя расчитаны на „мертвый залогъ". Какъ бы ни варьировало пользованіе, оно не погашало капитальной суммы долга. Лишь въ приведенномъ выше случаѣ залога помѣстья вдовою и сыномъ (примѣч. 75) мы находимъ рѣдкій примѣръ „живого залога" въ нашей исторіи.

Вообще же нашъ древній залогъ былъ жестокой для должника формой кредита. Когда пользованіе не шло въ %, послѣдній, какъ норма, назначался на пять шестой, т.-е. 20% (А. Ю. № 243,244). Все это рисуетъ намъ такую картину экономическаго состоянія, когда капиталь является рѣдкостью и кредиторъ диктуетъ должнику безпримѣрныя по тяжести условія кредита.

Нѣкоторые изъ нашихъ историковъ, занимавшихся древнимъ залогомъ, напр. Мейеръ (250 стр.), приписывали кредитору широкое юридическое господство на заложенную недвижимость, когда послѣдняя переходила въ пользованіе и владѣніе кредитора. Мейеръ склоненъ даже признать, что кредиторъ пріобрѣталъ право собственности подъ резолютивнымъ условіемъ. Въ подтвержденіе своей мысли Мейеръ ссылался на источники, которые содержатъ распоряженіе „закладнымъ" имѣніемъ (А. Ю. 422: „а въ тѣхъ деньгахъ заложилъ ему есми закладное свое село"), или предполагаютъ случай состоявшагося распоряженія (А. Ю. 422: „а нѣтъ закладу у него въ лицахъ и по сей духовной за закладъ деньги взять") и т. п. Но первое выраженіе указываетъ не на существо-

[86]) А. Ю. 233, 236, 237, 254 и др.

ваніе залога въ моментъ распоряженія, а на основаніе, по которому имѣніе дошло до даннаго вотчинника. „Закладное“ село означаетъ здѣсь село, пріобрѣтенное вотчинной записью по просроченной закладной [87]). Что же касается второго источника, то въ немъ рѣчь идетъ о залогѣ не только недвижимостей, но и движимостей, которыя легко могли погибнуть; далѣе, возможно, что въ этомъ случаѣ залогъ уже просроченъ, и рѣчь идетъ о выкупѣ просроченнаго залога. Вообще въ источникахъ, въ противоположность взгляду Мейера, при залогѣ, связанномъ съ передачей владѣнія и пользованія кредитору, рѣзко различается періодъ до просрочки залога и періодъ по просрочкѣ и по освоеніи залога кредиторомъ. Только въ послѣднемъ случаѣ кредиторъ получалъ полноту правъ собственника на недвижимость (только тутъ „ся кабала и купчая и отводная“), въ періодъ же существованія залога и до осуществленія его право кредитора было правомъ простого пользователя и владѣльца. Должникъ же сохранялъ такія широкія полномочія, что закладныя неизмѣнно предусматриваютъ и всячески затрудняютъ возможность послѣдующихъ распоряженій со стороны его, а не кредитора [88]).

Сравнительная широта власти должника—собственника и скромность полномочій залогового кредитора въ отношеніи распоряженій недвижимостью выступятъ со всею ясностью, если мы вспомнимъ порядокъ отчужденія недвижимостей въ то время. Только собственникъ съ имѣющимися у него на рукахъ актами могъ распорядиться имѣніемъ передъ вотчиннымъ установленіемъ. Залоговой же кредиторъ даже по просрочкѣ нуждался въ содѣйствіи должника для справки за собою заложеннаго имѣнія. Распорядиться же послѣднимъ во время существованія залога онъ не имѣлъ никакой возможности. Даже передача ему актовъ на имѣніе (А. Ю. 254, 234) не помогала въ этомъ отношеніи, а только затрудняла должнику совершеніе дальнѣйшихъ распоряженій имѣніемъ [89]).

Итакъ, при залогѣ съ передачей пользованія и владѣнія кредитору, послѣдній кромѣ абсолютнаго права на удовлетвореніе за

---

[87]) Источники очень часто называютъ имѣніе извѣстнаго лица по способу его пріобрѣтенія. Напр., Вотч. Конт. по Пскову 7175 г. Кн. 72/ 1614 д. 190 л. 730: продавецъ называетъ продаваемую имъ вотчину „закладной“, „залегшей за мною“, „не заставленной никому“.

[88]) См. напр. пространную закладную въ прим. 77.

[89]) См. еще Кассо, Понятіе залога, 294 стр.; Владимірскій-Будановъ, Хрестоматія, изданіе 3, 1889 г. стр. 17 прим. 58; его же Обзоръ Исторіи русск. права, изданіе 3. 1900 г. стр. 590 и слѣд.; Товсголѣсъ, Сущность залога въ Ж. М. Ю., 1898 № 8 стр. 147.

долгъ изъ недвижимости, путемъ освоенія ея, имѣлъ право пользованія и владѣнія заложенной недвижимостью.

3. Прекращался древній залогъ прежде всего выкупомъ, т.-е. обоюднымъ возстановленіемъ капитала и имущества [90]). Востребованіе составляло исключительное право должника. Ни одинъ актъ закладной не содержитъ намека на право залогового кредитора совершить востребованіе. Если бы кредиторъ, на своевременное востребованіе должника, отказался принять долгъ и возвратить заложенное имѣніе, то должникъ могъ добиваться своего права судебнымъ порядкомъ. До 1684 г. такіе иски должниковъ разбирались въ Москвѣ въ Судномъ Приказѣ; но указомъ 5 августа 1684 г. (П. С. З. № 1085) предписано разсматривать такіе иски въ Помѣстномъ Приказѣ, такъ какъ послѣдній, совершая вотчинную записку по просроченнымъ закладнымъ, вынужденъ былъ постоянно „ссылаться“ съ Суднымъ Приказомъ о возможности заявленія должника о выкупѣ въ срокъ заложенной вотчины.

Кредиторъ, повторяемъ, не имѣлъ по закладной права востребованія долга. Ему принадлежало только одно полномочіе въ случаѣ неуплаты должникомъ въ срокъ долга, именно добиться освоенія заложенной недвижимости.

Съ развитіемъ вотчинной записки кредиторъ въ силу закладной просроченной добивался этой записки, какъ способа пріобрѣтенія права собственности на заложенную недвижимость („ся закладная и купчая“) [91]). Здѣсь надо замѣтить, что формула „ся закладная и купчая“ характеризуется скорѣе картинностью, чѣмъ точностью выраженія сущности дѣла. Закладная давала абсолютное право, тогда какъ купчая относительное. Вотчинная записка по позднѣйшей купчей давала собственность (Ул. XVII, 34); но таковая же по позднѣйшей закладной ничего не давала, чѣмъ и обезпечивалось абсолютное дѣйствіе залогового права.

---

[90]) „А не заплатимъ мы (говорятъ должники) на срокъ деньги, ино ся кабала и купчая грамота“ или „а не выкуплю я“... и т. п. А. Ю. 232, 233, 234, 236, 249, 254.

Уложеніе XVII, 33 и 38; X, 196; XVIII, 17. Доп. къ А. И. I, 157 Правая грамота Авраамія Палицына и т. д.

[91]) Удинцевъ въ своихъ работахъ „Подписка въ вѣрѣ“ и „Исторія займа“ пытается доказать, что кредиторъ могъ добиваться продажи заложеннаго имѣнія въ случаѣ просрочки закладной. Но доводы его не убѣдительны. Ссылка на Псковскую судную грамоту, не разгаданную и стоящую особнякомъ, ничего не даетъ; ссылка на Указъ 1557 г. въ отношеніи недвижимостей парализуется указомъ 1558 Генв. 11; выводъ изъ ст. 196, X Уложенія сдѣланъ неправильно: въ этой статьѣ право продажи приписано кредитору, ставшему собственникомъ, какъ элементъ права собственности. Далѣе, принудительная продажа недвижимостей неизвѣстна нашему древнему праву. Наконецъ, формуляръ закладной не знаетъ продажи, а знаетъ только освоеніе недвижимости.

4. Разъ древній залогъ осуществлялся освоеніемъ, то на одну вещь не могло быть нѣсколько залоговыхъ правъ. И дѣйствительно, закладная неизмѣнно содержитъ условіе объ очисткахъ залогодателемъ всѣхъ возможныхъ закладныхъ на имѣніе, предоставляемое въ залогъ [92]).

5. Съ другой стороны, рядомъ съ залогомъ не было мѣста личному требованію о возвращеніи капитала. Кредиторъ, получая право на удовлетвореніе изъ недвижимости, не пріобрѣталъ права воздѣйствовать на личность должника. Закладная порождала отвѣтственность вещи за долгъ, не оставляя мѣста ни личной отвѣтственности, ни отвѣтственности прочимъ имуществомъ должника. Только въ случаѣ эвикціи заложенной недвижимости, когда, слѣдовательно, самая закладная оказывалась ничтожной, наступала личная обязанность должника возвратить долгъ и возмѣстить убытки, понесенные залоговымъ кредиторомъ оттого, что закладная оказалась негодной [93]). Даже въ томъ случаѣ, если заложенная вещь пропадаетъ безъ вины залогодателя, рискъ падаетъ на кредитора [94]). Любопытно, что начало вещной отвѣтственности наше древнее право переносило съ договорнаго залога на случай, представляющій какъ бы судебный залогъ, на случай судебнаго взысканія съ недвижимости. Такъ, по Указу 1656 г. б. ч. (П. С. З. № 197) и повторившему его Указу 1678 Генваря 26 (П. С. З. № 717), истецъ, направившій взысканіе по обязательству, не обезпеченному залогомъ, на помѣстье должника, былъ связанъ впредь объектомъ взысканія, и если не получалъ, въ видѣ передаваемаго ему по оцѣнкѣ помѣстья должника, всего своего долга, то терялъ недовырученное [95]).

---

[92]). Напр. А. Ю. №№ 234, 236, 241, 249, 254 и др.

Удинцевъ, Исторія займа, стр. 121 приводитъ челобитную должника о выкупѣ залога, въ которой говорится, что та его земля кромѣ данной закладной заложена другому еще лицу. Отсюда авторъ заключаетъ о возможности нѣсколькихъ залоговъ на одну недвижимость. Однако, заявленіе о существованіи нѣсколькихъ закладныхъ еще не рѣшаетъ вопроса о томъ, всѣ ли онѣ дѣйствительны; должникъ такъ или иначе отвѣчаетъ по всѣмъ имъ, конечно; но отвѣчаетъ ли заложенное имущество,—это Удинцевымъ не установлено.

[93]) См. пространную закладную въ прим. 77. Или А. Ю. № 249: „А порукою по своемъ дворѣ поималися язъ протодьяконъ Никита да соборной священникъ Романъ Артемьевъ во очищеньѣ, въ кабалномъ долгу и въ записѣхъ"... и т. п.

[94]) Кассо, Понятіе залога, стр. 300.

[95]) Иначе смотрятъ на нашъ древній залогъ Неволинъ, отчасти Мейеръ и Удинцевъ. Всѣ они съ неодинаковой настойчивостью примѣняютъ къ нашему древнему залогу привычную теорію акцессорнаго права, обезпечивающаго личное обязательство. Но въ то время какъ первые двое утверждаютъ это, какъ догматъ, Удинцевъ пытается привести

6. Очерченная картина нашего древняго залога даетъ основанія утверждать, что послѣдній представлялъ собою одну изъ формъ отвѣтственности за долгъ, именно отвѣтственность вещи. Долгъ сознавался сторонами, онъ могъ быть добровольно уплаченъ должникомъ кредитору. Но, въ случаѣ неуплаты, передъ кредиторомъ отвѣчало за этотъ долгъ лишь то имѣніе, которое было опредѣлено для того особымъ соглашеніемъ сторонъ. И это имѣніе отвѣчало за долгъ всецѣло. Порядокъ же привлеченія его къ отвѣтственности состоялъ въ освоеніи.

§ 8. Заключеніе.

Вотчинный режимъ Московскаго Государства представлялъ собою, въ общемъ, стройную систему, сложившуюся столько же творчествомъ центральной власти, сколько силою бытовыхъ отношеній и народнымъ творчествомъ, а потому удовлетворяющую всецѣло несложнымъ потребностямъ гражданскаго оборота того времени. Натуральный строй хозяйства и патримоніальный характеръ государственности наложили на этотъ режимъ особый отпечатокъ. Первый сказался въ элементарности правовыхъ организацій, особенно же организаціи древняго залога. Второй же выразился въ централизаціи вотчиннаго дѣла, въ тщательной, но односторонней разработкѣ вотчинной записки и въ устраненіи отъ таковой залогового права. Эти послѣднія свойства нашего древняго вотчиннаго режима, этотъ его публично-правовой оттѣнокъ, пред-

---

доказательства (Подписка въ вѣрѣ, стр. 10 и слѣд.; Исторія займа, стр. 112 и слѣд.). Однако, эти доказательства мало убѣдительны. Именно, Удинцевъ усматриваетъ наличность иска по обязательству, обезпеченному залогомъ, 1) въ актѣ Романовской ямской слободы, гдѣ, въ дѣйствительности, рѣчь идетъ о ходатайствѣ залоговаго кредитора о справкѣ за нимъ по просроченной якобы закладной двора, служащаго предметомъ залога; 2)въ Строгановской записи, гдѣ, въ дѣйствительности, рѣчь идетъ объ искѣ родственниковъ о выкупѣ просроченной родовой вотчины; 3) въ Цыдвинскихъ актахъ, гдѣ, въ дѣйствительности, идетъ рѣчь о правежѣ, какъ средствѣ взысканія долга въ случаѣ неочищенія и убытковъ, причиняемыхъ негодностью закладной и т. д.

Опроверженіемъ взгляда Удинцева, въ значительной мѣрѣ вызваннаго краткой редакціей Цыдвинскихъ актовъ, можетъ служить формулировка того же пункта въ писанныхъ опытной рукой подьячихъ пространныхъ закладныхъ Псковской Съѣзжей Избы и Помѣстнаго Приказа. Напр. въ Вотч. Конт. по Пскову 7206 г. кн. 66/1608 дѣло 118 л. 92 читаемъ: ....,А будетъ я Богданъ (залогодатель) не заплатя тѣхъ заемныхъ денегъ на срокъ въ чемъ противъ сей записи (закладной) не устою.... і ему Артемью (кредитору) на мнѣ Богданѣ или на крестьянинѣ моемъ Мартинѣ хто изъ насъ въ лицахъ будетъ по сей записи взяти за неустойку денегъ 10 р.“ См. еще конецъ пространной закладной въ прим. 77. Изъ нихъ ясно, что правежъ, или личный искъ, имѣлъ мѣсто не по закладной, а вслѣдствіе негодности ея, по неустойкѣ и т. д.

ставлялъ собою его сильныя и слабыя стороны. Московскій вотчинный режимъ обѣщалъ развитіе до тѣхъ поръ, пока государство нуждалось въ немъ для своихъ особыхъ цѣлей,—для учета помѣстнаго фонда. Но какъ только помѣстная система стала утрачивать значеніе, древній вотчинный режимъ терялъ главный источникъ своей первоначальной силы. Родившись на почвѣ интересовъ патримоніальнаго государства, онъ могъ, конечно, получить потомъ новую опору въ интересѣ гражданскаго оборота, какъ это и происходило, обычно, съ подобными явленіями въ другихъ странахъ. Но гражданственность наша имѣла иныя судьбы; интересы гражданскаго оборота нашего до послѣднихъ дней занимали подчиненное положеніе въ отношеніи абсолютнаго государственнаго интереса. Вотчинный режимъ, лишенный первоначальнаго вниманія власти, сталъ предметомъ иныхъ ея опытовъ,—чѣмъ и опредѣлились его дальнѣйшія судьбы.

КНИГА II.

Вотчинный режимъ Петербургскаго періода нашей исторіи.

§ 9. Общія замѣчанія.

Еще въ послѣдней четверти 17 столѣтія въ русскомъ государствѣ замѣчаются соціально-политическія внутреннія измѣненія и замѣтныя западныя вліянія, получившія въ царствованіе Петра Великаго рѣзкое выраженіе.

Натуральное хозяйство начинаетъ уступать мѣсто денежному хозяйству. Въ государственномъ укладѣ помѣстная система уступаетъ мѣсто системѣ денежнаго жалованья. Въ гражданскомъ оборотѣ слѣды денежнаго хозяйства особенно рѣзко проявляются въ указѣ 1737 авг. 1 (П. С. З. № 7339), сократившемъ срокъ выкупа съ 40 до 3-хъ лѣтъ по экономическимъ соображеніямъ и вовсе устранившемъ таковой въ случаѣ продажи имѣнія съ публичнаго торга (п. 9 и 12), введшемъ продажу съ торговъ заложеннаго имѣнія, вмѣсто прежде практиковавшейся справки просроченнаго залога за кредиторомъ. Изъ этого указа, какъ равно изъ указа 25 февраля того же года (П. С. З. № 7187), видно постепенное вымираніе залога съ передачей владѣнія кредитору: указъ констатируетъ практику множественности залоговъ и предписываетъ справливать просроченное имѣніе за тѣмъ, чья крѣпость старѣе, не придавая владѣнію заложенной вещью никакого значенія. Цѣлый рядъ другихъ явленій подтверждаютъ тотъ же фактъ смѣны натуральнаго денежнымъ хозяйствомъ.

Другую важную соціальную перемѣну представляло сліяніе помѣстій и вотчинъ, какъ равно и городскихъ недвижимостей, въ одну категорію недвижимыхъ имѣній. Предвѣстниками этого сліянія служили еще указъ 1684 марта 21 (№ 1070), предписавшій справку послѣ умершихъ всѣхъ помѣстій ихъ за дѣтьми, внучатами и правнучатами, верстаными и неверстаными, затѣмъ указъ 1685 окт. 2 (№ 1135), объединившій помѣстья и вотчины при взысканіи съ обладателя ихъ долговъ. Болѣе рѣшительную мѣру представляетъ указъ 1698 генваря 23 (№ 1616), предписавшій соеди-

неніе помѣстныхъ и вотчинныхъ дѣлъ въ одинъ столъ. Завершаетъ процессъ законъ о единонаслѣдіи 1714 г., § 1 котораго объединяетъ въ одно понятіе „недвижимыхъ вещей",—родовыя, выслуженныя и купленныя вотчины и помѣстья, также дворы и лавки [1]). Сліяніе помѣстій и вотчинъ имѣло огромное значеніе для судебъ нашего вотчиннаго режима, къ сожалѣнію, отрицательное. Патримоніальное государство утратило прежній интересъ къ вотчинной регистраціи, стало относиться равнодушнѣе къ вотчинной системѣ, поддерживая ее лишь какъ заведенный порядокъ.

У патримоніальнаго государства является новый интересъ—фискальный, который теперь руководитъ государствомъ и въ мѣропріятіяхъ, относящихся до вотчиннаго режима.

Въ государственномъ строѣ этого періода происходитъ такая перемѣна, отзывающаяся на изслѣдуемомъ явленіи. Исчезаетъ народное соучастіе въ государственномъ строительствѣ и народное творчество въ области гражданскихъ правоотношеній уступаетъ мѣсто законадательству.

А послѣднее при Петрѣ Великомъ и его преемникахъ характеризуется въ общемъ склонностью къ ломкѣ сложившагося порядка, броженіемъ въ поискахъ новаго, неустойчивостью взглядовъ, теоретичностью рѣшеній,—чертами, далеко не безопасными для законодательствованія въ сферѣ такихъ глубоко-практическихъ вопросовъ, какъ вотчинный режимъ. При Петрѣ же Великомъ мѣропріятія въ области вотчиннаго режима характеризуются сверхъ того еще крайнимъ радикализмомъ, подчасъ осуждающимъ ихъ на несбыточность. При чемъ самыя рѣшительныя мѣры предписывается проводить въ кратчайшіе сроки, подъ страхомъ суровой кары.

Всѣ эти особенности эпохи наложили глубокую печать на вотчинный режимъ.

Глава I.

Судьбы вотчиннаго режима въ эпоху преобразованій Петра Великаго и до Учрежденія о губерніяхъ.

§ 10. Судьбы нотаріата въ данную эпоху.

Въ нашей исторической литературѣ распространенъ взглядъ, будто Петръ Великій установилъ новый порядокъ совершенія актовъ, именно крѣпостной [2]). Этотъ взглядъ страдаетъ значительной

---

[1]) Указъ 1731 марта 17 (№ 5717) предписываетъ: „...какъ помѣстья, такъ и вотчины именовать равно одно недвижимое имѣніе вотчина".

[2]) Неволинъ, Исторія гражд. зак. II, 57, а за нимъ многіе другіе.

неточностью. Выраженіе „крѣпость“ встрѣчается въ документахъ, предшествующихъ Уложенію 1649 г.[3]). А этотъ памятникъ какъ и послѣдующіе за нимъ знаютъ и регулируютъ крѣпостную систему, какъ мы видѣли выше, въ очеркѣ „площади“, только дѣлаютъ они это осторожно, считаясь съ условіями своего времени. Именно, Уложеніе провозглашаетъ крѣпостной порядокъ обязательнымъ для важнѣйшихъ сдѣлокъ, въ частности—сдѣлокъ о недвижимостяхъ, и признаетъ его болѣе надежнымъ и рекомендуемымъ въ остальныхъ случаяхъ (X, 246, 250 и др.). Московская площадь, будучи нотаріатомъ, тѣмъ и занималась, что совершала крѣпости, т. е., когда рѣчь шла о распоряженіи недвижимостями,—акты о сдѣлкахъ обязательственнаго характера.

Петръ Великій засталъ крѣпостную систему уже сложившуюся вѣками и дѣйствовавшую, въ общемъ, на разумныхъ началахъ, хотя и не лишенную серьезныхъ недостатковъ. Именно, слагавшаяся эмпирически, площадь была, конечно, лишена теоретической стройности и послѣдовательности организаціи, не стояла въ правильномъ взаимоотношеніи съ правительственными установленіями, надъ ней не существовало необходимаго надзора, а при такихъ условіяхъ открывался просторъ для различныхъ злоупотребленій подьячихъ довѣріемъ публики.

Петръ Великій принимается за реформу нотаріальной части. Но не одно усовершенствованіе этого дѣла руководитъ имъ. Не меньше того, если не главнымъ образомъ, имъ руководитъ при этомъ фискальный интересъ, „преумноженіе доходовъ казны“. Съ самаго начала программа реформы опредѣляется слѣдующими рамками: 1) совершеніе всѣхъ актовъ, а не только важнѣйшихъ, должно слѣдовать, подъ страхомъ недѣйствительности, крѣпостнымъ порядкомъ (въ современномъ смыслѣ—нотаріальнымъ); 2) крѣпостная функція должна быть возложена на подвѣдомственныя правительству установленія; 3) крѣпостные акты облагаются значительной пошлиной.

Мѣропріятія Петра, направленныя къ достиженію поставленной задачи, носятъ характеръ рѣзкихъ переходовъ отъ одной системы къ другой, производятъ впечатлѣніе исканій и шатаній изъ стороны въ сторону.

I. Реформа нотаріата начинается предписаніемъ о держаніи во всѣхъ Приказахъ и Приказныхъ Избахъ гербовой бумаги, о писаніи на таковой всякихъ крѣпостей и о завѣдываніи сборомъ съ

---

[3]) Напр. Вотч. Колл. кн. 6002/20 Приказ. Дѣла 7154: д. 6 л. 144: закладная.

нея въ Оружейной Палатѣ [4]). Этимъ указомъ Ивановская Площадь въ Москвѣ упраздняется и функціи ея возлагаются на Приказы, по принадлежности [5]).

Совершеніе крѣпостей въ помѣстныхъ и вотчинныхъ дѣлахъ возлагается на Помѣстный Приказъ, который, сохраняя свою исконную функцію вотчиннаго установленія, получаетъ теперь новую функцію—нотаріальнаго установленія для сдѣлокъ о недвижимостяхъ [6]). Въ городахъ, гдѣ существовали Розряды, нотаріальная функція въ отношеніи помѣстій и вотчинъ ввѣряется Розряду. А тамъ, гдѣ не было Розрядовъ, совершеніе крѣпостей о недвижимостяхъ ограничивается въ отношеніи цѣны крѣпости (до 100 руб.); установленія же нотаріальныя не опредѣлялись. Во всякомъ случаѣ площаднымъ подьячимъ воспрещалось совершеніе такихъ крѣпостей.

Вскорѣ послѣ того совершеніе крѣпостей на городскія недвижимости ввѣряется на Москвѣ—Ратушѣ, а въ прочихъ городахъ —Земскимъ Избамъ, но никоимъ образомъ не площаднымъ подьячимъ [7]).

Наконецъ, Стрѣлецкій Приказъ получаетъ нотаріальную функцію относительно дворовъ и земель черныхъ слободцевъ и бѣломѣстцевъ [8]).

Словомъ, перечисленными мѣрами нотаріальная часть въ отношеніи недвижимостей внѣшнимъ образомъ объединяется съ вотчинной частью въ однихъ и тѣхъ же, именно, вотчинныхъ установленіяхъ, отнюдь не смѣшиваясь по существу [9]).

II. Очерченная организація нотаріальной части не оправдала надеждъ преобразователя. Скоро въ ней сказались серьезные не-

---

[4]) Указъ 23 Генв. 1699 (П.С.З. № 1673).

[5]) Это видно изъ Указа 30 Генв. 1701 (№ 1833).

[6]) Указъ 1699 Дек. 9 (№ 1732): Различіе обѣихъ функцій отчетливо сознается законодателемъ въ этомъ указѣ: „а какъ къ той запискѣ (нотаріальной) руки приложатъ, и тѣ крѣпости отдавъ тому, кому надлежитъ, и сказать Его Государевъ Указъ и Боярской приговоръ, чтобы они тѣ крѣпости приносили къ запискѣ (вотчинной) по приказной обыкности". Срокъ вотчинной записки устанавливается 2-хъ мѣсячный послѣ совершенія нотаріальнаго ааакта. Этотъ срокъ общій для Москвы и провинціи. Предписаніе этого указа выясняетъ значеніе двойной записки крѣпости въ Приказѣ, не понятое нашими историками, напр. Неволинымъ.

[7]) Указъ 1700 Янв. 1 (№ 1740). Ср. Указъ 1701 Генв. 30 (№ 1833). Площаднымъ подьячимъ предоставляется только право писать во всякихъ дѣлахъ челобитныя (тамъ же).

[8]) Указъ 1701 Генв. 24 (№ 1831).

[9]) Кромѣ Указа 1699 Дек. 9 (№ 1732) различіе обѣихъ функцій отмѣчается еще въ указѣ 1701 Генв. 30 (№ 1833) и мн. другихъ, о которыхъ скажемъ въ своемъ мѣстѣ.

достатки. Въ указѣ 30 янв. 1701 г. (№ 1833) Петръ Великій отмѣчаетъ, что новый порядокъ породилъ волокиту: крѣпость на краткосрочную сдѣлку совершается три мѣсяца; стороны терпятъ ущербъ; теряются документы; процвѣтаетъ взяточничество. Эти недостатки новаго строя не оправдывались и качествомъ работы приказныхъ подьячихъ: послѣдніе въ большинствѣ не умѣли писать крѣпостей, а тѣмъ болѣе вскрывать въ нихъ лихоимственные извороты и пресѣкать таковые. Жалуется преобразователь и на составъ свидѣтелей: послѣдними часто выступали такія лица, которыхъ потомъ невозможно было сыскать. Наконецъ, Приказы были такъ обременены своими прямыми обязанностями, что нотаріальное дѣло, искусственно присоединенное къ ихъ прямымъ обязанностямъ, представлялось помѣхой ихъ работѣ,—помѣхой, ничѣмъ не оправдываемой.

И вотъ тѣмъ же указомъ 30 января 1701 г. Петръ Великій возстановляетъ прежнее нотаріальное установленіе подъ именемъ Палатки Ивановской Площади, пытаясь лишь точнѣе урегулировать организацію и дѣятельность его, установить болѣе тщательный надзоръ за нимъ и привлечь его къ собиранію казеннаго дохода, для чего монополизируетъ въ рукахъ новаго установленія совершеніе всякаго рода актовъ о гражданскихъ сдѣлкахъ.

Въ то же время открыто прекращается нотаріальная дѣятельность приказовъ и Ратуши; а съ другой стороны воспрещается совершеніе частныхъ актовъ. Всѣ гражданскія сдѣлки предписывается облекать впредь въ оффиціальную форму крѣпостныхъ актовъ.

Что касается регламентаціи новаго дѣла, то указъ 30 января 1701 г. намѣчаетъ только въ общихъ чертахъ новую организацію возсозданной имъ Площади, предлагая Оружейной Палатѣ, въ вѣдѣніе которой поступила Палатка Ивановской Площади, урегулировать подробности особымъ Наказомъ.

Вообще, организація Палатки представляетъ свободное подражаніе организаціи канцелярій Приказовъ, въ частности — Помѣстнаго Приказа. По указу 30 января 1701 г., Палатка Ивановской Площади составляется изъ 24 подьячихъ крѣпостныхъ дѣлъ, „особливо на то прибранныхъ“, дающихъ присягу и состоящихъ на жалованьи. По наказу же, данному въ развитіе этого указа изъ Оружейной Палаты [10]), четыре подьячихъ изъ этихъ 24 предназначаются „для смотрѣнія надъ писцами“, т.-е. надъ остальными 20 подьячими; послѣдніе же составляютъ крѣпостные акты.

---

[10]) 7 марта 1701 г. (№ 1838).

Палатка не была, однако, самостоятельнымъ установленіемъ. Въ ней шла только исполнительная работа. Руководящая же и рѣшающая дѣятельность принадлежала Оружейной Палатѣ. Предложеніе написать крѣпость исходило отъ присутствія Оружейной Палаты (Федоръ Алексѣевичъ Головинъ съ товарищи); равно одобреніе изготовленной крѣпости нуждалось въ закрѣпѣ Дьяка Оружейной Палаты. Послѣдняя въ отношеніи Палатки играла роль присутствія крѣпостного установленія въ отношеніи Канцеляріи того же установленія [11]). Она же осуществляла и надзоръ за правильностью дѣятельности Палатки.

По примѣру Приказовъ, теперь и въ Палаткѣ заводятся записныя книги для внесенія въ нихъ совершенныхъ крѣпостей. По тому же примѣру регулируется тщательнымъ образомъ внѣшній порядокъ содержанія и веденія этихъ книгъ, обезпечивающій ихъ цѣлость и опрятность, въ интересахъ довѣрія къ дѣятельности установленія. Каждый мѣсяцъ книги эти предъявляются въ Оружейную Палату, гдѣ закрѣпляются дьякомъ, а потомъ снова возвращаются въ Палатку для надобностей и свѣрокъ съ ними крѣпостей [12]).

Позднѣе принимаются разнообразныя мѣры къ усовершенствованію нотаріальной части въ другихъ отношеніяхъ, все по тому же образцу приказныхъ канцелярій, причемъ полагаются основанія тому порядку совершенія крѣпостей, который извѣстенъ современникамъ изъ Свода Законовъ [13]).

Склонность къ централизаціи сказалась и на нотаріальной части. Для надзора за пошлинами, предписывается присылать въ Оружейную Палату перечневыя вѣдомости о совершенныхъ крѣпостяхъ не только изъ Палатки Ивановской Площади, помѣсячно, но изъ всѣхъ городовъ, по полугодіямъ, такъ что Оружейная Палата становилась средоточіемъ свѣдѣній о крѣпостяхъ для всей Россіи [14]).

Производство совершенія крѣпости—въ частности, обязательственнаго акта объ отчужденіи недвижимости,—шло слѣдующимъ

---

[11]) Кромѣ Указа 30 января 1701 г. и 7 марта 1701 г. см. еще указъ 15 дек. 1703 г. (№ 1953).

[12]) Тамъ же.

[13]) Указы: 1702 марта 28 (№ 1905), 1703 марта 1 (№ 1927), 1703 дек. 15 (№ 1953), 1706 апр. 15 (№ 2102), 1707 нояб. 3 (№ 2167), 1708 дек. 3 (№ 2216), 1709 мар. 16 (№ 2228), 1705 нояб. 6 (№ 2080), 1737 янв. 5 (№ 7479), 1746 авг. 12 (№ 9317), 1752 іюля 29 (№ 10015), 1764 мая 29 (№ 12168), 1763 февр. 17 (№ 11760), 1767 іюля 19 (№ 12943) и друг.

[14]) Указъ 1702 марта 28 (№ 1905) и 1703 марта 1 (№ 1927).

порядкомъ. Лица, желающія совершить актъ, обращались въ нотаріальное установленіе, именно въ Палатку Ивановской Площади. Послѣдняя докладывала объ этомъ одному изъ членовъ присутствія Оружейной Палаты, который и разрѣшалъ написать крѣпость. Крѣпость составлялась въ Палаткѣ по установленной формѣ, подписывалась сторонами и надежными свидѣтелями и снова препровождалась въ Оружейную Палату для закрѣпленія ея Дьякомъ. Послѣ того она возвращалась въ Палатку, заносилась тамъ въ записную книгу и выдавалась сторонѣ.

Акты объ отчужденіи недвижимостей, устанавливавшіе обязательственное отношеніе, совершались такимъ же порядкомъ въ Палаткѣ, какъ и всѣ прочія крѣпости, съ тою лишь особенностью, что записывались въ книгу нотаріальнаго установленія „перечнемъ“ и безпошлинно, въ виду будущаго предъявленія ихъ въ Помѣстный Приказъ „для владѣнія“, т.-е. вотчинной записки, при которой и взималась по нимъ пошлина съ перехода права собственности. Въ нотаріальномъ же установленіи—Палаткѣ—съ нихъ взималась лишь плата за записку въ нотаріальную книгу [15]).

Такъ была устроена крѣпостная часть въ столицѣ.

Что же касается провинціи, то для нея организація крѣпостныхъ установленій Указомъ 1701 г. января 30 оставлялась въ неопредѣленномъ положеніи. Этотъ указъ предписывалъ: „И во всѣхъ городахъ поступать по сему же указу. А о письмѣ въ городахъ въ различіи всякихъ крѣпостей, и о присылкѣ въ Оружейную Палату записныхъ крѣпостныхъ книгъ, сколько въ мѣсяцъ и въ какихъ дѣлахъ и отъ кого и кому крѣпости писаны, и кто у тѣхъ крѣпостей свидѣтели, быть по указу 9 декабря 208 г.“ Другими словами, отчасти для провинціи сохранялъ свое дѣйствіе порядокъ, введенный указомъ 1699 г. декабря 9, отчасти же устанавливались новыя начала указа 1701 г. января 30, и все это безъ достаточной опредѣленности.

Устраненіемъ этой неопредѣленности задается указъ 30 апрѣля 1701 г. (№ 1850), позднѣе дополненный и подтвержденный указомъ 1704 г. іюля 22 (№ 1986).

---

15) Напротивъ, сдѣлки о движимостяхъ и прочіе обязательственные акты, никуда болѣе не поступавшіе, въ зависимости отъ ихъ значенія, при записи въ нотаріальную книгу или оплачивались пошлиной и за записку, или только за записку. (Указъ 1701 Генв. 30). Фискальный интересъ проникаетъ указъ 1701 Генв. 30. Но, заботясь о пользѣ казны, законодатель стремится обезпечить публику отъ неправильныхъ поборовъ подьячихъ. Для этого предписывается вывѣшиваніе таксы сборовъ въ нотаріальномъ становленіи къ свѣдѣнію публики; подьячимъ же за неправые поборы угрожается мертной казнью.

Первый изъ этихъ указовъ даетъ различную организацію крѣпостныхъ установленій 1) для городовъ розрядныхъ, „гдѣ крѣпостныхъ дѣлъ бываетъ не мало“, 2) для небольшихъ городовъ и 3) для волостей и погостовъ, которые отъ городовъ находятся въ разстояніи 10 верстъ, предлагая, впрочемъ, всѣмъ этимъ различнымъ установленіямъ въ руководство ихъ дѣятельности общія начала, предписанныя для столичнаго крѣпостного установленія, и объединяя ихъ съ послѣднимъ посредствомъ подчиненія всѣхъ ихъ той же Оружейной Палатѣ, какъ высшему центральному мѣсту, завѣдующему управленіемъ и контролемъ нотаріальной части въ Россіи.

1. Въ розрядныхъ городахъ для крѣпостнаго дѣла учреждаются „близь Приказныхъ Избъ, избы особливыя“, въ виду ожидаемаго законодателемъ изобилія тамъ крѣпостныхъ дѣлъ. Крѣпостное установленіе составляется изъ потребнаго числа подьячихъ, исполняющихъ крѣпостныя дѣла, и 2-хъ надсмотрщиковъ. Количество подьячихъ, назначеніе ихъ, условія службы, порядокъ дѣятельности и степень отвѣтственности регулируются точными правилами, примѣнительно къ заведеннымъ въ Москвѣ порядкамъ. Крѣпостныя избы розрядныхъ городовъ, въ противоположность Московской Палаткѣ, пользовались самостоятельностью и выполняли крѣпостное дѣло сначала до конца собственною властью. Что касается ихъ компетенціи, то онѣ могли совершать всякаго рода крѣпости „и въ большихъ дѣлахъ“, слѣдовательно, не стѣсняясь ни родомъ, ни суммой заключаемой сторонами сдѣлки.

Представляя собою самостоятельныя установленія, крѣпостныя избы были подчинены въ порядкѣ надзора въ первой инстанціи воеводамъ и бурмистрамъ. Послѣднимъ предписывается внимательно смотрѣть, чтобы въ крѣпостномъ дѣлѣ подьячими не допускалось неправды, ябедничества и взятокъ. Далѣе, воеводы и бурмистры были обязаны періодически, по полугодіямъ, скрѣплять своею рукою записныя крѣпостямъ книги съ перечневыми выписками, прежде чѣмъ отсылать таковыя вмѣстѣ съ собранными за письмо крѣпостей и въ видѣ пошлинъ деньгами въ Оружейную Палату.

Оружейная Палата представляла вторую и высшую инстанцію надзора надъ провинціальными крѣпостными установленіями и завѣдыванія ими, особенно въ фискальномъ отношеніи.

2. Что касается городовъ не розрядныхъ, то тамъ для веденія крѣпостного дѣла учреждаются въ Приказныхъ Избахъ „особливые столы“. Эти столы составляются изъ достаточнаго числа подьячихъ и одного надъ ними надсмотрщика, вербуемыхъ и дѣйству-

ющихъ примѣнительно къ тѣмъ же Московскимъ порядкамъ. Компетенція этихъ столовъ была ограниченная. Столы могли совершать крѣпости не свыше суммы въ 100 руб. Такъ что просители, въ противномъ случаѣ, отсылались для совершенія крѣпостей или въ Москву или въ розрядные города [16]).

Указъ умалчиваетъ о томъ, насколько самостоятельно дѣйствовали крѣпостные столы. Положеніе послѣднихъ, какъ отдѣленій канцеляріи Приказныхъ Избъ, заставляетъ полагать, что они были зависимы и вели крѣпостное дѣло подъ руководствомъ воеводъ и бурмистровъ. Въ отношеніи надзора они во всякомъ случаѣ подчинялись въ первой степени вѣдомству воеводъ и бурмистровъ, а во второй—подобно „особливымъ избамъ"—Оружейной Палатѣ, куда и направляли по полугодіямъ свои записныя крѣпостямъ книги и перечневыя вѣдомости, за скрѣпою воеводъ и бурмистровъ, а также, конечно, и собранныя деньги.

Въ малыхъ городахъ и пригородкахъ крѣпостное дѣло вѣдаютъ Приказныя и Земскія Избы, безъ выдѣленія для него особаго стола, безъ назначенія особыхъ подьячихъ,—т.-е. крѣпостное дѣло вѣдается подьячими этихъ установленій, на общемъ основаніи. Тѣмъ болѣе, конечно, тутъ дѣйствуетъ ограниченіе суммой совершаемыхъ крѣпостей въ 100 руб. Надзоръ за дѣйствіями этихъ установленій, поскольку они выступаютъ въ роли нотаріата, повидимому тотъ же, какой установленъ для вышеочерченныхъ.

3. Наконецъ, въ волостяхъ и погостахъ, которые находятся на разстояніи болѣе 10 верстъ отъ городовъ, крѣпостное дѣло ввѣряется „тѣхъ волостей и погостовъ земскимъ и церковнымъ дьячкамъ", дѣйствующимъ подъ руководствомъ мѣстныхъ властей, какъ-то: приказчиковъ, старостъ или сотскихъ.

Эти мелкія крѣпостныя установленія совершаютъ только крестьянскія крѣпости и притомъ „въ малыхъ дѣлахъ".

Воеводы и Бурмистры имѣютъ надъ ними общую руководящую власть, инструируя ихъ указами, наблюдая за правильностью ихъ дѣйствій и получая отъ нихъ подъ росписки собираемыя ими деньги. Совершеніе же крѣпостей осуществляется этими мелкими крѣпостными установленіями самостоятельно.

Намѣчая систему крѣпостныхъ установленій для всей Россіи, Петръ Великій хотѣлъ быстраго осуществленія своего плана, а потому предписывалъ Оружейной Палатѣ, какъ центральному установленію, вѣдающему крѣпостное дѣло, и естественному ис-

---

[16]) Неясность указа 30 января 1701 г. разсѣивается содержаніемъ указа 1731 іюня 18 (№ 5783).

полнителю предначертаній законодателя въ этой области, 1) немедленно послать въ города указы о письмѣ крѣпостей и наказы, въ развитіе общихъ предписаній законодателя; 2) не ограничиваясь привлеченіемъ къ дѣлу организаціи новыхъ установленій на мѣстахъ—воеводъ и бурмистровъ, Петръ предписываетъ послать надежныхъ людей изъ столицы для того, чтобы они наладили новое дѣло на мѣстахъ какъ можно успѣшнѣе.

Контролемъ же успѣшности выполненія воли законодателя должно было служить, съ одной стороны, увѣдомленіе Оружейной Палаты съ мѣстъ о началѣ дѣятельности вновь возникшихъ крѣпостныхъ установленій, числѣ набранныхъ въ нихъ подьячихъ и именахъ ихъ, а съ другой—высылка за первые же 3 мѣсяца собранныхъ крѣпостными установленіями денегъ (тогда какъ на послѣдующее время сроки высылки денегъ были установлены полугодичные).

Создавая новую организацію нотаріальнаго дѣла, Петръ преслѣдовалъ фискальную цѣль. Самая поспѣшность организаціи мотивируется тѣмъ, „чтобы казна не терпѣла убытка“. Понятно, поэтому, что, одновременно съ новой организаціей, законодатель повелѣваетъ „объявить всенародно указъ Государя, чтобы никто никакихъ крѣпостей, кромѣ какъ въ установленныхъ учрежденіяхъ, не писалъ“, а съ другой стороны—„чтобы на разныя сдѣлки писали крѣпости“. Такимъ образомъ, крѣпостная форма всякаго рода сдѣлокъ провозглашается обязательной и санкціонируется она 1) штрафомъ за ослушаніе и 2) ничтожностью всѣхъ не-крѣпостныхъ сдѣлокъ. Мало того, законъ получаетъ обратную силу: имъ предписывается приносить существующія крѣпости къ запискѣ въ записныя крѣпостныя книги, подъ страхомъ ничтожности и штрафа.

Такова была вторая попытка Петра урегулировать нашу нотаріальную часть. Эта попытка, въ общемъ, обѣщала больше успѣха хотя бы уже потому, что была въ духѣ привычныхъ для населенія исконныхъ началъ устройства этой части. И дѣйствительно, мы видимъ, что волна новыхъ нотаріальныхъ установленій докатилась до далекихъ окраинъ Государства. Напримѣръ, знакомые уже намъ Цыдвинскіе акты начала 18 столѣтія содержатъ неизмѣнно оговорку о совершеніи закладной крѣпости по новому порядку.

Все же и въ новой организаціи крѣпостной части были моменты, не обѣщавшіе успѣха, какъ равно и принципіальныя погрѣшности.

Такъ, слишкомъ сурово и нежизненно было предписаніе о подчиненіи старыхъ крѣпостей новому правилу и о совершеніи всѣхъ

рѣшительно актовъ крѣпостнымъ порядкомъ. Такія крутыя мѣры, какъ свидѣтельствуетъ исторія разныхъ народовъ, при осуществленіи наталкиваются на непреодолимое сопротивленіе народной массы. И вотъ мы видимъ, какъ Петръ Великій, несмотря на свою желѣзную волю и настойчивость, вынуждается неоднократно назначать новыя и новыя отсрочки для записки старыхъ крѣпостей и облеченія въ крѣпостную форму вновь совершаемыхъ сдѣлокъ [17]).

Принципіальную погрѣшность новой организаціи крѣпостной части сотавляло завѣдываніе послѣдней со стороны Оружейной Палаты. Это завѣдываніе находило объясненіе, конечно, въ томъ, что доходы отъ крѣпостного дѣла попадали въ руки учрежденія, болѣе всего нуждавшагося въ деньгахъ. Оно опредѣлялось, слѣдовательно, фискальною стороною дѣла, но не внутреннимъ его содержаніемъ.

Ш. Уже позднѣе былъ исправленъ этотъ важный дефектъ, и крѣпостное дѣло, какъ отрасль охранительнаго судопроизводства, или, какъ прежде говорили, отрасль судебнаго управленія, переходитъ въ завѣдываніе Юстицъ-Коллегіи. Указомъ 16 февраля 1719 года (№ 3307) предписывается опредѣлить для этого рода дѣлъ особаго секретаря при Юстицъ-Коллегіи, состоящаго въ вѣдѣніи послѣдней. Отъ 20 октября 1719 г. (№ 3436) дается инструкція этому секретарю („крѣпостныхъ дѣлъ дьяку"). А въ указѣ 1723 г. іюля 11 (№ 4266) новое учрежденіе называется Крѣпостной Конторою [18]).

---

[17]) Указы 1701 іюня 21 (№ 1858); 1702 марта 10 (№ 1902) и другіе.

[18]) Происходили колебанія и въ деталяхъ организаціи. Такъ указомъ 1706 Генв. 8 (№ 2087) крѣпостное дѣло въ провинціи въ разрядныхъ городахъ передается изъ вѣдѣнія „нерадивыхъ" воеводъ въ вѣдѣніе городскихъ Ратушъ и Бурмистровъ.—По смерти Петра его организація обнаруживаетъ слѣды упадка. Компетенція провинціальныхъ крѣпостныхъ установленій нарушается, связь съ центромъ порывается; Юстицъ-Коллегія не имѣетъ свѣдѣній ни о томъ, гдѣ и сколько существуетъ крѣпостныхъ конторъ, ни о томъ, сколько собирается ими доходовъ. Отчасти разстройство объяснялось тѣмъ, что въ Петровскомъ учрежденіи губерній вопросъ не регулировался. И вотъ Указъ 1731 іюня 18 (№ 5783), приноровляясь уже къ существованію губерній, предписываетъ: 1) впредь какъ въ Москвѣ, такъ и во всѣхъ губернскихъ и провинціальныхъ городахъ, по силѣ Указовъ Петра Великаго писать всякія крѣпости; въ приписныхъ же къ губерніямъ и провинціямъ городахъ—писать крѣпости только на сумму до 100 руб.; 2) въ уѣздахъ нигдѣ никакихъ крѣпостей вовсе не писать; а написаннымъ тѣмъ крѣпостямъ, кромѣ приданыхъ росписей и духовныхъ, которыя по указамъ и дома разрѣшено писать, не вѣрить. Подтверждается начало надзора за крѣпостными установленіями губернаторовъ и провинціальныхъ воеводъ (а не Ратушъ). Подтверждаются и другія мѣры, обезпечивающія правильное функціонированіе крѣпостной системы.

IV. Правильная позиція, отведенная указомъ 1719 г. крѣпостной части, едва была удержана послѣдней, когда въ 40-хъ годахъ 18 столѣтія возникъ вопросъ объ устраненіи нѣкоторыхъ неудобствъ сложившагося порядка. Именно, актомъ 1740 г. мая 11 (№ 8102) въ принципѣ было рѣшено передать Крѣпостную Контору въ вѣдомство Вотчинной Коллегіи. Этотъ актъ представлялъ собою резолюцію Кабинетъ-Министровъ на соображенія Сената, высказанныя послѣднимъ при разсмотрѣніи проекта „О сборѣ крѣпостныхъ пошлинъ и о прочемъ",—проекта, внесеннаго въ Кабинетъ Министровъ полковникомъ и Юстицъ-Коллегіи прокуроромъ Сабуровымъ и направленнаго на заключеніе Сената. Въ соображеніяхъ, высказанныхъ по поводу проекта Сабурова, Сенатъ разсуждаетъ: для заботливаго наблюденія за аккуратнымъ поступленіемъ денежныхъ сборовъ по всей Имперіи, получаемыхъ съ крѣпостной части, и для правильной и своевременной изъ года въ годъ отчетности по симъ сборамъ необходимо 1) учредить въ Крѣпостной Конторѣ особливаго члена, т.-е. особаго начальника Крѣпостной Конторы, тогда какъ раньше тамъ былъ только секретарь, дѣйствовавшій подъ руководствомъ Юстицъ-Коллегіи; это было понятно и не требовало особыхъ доводовъ; 2) подчинить Крѣпостную Контору Вотчинной Коллегіи. Это второе новшество менѣе удачное и теоретически опасное, Сенатъ мотивируетъ слѣдующимъ образомъ: а) при подчиненіи Крѣпостной Конторы Вотчинной Коллегіи, можно быстрѣе и легче выяснить важные для совершенія крѣпости на недвижимость вопросы о томъ: не существуетъ ли запрещеній въ письмѣ крѣпостей въ отношеніи даннаго лица и имѣнія, не продано ли уже то имѣніе, относительно котораго испрашивается совершеніе акта, и нѣтъ ли спора объ имѣніи, препятствующаго совершенію крѣпости; б) новый порядокъ, по мнѣнію Сената, устраняетъ существующую волокиту въ случаѣ наведенія разныхъ справокъ о недвижимыхъ имѣніяхъ, тогда какъ прежде такія справки собирались путемъ сношеній Вотчинной Коллегіи съ Юстицъ-Коллегіей, а этой послѣдней еще съ Крѣпостною Конторою, причемъ въ каждомъ установленіи дѣло задерживалось и оборотъ отъ того страдалъ; в) Новый порядокъ, по мнѣнію Сената, устранитъ и нѣкоторыя злоупотребленія, встрѣчающіяся въ оборотѣ и обязанныя своимъ существованіемъ только тому, что родственныя функціи теперь распредѣлены между разными вѣдомствами. Напр. челобитныя о выкупѣ заложенныхъ имѣній подаются въ Вотчинную Коллегію, а закладныя крѣпости пишутся въ Юстицъ-Коллегіи. Оттого происходятъ, напримѣръ, слѣдующія неудобства для сторонъ и суда, разсматривающаго потомъ ихъ спо-

ры: челобитчикъ подаетъ въ Вотчинную Коллегію челобитную о выкупѣ недвижимыхъ имѣній, а въ тотъ же день залоговой кредиторъ просроченнаго имѣнія, ставшій собственникомъ, совершаетъ въ Крѣпостной Конторѣ, состоящей нынѣ въ вѣдѣніи Юстицъ-Коллегіи, закладную на высокую сумму, чтобы помѣшать выкупу первой закладной. Когда затѣмъ между заинтересованными возникаетъ споръ о старшинствѣ акта (имѣющемъ значеніе для опредѣленія цѣны выкупа), суду бываетъ чрезвычайно трудно, если даже не невозможно рѣшить вопросъ: что состоялось раньше—подача челобитной или совершеніе закладной крѣпости. И все это затрудненіе происходитъ только отъ того, что челобитныя о выкупѣ подаются въ Вотчинной, а крѣпости пишутся въ Юстицъ-Коллегіи. Съ подчиненіемъ Крѣпостной Конторы Вотчинной Коллегіи легко было бы установить порядокъ, согласно которому о часѣ подачи челобитной о выкупѣ сообщалось бы немедленно въ Крѣпостную Контору для свѣдѣнія, и тогда нельзя было бы совершить закладную крѣпость, просимую спеціально для затрудненія выкупа. г) Вообще, во всякаго рода справкахъ о недвижимыхъ имѣніяхъ новый порядокъ сулитъ облегченіе сторонамъ, какъ въ отношеніи затраты времени, такъ и въ отношеніи расходовъ. .

Изъ соображеній Сената по второму пункту реформы намъ выясняется недостаточно рѣзкое разграниченіе сенатомъ крѣпости, служившей обязательствомъ объ отчужденіи имѣнія, и вотчинной записки, служившей способомъ установленія собственности,—разграниченіе, особенно пострадавшее отъ вновь установленнаго порядка взиманія пошлинъ съ перехода недвижимостей въ моментъ совершенія крѣпостей (ниже). При равенствѣ прочихъ условій перечисленныя сенатомъ неудобства подчиненія различнымъ вѣдомствамъ крѣпости съ одной стороны и вотчинной записки съ другой—не существовали бы, какъ они дѣйствительно не чувствовались въ Московскій періодъ. Какъ бы то ни было, но сужденія сената служатъ показателемъ возростанія юридическаго значенія крѣпости на счетъ дачи.

Высказавшись за реформу, Сенатъ намѣтилъ конкретное осуществленіе ея. Онъ призналъ полезнымъ назначить самого инициатора реформы, прокурора Юстицъ-Коллегіи Сабурова, начальникомъ Крѣпостной Конторы, возложивъ на него завѣдываніе крѣпостной частью и денежными сборами съ послѣдней, наконецъ, аккуратной изъ года въ годъ отчетностью въ сборахъ. Сенатъ намѣтилъ и новые штаты Крѣпостной Конторы, именно: одного секретаря, 2-хъ канцеляристовъ, 4 копіистовъ, 6 отставныхъ солдатъ—всѣхъ съ опредѣленнымъ окладомъ жалованья; далѣе, 4 надсмотр-

щиковъ и 20 писцовъ безъ жалованья; послѣдніе предназначаются спеціально и исключительно для совершенія крѣпостей и ни для какой иной работы.

Ввѣряя новое дѣло прокурору Юстицъ-Коллегіи Сабурову (въ другомъ мѣстѣ онъ называется прокуроромъ Юстицъ-Конторы), Сенатъ косвенно признаетъ подвѣдомственность новаго установленія Вотчинной Коллегіи съ одной стороны и завѣдываніе его крѣпостной частью въ провинціи—съ другой. Именно, по проекту, о необходимыхъ улучшеніяхъ постановки крѣпостной части, а особенно денежныхъ сборовъ съ таковой, въ провинціи начальникъ крѣпостной конторы представляетъ, насколько это превышаетъ его полномочія, Вотчинной Коллегіи, а послѣдняя—въ аналогичныхъ случаяхъ—Сенату.

Кабинетъ Министровъ (называющій себя въ резолюціи Кабинетомъ Е. И. В.) принципіально всецѣло согласился съ мнѣніемъ Сената, но предписалъ: прежде осуществленія на практикѣ новаго порядка, войти въ разсмотрѣніе слѣдующихъ важныхъ вопросовъ: 1) составить формы разныхъ актовъ, оправдавъ ихъ законами, и тѣми формами впредь руководствоваться; 2) часто дѣлаемыя оговорки въ существующихъ актахъ, насколько онѣ окажутся въ противорѣчіи съ закономъ и сдѣланы для угнетенія слабыхъ сильными, считать ничтожными; 3) установить правиломъ—выдачу, на мѣсто утраченныхъ,—новыхъ актовъ, а въ частности—выписей съ имѣющихся крѣпостей, по освидѣтельствованіи послѣднихъ.

По всѣмъ этимъ пунктамъ Кабинетъ также потребовалъ представленія ему соображеній Сената. На этомъ предполагаемая реформа остановилась, и ничего изъ нея не вышло [19]).

V. Замѣтный ударъ нормальной организаціи крѣпостного дѣла былъ нанесенъ законодательнымъ актомъ 1754 мая 13 № 285 объ учрежденіи Государственнаго Заемнаго Банка. По этому закону (п. 5) въ Банковыхъ Конторахъ совершаются какъ заемныя, такъ и закладныя крѣпости на имѣнія, обезпечивающія банковыя ссуды, со взятіемъ пошлинъ.

Вмѣстѣ съ тѣмъ въ Банкѣ стекаются свѣдѣнія о совершенныхъ закладныхъ крѣпостяхъ отовсюду по Имперіи, въ цѣляхъ предупрежденія совершенія Банкомъ убыточныхъ для него вторыхъ закладныхъ. Въ то же время Банкъ имѣлъ задачей избавить помѣщиковъ отъ тяжелыхъ для нихъ услугъ частнаго кредита. Вслѣдствіе этого огромное число закладныхъ крѣпостей отходило отъ

---

[19]) Что видно изъ указовъ 1747 сент. 24 (№ 9443), 1754 мая 13 (№ 10235) и 1772 мая 29 (№ 13809) и др., приноровленныхъ къ прежнему порядку.

крѣпостной части въ вѣдѣніе спеціальнаго государственнаго устновленія, а вмѣстѣ съ этимъ и заботы государства объ усовершенствованіи крѣпостной части уступали мѣсто заботамъ о Банкѣ.

Позднѣе, именно Указомъ 1766 г. февраля 10 № 12567 предписывается доставлять Банку отовсюду свѣдѣнія уже не только о совершенныхъ гдѣ-либо закладныхъ, но и о всѣхъ купчихъ и описяхъ просроченныхъ недвижимыхъ имѣній всѣхъ вообще, подъ страхомъ взысканія убытковъ Банка, могущихъ послѣдовать отъ недонесенія, съ нерадивыхъ администраторовъ.

Тоже начало принимаетъ рѣшительное универсальное значеніе въ Указѣ 1771 г. октября 4 № 13667, согласно которому въ Конторы Дворянскаго Банка присылаются изъ всѣхъ присутственныхъ мѣстъ ежемѣсячныя вѣдомости о переходѣ недвижимыхъ имѣній отъ одного владѣльца къ другому не только по закладнымъ и купчимъ, но и „по суднымъ, исковымъ продажамъ, за вексельные долги, по рядным объ отданныхъ въ приданое и по другимъ случаямъ отъ одного къ другому перешедшемъ и о всякомъ выбыломъ, хотя и не записанномъ, однако въ закладѣ состоящемъ имѣніи“— все это подъ страхомъ штрафа и возмѣщенія убытковъ Банку „съ присутствующихъ въ тѣхъ мѣстахъ и секретарей“. Впрочемъ, купчія на заложенныя въ Банкѣ имѣнія пишутся съ согласія Банка въ той же общей Крѣпостной Конторѣ, въ вѣдомствѣ Юстицъ-Коллегіи [20]).

VI. По мѣрѣ шатаній въ организаціи крѣпостной части шаталось и юридическое значеніе крѣпости. Составляя въ началѣ разсматриваемаго періода, по прежнему, личное обязательство о доставленіи имѣнія покупщику, купчая къ концу этого періода выдвигается до значенія одной изъ стадій вотчинной процедуры. Такъ, указъ 1703 г. марта 1 (№ 1927), подчеркивая нотаріальную природу крѣпостной системы, въ заключеніе преподаетъ всѣмъ крѣпостнымъ мѣстамъ правило, чтобы на купчихъ крѣпостяхъ они дѣлали отмѣтку: „а о совершенной сей крѣпости запискѣ бить челомъ и пошлины платить въ томъ приказѣ, въ которомъ по указамъ надлежитъ. А буде въ томъ приказѣ, въ указные числа записана не будетъ, и она не въ крѣпость“. Даже въ программѣ проекта Уложенія, сопровождавшей Указъ 1754 г. авг. 24 (№ 10283) о сочиненіи по судебнымъ мѣстамъ проектовъ Уложенія, въ части III рѣзко различаются крѣпость объ отчужденіи недви-

---

[20]) Указъ 1772 мая 29 (№ 13809).—Съ другой стороны, въ связи съ дѣятельностью Банка развивается система объявленій о закладныхъ (Указъ 1766 ноября 13 №12783) и система запрещеній (Указы 1763 февр. 17 № 11760 и 1773 марта 18 № 13961).

жимости, какъ обязательственный актъ, съ одной стороны, и явка крѣпости со справкой и отказомъ, какъ вотчинный актъ, съ другой. Именно, глава 7 программы гласитъ: „О писанныхъ у крѣпостныхъ дѣлъ купчихъ и закладныхъ, и кому купить, продать и заложить можно". Глава П: „О крѣпостныхъ конторахъ, и что до оныхъ надлежитъ". Напротивъ, глава 17 программы проекта уже гласитъ: „О справкѣ и отказѣ недвижимаго и о явкѣ крѣпостей". Глава 21: „Какія дѣла Вотчинная Коллегія безъ суда, и какія съ произведеніемъ суда и почему во всякихъ случаяхъ рѣшить и о пошлинахъ въ оныхъ".

Поводомъ иной точки зрѣнія на крѣпость послужилъ указъ Сената отъ 1720 г. іюля 19 (№ 3612), преслѣдовавшій фискальный интересъ. Именно Сенатъ предписалъ: Такъ какъ раньше пошлины взимались „при подлинной запискѣ" (въ вотчинномъ установленіи), а не при совершеніи крѣпости, то многіе не записывали крѣпостей (т.-е. не совершали вотчинной записки), чтобы не платить пошлинъ, будучи обезпечены крѣпостями отъ посягательствъ продавцевъ. Особенно же послѣ закона 1714 года, установившаго слишкомъ высокую пошлину съ перехода имѣній, наблюдалось уклоненіе населенія отъ вотчинной записки. И вотъ, чтобы казенный интересъ не страдалъ, Сенатъ предписываетъ взимать пошлину съ перехода имѣній изъ однѣхъ рукъ въ другія при письмѣ крѣпости, а записку чинить по прежнему („беря четвертныя и другія, какія доведется, деньги. Безъ всякихъ же пошлинъ купчихъ не писать").

Только закладныя крѣпости остаются на прежнемъ положеніи, такъ какъ тутъ дѣло могло и не дойти до отчужденія; при своевременной уплатѣ долга, управомоченный по закладной крѣпости „могъ и отдать послѣднюю должнику обратно". Въ заключеніе указъ предписываетъ: „И впредь никому недвижимымъ имѣніемъ безъ платежа пошлинъ не владѣть:" Такимъ образомъ, вотчинная записка сохраняетъ свое значеніе, но „владѣніе" уже терпится безъ нея, лишь бы была уплачена пошлина. Государственная власть озабочена теперь этимъ, а не интересами правильной организаціи вотчиннаго оборота [21]).

Самъ по себѣ изложенный указъ Сената не произвелъ переворота. При равенствѣ прочихъ условій онъ могъ бы даже, пожа-

---

[21]) Эти начала подтверждаются и позднѣйшими указами Сената: отъ 1723 іюля 11 (№ 4266) и отъ 1739 сент. 21 (№ 7905).—О залоговыхъ крѣпостяхъ прежнее ихъ положеніе, послѣ нѣкоторыхъ колебаній (Ук. 1737 февр.25 № 7187), рѣшительно утверждается Указомъ 1737 авг. 1 № 7339: „заложенное нѣсколькимъ лицамъ имѣніе справляется за тѣмъ, чья закладная старѣе". Тоже въ Указѣ 1739 сент. 21 № 7905.

луй, содѣйствовать развитію справки, не связанной болѣе съ уплатою высокой пошлины за переходъ имѣній, взимаемой теперь при совершеніи крѣпости. Но другіе факторы работали на крѣпость, въ ущербъ вотчинной записки, именно централизація вотчиннаго дѣла, дальность разстояній, дороговизна поѣздокъ въ Москву, гдѣ находилось почти единственное на всю Россію вотчинное установленіе. Все это вмѣстѣ съ означеннымъ указомъ и привело къ тому, что крѣпость, еще при наличности вотчинной записки, выдвинулась до значенія акта о состоявшемся вотчинномъ договорѣ. Указъ 1773 г. октября 22 (№ 14049) провозглашаетъ начало недѣйствительности продажи недвижимости прежде совершенія и выдачи крѣпости покупщику и, слѣдовательно, дѣйствительности ея въ обратномъ случаѣ. Вотчинная записка завершаетъ актъ отчужденія, начинающійся крѣпостью, представляя собою оффиціальный актъ, опирающійся на вотчинный договоръ. Роль же личнаго обязательства объ отчужденіи недвижимостей отходитъ къ появившемуся въ это время и упомянутому въ данномъ указѣ институту запродажи.

§ 11. Судьбы вотчиннаго установленія за ту же эпоху.

Если Московскій нотаріатъ потерпѣлъ рядъ превратностей въ эпоху преобразованій Петра 1 и при его преемникахъ, то вотчинный режимъ пережилъ за то же время еще больше приключеній, послѣдствіемъ которыхъ явился его тяжелый недугъ.

Мы видѣли, что ко времени царствованія Великаго Преобразователя вотчинное дѣло находилось въ вѣдомствѣ самостоятельнаго центральнаго установленія Помѣстнаго Приказа, въ которомъ сосредоточивались всѣ свѣдѣнія объ имѣніяхъ, касавшіяся не только правовой, но и хозяйственной судьбы послѣднихъ. Записка въ книгу этого приказа была единственнымъ способомъ установленія права собственности на недвижимость не только по сдѣлкамъ между живыми, но и по сдѣлкамъ на случай смерти, даже по продажѣ отъ казны и судебному взысканію. Наконецъ, если не способомъ пріобрѣтенія собственности, то средствомъ легитимаціи собственника на распоряженія имѣніемъ вотчинная записка служила въ случаѣ пожалованія и наслѣдованія по закону. Все это оставалось по прежнему въ первые годы царствованія Петра Великаго [22]).

---

[22]) По прежнему же въ эти годы рядомъ съ Помѣстнымъ Приказомъ существуютъ и другія вотчинныя установленія, а нѣкоторыя даже вновь создаются. Такъ указъ 1701 Генв. 24 № 1831 предписываетъ записывать всякія крѣпости на дворы и земли черно-

Но вотъ наступаетъ періодъ приключеній для вотчиннаго установленія, по существу не терпящаго таковыхъ и требующаго крайней устойчивости въ своемъ положеніи.

I. Первый тяжелый ударъ сложившейся вотчинной системѣ былъ нанесенъ попыткой децентрализаціи вотчиннаго дѣла. Указомъ 9 февраля 1710 г. (№ 2251) было предписано, въ виду учрежденія 9 губерній, разослать дѣла Помѣстнаго Приказа, относящіяся какъ до вотчинной записки, такъ и до межеванія и кадастра, наконецъ спорныя о недвижимостяхъ, по губерніямъ, гдѣ потомъ и вѣдать, оставивъ въ Помѣстномъ Приказѣ лишь дѣла по Московской губерніи, слѣдовательно, сведя значеніе этого установленія до роли Московскаго губернскаго вотчиннаго установленія.

Исполненіе этого предписанія относительно разсылки дѣлъ по губерніямъ было не легкой задачей, послѣдующее же производство вотчинныхъ дѣлъ по губерніямъ оказалось еще труднѣе, особенно потому, что за многими помѣщиками и вотчинниками дачи состояли во многихъ городахъ разныхъ губерній, вслѣдствіе чего, при производствѣ дѣлъ, справки съ писцовыми, межевыми и отказными книгами необходимо было дѣлать по разнымъ городамъ. Даже въ Помѣстномъ Приказѣ, гдѣ всѣ средства къ тому находились подъ рукою, такая работа требовала не мало труда; тѣмъ затруднительнѣе она была при производствѣ дѣлъ по губерніямъ. Новый порядокъ просуществовалъ недолго. Уже въ 1714 году было предписано помѣстныя и вотчинныя дѣла вновь вѣдать въ Помѣстномъ Приказѣ (Указъ 17 марта 1714 г. №2788). Этотъ первый экспериментъ тяжело отразился на вотчинномъ дѣлѣ. Суть въ томъ, что послѣ указа 1710 года отливъ дѣлъ въ губерніи произо-

---

слободцевъ и бѣломѣстцевъ въ Стрѣлецкомъ Приказѣ. Тоже повторяетъ указъ 1701 Генв. 30 № 1833, изъ котораго видно, что и Ратуша была вотчиннымъ установленіемъ для лавокъ и лавочныхъ мѣстъ. Изъ указа 1702 сент. 29 № 1919 мы видимъ, что Приказъ земскихъ дѣлъ, прежде служившій вотчиннымъ установленіемъ для городскихъ дворовъ въ Москвѣ, теперь является центральнымъ вотчиннымъ установленіемъ и для городскихъ недвижимостей другихъ городовъ. Именно, въ этотъ Приказъ присылаются воеводами изъ Приказныхъ Избъ разныхъ городовъ крѣпостныя книги, по запискѣ въ сихъ Избахъ крѣпостей и по взятіи съ нихъ пошлинъ, положенныхъ съ перехода недвижимостей. Позднѣе, именно указомъ 1737 фев. 25 № 7187 СПБургская Контора Вотчинной Коллегіи становится провинціальнымъ вотчиннымъ установленіемъ для Новгородской губерніи, какъ бы воскрсешимъ старымъ Новгородскимъ Розрядомъ, въ отвѣтъ на потребность близости вотчиннаго установленія къ населенію.

Для Ингерманландіи сначала и до указа 1737 февраля 25 вотчиннымъ установленіемъ была Юстицъ-Коллегія, а съ этого указа С-Петербургская Контора Вотчинной Коллегіи.

шелъ не сразу, многія дѣла все еще производились въ Помѣстномъ Приказѣ. Съ изданіемъ же указа 1714 г. также не сразу дѣла были возвращены въ Помѣстной Приказъ: многія продолжались производствомъ на мѣстѣ. Неопредѣленное положеніе продолжалось до 1722 г. И никогда уже дѣятельность Помѣстнаго Приказа не пришла послѣ этого удара въ свое прежнее положеніе [23]).

II. Тѣмъ же указомъ, который возстановляетъ прежнее значеніе Помѣстнаго Приказа, предписывалось перевести послѣдній съ дѣлами изъ Москвы въ Петербургъ [24]). Переводъ состоялся въ періодъ времени 1715—17 г., при чемъ въ Москвѣ осталось отдѣленіе Помѣстнаго Приказа, носившее также названіе „Помѣстный Приказъ“ [25]). Съ этого момента и на долгое время начинается мыканье нашего центральнаго вотчиннаго установленія съ его документами изъ Москвы въ Петербургъ и обратно, съ оставленіемъ на послѣднемъ мѣстѣ нахожденія его мѣстнаго отдѣленія, болѣе или менѣе зависимаго отъ главнаго вотчиннаго установленія. Это мыканье вызывалось борьбой 2-хъ началъ: практическое начало, центральное географическое положеніе Москвы въ государствѣ, требовало нахожденія центральнаго вотчиннаго установленія въ Москвѣ; теоретическое же начало, стройность системы центральныхъ государственныхъ установленій въ Петербургѣ, требовало нахожденія высшаго въ государствѣ вотчиннаго установленія въ Петербургѣ.

Итакъ, въ 1715—17 годахъ вотчинное установленіе изъ Москвы перебирается въ Петербургъ. А въ 1721—22 г., перемѣнивъ нѣсколько названій и подчиненныхъ положеній, о которыхъ будетъ сказано ниже, оно снова водворяется въ Москвѣ, уже подъ именемъ (вновь учрежденной) Вотчинной Коллегіи, причемъ въ Петербургѣ остается отдѣленіе подъ именемъ „Государственной Вотчинной Коллегіи Вотчинная Контора“. Въ мартѣ и апрѣлѣ слѣдующаго 1723 г. Вотчинная Коллегія переводится въ Петербургъ съ оставленіемъ въ Москвѣ Вотчинной Конторы. А указомъ 19 іюня 1727 г. предписывается снова перевести Вотчинную Коллегію въ Москву. Этимъ ея странствованія окончились, причемъ долгое время Вотчинная Коллегія служитъ единымъ вотчиннымъ установленіемъ для сельскихъ имѣній на всю Россію, и только указомъ 1 іюля 1736 г. № 7000 учреждается Вотчинная Контора въ Петербургѣ,

---

[23]) Ардашевъ, стр. 185—187. Указы Сената: 1722 сент. 2 № 4048 и 1726 Генв. 21 № 4823.

[24]) Указъ 1714 марта 17 № 2788.

[25]) Ардашевъ, стр. 159—160

отчасти какъ областное вотчинное установленіе, отчасти же для симметріи съ другими вѣдомствами [26]).

Перевозка дѣлъ изъ одной столицы въ другую, при условіяхъ передвиженія того времени, не могла не отражаться на состояніи документовъ. А затѣмъ, прибывшія на новое мѣсто дѣла иногда хранились въ крайне неблагопріятной обстановкѣ. Напр. доставленныя въ Вотчинную Коллегію на основаніи указа 4 сентября 1722 г. № 4084 изъ разныхъ вѣдомствъ дѣла были небрежно сложены въ С-Петербургской крѣпости, въ казармахъ; тамъ отъ наводненій нерѣдко подмачивались, загнили, а нѣкоторыя вовсе погибли [27]). Порча документовъ была вторымъ слѣдствіемъ измѣнчивой политики эпохи преобразованій въ области вотчиннаго режима.

III. За періодъ реформъ вотчинное установленіе скиталось и въ другомъ отношеніи, именно мѣняя свое положеніе въ ряду государственныхъ установленій, то нисходя съ роли самостоятельнаго центральнаго установленія въ роль подчиненнаго, то мѣняя въ этомъ послѣднемъ значеніи свою подвѣдомственность.

Такъ, указомъ 1712 г. авг. 12 № 2570 Помѣстный Приказъ подчиняется Сенату, а указомъ 1713 г. ноября 29, № 2743 точнѣе опредѣляется, что Помѣстный Приказъ долженъ быть въ вѣдѣніи Канцеляріи Сената. Подчиненіе Сенату не измѣнило прежняго положенія вотчиннаго установленія. Но въ 1718 г. (указомъ 28 августа № 3224) Помѣстный Приказъ передается въ вѣдомство Юстицъ-Коллегіи, что уже низводило вотчинное установленіе до роли второстепеннаго подчиненнаго органа. Теперь измѣняется и компетенція Помѣстнаго Приказа: спорныя дѣла изъемлются изъ его вѣдѣнія и отходятъ къ Юстицъ-Коллегіи; за нимъ же остаются лишь дѣла судебнаго управленія, или охранительнаго судопроизводства.

Этимъ новымъ положеніемъ Помѣстнаго Приказа подсказывалось дальнѣйшее умаленіе его, узаконенное указомъ 1720 февраля 2 № 3505, коимъ онъ былъ переименованъ въ Канцелярію Вотчинныхъ дѣлъ.

Всѣ эти скитанія вотчиннаго установленія по вѣдомствамъ не улучшили дѣла, а только ухудшили его: Юстицъ-Коллегія была и

---

[26]) Ардашевъ, стр. 156—163.

[27]) Ивановъ, стр. 82, 83.—Этотъ горькій опытъ побудилъ законодателя предписать, чтобы столбцы были переписаны въ тетради и впредь изъ архива не брались, а при позднѣйшихъ перевозкахъ нормировать заботливо самый порядокъ таковыхъ (Указъ 19 іюня 1727 г. № 5103). Кстати отмѣтимъ, что въ 1757 г. Архивъ В. Коллегіи сильно пострадалъ отъ пожара.

безъ того обременена дѣлами; обширный кругъ новыхъ дѣлъ былъ ей не по силамъ; развилась волокита и начались жалобы населенія на новые порядки. И вотъ въ 1721 г. (указомъ 18 января, № 3881) Канцелярія Вотчинныхъ Дѣлъ вновь преобразуется въ самостоятельное центральное вотчинное установленіе—Вотчинную Коллегію, въ лицѣ которой, подъ новымъ названіемъ, былъ возстановленъ, въ отношеніи круга дѣлъ о недвижимыхъ имѣніяхъ, старый Помѣстный Приказъ. А въ слѣдующемъ, 1722 г. (сенатскимъ указомъ 4 сентября № 4084) предписывается вернуть въ Вотчинную Коллегію немедленно всѣ дѣла, относящіяся до ея вѣдѣнія, не только изъ бывшаго Помѣстнаго Приказа, высланныя въ губерніи, но и тѣ, которыя находились раньше въ провинціальныхъ отдѣльныхъ вотчинныхъ установленіяхъ. На основаніи этого указа были доставлены дѣла изъ Казанскаго дворца, Княжества Смоленскаго; Бѣлогородскаго и Сѣвскаго Разрядовъ; Иностранной Коллегіи,, Военной Коллегіи и ея Конторы; далѣе, Казанской губерніи изъ Коммисарствъ; Сибирскаго Приказа и другихъ Губернскихъ, Провинціальныхъ и Воеводскихъ Канцелярій. По доставленіи этихъ дѣлъ, оказалось, что къ прежнимъ 96 городамъ, бывшимъ въ завѣдываніи Помѣстнаго Приказа, прибавилось для завѣдыванія Вотчинной Коллегіей еще 210 городовъ, что въ суммѣ составило 306 городовъ [28]).

Съ этого времени Вотчинная Коллегія, повторяющая собою Помѣстный Приказъ, становится на долгое время единымъ вотчиннымъ установленіемъ для сельскихъ имѣній на всю Россію [29]). Довѣріе къ ней населенія упрочивается и „ту Коллегію всѣ помѣщики большіе и малые за крѣпкій фундаментъ содержатъ и для того, хотя для малаго дѣла изъ дальнихъ провинцій и городовъ на нѣсколько сотъ, а иные и тысячъ верстъ пріѣзжаютъ“ [30]).

Позднѣе Вотчинная Коллегія была поставлена въ подчиненіе Второму Департаменту Сената, а во внутреннемъ строеніи получила развитіе: въ ней учреждены четыре Департамента, съ новыми расширенными штатами. Каждый Департаментъ вѣдалъ производствомъ дѣлъ извѣстнаго числа городовъ, назначеннаго расписаніемъ [31]).

IV. Компетенція Вотчинной Коллегіи въ отношеніи сельскихъ недвижимыхъ имѣній также повторяетъ компентенцію Помѣстнаго

---

[28]) Ивановъ, стр. 82, 83.

[29]) О Петербургской Конторѣ Вотчинной Коллегіи см. въ прим. 22.

[30]) Указъ 1726 іюня 11 № 4917 .

[31]) Указъ 1763 дек. 15 № 11989. См. также Ардашевъ стр. 192.

Приказа. Вотчинная Коллегія является какъ вотчиннымъ установленіемъ для этихъ имѣній, такъ и межевымъ; въ ней же хранятся писцовыя книги, какъ равно и вновь собираются данныя, относящіяся до хозяйственнаго состава имѣній.

Впрочемъ такъ какъ теперь государство не заинтересовано непосредственно въ описаніи имѣній, то поддержаніе данныхъ послѣдняго рода теперь выражается, кажется, только въ свѣдѣніяхъ о числѣ ревизскихъ душъ въ имѣніяхъ. Не стоитъ на высотѣ и межевая часть, повидимому, по тѣмъ же причинамъ [32]). Но законодатель все же стоитъ на началѣ связи вотчинной системы съ межеваніемъ и кодастромъ [33]).

V. Книги, ведущіяся въ Вотчинной Коллегіи, также являются продолженіемъ тѣхъ книгъ, которыя намъ уже извѣстны изъ очерка дѣятельности Помѣстнаго Приказа.

Такъ, для вотчинной записки мы встрѣчаемъ тутъ тѣ же самыя книги, которыя были начаты еще въ 1678 г. подъ названіемъ „записныя вотчиннымъ крѣпостямъ“ и которыя по содержанію своему представляютъ прежнюю пространную вотчинную записку [34]). Различіе въ содержаніи этихъ книгъ сравнительно съ записными книгами Помѣстнаго Приказа заключается въ томъ, что теперь отчужденіе происходитъ и въ отношеніи помѣстій, отчего и книги называются не „записными вотчинными“, а „записными крѣпостямъ“; далѣе, теперь отсутствуетъ подробное описаніе имѣнія и замѣняется ссылкой на писцовыя книги.

Рядомъ съ вотчинными книгами мы и здѣсь находимъ книги, относящіяся до внутренняго обихода Коллегіи, какъ-бы подсобныя къ вотчиннымъ и регистрирующія отдѣльные моменты производства вотчинной записки [35]); далѣе, записныя приговорамъ [36]) и т. д.

Въ цѣляхъ обозримости этихъ книгъ къ нимъ ведутся алфавиты, по прежнему [37]). Кромѣ того, по прежнему же, принима-

[32]) Напр. Указъ 1726 Генв. 21 № 4823.

[33]) Указъ 1731 іюня 26 № 5793, 1752 февр. 28 № 9948, 1754 апр. 26 № 10210; Инструкція межевщикамъ 1754 мая 13 № 10237. Ср. Ардашевъ 190 стр. и Минцловъ въ Журн. Мин. Юстиц. 1897 г. № 9: „Объ индивидуализаціи земельной собственности“ стр. 124—138.

[34]) Примѣромъ такихъ книгъ въ Архивѣ М. Ю. могутъ служить: Вотч. Кол. кн. 2846/51 „Книга записная крѣпостямъ...“ 1715 г. или Такая же книга отъ 1748 г. № 2895/100 и т. д.

[35]) Примѣръ Вотч. Кол. кн. № 2651/31 Записная явленнымъ крѣпостямъ 1726 г. и такъ дал.

[36]) Напр. Вотч. Кол. кн. № 3055/117 Протоколъ Вотч. Конторы 1727 г., ведущійся по третямъ года и т. д.

[37]) Напр. книга протоколовъ и начинается алфавитомъ. См. также Ук. 1765 апр. 7 № 12371.

ются время отъ времени радикальныя мѣры приведенія въ ясность всей правовой исторіи недвижимостей отъ перводачи. Такъ, еще указомъ 1702 генв. 14, №1892 предписывается учинить въ Приказныхъ Палатахъ и Съѣзжихъ Избахъ подробныя выписки изъ дѣлъ о переходѣ недвижимыхъ имѣній отъ одного владѣльца къ другому со 135 (т. е. 1627) по 1702 г. и прислать эти выписки въ Помѣстный Приказъ „для спора и челобитья всякихъ чиновъ людей". Въ деталяхъ указъ предписываетъ ... „ изъ грамотъ и изъ допросовъ и изъ отказныхъ книгъ и изъ всякихъ дѣлъ, которыя подлежатъ Помѣстному Приказу, выписать кому именно и по какимъ дачамъ всякія помѣстья и вотчины, села и деревни и пустоши и четвертная пашня и крестьянскіе и бобыльскіе дворы и всякія угодья даны, и за чьими руками и приписьми; а выписавъ, учиня тому всему книги въ десть, Воеводамъ за своими руками и за дьячими и подьяческими приписьми прислать въ Помѣстный Приказъ безъ мотчанія".

Подобная же мѣра предпринимается въ 1726 г. (Указъ Сената 21 янв. № 4823) уже послѣ всѣхъ тѣхъ приключеній, которыя пережило вотчинное установленіе въ эпоху реформъ, и послѣ того, какъ оно было возстановлено въ прежнемъ видѣ и значеніи подъ именемъ Вотчинной Коллегіи. Пунктъ 4 этого указа предписывалъ: „Въ томъ же Вотчинномъ Архивѣ надлежитъ извѣстію быть о всякой деревнѣ и до послѣдней пустоши, по алфабетной азбукѣ, дабы видно было, какъ оная отъ самой писцовой книги и по всѣмъ дачамъ отъ одного до другого приходила, и впредь въ обновленіи дачи въ той же азбукѣ подписывать и для того случая имѣть всегда двойную азбуку, а именно: одну по имени вотчинника, а другую по званію деревни или пустоши"... Издавая такое предписаніе, Сенатъ хорошо сознавалъ, что пережитыя вотчиннымъ установленіемъ приключенія дѣлаютъ осуществленіе поставленной задачи крайне труднымъ, и потому намѣчаетъ особые способы выполненія. „ ...А понеже сего разобранія до послѣдней дачи каждой деревни и пустоши сочинить невозможно за расточаніемъ дѣлъ, бывшихъ прежде по другимъ губерніямъ и за обветшалымъ разореннымъ Архивомъ", то Сенатъ и указываетъ слѣдующее средство: Многіе вотчинники имѣютъ у себя на рукахъ отъ давнихъ лѣтъ выписи и иныя разнаго званія крѣпости, соотвѣтственныхъ которымъ свѣдѣній пожалуй уже не найдется и въ Вотчинной Коллегіи. Поэтому предписывается, раздѣливъ всѣ губерніи и провинціи Имперіи на группы, каждая числомъ приблизительно въ 5 такихъ единицъ, установить между ними очередь съ опредѣленнымъ срокомъ для возобновленія выписей и крѣпостей, причемъ, если окажется, что въ Вотчинной

Коллегіи нѣтъ данныхъ о владѣніи извѣстныхъ лицъ, а на рукахъ послѣднихъ имѣются старыя выписи, то для такихъ лицъ выдаются новыя выписи, а старыя, видимо, остаются въ Коллегіи для восполненія пробѣловъ.

Указъ ничего не говоритъ о случаяхъ, когда ни на рукахъ владѣльцевъ нѣтъ выписей, ни въ Вотчинной Коллегіи. Видимо, тогда Сенатъ не допускалъ даже возможности этого случая, такъ какъ еще недавно вотчинная часть стояла на высотѣ требованій.

Пользуясь повальнымъ заявленіемъ о владѣніяхъ, указъ предписываетъ „составлять помянутый алфавитъ“. Сенатъ хотѣлъ, подобно Ипотечной Комиссіи 1867 г., свалить на населеніе всю тяжесть производства возобновленія вотчинной записки. Предписывалась, такимъ образомъ, для излѣченія недуговъ вотчинной системы, постигшихъ послѣднюю въ періодъ Петровскихъ реформъ, радикальная мѣра единовременной записки всѣхъ вотчинныхъ владѣній Имперіи, напоминающая собою Петровскіе же указы. Въ виду крайней государственной важности дѣла, разрѣшалось отпускать вотчинниковъ со службы для своевременной заявки ими титуловъ владѣнія, причемъ записка освобождалась отъ всякихъ поборовъ; дапускалось только взиманіе отъ каждой выписи „аксиденціи по 10 коп. съ тетради“.

При всей трудности дѣла, Сенатъ предписывалъ еще обновить данныя вотчинныхъ актовъ новѣйшими свѣдѣніями послѣдней переписи о числящихся въ имѣніи мужскихъ душахъ крестьянъ; что же касается женскихъ душъ и прирожденныхъ послѣ той переписи, то впредь свѣдѣнія о нихъ должны были черпаться изъ отказныхъ книгъ [38]).

Идея была прекрасная; вотчинная система становилась снова на реальную почву. Но осуществилась ли она, мы не знаемъ. Въ исторіи вотчинныхъ книгъ этого періода необходимо отмѣтить еще Выс. Утв. докладъ Сената отъ 1765 г. апр. 7, № 12371, иниціаторомъ котораго былъ правящій Генералъ-Губернаторскую должность генералъ-квартирмейстеръ и кавалеръ князь Вяземскій.

---

[38]) Въ томъ же указѣ Сенатъ проявляетъ заботу о сохраненіи въ цѣлости и наилучшей организаціи сохранившихся вотчинныхъ дѣлъ въ Государственномъ Архивѣ. Въ этихъ видахъ Сенатъ предписываетъ: 1) всѣ столбцы, имѣющіеся въ Вотчинной Коллегіи, переписать въ тетради, а послѣднія переплести въ дестевыя книги; 2) завѣдываніе Государственнымъ Архивомъ и перепискою возложить на особую Комиссію; 3) отработанные столбцы оклеить, высушить и хранить въ сухомъ мѣстѣ тщательно и никуда изъ Архива не выносить. Самый Архивъ велѣно починить, худыя крыши задѣлать, чтобы столбцы не гнили... Ср. еще ук. 1727 іюня 19 № 5103 и 1763 іюня 2 № 11841.—Для городскихъ недвижимостей такая же мѣра упорядоченія вотчинной записки предписывается указами 1702 сент. 29 № 1919 и 1706 дек. 23 № 2129.

Отмѣтивъ тотъ фактъ, что записныя книги Вотчинной Коллегіи, ведущіяся по алфабету владѣльцевыхъ фамилій и ихъ селъ, деревень и пустошей на обыкновенной бумагѣ, подвергаются со временемъ тлѣнію, а это грозитъ развитіемъ споровъ между помѣщиками, князь Вяземскій предложилъ впредь имѣть такія книги на пергаментѣ. При этомъ онъ выработалъ новую форму такихъ книгъ. А для покрытія расходовъ имъ былъ предложенъ особый сборъ отъ рѣшеній дѣлъ какъ спорныхъ, такъ и неспорныхъ. Проектъ князя Вяземскаго былъ принятъ, и указомъ 1765 г. 7 апрѣля были введены записныя книги по новой формѣ, ничего, впрочемъ, важнаго въ смыслѣ усовершенствованія техники дѣла не представляющей.

VI. Производство вотчинной записки также въ общемъ прежнее. Только просителемъ является теперь одна сторона, именно, пріобрѣтатель: покупатель, залоговой кредиторъ по просрочкѣ залога и т. д. Воля отчуждателя выражается только актомъ сдѣлки. Вслѣдствіе чего получается впечатлѣніе, что этотъ актъ—купчая, закладная и т. д.—пріобрѣтаетъ постепенно значеніе стадіи вотчиннаго акта отчужденія, именно она содержитъ теперь то соглашеніе сторонъ о переходѣ вотчиннаго права, которое прежде и даже въ началѣ разсматриваемой эпохи выражалось въ вотчинномъ установленіи, хотя бы въ формѣ допроса, [39]) и служило основаніемъ оффиціальнаго акта—вотчинной записки; теперь это соглашеніе окончательно высказывается только въ крѣпостномъ актѣ—купчей, закладной и т. д. [40]). Самый допросъ теперь совершается по мѣсту жительства сторонъ и постепенно связывается въ представленіи съ крѣпостью. Сенатъ, въ рѣшеніи 1799 марта 21 (№ 18900) уже прямо относитъ допросъ къ купчей крѣпости.

§ 12. Судьбы организаціи вотчиннаго оборота за ту же эпоху.

I. И тутъ роль вотчинной записки сохраняетъ свое прежнее значеніе момента, завершающаго переходъ права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ между частными лицами; равнымъ образомъ вотчинная записка является необходимой для распоряженій пріобрѣтенной недвижимостью въ случаѣ пожалованія, те-

---

[39]) Указъ 1700 марта 22 № 1778, 1709 апр. 2 № 2231, 1901 мая 16 № 1854 и др.

[40]) Отчетливо рисуется картина производства вотчинной записки въ слѣдующихъ документахъ: Кн. 2846/51 Вотч. Коллегіи 1715. Книга записная крѣпостямъ. Дѣла № 1: справка по купчей на помѣстье; д. № 81: Справка по закладной на помѣстье. Кн. 2895/100 Записная подлиннымъ крѣпостямъ 1748: одно дѣло о записке по купчей „имѣнія“.

перь уже представляющаго собою сравнительно рѣдкое явленіе, и наслѣдованія.

Но роль вотчиннаго договора, какъ основанія вотчинной записки теперь постепенно переходитъ къ крѣпости, прежде игравшей роль лишь обязательственнаго соглашенія объ отчужденіи. Для роли же послѣдняго (т.-е. обязательственнаго соглашенія объ отчужденіи) подъ конецъ разсматриваемаго періода вырабатывается новый правовой институтъ запродажи.

Эти измѣненія въ способѣ пріобрѣтенія права собственности происходили постепенно и незамѣтно и только подъ конецъ періода обрисовались съ достаточной опредѣленностью.

Въ началѣ эпохи Петромъ Великимъ издается указъ 1700 г. марта 22 (№ 1778), подтверждающій прежній порядокъ допроса. „Великій Государь указалъ: про мѣну и про поступку, про продажу и про закладъ по грамотамъ изъ Помѣстнаго Приказу, по прежнему указу, допрашивать въ Съѣзжихъ Избахъ Воеводамъ самимъ при свидѣтеляхъ, и тѣхъ свидѣтелей описывать именно, кто у допросу были, и тѣмъ свидѣтелямъ къ тѣмъ допросамъ велѣть руки прикладывать, противъ того жъ, какъ къ купчимъ и закладнымъ руки прикладываютъ: и тѣ допросы за руками и за Воеводскою присылать въ Помѣстный Приказъ безъ мотчанія, а въ села и въ деревни и на дворы для допросовъ подьячихъ не посылать“....

Начало необходимости особаго волеизъявленія сторонъ о совершеніи справки и недостаточности для этого передачи крѣпости пріобрѣтателю выражается въ указѣ 1701 г. мая 16 (№ 1854): „которые всякихъ чиновъ люди учнутъ бить челомъ Великому Государю въ Помѣстномъ Приказѣ о запискѣ поступныхъ и раздѣльныхъ и мѣновныхъ записей, и у тѣхъ людей у записки имать сказки съ подкрѣпленіемъ, по тѣмъ ихъ записямъ въ Помѣстномъ Приказѣ мѣновная и поступная и о раздѣлѣ челобитная есть ли имены ихъ, росписаны и по раздѣламъ и по поступкамъ справлены-ль и пошлины взяты-ль. И буде по тѣмъ записямъ мѣновныя и поступныя и о раздѣлѣ челобитныя въ Помѣстномъ Пирказѣ есть и по тѣмъ сказкамъ и съ тѣхъ челобитенъ выписывать, и привявъ пошлины, тѣ записи записывать. А у которыхъ людей опричь записей мѣновныхъ и поступныхъ и о раздѣлѣ челобитенъ нѣтъ: и таковыхъ записей безъ заручныхъ челобитенъ не записывать для того, по указу.... и по Уложенію, по записямъ помѣстьями и вотчинами владѣть не велѣно“.

Вышедшій въ 1709 году указъ (7 апрѣля № 2231) повторяетъ то же предписаніе о допросѣ, но уже въ отношеніи всякихъ сдѣ-

локъ о вотчинахъ и помѣстьяхъ, при томъ по поводу продажи и заклада предписывается допрашивать владѣльцевъ въ Помѣстномъ Приказѣ при свидѣтеляхъ, а не на дому.

Вездѣ тутъ подчеркивается необходимость особаго волеизъявленія сторонъ на совершеніе вотчиннаго акта, хотя и не всегда требуется совершеніе этого волеизъявленія обѣими сторонами въ вотчинномъ установленіи, а допускаются допросъ въ провинціи черезъ воеводъ или даже заручныя челобитныя о справкѣ. Эти отступленія отъ личной явки обѣихъ сторонъ въ вотчинное установленіе могли служить переходной ступенью къ новому порядку, когда волеизъявленіе объ отчужденіи, содержащееся въ крѣпости, стало разсматриваться достаточнымъ основаніемъ для вотчинной записки и получило значеніе стадіи вотчиннаго производства, именно совершенія вотчиннаго договора. И дѣйствительно, допросъ постепенно выходитъ изъ употребленія. Въ производствѣ вотчинной записки отъ 1748 г.[41]) мы его уже не встрѣчаемъ. Можетъ быть, уселеніе крѣпости подвигалось впередъ особенно успѣшно послѣ указа Сената отъ 1720 іюля 19 (№ 3612) о пріуроченіи именно къ ея совершенію взиманія пошлины съ перехода имѣній изъ руки въ руки. Къ концу эпохи значеніе крѣпости, какъ вотчиннаго акта рѣзко выступаетъ въ указѣ 1773 г. 22 октября (№ 14049)... „о недѣйствительности продажи недвижимости прежде совершенія и выдачи крѣпости покупщику“, при чемъ для роли обязательства объ отчужденіи тутъ же признается новый институтъ запродажи. Впрочемъ, еще раньше, именно въ Указѣ 1771 г. окт. 4 (№ 13667), стремившемся поставить Государственный Дворянскій Банкъ въ извѣстность о переходахъ имѣній изъ рукъ въ руки, предписано было присылать въ Конторы Дворянскихъ Банковъ изъ всѣхъ присутственныхъ мѣстъ ежемѣсячныя вѣдомости о переходѣ недвижимыхъ имѣній отъ одного владѣльца къ другому по закладнымъ, купчимъ, по сдѣлкамъ исковымъ, продажамъ за вексельные долги, по рядным объ отдачахъ въ приданство, и по другимъ случаямъ подъ страхомъ штрафа и возмѣщенія ущерба Банку съ присутствующихъ въ тѣхъ мѣстахъ и секретарей,—каковое предписаніе косвенно также указываетъ, что моментъ совершенія крѣпости получилъ значеніе вотчиннаго акта.

Тѣмъ не менѣе, въ теченіе всего разсматриваемаго періода вотчинная записка существуетъ и неоднократно подтверждается, какъ оффиціальный актъ, въ однихъ случаяхъ завершающій поря-

---

41) См. предш. примѣчаніе.

докъ отчужденія, а въ другихъ—необходимый для распоряженія пріобрѣтателя недвижимостью.

Такъ, въ указѣ 9 декабря 1699 г. (№ 1732), возложившемъ совершеніе крѣпостей на Помѣстный Приказъ, слѣдовательно—вотчинное установленіе, во избѣжаніе смѣшенія крѣпости съ дачей, предписывается: ...и тѣ крѣпости (совершенныя въ Помѣстномъ Приказѣ), отдавъ тому, кому надлежитъ, и сказать Его Государевъ указъ и Боярскій приговоръ, чтобы они тѣ крѣпости приносили къ запискѣ по приказной обыкности". Указъ этотъ устанавливаетъ и сроки для вотчинной записки недвижимостей по крѣпостямъ, именно—2 мѣсяца, несмотря на разстояніе, для новыхъ крѣпостей и 6 мѣсяцевъ—для старыхъ, по которымъ еще не было справки. Отсрочка допущена только для лицъ, занятыхъ службой. Крѣпости, не предъявленныя въ такой срокъ, теряютъ силу, „не заслуживаютъ вѣры". Такъ какъ населеніе, въ виду повышенія пошлины съ переходовъ недвижимыхъ имѣній, стало уклоняться отъ совершенія справки, то въ 1700 г. мая 30 вышелъ новый указъ (№ 1793) о совершеніи справки въ такіе же сроки.

Далѣе, въ указѣ 1703 г. марта 1 (№ 1927), регулирующемъ крѣпостную часть, законодатель снова озабоченъ совершеніемъ вотчинной записки. Указъ этотъ предписываетъ дѣлать на крѣпостяхъ особую отмѣтку такого содержанія: „ а о совершенной сей крѣпости запискѣ бить челомъ, и пошлины платить въ томъ Приказѣ, въ которомъ по указамъ надлежитъ. А буде въ томъ приказѣ въ указные числа записана не будетъ, и она не въ крѣпость"...

Въ приведенномъ ранѣе указѣ 1701 г. мая 16 (№ 1854), относящемся собственно до установленія условій вотчинной записки, признается прежнее начало: „.....по указу.... и по Уложенью по записямъ помѣстьями и вотчинами владѣть не велѣно".

Указъ 1701 г. января 30 (№ 1833), установившій обрядъ совершенія крѣпостныхъ актовъ и введшій три разряда крѣпостей, регулируя крѣпости, служащія основаніемъ установленія вещныхъ правъ на недвижимость, также подчеркиваетъ необходимость справки: „первой статьи крѣпости: которыя по указу... записываются для владѣнія въ Помѣстномъ Приказѣ, на вотчины купчія и закладныя, поступныя данныя, также и на вотчинныя земли и на людей и на крестьянъ, да на помѣстья же и на вотчины на четвертную пашню мѣновныя сдѣлочныя записи... и которыя записываются въ Ратушѣ на лавки и на лавочныя мѣста, купчія и закладныя и поступныя и данныя. И которыя записываются въ Стрѣлецкомъ и въ иныхъ приказахъ на дворы и на дворовыя мѣста, купчія жъ и закладныя и поступныя и данныя... и

такія крѣпости, по прежнему.... указу, для владѣнія доведется записывать въ книгу, и пошлины имать въ тѣхъ вышеупомянутыхъ приказахъ, гдѣ которыя надлежитъ“....

Справкѣ придаетъ рѣшающее значеніе въ дѣлѣ пріобрѣтенія недвижимостей также законъ 1714 г. марта 25 (№ 2789) о единонаслѣдіи въ пунктахъ 10, 11 и 12.

Начало справки находитъ рѣшительное признаніе въ интересномъ указѣ 1731 г. марта 17 (№ 5717), опредѣлившемъ послѣдствія отмѣны указа 1714 г. о единонаслѣдіи. Въ пунктѣ 5 означеннаго указа 1731 г. мы читаемъ: „Которые законные наслѣдники изъ недвижимаго имѣнія изъ отеческаго или изъ матерня или изъ родственнаго, по смерти ихъ не справя за собою или не бивъ челомъ до... указа 9 декабря 1730 (отмѣнившаго законъ о единонаслѣдіи), продали, заложили и просрочили: и тому быть по тѣмъ ихъ продажамъ и закладамъ, для того, что тогда въ томъ наслѣдственномъ имѣніи былъ онъ воленъ, а достальное раздѣлить ему съ братьями и съ сестрами по сему указу, для того, что остаточное имѣніе до сего указу за нимъ не справлено“. Справка предписывается и въ случаяхъ отвода вновь земель разнымъ категоріямъ служащихъ [42]).

Она же служитъ руководящимъ началомъ въ рѣшеніяхъ судами споровъ о правѣ собственности [43]).

Съ нея исчисляется трехлѣтній срокъ, установленный для выкупа залога [44]).

Исконное значеніе вотчинной записки было подчеркнуто съ особенной рѣшительностью Императрицей Елизаветой Петровной въ указѣ 1744 г. мая 11 (№ 8936), отмѣнявшемъ указъ 1737 г. августа 1. Въ своемъ 1-мъ пунктѣ указъ предписываетъ: „Кто одно недвижимое имѣніе продастъ двумъ, съ такимъ продавцемъ и съ тѣмъ его проданнымъ имѣніемъ поступать по точному Уложенному 17 главы 34 пункту непремѣнно“. Косвенно, но рѣшительно начало справки подчеркивается въ указѣ 1754 г. мая 18 (№ 10293), согласно которому заложенное имѣніе признается принадлежащимъ закладчику даже по просрочкѣ, если залоговой кредиторъ не справилъ просроченнаго залога за собою. Уступка такого имѣнія третьему лицу со стороны кредитора недѣйствительна, хотя бы была оформлена Вотчинной Коллегіей.

---

[42]) Указъ 1733 авг. 13 № 6466.

[43]) Указъ 1731 авг. 1 № 5817.

[44]) Указъ 1737 авг. 1 № 7339 и 1740 авг. 14 № 8206.

По прежнему признается оспоримость вотчинной записки по матеріальнымъ основаніямъ [45]).

Равнымъ образомъ подтверждается начало легитимаціи книжнаго собственника на распоряженія недвижимостью, хотя, конечно, при условіи матеріальнаго основанія въ лицѣ такового на право быть собственникомъ [46]).

Не только дѣйствующее право все время твердо стояло на началѣ вотчинной записки, но и программа новаго Уложенія, приложенная къ указу 1754 г. авг. 24 (№ 10283) о сочиненіи по судебнымъ мѣстамъ проектовъ Уложенія, въ ч. III гл. 17 содержитъ вотчинную записку на будущее время какъ основу вотчиннаго оборота, а въ гл. 21—Вотчинную Коллегію, какъ центральное вотчинное установленіе.

II. Продолжаетъ дѣйствовать за разсматриваемый періодъ и *отказъ* имѣнія за новымъ пріобрѣтателемъ [47]). А согласно указу Сената отъ 2-го мая 1748 г. (№ 9499) спорныя при ревизіи деревни должны зачисляться за тѣми владѣльцами, за которыми онѣ послѣдній разъ отказаны; претенденты же, приписывающіе себѣ права на эти деревни, должны въ судебномъ порядкѣ отыскивать свое право.

Изъ изложеннаго ясно, насколько неправы тѣ изъ нашихъ историковъ, которые начинаютъ съ Петра Великаго крѣпостную систему и относятъ къ этой эпохѣ упраздненіе вотчинной записки и торжество крѣпости, какъ способа пріобрѣтенія права собственности.

§ 13. Организація реальнаго кредита за то же время. Запрещеніе. Залогъ. Банковый кредитъ. Заключеніе.

Въ организаціи реальнаго кредита за разсматриваемую эпоху происходятъ значительныя перемѣны.

Мы уже знаемъ, что въ правѣ Московскаго Государства залогъ устанавливается путемъ совершенія закладной крѣпости. Когда господствующимъ типомъ залога былъ залогъ съ передачей владѣнія и пользованія кредитору, тогда эта передача, сопровождаемая иногда передачей актовъ на имѣніе, еще служила нѣкоторой мѣрой обезпеченія кредитора отъ злоупотребленій должника,— представляя впрочемъ для послѣдняго рядъ неудобствъ, связан-

---

[45]) Законъ 1714 марта 25 № 2789 пунктъ 10; Указъ 1754 мая 18 № 10239; Ук. 1759 апр. 14 № 10942, ук. 1764 мая 29 № 12168.

[46]) Указъ 1754 мая 18 № 10239.

[47]) Указъ 1702 Генв. 14 № 1891.

ныхъ съ переходомъ имѣнія въ чужія руки на опредѣленное только время, а, въ особенности, создавая опасность потери имѣнія въ критическій моментъ выкупа.

Когда же господствующей формой становился залогъ безъ передачи владѣнія, тогда, при негласномъ порядкѣ совершенія залога, реальный кредитъ становился на совершенно зыбкую почву, открывая просторъ всякимъ злоупотребленіямъ сторонъ, особенно же установленію многихъ залоговыхъ правъ на одну и ту же недвижимость, съ сокрытіемъ старшихъ закладныхъ и съ нарушеніемъ закона. Это все мы и видимъ изъ источниковъ первой половины 18 столѣтія. Такъ, изъ указовъ 1737 г. февраля 25 (№7187) и авг. 1 (№ 7339) мы узнаемъ, что „..... иные, забывъ Бога и совѣсть, одну деревню въ двое и больше разнымъ людямъ закладываютъ и другіе многіе въ тѣхъ закладныхъ обманы и подлоги происходятъ“....; говорится также о хищническомъ обращеніи залоговаго должника съ заложеннымъ имѣнімъ въ періодъ существованія залога и до осуществленія его; намѣчаются мѣры къ тому, „дабы тѣ же недвижимыя имѣнія (заложенныя и просроченныя) по другимъ какимъ крѣпостямъ, кои уже послѣ того (т.-е. просрочки) будутъ учинены, записаны быть не могли, и тѣ прежніе заимодавцы не несли отъ того напрасныхъ убытковъ и раззореній“; подтверждается въ духѣ Уложенія начало: при существованіи нѣсколькихъ закладныхъ „справливать (имѣніе) за тѣмъ, чья крѣпость старѣе“. Словомъ, эти два законодательныхъ акта наглядно изображаютъ намъ какъ развитіе залога безъ передачи владѣнія (ибо только при этой формѣ мыслимы вторыя и т. д. закладныя, хотя бы и не законныя), такъ и начинающійся хаосъ въ области реальнаго кредита, послѣдовавшій за оживленіемъ оборота при негласной системѣ установленія залога.

Передъ властью выступала задача—устранить недостатки существующей организаціи залоговаго права. Для этого можно было бы, конечно, подчинить залогъ вотчинной регистраціи, которой устранялись злоупотребленія и при которой не представляло бы опасности даже разрѣшеніе установленія нѣсколькихъ залоговъ на одно имѣніе, какъ это и было сдѣлано при подобныхъ условіяхъ въ Германіи и другихъ странахъ. Но наше законодательство избрало другой путь разрѣшенія указанной задачи. Именно, оставаясь твердо на началѣ одного залога на одно имѣніе, оно ввело запрещеніе въ письмѣ крѣпостей на заложенныя имѣнія, воспользовавшись готовымъ аппаратомъ запрещеній, которыя въ видѣ не спеціальныхъ на отдѣльныя имѣнія, а общихъ, относящихся до всѣхъ имѣній лица, съ нѣкотораго времени вошли въ практику по другимъ поводамъ.

I. Запрещеніе лицу совершать крѣпости объ отчужденіи имѣній вырабатывалось, повидимому, постепенно въ порядкѣ предписаній на отдѣльные случаи. Нѣкоторые изъ нашихъ юристовъ [48]) склонны отнести институтъ запрещеній ко времени Грознаго, именно усмотрѣть этотъ институтъ въ Указѣ 11 января 1558 г.: „купити вотчина сыскивая и въ тѣхъ книгахъ разсмотря, гдѣ вотчинныя купли и закладныя у которыхъ діаковъ въ книги записаны". Однако, сопоставленіе этихъ словъ указа съ послѣдующими историческими данными приводитъ, скорѣе, къ выводу о существованіи во времена Іоанна IV не запретительной, а вотчинной системы, вымершей, въ отношеніи залоговъ, въ эпоху развитія помѣстнаго права.

Первые случаи запрещенія встрѣчаются на рубежѣ 17 и 18 столѣтій. Они разбросаны въ изобиліи въ записной книгѣ указамъ 7207-1704 (1699-1704) г. [49]) При томъ же запрещенія въ письмѣ крѣпостей на недвижимости имѣютъ здѣсь самыя разнообразныя основанія, какъ-то: поимка въ изготовленіи вина, расточительство, обезпеченіе иска, растрата казеннаго имущества, государственное преступленіе, а вмѣстѣ съ тѣмъ и залогъ. Въ зависимости отъ свойства основанія запрещенія, послѣднее налагается или общее на все имущество лица, или спеціальное на одно, опредѣленное имѣніе; въ случаѣ залога запрещеніе налагается спеціальное въ отношеніи распоряженія заложеннымъ имѣніемъ.

Предписаніе о запрещеніи лицу писать крѣпости на его имѣнія посылалось въ то установленіе, которое завѣдывало крѣпостной частью.

Система наложенія запрещеній плѣняла простотой своей идеи; неудобства же ея для гражданскаго оборота пока мало сказывались, въ виду новизны института. И вотъ, мы видимъ, какъ быстро эта система развивается въ первой половинѣ 18 столѣтія.

Сначала запрещенія встрѣчаются въ разбросанномъ видѣ по книгѣ указовъ, т.-е. по дневнику постановленій присутствія, завѣдующаго совершеніемъ крѣпостей.

Но скоро, видимо, была сознана необходимость отвести подъ записку запрещеній особую книгу. По крайней мѣрѣ въ Указѣ Сената отъ 1736 г. сентября 7 (№ 7054), данномъ Юстицъ-Конторѣ, предписывается „учинить въ Юстицъ-Конторѣ вновь записную книгу запрещеніямъ по алфавитному порядку".

---

[48]) Сенаторъ Цеймернъ въ замѣчаніяхъ на проектъ Ипотечнаго Устава 1874 г. (въ Трудахъ Ипотечной Комиссіи при М. Ю. 1874 г. т. I).

[49]) Въ Арх. М. Ю. Вотч. Кол. Кн. № 4715/13 дѣла за №№ 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20 и т. д.

Съ этого времени запретительная система начинаетъ серьезно занимать законодателя, какъ своими положительными, такъ и отрицательными сторонами. Такъ, извѣстный уже намъ проектъ Юстицъ-Коллегіи прокурора Сабурова (при указѣ 1740 г. мая 11 № 8102) предлагалъ передать завѣдываніе запретительной системой, вмѣстѣ съ крѣпостной частью, въ Вотчинную Коллегію, чтобы приблизить повѣрку запрещеній къ повѣркѣ правъ на недвижимость. Въ 1747 г. сент. 24 (№ 9443) Юстицъ-Коллегія посылаетъ указы „о присылкѣ въ нее изъ всѣхъ присутственныхъ мѣстъ отношеній о запрещеніяхъ на недвижимыя имѣнія, съ прописаніемъ чиновъ, именъ, отчествъ и фамилій владѣльцевъ и съ означеніемъ причины запрещеній".

Послѣ этого книги запрещеній пріобрѣтаютъ, по крайней мѣрѣ, съ внѣшней стороны все болѣе упорядоченный обликъ [50]).

Однако, съ внутренней стороны, запретительная система тогда уже заявляла себя серьезными стѣсненіями оборота вообще. Особенно же тяжело отражалось на оборотѣ то, что, по устраненіи причины запрещенія, не всегда дѣлались отмѣтки о снятіи запрещеній. И вотъ указъ 1767 г. іюля 19 (№ 12943), вызванный заявленіемъ сенатора Олсуфьева о допущенной въ отношеніи его небрежности со снятіемъ запрещенія, предписываетъ содержать книги крѣпостныхъ дѣлъ о запрещеніяхъ въ должной исправности съ отмѣткою безъ отлагательства всѣхъ дѣлаемыхъ разрѣшеній на статьи запретительныя.

Запретительная система, не смотря на скоро сказавшіеся недостатки ея, вошла въ проспектъ Уложенія, содержащійся въ Указѣ 1754 г. авг. 24 (№ 10283) о сочиненіи проекта новаго Уложенія. Въ ч. III гл. 7 проспекта мы читаемъ: „О писанныхъ у крѣпостныхъ дѣлъ купчихъ и закладныхъ, и кому купить, продать и заложить можно".

Какъ бы то ни было, но запретительная система явилась у насъ первой формой приведенія въ извѣстность, упорядоченія и сгласки залоговыхъ правъ на недвижимость, восполнивъ пробѣлъ, существовавшій въ этомъ отношеніи въ правѣ Московскаго государства, въ то самое время, когда этотъ пробѣлъ замѣтно далъ себя чувствовать въ оборотѣ, съ развитіемъ залога безъ передачи владѣнія кредитору.

1. Запретительная система касалась залога чисто внѣшнимъ образомъ. Наложеніе запрещенія на заложенное имѣніе не служи-

---

[50]) Ср. напр. Кн. № 9103/1203 Арх. П. Госуд.: Книга нарядовъ о запрещеніяхъ 1751 г. съ кн. 4860/1 Вотч. К. О запрещеніи и разрѣшеніи на имѣнія отъ 1767—1771 г. и, наконецъ, кн. № 4877/17 о томъ же 1795 г.

ло моментомъ даже установленія залога. Устанавливался залогъ, по прежнему, закладной крѣпостью. Запрещеніе же было только средствомъ, затрудняющимъ должнику распоряженіе заложеннымъ имѣніемъ, въ ущербъ кредитору. Послѣдній былъ заинтересованъ въ наложеніи запрещенія только въ этомъ отношеніи. И если бы запрещеніе не было наложено, залогъ возникалъ и дѣйствовалъ въ полной мѣрѣ, по прежнему. Поэтому для исторіи русскаго права никакъ нельзя говорить о перемѣнѣ со введеніемъ запрещеній самаго существа залога, самой правовой основы его, какъ это утверждалось нѣкоторыми историками Германскаго и Французскаго права для соотвѣтствующихъ организацій этихъ правовыхъ системъ (Franken o neuere Satzung).

2. Сохраняется прежнее существо залога, какъ отвѣтственности вещи за долгъ, абсолютно дѣйствующей, и даже открыто подчеркивается, притомъ же въ указѣ отъ 1737 г. авг. 1 (№ 7339), сдѣлавшемъ первую попытку ввести у насъ вмѣсто освоенія—продажу заложенной недвижимости. Пунктъ 7 этого указа гласитъ: „Будетъ же при продажѣ купцы будутъ давать меньше того, что въ закладной написано, а заимодавецъ пожелаетъ взять за ту цѣну, что онъ закладчику далъ, то ему деревню отдать; а ежели и заимодавецъ такой деревни за ту цѣну, что онъ закладчику далъ, взять не похочетъ, а станетъ требовать денегъ, а другіе купцы давать будутъ меньше, въ такомъ случаѣ отдавать заимодавцамъ деревни, хотя бы онѣ той цѣны и подлинно не стоили: понеже въ займы деньги давалъ изъ воли своей, и когда въ томъ неосмотрительно поступилъ, долженъ и убытокъ самъ претерпѣть“. Этотъ указъ держался такъ строго начала отвѣтственности одного залога за долгъ, что даже запрещалъ констатируемую имъ практику дополнительныхъ соглашеній объ отвѣтственности должниковъ прочимъ своимъ имуществомъ, хотя бы эти соглашенія дѣлались на случай могущаго оказаться несоотвѣтствія указанныхъ въ закладной экономическихъ свойствъ имѣнія его дѣйствительному состоянію. Только въ случаѣ „явнаго обманнаго коварства“ залогодателя или послѣдующаго его злоумышленнаго хищническаго обращенія съ заложеннымъ имѣніемъ устанавливается отвѣтственность должника прочимъ имуществомъ; но это будетъ уже отвѣтственность за причиненный кредитору вредъ, а не за долгъ. Законъ караетъ въ этомъ случаѣ должника аналогично случаю двойной продажи имѣнія, признаваемой по Уложенію „воровствомъ“ (п. 8 Указа).

По прежнему же не допускается установленіе на одну недвижимость нѣсколькихъ залоговыхъ правъ, тѣмъ болѣе, что теперь

залогъ влечетъ запрещеніе въ совершеніи дальнѣйшихъ крѣпостей на заложенное имѣніе. По этому поводу Указъ 1737 г. авг. 1 (№ 7339) въ п. 1-мъ предписываетъ: („въ случаѣ предъявленія нѣсколькихъ закладныхъ на одно имѣніе) справливать послѣднее за тѣмъ, чья крѣпость старѣе, а по другимъ закладнымъ давать толикое же число изъ другихъ его закладчиковыхъ деревень, гдѣ заимодавецъ покажетъ, а съ закладчика взять пошлины вдвое, что надлежало при справкѣ взять съ заимодавца, кромѣ того, что возьмется съ заимодавца, да сверхъ того закладчику учинить наказаніе по Уложенію бить кнутомъ; тожъ чинить, ежели въ трои или въ четверо руки заложено будетъ". Возникаетъ вопросъ: если законодатель предписываетъ давать послѣдующимъ кредиторамъ, введеннымъ въ заблужденіе должникомъ, другія имѣнія послѣдняго, то не заключается ли въ этомъ признаніе юридической силы послѣдующихъ закладныхъ. Изъ мотивовъ къ указу видно, что законодатель смотритъ на совершеніе второй и слѣдующихъ закладныхъ какъ на преступленіе. Уже по этому можно съ нѣкоторой вѣроятностью предполагать, что предоставленіе послѣдующимъ кредиторамъ другихъ имѣній должника есть только указаніе способа удовлетворенія претензій, принадлежащихъ держателямъ закладныхъ,— держателямъ, ставшимъ жертвой обмана должника, но никоимъ образомъ не признаніе силы послѣдующихъ закладныхъ, тѣмъ болѣе, что таковыя не относились къ другимъ имѣніямъ. Особенно же ясно становится непризнаніе за послѣдующими залогами какой-либо силы залоговаго права изъ того, что законодатель не признаетъ права послѣдующихъ залоговыхъ кредиторовъ на остатокъ отъ выручки заложенной имъ, вопреки запрещенію, недвижимости, а предоставляютъ таковой должнику (п. 7 указа).

3. Что касается порядка осуществленія залоговаго права, то въ разсматриваемую эпоху была сдѣлана важная попытка замѣны освоенія отчужденіемъ заложеннаго имѣнія. Вотъ какъ указъ 1737 г. авг. 1 намѣчаетъ порядокъ осуществленія залоговаго права: „Кто возьметъ въ закладъ у другого недвижимое имѣніе до сроку, какъ между ними договоръ будетъ; и ежели закладчикъ или повѣренный его на срокъ деньги заплатитъ, то долженъ заимодавецъ или и повѣренный его на закладной подписать, что деньги принялъ сполна, и тое подписанную закладную въ томъ городѣ, гдѣ деньги принялъ, въ Канцелярію объявить, которую принявъ Главному Судьѣ тотчасъ записать въ книгу, что по той закладной деньги заплачены, также заимодавцу и закладчику подъ тѣмъ же пунктомъ подписать же своими руками.... заимодавцу, что по той за-

кладной деньги сполна принялъ, а закладчику—что деньги сполна отдалъ и закладную получилъ". Предписывается вести погодно особыя книги „при крѣпостныхъ дѣлахъ" для записки такихъ уплатъ по закладнымъ. Причемъ надсмотрщикъ отмѣчаетъ на закладной фактъ уплаты, мѣсто и время ея, фактъ записки закладной въ книгу и подписи этой записки сторонами. Послѣ этого закладная вручается закладчику, который предъявляетъ ее въ то крѣпостное установленіе, которое совершало ее, для записки съ цѣлью погашенія (п. 2).

Если бы заимодавецъ уклонился отъ пріема „заемныхъ своихъ денегъ, ради завладѣнія заложеннымъ имѣніемъ, то закладчикъ или его родственники должны представить сумму при доношеніи—въ Москвѣ въ Вотчинную Коллегію, въ С.-Петербургѣ въ Контору Б. К., а въ прочихъ городахъ въ Губернскую или Воеводскую Канцелярію. Эти учрежденія принимаютъ деньги и извѣщаютъ заимодавцевъ, платятъ имъ долгъ, а закладную отбираютъ и, съ подписью о погашеніи ея, возвращаютъ ее закладчику. Если бы въ этомъ случаѣ заимодавецъ, за какою-нибудь отговоркою, отказался принять деньги, то послѣднія хранятся въ канцеляріи, закладчику же выдается квитанція за судейскими руками. А за симъ въ обоихъ этихъ случаяхъ дѣло продолжается, какъ въ первомъ. Если заимодавецъ находится въ отлучкѣ, все равно деньги принимаются подъ квитанцію, заимодавецъ же умѣдомляется о томъ, гдѣ онъ можетъ получить свои деньги (п. 10).

Такъ тщательно регулируетъ указъ порядокъ добровольной уплаты долга по закладной, несомнѣнно въ виду запретительной системы, именно для установленія болѣе солиднымъ образомъ основанія къ снятію запрещенія.

Обращаетъ на себя вниманіе въ этой процедурѣ то, что по прежнему востребованіе принадлежитъ должнику, кредиторъ же остается пассивной стороной: ему нечего заботиться, такъ какъ онъ имѣетъ въ своемъ распоряженіи отвѣтственную за долгъ недвижимость.

Если бы закладчикъ не имѣлъ, чѣмъ удовлетворить заимодавца, а послѣдній не хотѣлъ бы пересрочить долга, тогда закладчику предоставляется для погашенія долга совершить закладную съ 3-мъ лицомъ, но при непремѣнномъ условіи согласія на то перваго заимодавца (п. 2). Если это состоится, первая закладная погаснетъ вслѣдствіе удовлетворенія.

Но „буде закладчикъ на опредѣленный срокъ заемныхъ денегъ заимодавцу не отдастъ, тогда долженъ заимодавецъ тое закладную въ надлежащемъ мѣстѣ на срокъ явить". Въ этомъ слу-

чаѣ „надлежащимъ мѣстомъ“ будетъ уже не крѣпостное, а только вотчинное установленіе, т.-е. или Вотчинная Коллегія въ Москвѣ или ея Контора въ Петербургѣ.

Судья этого мѣста принимаетъ закладную крѣпость и дѣлаетъ объ этомъ отмѣтку на ней. Однако, въ противоположность прежнему порядку, въ теченіе 2-хъ мѣсяцевъ не имѣетъ мѣста справка заложенныхъ имѣній за залоговымъ кредиторомъ „и до владѣнія тѣхъ деревень“ заимодавецъ не допускается. Въ теченіе этихъ двухъ граціонныхъ мѣсяцевъ вотчинное установленіе принимаетъ мѣры къ мирному окончанію дѣла. „Немедленно, а именно въ теченіе 7 дней“ это установленіе приглашаетъ закладчика или его ближайшихъ родственниковъ, „которымъ бы тѣ деревни по наслѣдству принадлежать могли“ и имъ объявляетъ, не желаютъ ли они тѣ деревни выкупить. Отвѣтъ ихъ записывается и подписывается ими. Если же закладчикъ или его ближайшіе родственники находятся въ отлучкѣ по дѣламъ службы или иной уважительной причинѣ, то Коллегія или ея Контора, въ которую закладная предъявлена для осуществленія, немедленно предлагаетъ судебной власти мѣста нахожденія ихъ или начальству ихъ отобрать отъ нихъ сказку (п. 3).

Въ случаѣ положительнаго отвѣта закладчика или его ближайшихъ родственниковъ, отъ нихъ принимаютъ сумму долга съ %-ами, считая съ начала просрочки закладной по 1 коп. съ каждаго рубля въ мѣсяцъ, и передаютъ заимодавцу подъ расписку, съ закладной же поступаютъ такъ, какъ если бы уплата по ней была совершена своевременно; имѣніе же справляютъ за тѣмъ, кто уплатитъ долгъ (п. 4.).

Если бы въ теченіе означеннаго двухъ-мѣсячнаго срока закладчикъ или его родственники, выразивъ желаніе выкупить закладныя деревни, но ссылаясь на недостатокъ наличныхъ средствъ, стали просить разсрочки, то имъ должна быть дана такая разсрочка, сверхъ тѣхъ 2-хъ мѣсяцевъ, еще на 6 мѣсяцевъ. И если они въ это время уплатятъ долгъ съ тѣми же %-ами, то, по удовлетвореніи кредитора, имѣніе справливается за ними (п. 5).

Но если ни должникъ, ни его ближайшіе родственники въ теченіе означеннаго срока не уплатятъ долга или объявятъ, что не намѣрены выкупать закладныхъ недвижимыхъ имѣній, то производство направляется на судебное осуществленіе залога. Съ этой цѣлью прежде всего принимаются мѣры къ точному выясненію экономическихъ свойствъ и оцѣнкѣ имѣнія; устанавливается: сколько въ тѣхъ деревняхъ по переписи числится душъ мужескаго пола и сколько послѣ того умерло, бѣжало и въ рекруты взято,

и сколько, слѣдовательно, имѣется на лицо; далѣе, сколько съ той деревни получается денежныхъ, хлѣбныхъ и прочихъ доходовъ въ годъ, а затѣмъ всѣмъ такимъ доходамъ исчисляется 10-лѣтняя цѣна.

По выясненіи этихъ данныхъ, заложенное имѣніе продается съ публичнаго торга такимъ же порядкомъ, какой установленъ Инструкціей Канцеляріи Конфискаціи для продажи конфискованныхъ имѣній.

Къ торгамъ допускается и заимодавецъ. Если другіе торгующіеся будутъ давать за имѣніе такую же цѣну, какую даетъ и заимодавецъ, и не болѣе того, то заимодавцу отдается преимущество, какъ уже „употребившему къ тому свои собственныя деньги“, т.-е. деревни отдаются ему.

Если при этомъ окажется, что за деревню дано больше денегъ, чѣмъ получено при закладѣ, то излишекъ „за вычетомъ заимодавцу истины и %-овъ“, отдается закладчику.

Если же бы другіе торгующіеся дали цѣну выше, чѣмъ заимодавецъ, то деревня присуждается тому, кто больше дастъ. Изъ полученной выручки, которая сполна должна быть уплачена (тутъ же), удовлетворяется заимодавецъ какъ въ суммѣ долга, такъ и въ размѣрѣ %-овъ, считая 1 коп. на рубль за каждый мѣсяцъ, съ момента просрочки закладной до дня продажи залога. Остатокъ выручки возвращается закладчику (п. 6).

Напротивъ, если бы при продажѣ купцы предлагали меньшую цѣну, чѣмъ „то, что въ закладной написано“, а заимодавецъ пожелалъ взять деревни за ту цѣну, что онъ закладчику далъ, то имѣніе предоставляется ему.

А если и заимодавецъ не пожелаетъ оставить имѣнія за собою за цѣну, равную долгу по закладной, и будетъ требовать денегъ, а другіе торгующіеся будутъ давать меньше суммы долга, все равно имѣніе оставляется за кредиторомъ, хотя бы оно „той цѣны и подлинно не стоило“: „ понеже въ займы давалъ изъ воли своей, и когда въ томъ неосмотрительно поступилъ, долженъ и убытокъ самъ претерпѣть“. (п. 7).

Проданныя и укрѣпленныя за заимодавцемъ, заложенныя имѣнія остаются въ рукахъ новаго собственника „и считаются за старинныя родовыя вотчины“, не подлежащія болѣе выкупу ни со стороны закладчика, ни со стороны его дѣтей и родственниковъ. (п. 9).

Порядокъ осуществленія залога, введеннаго указомъ 1737 г. авг. 1, просуществовалъ недолго. Палъ онъ не потому, что продажа залога была сама по себѣ признана неудобной, а потому, что

были признаны волокитными, обставлявшія процедуру продажи, льготы и мѣры въ пользу должника, по существу вовсе не вытекающія изъ новаго порядка осуществленія залога.

Вотъ что мы читаемъ по поводу отмѣны новаго порядка осуществленія залога въ мотивахъ къ упразднившему этотъ порядокъ Указу 1744 г. мая 11 (№ 8936): Заимодавецъ, по истеченіи срока платежа по закладной, долгое время не получаетъ ни своихъ денегъ, ни закладного имѣнія. Эта проволочка отражается на самихъ же нуждающихся въ деньгахъ землевладѣльцахъ. Имъ не даютъ денегъ подъ залогъ недвижимостей, боясь проволочекъ.

Казалось бы, выходомъ изъ такого положенія могло служить сокращеніе процедуры, предшествующей продажѣ имѣнія. Но законодательница—Императрица Елизавета Петровна—склонилась къ возстановленію стараго, испытаннаго порядка, который особенно мирволилъ заимодавцамъ. Указъ 1744 г. мая 11 отмѣняетъ законъ 1737 г. авг. 1 и на его мѣсто устанавливаетъ приспособленный нѣсколько къ новымъ условіямъ уложённый порядокъ. „О закладныхъ недвижимыхъ имѣніяхъ—предписываетъ 2 п. этого указа—поступать по Уложенію жъ 10 главы 196 пункту съ такимъ изъясненіемъ: заимодавцу, по прошествіи написаннаго въ закладной его срока, данный ему закладъ за собою записавъ, отказать и во владѣніе его вступить вольно". Но къ этому присоединяется ограниченіе: заимодавецъ въ теченіе 1 года не можетъ отчуждать такое имѣніе, и это ограниченіе его правъ дѣлается въ интересахъ родственниковъ закладчика. Имъ предоставляется право въ теченіе этого одного года выкупить закладъ, уплативъ сумму долга, указанную въ закладной крѣпости. По истеченіи этого года, заимодавецъ становится свободнымъ въ распоряженіи заложеннымъ имѣніемъ; родственники же закладчика, если бы пожелали выкупить имѣніе въ теченіе общаго 3-хъ-лѣтняго срока изъ рукъ 3-го пріобрѣтателя, теперь должны уплатить за имѣніе уже ту сумму, въ которую оно оцѣнено при переходѣ въ 3-ьи руки (по силѣ указа 1787 г.) Точно устанавливается и кругъ родственниковъ, имѣющихъ право выкупа (п. 6) „О закладахъ же, къ выкупу не подлежащихъ, быть по оному Уложенному 196 пункту непремѣнно" (п. 2), т.-е. справить закладъ за кредиторомъ. Если заимодавецъ, желая закладнымъ недвижимымъ имѣніемъ завладѣть, не пожелаетъ принять отъ закладчика денегъ на срокъ, въ такомъ случаѣ слѣдуетъ поступать по пункту 32 гл. 17 Уложенія (п. 3 указа), т.-е. должникъ обращается съ заявленіемъ о томъ въ соотвѣтствующее установленіе и вноситъ туда сумму долга, а это установленіе истребуетъ у кредитора закладную крѣпость и возвращаетъ ее заимщику.

III. Въ исторіи реальнаго кредита и залога, какъ его юридической формы, въ данный періодъ важнымъ событіемъ служитъ учрежденіе Государственнаго Заемнаго Банка, послѣдовавшее на основаніи указа 1754 мая 13 (№ 10235). Учрежденіе этого банка было вызвано рѣшеніемъ правительства прійти на помощь дворянскому землевладѣнію, переживавшему тяжелыя экономическія условія. Мотивы указа отмѣчаютъ острую нужду въ кредитѣ, испытываемую землевладѣльцами, эксплоатацію дворянъ-землевладѣльцевъ ростовщиками, берущими въ залогъ имѣнія, по цѣнѣ вдвое превышающія ссуду, притомъ изъ 12—20%. При малѣйшей просрочкѣ долга, эти ростовщики уже не возвращаютъ заклада; иногда же намѣренно уговариваютъ закладчиковъ не торопиться уплатой долга въ срокъ, обѣщая потерпѣть долгъ, на дѣлѣ же пользуются просрочкой довѣрчивыхъ землевладѣльцевъ и записываютъ за собою просроченныя имѣнія.

Желая пойти на встрѣчу потребности въ кредитѣ, на первый разъ, впрочемъ, только великороссійскому дворянству (и С.-Петербургскому при портѣ купечеству), Императрица Елизавета Петровна повелѣла учредить Государственные Банки. Для дворянства учреждалось два банка: въ Москвѣ и въ Петербургѣ при Сенатѣ и Сенатской Конторѣ. Назывались они Конторами государственнаго банка для дворянства [51]).

Ссуды выдавались изъ Банка изъ 6% годовыхъ, въ размѣрѣ отъ 500 до 10000 рублей.

Соотношеніе ссуды къ залогу недвижимости было установлено совершенно точно: на каждыя 50 душъ крестьянъ дозволялось выдавать 500 руб. ссуды (п. 2) [52]).

Срокъ ссуды подъ залогъ недвижимости былъ установленъ въ одинъ годъ; но по истеченіи послѣдняго, по ходатайству заемщика допускалось возобновленіе ссуды дважды, каждый разъ еще на 1 годъ. Три года были установлены какъ максимальный предѣлъ терпѣнія банкомъ ссуды на должникѣ. И только въ томъ случаѣ, если въ Банкѣ имѣются свободныя деньги, допускается возобновленіе ссуды еще на 1 годъ (п. 2).

Интересна регламентація правоотношенія, возникавшаго между Банкомъ и заемщикомъ по случаю выдачи ссуды.

---

[51]) Позднѣе практика склонна была расширить кліентуру, но указъ 1764 дек. 22 (№ 12296) подтвердилъ первоначальную задачу Банка „спасти Великороссійское дворянство отъ раззоренія". Впрочемъ, Указомъ 1766 г. дек. 11 (№ 12800) дозволялось Банку принимать въ залогъ Лифляндскія и Эстляндскія деревни.

[52]) Указомъ 1766 г. дек. 11 оцѣнка душъ была повышена.

Прежде всего слѣдуетъ отмѣтить, что Государственный Банкъ самъ являлся крѣпостнымъ установленіемъ для совершаемыхъ имъ по ссудамъ сдѣлокъ. Въ его конторѣ совершается закладная крѣпость, дополняющее залогъ личное обязательство должника и, наконецъ, поручительство, требовавшееся уставомъ Банка въ видѣ дополнительнаго же обезпеченія банковыхъ ссудъ. Банкъ не только совершаетъ крѣпости, но и взимаетъ слѣдуемыя съ послѣднихъ крѣпостныя пошлины (п. 2 и 5), въ которыхъ и отчитывается передъ Мануфактуръ-Коллегіей, Штатсъ-Конторой и Юстицъ-Коллегіей, по принадлежности (п. 5). Это полномочіе Банка составляетъ первую его привиллегію сравнительно съ частными кредиторами.

Далѣе Банкъ, давая ссуду, совершаетъ не одну только закладную крѣпость, какъ это обязаны были дѣлать частные кредиторы по указу 1737 г. авг. 1 и какъ они вообще дѣлали, а три крѣпости: 1) о залоговомъ отношеніи на опредѣленную недвижимость, принадлежащую должнику; 2) о личномъ долговомъ обязательствѣ съ заемщикомъ и 3) о личномъ обязательствѣ поручительства съ 3-ими лицами, благонадежными экономически и готовыми отвѣчать за долгъ заемщика. Пунктъ 2-й Указа, перичисляя условія ссудъ изъ Банка подъ залогъ недвижимостей, дозволяетъ давать ссуды „на срокъ не болѣе 1 года подъ закладъ недвижимыхъ имѣній..., со взятіемъ на данныя въ заемъ деньги и на закладъ, по особой формѣ, обязательства съ поруками такихъ надежныхъ людей, кому въ томъ платежѣ заемныхъ денегъ на срокъ можно будетъ повѣрить“... (п. 2). Такимъ образомъ, принципъ спеціальной и исключительной вещной отвѣтственности за долгъ осложнялся тутъ личной отвѣтственностью.

Тройная отвѣтственность за ссуду является второй привиллегіей Банка—заимодавца, сравнительно съ частными лицами [54]).

---

[53]) Значеніе закладной крѣпости, совершенной Банкомъ, такое же, какъ и совершенной у крѣпостныхъ дѣлъ. Также требуется запрещеніе на заложенное имѣніе. См. Указы 1763 февр. 17 № 11760, 1766 нояб. 13 № 12783; ср. указы 1767 іюля 19 № 12943, 1772 мая 29 № 13809. Въ видѣ льготы, запрещеніе въ этомъ случаѣ потомъ предписывалось ограничивать только тѣмъ числомъ душъ, которое отдано въ залогъ, чтобы безъ надобности не исключать изъ распоряженія собственника всего его достоянія (Указъ 1763 фев. 17 № 11760).—Указъ 1766 ноября 13 (№ 12783) впервые упоминаетъ о напечатаніи объявленій о закладываемыхъ имѣніяхъ, за счетъ %-овъ, получаемыхъ Банками. Это—новое средство сдѣлать ипотеку гласной, къ сожалѣнію,—средство оказавшееся несовершеннымъ.

[54]) Позднѣе выработалась практика, что и поручители обезпечивали свое поручительство залогомъ своихъ имѣній (Ук. 1772 мая 29 № 13809 п. I и Ук. 1773 мар. 18 № 13961).

Залогъ банковый имѣлъ значительныя особенности отъ залога частнымъ лицамъ.

Прежде всего, Банкъ не могъ брать на время существованія залога недвижимость въ свое пользованіе и владѣніе,—чѣмъ содѣйствовалъ господству залога безъ передачи владѣнія. Особенно же рѣзкую и существенную черту банковаго залога составляло то, что, по Уставу 1754 г. мая 13, Банкъ не справлялъ за собою просроченныхъ имѣній, а продавалъ самъ такія имѣнія съ торговъ. Такъ что идея Указа 1737 г., упраздненная законодателемъ за лишнія ея неудобства для всего оборота въ 1744 г., черезъ 10 лѣтъ снова появилась въ формѣ привиллегіи Банка. И появилась она теперь уже безъ тѣхъ внѣшнихъ своихъ спутниковъ, благодаря которымъ была упразднена, т. е. безъ льготныхъ для должника отсрочекъ, порождавшихъ волокиту въ производствѣ осуществленія залога и вызывавшихъ жалобы капиталистовъ.

Указъ 1754 г. мая 13 (п. 2) предписываетъ, чтобы, по истеченіи срока ссуды, разъ только заемщикъ не даетъ о себѣ знать или явится и скажетъ, что не можетъ уплатить долга, заложенное имѣніе немедленно продавалось Банковой Конторой аукціоннымъ порядкомъ. Никакихъ отсрочекъ и волокиты не допускается. Если бы явились родственники и пожелали выплатить высшую цѣну, данную на торгахъ, то имъ разрѣшается удержать имѣніе за собою. Вообще же быстрая процедура осуществленія залога не измѣняется съ ихъ вмѣшательствомъ.

Изъ выручки удерживается долгъ Банку и %-ы за просрочку; остатокъ возвращается должнику. Если выручка не покроетъ долга и %-овъ за просрочку, то недостающая сумма добывается продажей другихъ недвижимыхъ имѣній должника; если же такихъ больше не окажется, то взыскивается съ поручителей.

Очерченный порядокъ осуществленія залога составляетъ третью привиллегію Банка.

Наконецъ, четвертую и неслыханную въ исторіи права привиллегію Банка представляла слѣдующая мѣра, имѣвшая задачей обезпечить Банку старшинство его закладныхъ, а черезъ то—полноту обезпеченія возврата ссужаемыхъ имъ денегъ. Для казеннаго Банка, по воззрѣніямъ того времени, признавались всѣ привиллегіи возможными. Въ п. 2 указа 1754 г. мая 13 мы читаемъ: „Для предосторожности Банка и поручителей, такожъ и удержанія своего права крѣпости въ преимуществѣ передъ банковою“ всякое частное лицо, которому закладывается недвижимость, должно въ теченіе установленнаго срока увѣдомить Банкъ о состоявшейся закладной, подъ страхомъ—потерять старшинство своей заклад-

ной въ случаѣ, если то же имѣніе будетъ потомъ заложено Банку, „для того, что онъ о томъ не далъ завременно знать“. Въ извѣщеніи Банка заимодавецъ долженъ указать, „въ которомъ уѣздѣ, отъ кого, какого званія и сколько, до какого срока и въ какихъ деньгахъ взялъ“. Если увѣдомленіе послѣдовало, то старшинство остается за частнымъ заимодавцемъ; въ дѣйствительности, конечно, Банкъ не принималъ тогда самъ имѣнія въ залогъ, развѣ что для удовлетворенія кредиторовъ по первой закладной. Банкъ такимъ путемъ обезпечивалъ себѣ всегда первую закладную [55]) (п. 2 Указа). Исключенія могли имѣть мѣсто только по оплошности служащихъ.

Но уставъ хочетъ гарантировать Банкъ и на этотъ случай, избирая для того не менѣе героическое средство: „... И дабы заложенное недвижимое имѣніе партикулярнымъ людямъ было извѣстно, и того же заложеннаго недвижимаго въ Банкѣ закладывать, и тѣмъ обмановъ чинить не могли“, предписывается, чтобы всѣ установленія, совершающія закладныя крѣпости на недвижимости, еженедѣльно присылали въ Банкъ краткія вѣдомости, указывающія: когда и отъ кого именно, и въ которыхъ уѣздахъ, и какія званіемъ села и деревни и въ какомъ числѣ мужеска полу душъ заложены и кому въ какой суммѣ и на какіе сроки“. Такимъ образомъ, въ Банкѣ собираются свѣдѣнія о всѣхъ совершенныхъ гдѣ-либо въ имперіи закладныхъ крѣпостяхъ. Эти свѣдѣнія должны были служить для справокъ о свободности имѣнія отъ залога и запрещенія какъ въ случаѣ испрошенія ссуды изъ Банка, такъ даже и въ случаѣ займа денегъ у частнаго лица. Законъ предусматриваетъ нужды всего оборота. Банковая контора косвенно призывается служить задачѣ ипотечнаго установленія, но, конечно, только косвенно, въ видахъ связи общаго оборота съ банковымъ. Законъ предписываетъ, чтобы какъ Банкъ, такъ и частные заимодавцы ссужали подъ залогъ недвижимостей только по наведеніи справки въ получаемыхъ Банкомъ вѣдомостяхъ о томъ, свободно ли имѣніе. Если оно окажется несвободнымъ, то запрещается какъ Банку, такъ и частнымъ заимодавцамъ ссужать подъ залогъ его. Запрещается и заимодавцу предлагать его въ залогъ вторично [56]). Банкъ ведетъ свѣдѣнія и о поручителяхъ, чтобы одни и тѣ же лица болѣе какъ по одной ссудѣ не были поручителями.

---

[55]) Но и вторая закладная не объявляется ничтожной. Здѣсь, такимъ образомъ, мы имѣемъ зародышъ позднѣйшаго порядка, допускавшаго вторую закладную на имѣніе, заложенное въ первый разъ въ кредитномъ установленіи.

[56]) Еще шире разрослось косвенное значеніе Банковой Конторы, какъ ипотечнаго установленія, съ изданіемъ указовъ 1766 февраля 10 № 12567 и особеннаго указа 1771 сктября 4 № 13667. Первый изъ этихъ указовъ осторожно, а второй энергично требу-

Уставъ допускаетъ совершеніе закладной съ Банкомъ при наличности частной закладной только въ томъ случаѣ, если банковая ссуда предназначается для удовлетворенія частнаго залоговаго кредитора; расплата по частной закладной совершается тогда въ Конторѣ Банка, въ присутствіи заимодавца. Если же имѣніе окажется заложеннымъ въ двое рукъ, тогда Банкъ не вступаетъ съ собственникомъ имѣнія уже ни въ какія отношенія (п. 4).

Въ заключеніе Указъ 1754 г. устанавливаетъ и для частныхъ сдѣлокъ тотъ же предѣльный %—6%, подъ страхомъ суровой кары.

Банковый уставъ содержалъ съ одной стороны слишкомъ радикальныя предписанія, а съ другой пробѣлы по весьма жизненнымъ вопросамъ. Послѣдующее законодательство старается сгладить эти шероховатости устава. Дѣлаются отсрочки для подачи заявленій о существующихъ залогахъ на имѣнія [57]); посылаются напоминанія въ присутственныя мѣста о доставленіи соотвѣтствующихъ свѣдѣній Банку [58]); разрѣшается давать ссуды подъ залогъ недвижимыхъ имѣній на болѣе краткій срокъ сравнительно съ предписаннымъ уставомъ срокомъ [59]); разрѣшается досрочная уплата долга, съ возвратомъ %-а [60]); наконецъ, разрѣшается продажа заложенныхъ въ Банкѣ имѣній съ переводомъ долга на покупщика [61]).

Одновременно съ развитіемъ основаній банковаго залога, кредитъ Банка принимаетъ все болѣе и болѣе характеръ покровительствующаго дворянскому землевладѣнію. Указъ 1757 г. предписываетъ чрезвычайный 4-хъ лѣтній срокъ принимать за норму для возврата ссудъ [62]). Указъ же 1759 г. іюня 7 (№ 10973) предписываетъ этотъ 4-хъ лѣтній срокъ продлить на неопредѣленное время „впредь до указа“. Въ 1761 г. мая 30 (№ 11259) назна-

---

ютъ присылки въ конторы Дворянскихъ Банковъ изъ всѣхъ присутственныхъ мѣстъ ежемѣсячныхъ вѣдомостей уже не только о совершенныхъ закладныхъ, но и о переходѣ недвижимыхъ имуществъ какъ по закладнымъ, такъ и по купчимъ, такъ, далѣе, „и по суднымъ, исковымъ, продажамъ, за вексельные долги, по рядным объ отданныхъ въ приданство и по другимъ случаямъ отъ одного къ другому перешедшемъ и о всякомъ выбыломъ, хотя и не записанномъ, однако въ закладѣ состоящемъ имѣніи“,— все это подъ угрозою штрафа и возмѣщенія ущерба Банкамъ съ присутствующихъ въ тѣхъ мѣстахъ и секретарей.

[57]) Указъ 15 іюля 1754 (№ 10.259).

[58]) Указъ 1766 февраля 10 (№ 12.567).

[59]) Указъ 26 іюля 1754 (№ 10.265).

[60]) Указъ 1755 янв. 25 (№ 10.347).

[61]) Указъ 1772 мая 29 (№ 13.809).

[62]) Это видно изъ указа 1759 іюля 7 № 10.973.

чается отъ 2-хъ до 4-хъ мѣсяцевъ для возвращенія въ Банкъ ссуженныхъ изъ него капиталовъ и съ тѣмъ, чтобы по истеченіи этихъ сроковъ послѣдовала непремѣнно продажа заложенныхъ имѣній, „такъ какъ", гласитъ указъ—„должники не только капитала; но и %-овъ теперь больше не платятъ". Но это предписаніе вскорѣ было отмѣнено. Указомъ того же 1761 года октября 25 (№ 11344) и 1765 г. февраля 25 (№ 12337) правительство дѣлаетъ новую льготу заемщикамъ Банка, установивъ общимъ правиломъ, вмѣсто продажи, взятіе имѣній неисправныхъ плательщиковъ въ свое управленіе черезъ Канцелярію Конфискаціи до выплаты долга и съ тѣмъ, чтобы очищенныя отъ долговъ имѣнія возвращались ихъ собственникамъ. Наконецъ, Манифестъ 1775 г. марта 31 (№ 14285) превращаетъ Банкъ открыто въ вспомогательное для дворянства кредитное установленіе, учредивъ три экспедиціи (въ Оренбургѣ, Казани и Нижнемъ-Новгородѣ) для раздачи изъ нихъ взаймы денегъ на вспомоществованіе помѣщикамъ тѣхъ мѣстъ, потерпѣвшимъ отъ Пугачева разореніе; ссуды раздаются на льготнѣйшихъ условіяхъ, но при сохраненіи общихъ правовыхъ основаній банковаго кредита.

IV. Подводя общіе итоги правообразованію за разсматриваемую эпоху въ области вотчиннаго режима, мы должны констатировать, что этотъ режимъ въ концѣ концовъ уцѣлѣлъ, но былъ расшатанъ вслѣдствіе перекочевокъ вотчинныхъ дѣлъ, вслѣдствіе фискальнаго бремени, давившаго на него и, наконецъ, вслѣдствіе того, что выростало вотчинное значеніе крѣпости, бывшей прежде чисто обязательственнымъ актомъ.

Что касается залога, то онъ впервые получаетъ оффиціальную и централистически организованную огласку въ самый моментъ его установленія въ видѣ запретительной системы. Въ остальномъ же, послѣ нерѣшительной попытки усовершенствованій, общее залоговое право сохраняетъ прежній обликъ; замѣчается только ростъ залога безъ передачи владѣнія. Настоящее же поступательное движеніе въ развитіи этого института совершается въ области спеціальнаго привиллегированнаго залога, какъ основы кредита, открываемаго казеннымъ Государственнымъ Банкомъ.

Глава II.

Судьбы вотчиннаго режима въ эпоху Учрежденія о губерніяхъ Екатерины II и до изданія Свода Законовъ.

§ 14. Общія замѣчанія.

Екатерининское время характеризуется раціоналистическими вѣяніями, такъ рѣзко выразившимися въ Большомъ Наказѣ. Эти вѣянія, какъ и вездѣ въ другихъ странахъ, сулили и намъ мало хорошаго въ области такого глубоко-практическаго дѣла, какъ вотчинный режимъ. Правда, на мѣропріятія Екатерины II оказывали сильное вліяніе также наказы, данные населеніемъ своимъ депутатамъ, вызваннымъ Императрицей для составленія проекта уложенія. Но наказы эти, въ концѣ концовъ, сыграли роль только указателей цѣли законодательства; средства же опредѣлились раціоналистическимъ настроеніемъ Императрицы. А въ итогѣ получилось то, что нашъ родной вотчинный режимъ въ періодъ второй эпохи реформъ получилъ новый ударъ.

Нельзя не указать здѣсь еще на одинъ важный факторъ данной эпохи. Служилое сословіе было освобождено отъ служебной повинности. Недвижимости стали окончательно частной собственностью помѣщиковъ. Государство, оставаясь патримоніальнымъ, сосредоточиваетъ главныя свои заботы на томъ, что интересуетъ его, какъ самодовлѣющее хозяйство, сравнительно слабѣе интересуясь частнымъ гражданскимъ оборотомъ и не проявляя на дѣлѣ сознанія того, что правильно поставленный, этотъ оборотъ служитъ, въ концѣ концовъ, усиленную службу той же государственной идеѣ. Отсюда, сравнительный застой въ общемъ гражданскомъ правѣ и развитіе институтовъ, призванныхъ на службу казенному интересу, продолжаютъ въ это время заявлять себя если не съ новой, то, во всякомъ случаѣ, съ прежней силой. Мѣняются развѣ только девизы и формулы, сущность же продолжаетъ оставаться прежней.

Посмотримъ теперь, какъ рисовала себѣ Императрица въ Большомъ Наказѣ важный отдѣлъ вотчиннаго права и какими пожеланіями отвѣчало ей черезъ своихъ депутатовъ населеніе.

I. Въ Большомъ Наказѣ (ПСЗ. № 13095), какъ равно и въ Дополненіяхъ къ нему Екатерина II такъ прониклась идеями есте-

ственнаго права, что совсѣмъ даже не коснулась такого практическаго института, какъ вотчинный режимъ. Тамъ, гдѣ рѣчь идетъ о вотчинномъ правѣ, въ частности о собственности, Императрица, въ лучшемъ случаѣ, упоминаетъ о наслѣдованіи, раздѣлахъ и завѣщаніи, какъ способахъ передачи имѣній изъ однѣхъ рукъ въ другія. Купчая же, залогъ и другія оборотовыя сдѣлки вовсе не упоминаются Большимъ Наказомъ.

II. Совсѣмъ другое мы видимъ въ наказахъ населенія, данныхъ своимъ депутатамъ. Подсказанные жизненными нуждами, въ противоположность абстрактнымъ разсужденіямъ Императрицы, эти наказы полны замѣчаній, касающихся какъ существовавшаго въ то время вотчиннаго режима, такъ и желательныхъ его усовершенствованій [63]).

1. Прежде всего, въ этихъ наказахъ признается, какъ непоколебимое начало, вотчинная записка, дѣйствовавшая въ то время безъ всякаго ослабленія. Нигдѣ въ наказахъ мы не встрѣчаемъ намека на то, чтобы эта записка, въ сознаніи населенія, признавалась выходящей изъ употребленія. Она же считается всѣми наказами какъ разумное начало, которое и впредь должно оставаться со своимъ значеніемъ способа пріобрѣтенія собственности на недвижимость. Наказы съ сожалѣніемъ отмѣчаютъ отдѣльныя нарушенія начала вотчинной записки, приводя въ объясненіе и оправданіе— дороговизну производства, въ виду централизаціи вотчиннаго дѣла. Лишь одинокіе наказы выражаютъ склонность отказаться отъ этой записки и довольствоваться крѣпостью, въ виду все той же лишь дороговизны производства и только.

Впрочемъ, если вотчинная записка цѣнится населеніемъ, то отсутствіе правильной регистраціи залоговъ имъ не замѣчается. Наказы говорятъ только о запискѣ просроченныхъ залоговъ. Видимо,

---

[63]) См. Полѣновъ Д., Историческія свѣдѣнія о Екатерининской Комиссіи для сочиненія проекта новаго Уложенія. СПБ. 1869 ч. 1, 2 и 3. Депутатскіе наказы отъ дворянъ.—Особенно интересны для насъ наказы дворянствъ: 1) Московскаго п. п. 7 и 9; 2) Костромскаго п. п. 4, 7 и 8; 3) Клинскаго п. 5; 4) Козельскаго п. 4; 5) Судиславскаго п. 6; 6) Калужскаго и Медынскаго п. 12; 7) Ярославскаго разд. 1 п. 12; Малоярославскаго п. 8 и Коломенскаго п. 7; 8) Зарайскаго п. 7; 9) Серпуховскаго, Тарусскаго и Оболенскаго п. 17; 10) Верейскаго п. 14 и 16; Бѣжецкаго п. 3 и 4; Кинешемскаго п. 10; Пошехонскаго п. 3; 11) Пронскаго п. 1; 12) Шуйскаго п. 4, 5; 13) Тульскаго п. 11 и 16; 14) Кашинскаго п. 24 и 25; 15) Лихвинскаго п. 16 и 17; 16) Романовскаго п. 9; 17) Углицкаго, Луховскаго, Одоевскаго, Дедиловскаго, Суздальскаго— кратко; 18) Владимірскаго; 19) Крапивинскаго; 20) Новгородскаго (Ржевскаго уѣзда) п. 3; 21) Пусторжевскаго п. 9 и 10; 22) Смоленскаго п. 3; Бѣльскаго п. 5 и Рославльскаго п. 2; 23) Архангельскаго (Чухломскаго уѣзда) п. 4; тоже Парфеньевскаго п. 7 и другіе.

острой потребности въ частномъ кредитѣ, при существованіи Государственнаго Банка, не существовало.

2. De lege ferenda депутатскіе наказы содержатъ пожеланія по всѣмъ вопросамъ вотчинной системы.

Крѣпостная часть, уже тогда стоявшая довольно близко къ населенію, меньше всего озабочиваетъ послѣднее. Лишь нѣкоторые наказы выражаютъ пожеланіе, чтобы были отмѣнены ограниченія суммой совершенія крѣпостей въ приписныхъ къ провинціямъ городахъ.

3. Центральное мѣсто въ Наказахъ населенія составляетъ разносторонняя реорганизація вотчиннаго режима.

Прежде всего, жалобы населенія направлялись на тяжелое фискальное бремя, давившее вотчинный режимъ. Московское дворянство въ наказѣ своему депутату Панину указываетъ на необходимость отмѣны 10%-ой пошлины, „которая по сю пору столь много отягощаетъ собственность каждаго гражданина и столь нужную въ государствѣ циркуляцію самыхъ имѣній“... Жалоба эта повторяется и въ другихъ наказахъ.

Но главнѣйшимъ мотивомъ наказовъ является даже не эта высокая пошлина, а отдаленность вотчиннаго установленія, т.-е. Вотчинной Коллегіи, единой на всю огромную Имперію въ Москвѣ, лишь съ Конторою въ Петербургѣ. Эта отдаленность вотчиннаго установленія, являвшаяся слѣдствіемъ централизаціи вотчиннаго дѣла и органически вытекавшая изъ старой помѣстной системы, давно чувствовалась, какъ тягость, давно, особенно съ паденіемъ помѣстной системы, составляя предметъ заботъ и правительства, выразившихся между прочимъ въ распоряженіи Петра Великаго— разослать вотчинныя дѣла по губерніямъ; теперь же, когда помѣстная система отошла вглубь исторіи, она стала особенно тяжело чувствоваться населеніемъ. Рѣдкій наказъ не касается этого бѣдствія, иллюстрируя въ яркихъ краскахъ тяжесть его для вотчиннаго оборота, особенно для мелкихъ собственниковъ. Расходы на поѣздку въ Москву для справки имѣнія за пріобрѣтателемъ и расходы на жизнь въ столицѣ въ теченіе иногда нѣсколькихъ лѣтъ по такому дѣлу [65]) очень часто во много разъ („въ десять и двадцать разъ“, какъ говоритъ Наказъ Костромского дворянства) превышаютъ сумму стоимости пріобрѣтаемой недвижимости. Этимъ именно Наказы объясняютъ упущенія справки мелкими собственниками, предпочитающими скорѣе владѣть несправленными имѣніями съ отда-

---

[64]) Наказъ Козельскаго дворянства п. 4, Романовскаго—п. 9 и друг.

[65]) Наказъ Калужскаго и Медынскаго дворянства п. 12.

леннымъ рискомъ лишиться ихъ, чѣмъ справлять, и тѣмъ идти теперь же на явное и добровольное раззореніе отъ расходовъ на справку. Нѣкоторые, при всемъ уваженіи къ вотчинной запискѣ, не надѣясь на отказъ власти отъ централизаціи вотчиннаго дѣла, готовы просить объ отмѣнѣ вотчинной записки, довольствуясь крѣпостью, или, по крайней мѣрѣ, о пріуроченіи момента перехода права собственности къ моменту совершенія крѣпости [66]): „справливать имѣніе за тѣмъ, чья крѣпость старѣе“. Но большинство наказовъ, охраняя вотчинную записку, поручаютъ депутатамъ просить о децентрализаціи вотчиннаго дѣла. Именно, большинство Наказовъ проситъ завести вотчинныя установленія въ каждомъ уѣздномъ городѣ. Причемъ, одни склонны сохранить Вотчинную Коллегію въ роли Государственнаго Архива, куда каждый вотчинный актъ отправлялся бы на храненіе и гдѣ, слѣдовательно, по положенію Архива, все-же поддерживались бы данныя о движеніи вотчиннаго оборота; другіе же готовы сохранить Вотчинную Коллегію для спорныхъ вотчинныхъ дѣлъ, а на уѣздныя вотчинныя установленія возложить функцію охранительнаго судопроизводства; третьи, наконецъ, желая ввѣрить уѣзднымъ установленіямъ какъ охранительное, такъ и спорное судопроизводство, высказываются за сохраненіе Вотчинной Коллегіи въ роли апеляціонной инстанціи для уѣздныхъ установленій.

Въ зависимости отъ той или иной роли уѣздныхъ вотчинныхъ установленій, наказы варьируютъ и по вопросу о томъ, какимъ уѣзднымъ установленіямъ слѣдуетъ ввѣрять вотчинныя функціи: судебнымъ ли или административнымъ; общимъ или сословнымъ, общимъ или спеціальнымъ [67]).

Что касается первоначальной организаціи уѣздныхъ вотчинныхъ установленій, то наказы и тутъ предлагаютъ варіанты. Одни высказываются за разсылку вотчинныхъ дѣлъ изъ Вотчинной Коллегіи въ уѣзды, по принадлежности, по мѣсту нахожденія недвижимостей, коихъ тѣ дѣла касаются; другіе—за разсылку точныхъ копій съ тѣхъ дѣлъ; третьи же готовы отказаться отъ того и другого, а считаютъ достаточнымъ принять за исходный моментъ мѣстной организаціи вотчиннаго дѣла новѣйшія въ то время данныя генеральнаго межеванія именно книги и планы послѣдняго, а также судебныя рѣшенія по дѣламъ, по которымъ при этомъ межеваніи возникали споры.

---

66) Наказъ Владимірскаго дворянства и другіе.

67) Упоминается то земскій судъ, то воеводская или уѣздная канцелярія; то сословный дворянскій судъ; то Вотчинныя повытья или экспедиціи. (Наказы Калужскаго и Медынскаго дворянства, Пронскаго дворянства п. 1 и т. д.

Система вотчинныхъ книгъ въ уѣздныхъ вотчинныхъ установленіяхъ, когда наказы касаются ея, рекомендуется реальная, по названіямъ имѣній, а не личная, по именамъ собственниковъ. Такъ, Костромское дворянство проситъ: „...имѣть въ той провинціальной канцеляріи одну земляныхъ дѣлъ книгу, въ которой бы недвижимое имѣніе отмѣчать было можно, отъ кого выбыло и за кого поступило“... Того же проситъ Кашинское дворянство и другія.

Намѣчается и болѣе или менѣе полная картина юридическаго положенія имѣнія и его судьбы, что, вмѣстѣ съ данными межеванія, обѣщало служить, дѣйствительно, надежнымъ оплотомъ вотчиннаго оборота.

Нѣкоторые наказы рекомендуютъ гласность новой системы въ формѣ не только публикацій въ газетахъ о переходѣ имѣній изъ рукъ въ руки, но и въ видѣ энергичныхъ объявленій на мѣстѣ; а вмѣстѣ съ тѣмъ, по истеченіи извѣстнаго періода времени — 1 или 2-хъ лѣтъ,—безповоротность пріобрѣтенія, разъ на объявленія никто не выступилъ съ возраженіями противъ состоявшагося отчужденія [68]).

Настойчиво требуется наказами и начало спеціальности [69]).

Начало старшинства, особенно важное при развитомъ залогѣ, обходится наказами молчаніемъ, очевидно, по той же причинѣ, по которой они молчатъ о запискѣ залоговъ, т.-е. вслѣдствіе неразвитости частнаго залога, съ одной стороны, и дѣйствія банковаго кредита, съ другой.

Отдѣльные наказы высказывались даже за смѣлую организацію особыхъ билетовъ, легитимирующихъ собственника, передача которыхъ должна была означать передачу права собственности на имѣніе,—нѣчто въ родѣ Акта Торренса [70]).

Въ заключеніе проектовъ формальнаго вотчиннаго права всѣ наказы заявляли, что, съ избавленіемъ отъ огромныхъ расходовъ на поѣздки въ Москву, населеніе охотно и легко исполнитъ требованіе законодателя какъ о вотчинной запискѣ, такъ и о пошлинѣ. Послѣдняя казалась скромнымъ бременемъ, сравнительно съ путевыми расходами.

Много заботъ встрѣчаемъ въ наказахъ о внѣшней сохранности вотчинныхъ установленій, столь дорогихъ населенію.

Что касается матеріальнаго вотчиннаго права, то наказы отправляются въ общемъ отъ идеи, что собственность должна во

---

[68]) Наказъ Кашинскаго дворянства п. 5.

[69]) Наказъ Кашинскаго дворянства п. 5.

[70]) Наказы Шуйскаго, Тульскаго и Лихвинскаго дворянства п. 17.

всѣхъ случаяхъ пріобрѣтаться вотчинной запиской; отказъ же получаетъ въ наказахъ значеніе инвеституры: по истеченіи 1-2 лѣтъ послѣ него наступаетъ безповоротность пріобрѣтенія. Наказы жалуются, что отказъ превращается въ пустую формальность, совершается не въ имѣніи, а въ дали отъ него, въ городѣ; никто о немъ не знаетъ ничего,—и часто бываетъ, что владѣльцы имѣній, даже не подозрѣвая о совершаемомъ отказѣ ихъ имѣній за другими лицами, только потомъ съ ужасомъ узнаютъ объ этомъ отказѣ, когда ихъ выселяютъ изъ ихъ насиженныхъ гнѣздъ чужіе люди. Въ виду новаго значенія отказа, наказы просятъ, по прежнему, совершать его въ самомъ имѣніи, послѣ энергичныхъ оглашеній на мѣстѣ.

Для упроченія правопорядка, наказы высказываются еще за гражданскую давность.

Хотя составленіе новаго Уложенія не удалось Екатеринѣ II, тѣмъ не менѣе она осуществила крупную реформу изданіемъ Учрежденія для управленія губерній отъ 7-го ноября 1775 г. (№ 14392). И эта реформа обнаруживаетъ глубокое вліяніе на Императрицу депутатскихъ наказовъ.

§ 15. Судьбы нотаріата въ разсматриваемую эпоху.

Въ Учрежденіи для управленія губерній нотаріальная, или, какъ ее издавна называли,—крѣпостная часть, въ общемъ, непосредственно и открыто мало затронута. Но косвенно она, какъ бы въ отвѣтъ на депутатскіе наказы, затрогивается, именно—ввѣряется установленіямъ, приближающимся къ населенію, и этимъ становится доступнѣе для послѣдняго.

I. По Екатерининскому учрежденію губерній, въ каждой губерніи, число которыхъ сравнительно съ Петровскимъ учрежденіемъ, увеличилось во много разъ, полагается Палата Гражданскаго Суда (гл. I, п. 8), представляющая собою „ничто иное, какъ соединенный департаментъ Юстицъ- и Вотчинной Коллегіи (гл. VIII, п. 115). Какъ департаменты Юстицъ-Коллегіи, Палаты гражданскаго суда должны были стать нормальными крѣпостными установленіями, призванными совершать и акты сдѣлокъ объ отчужденіи недвижимости и обремененіи ихъ залогомъ, безъ ограниченія суммой. А такъ какъ подобныхъ установленій создалось много,—столько, сколько губерній, то это облегчало совершеніе подобныхъ сдѣлокъ.

Кромѣ того, функціи крѣпостныхъ установленій были присвоены ряду другихъ судебныхъ мѣстъ, отчасти тѣмъ же Учреж-

деніемъ о губерніяхъ, отчасти же послѣдующимъ законодательствомъ и практикой, какъ-то: Надворному суду, безъ ограниченіямъ суммой [71]), уѣзднымъ судамъ до 100 рублей [72]) и другимъ [73]), не считая Банковъ. Юстицъ-Коллегія въ Москвѣ также сохранила функціи крѣпостного установленія [74]).

Вообще же, въ силу проводимаго Учрежденіемъ о губерніяхъ начала раздѣленія суда и администраціи, нотаріальная функція, какъ функція охранительнаго судопроизводства, отошла всецѣло къ судебнымъ установленіямъ и, видимо, подразумѣвалась за ними даже тамъ, гдѣ открыто не присваивалась Учрежденіемъ о губерніяхъ.

II. Важнымъ событіемъ въ исторіи роста вотчиннаго значенія крѣпостей, содержащихъ распоряженіе недвижимостями (особенно, конечно, купчихъ и закладныхъ), было послѣдовавшее въ 1781 году предписаніе Сената о запискѣ такихъ крѣпостей въ крѣпостномъ установленіи не перечнемъ, какъ было со времени Петра Великаго, а полностью. Произошло это слѣдующимъ образомъ. С.-Петербургскій губернскій прокуроръ Вологовскій въ 1781 г. вошелъ въ сенатъ съ рапортомъ о томъ, что крѣпости о продажѣ и закладѣ недвижимыхъ имѣній пишутся и совершаются у крѣпостныхъ дѣлъ, въ крѣпостныя же книги вносятся не дословно, а лишь „до суммы, кто за сколько продалъ или заложилъ“; надсмотрщики объясняютъ это, пишетъ прокуроръ, тѣмъ, что такъ предписано; между тѣмъ, крѣпостныя книги служатъ не только для счисленія казнѣ пошлинъ, но и къ разбирательству споровъ, до такихъ имѣній относящихся, и сдѣлки объ имѣніяхъ заключаются съ различными условіями; случись утрата крѣпости, и тогда выпись на мѣсто нея будетъ по необходимости выдана неполная. Поэтому, представляетъ прокуроръ, слѣдовало бы въ крѣпостной книгѣ писать

---

[71]) Указъ Сената 1781 октября 29 № 15.267 и др.

[72]) Указъ 1791 окт. 10 № 16.991; 1799 мая 6 № 18.958.—Только уѣзднымъ судамъ Сибири, въ виду огромныхъ сибирскихъ разстояній, было дано право писать купчія до 5000 р. (Ук. 1811 дек. 18 № 24.915).—Малороссійскіе повѣтовые суды были ограничены въ отношеніи совершаемыхъ ими на Великороссійскія имѣнія крѣпостей суммою въ 100 р. (Указъ 1813 февр. 17 № 25.339), а выше этой суммы крѣпости должны были совершаться уже въ Генеральныхъ Судахъ; въ отношеніи же Малороссійскихъ имѣній компетенція сихъ судовъ опредѣлялась Выс. указомъ 1796 дек. 12 (Указъ 1816 мая 31 № 26.294).

[73]) Напр. Указомъ 1820 ноября 5 № 28.456 Одесскому коммерческому суду присвоено право совершенія крѣпостей безъ ограниченія суммы, а указомъ 1823 дек. 20 № 29.704 въ уѣздныхъ городахъ Грузіи предоставлено совершать крѣпости на сумму до 500 рублей.

[74]) Указъ 1781 окт. 29 (№ 15.267).

все, что содержится въ купчей, закладной и т. д. крѣпости. Сообразивъ указы 208 дек. 9, 1701 Генв. 30, 1705 ноября 9 и 1738 іюня 5, Сенатъ приказалъ записывать крѣпости не перечнемъ, а сполна. (Указъ Сената 1781 г. окт. 29 № 15267).

Ш. Слѣдующимъ такимъ событіемъ было развитіе публикацій о совершенныхъ крѣпостныхъ актахъ.

Собственно Учрежденіе о губерніяхъ не имѣло въ виду такихъ публикацій; оно предписывало только публикаціи о явкѣ купчихъ крѣпостей къ справкѣ и отказу (ст. 205 Учрежд. о губ.) въ связи съ безповоротностью возмезднаго пріобрѣтенія права собственности на недвижимости, слѣдовавшей за отказомъ.

Но отчасти нескрываемый фискальный интересъ[75]), отчасти же гражданскій интересъ—воспрепятствованіе двойной продажи и залога имѣній—привели къ тому, что Выс. утвержденнымъ мнѣніемъ Государственнаго Совѣта отъ 9 февраля 1811 г. узаконяются публикаціи о совершеніи купчихъ и закладныхъ крѣпостей уже независимо отъ ихъ явки къ справкѣ и отказу[76]). А Выс. утвержденнымъ мнѣніемъ Государственнаго Совѣта отъ 1821 г. декабря 28 сила предписанія 9 февраля 1811 г. распространяется на случаи наложенія запрещеній.

Въ результатѣ всѣхъ этихъ предписаній получилось то, что о крѣпостныхъ актахъ на недвижимости, именно купчихъ и закладныхъ, стали совершаться двойныя публикаціи.

Это было признано уже излишнимъ. Указомъ 27 іюля 1826 г. (№ 495) воспрещается публиковать о совершеніи закладныхъ, довольствуясь публикаціями о наложеніи запрещеній. Такъ для залога осталась одна публикація.

Для купчихъ же крѣпостей тотъ же указъ стремился придти, по возможности, къ одной публикаціи тѣмъ, что требовалъ публикацій о совершеніи только иногубернскихъ купчихъ, такъ какъ тутъ главнымъ образомъ требовалось озаботиться предупрежденіемъ повторенія крѣпостей; когда же купчая крѣпость совершалась въ Гражданской Палатѣ мѣста нахожденія отчуждаемаго имѣнія, считалось достаточнымъ публиковать о явкѣ ея къ справкѣ и отказу. Сдѣлано было, такимъ образомъ, различіе между актами на имѣнія, совершенными въ мѣстной и внѣшней, по отношенію къ имѣнію, губерніи.

---

[75]) Указывается въ Сенатскихъ указахъ 1824 окт. 27 и 1826 мая 21.

[76]) Практика пошла дальше, производя публикаціи о совершеніи крѣпостныхъ актовъ на движимыя имущества и т. д., такъ что Сенату приходилось сдерживать увлеченіе публикаціями. См. историческій обзоръ явленія въ Сенатскомъ указѣ 1832 ноября 19 (№ 5763).

Со временемъ, по мѣрѣ торжества крѣпости надъ справкой, практика начинаетъ смѣшивать оба вида публикацій, замѣнять одну публикацію другою и устанавливаетъ для обоихъ видовъ публикацій одну форму [77]).

За единствомъ же формы послѣдовало единство публикацій, именно,—о совершеніи крѣпости, а не о явкѣ послѣдней къ справкѣ и отказу, какъ бы слѣдовало по Учрежденію о губерніяхъ.

Произошло это превращеніе слѣдующимъ образомъ. Институтъ публикацій разросся чрезвычайно, по фискальнымъ соображеніямъ. Масса разнородныхъ публикацій, смѣшиваясь и сливаясь одна съ другою, до такой степени запутывали ясность самихъ публикуемыхъ правоотношеній, что потребовалось учрежденіе особой Комиссіи, чтобы разобраться и привести публикаціи въ систему. И вотъ Комиссія по составленію свода запретительныхъ и разрѣшительныхъ статей, получившая и эту миссію, вошла въ Сенатъ съ представленіемъ слѣдующаго рода: „1) для прекращенія разныхъ случаевъ публикацій, должно руководствоваться указами Правит. Сената 1824 г. окт. 27, 1826 г. мая 21 и іюля 27, т.-е. при совершеніи каждаго крѣпостного акта, въ какой бы губерніи недвижимое имѣніе ни находилось, публиковать въ то же время отъ мѣста, совершающаго оный, по формѣ, приложенной при указѣ 1824 г. октября 27; но, чтобы не могло послѣдовать вторичной публикаціи при явкѣ акта по мѣстному нахожденію имѣнія, то—поставить для мѣста, совершающаго актъ, правиломъ,—сообщать съ него копію въ ту губернію и уѣздъ, въ которомъ состоитъ имѣніе (или многіе уѣзды). Симъ будетъ исполнена въ дѣйствіи начальномъ 205 ст. Учрежденія о губерніяхъ, вмѣсто предъявленія подлиннаго акта отъ самого новаго владѣльца“...

Сенатъ, соглашаясь съ Комиссіей, приказалъ: „предписать всѣмъ мѣстамъ, имѣющимъ право совершать крѣпостные акты, чтобы онѣ, исполняя въ точности постановленіе, изъясненное въ указѣ Сената 27 іюля 1826 г. о томъ, чтобы двойной публикаціи объ однюмъ и томъ же актѣ, т.-е. прежде о совершеніи, а послѣ о явкѣ его, не происходило, статью о сихъ актахъ посылали въ Сенатскую Типографію по формѣ, приложенной при Указѣ Сената 27 октября 1824 г. и въ то же время сообщали бы съ оныхъ копіи въ ту губернію и уѣздъ, гдѣ состоитъ имѣніе“ [78]).

Это предписаніе послужило съ своей стороны однимъ изъ эта-

---

[77]) Сенатскіе указы 1824 окт. 27, 1826 мая 21 и іюля 27.

[78]) Указъ Сената 1832 ноября 19 (№ 5763). Тамъ содержится подробный очеркъ всей исторіи публикацій съ Учрежденія о губерніяхъ до изданія этого указа.

повъ перехода отъ вотчинной записки къ крѣпости, какъ вотчинному акту.

IV. Въ самыхъ условіяхъ дѣйствительности крѣпости объ отчужденіи недвижимости все рѣзче выдвигается вещный характеръ крѣпостного акта. Купчая, совершаемая на имѣніе, состоящее подъ запрещеніемъ, признается ничтожной [79]), въ противоположность запродажѣ. Крѣпость, совершаемая отъ имени лица, не имѣющаго права владѣть недвижимымъ имѣніемъ, людьми и крестьянами, признается ничтожною [80]), и т. д.

V. И все-таки, подводя итоги происшедшихъ измѣненій въ юридическомъ значеніи крѣпости за разсматриваемую эпоху, мы должны признать, что она до самаго конца эпохи не считалась сама по себѣ достаточной для пріобрѣтенія права собственности на недвижимости. Съ одной стороны, въ цѣломъ рядѣ указовъ, боровшихся съ безактнымъ владѣніемъ городскими недвижимостями, крѣпость провозглашается актомъ укрѣпленія и требуется какъ юридическій титулъ обладанія недвижимостями [81]); затѣмъ, въ другихъ указахъ повторяется запрещеніе допускать кого-либо ко владѣнію имѣніемъ безъ крѣпостного акта и платежа по нему пошлинъ [82]); вмѣстѣ съ тѣмъ запродажа дѣлаетъ новые успѣхи, въ роли обязательства о совершеніи купчей крѣпости, между прочимъ, настолько, что наслѣдники признаются обязанными выдавать купчія крѣпости въ силу заключенныхъ умершими запродажныхъ условій, а покупщики получаютъ право требовать отъ наслѣдниковъ продавца совершенія и выдачи имъ купчихъ [83]).

Съ другой же стороны, крѣпость не считается сама по себѣ достаточной для пріобрѣтенія права собственности на недвижимость, какъ это разъяснилъ Сенатъ въ рѣшеніи по одному частному дѣлу [84]).

Но что же еще требовалось? Отвѣтъ на это будетъ данъ въ слѣдующемъ §-ѣ.

§ 16. Судьбы вотчиннаго режима за ту же эпоху.

Учрежденіе о губерніяхъ, касаясь лишь отчасти матеріальнаго вотчиннаго права, внесло значительныя измѣненія въ формальное

---

[79]) Указъ 1805 февраля 14 (№ 21.622).

[80]) Рѣшеніе Сената 1811 марта 7 (№ 24.547).

[81]) Указъ 1817 ноября 30 (№ 27.169), 1826 марта 11 (Второе Полное Собраніе Законовъ № 191), 1828 мая 31 (№ 2071) В. у. мн. Ком. Мин. 3 мая 1832 (№ 5326).

[82]) Напр. Указъ 1820 авг. 31 (№ 28.401).

[83]) Указъ 1826 ноября 26 № 701.

[84]) 1830 авг. 7 (П П. С. З. № 3736).

вотчинное право, именно въ организацію вотчинныхъ установленій. Причемъ и тутъ оно, замѣтно, внимало наказамъ депутатовъ, посланныхъ населеніемъ въ созванную Екатериной II-й Комиссію для составленія новаго уложенія. Отъ себя Императрица внесла въ эту организацію, съ одной стороны, усвоенныя ею философскія ученія того времени о раздѣленіи властей (въ данномъ случаѣ— судебной и административной), а съ другой, не то навѣянную наказами дворянскихъ депутатовъ, не то обдуманную самою идею— суда равныхъ, на дѣлѣ же—сословнаго.

Измѣненія матеріальнаго вотчиннаго права все же были весьма существенны, причемъ, являлись заимствованіями со стороны.

Наконецъ, необходимо замѣтить, что новое только намѣчалось Учрежденіемъ о губерніяхъ, не было тщательно разработано, оттого не могло быть, какъ слѣдуетъ, воспринято государственнымъ аппаратомъ, усвоено и правильно развито. Вслѣдствіе этого, вскорѣ по изданіи Учрежденія намѣченная имъ система, въ примѣненіи на практикѣ, быстро стирается, искажается до неузнаваемости и перерабатывается въ направленіи, ничего общаго не имѣющемъ ни съ системой Учрежденія о губерніяхъ ни съ правомъ Уложенія, еще дѣйствующимъ въ Имперіи.

I. 1. Въ организацію вотчинныхъ установленій Учрежденіе о губерніяхъ вноситъ цѣлый переворотъ, упразнивъ централизацію вотчиннаго дѣла и приблизивъ послѣднее къ населенію. Вотчинная Коллегія, единая на все государство, упраздняется [85]). Вотчинныя функціи ея распредѣляются между Палатами Гражданскаго Суда (которыя „не что иное есть, какъ соединенные департаменты Юстицъ- и Вотчинной Коллегій) и Уѣздными Судами; это для бывшихъ помѣстій и вотчинъ. Для городскихъ недвижимостей вотчинными установленіями служатъ теперь Городовые Магистраты (въ городахъ) или Ратуши (въ посадахъ). А для недвижимостей „въ тѣхъ городахъ и округахъ, гдѣ жительство имѣютъ однодворцы, или всякихъ прежнихъ службъ служилые люди, или черносотенные, или государственные крестьяне, или Государевы крестьяне, приписные къ какимъ ни есть мѣстамъ или заводамъ", вотчиннымъ установленіемъ служитъ Нижняя Расправа.

Все это—судебныя установленія, стоящія по гражданскимъ дѣламъ къ Палатѣ Гражданскаго Суда въ отношеніи низшихъ инстанцій къ высшей.

---

[85]) Дальнѣйшая судьба ея до полной ликвидаціи дѣлъ и судьба послѣднихъ выясняются изъ указовъ: 1780 окт. 24 (№ 15.074), 1783 марта 20 (№ 15.693), 1784 ноября 29 (№ 16.098), 1785 окт. 3 (№ 16.270), 1786 Генв. 7 (№ 16.307), 1787 Генв. 6 (№ 16.502). Ср. Ардашевъ, 165 и слѣд. стр.

БИБЛІОТЕКА * Ученаго Комитета Мин. Фин.

Для всѣхъ этихъ вотчинныхъ установленій Учрежденіе о губерніяхъ провозглашаетъ принципъ, что они вѣдаютъ въ вотчинномъ отношеніи только тѣ недвижимости, которыя находятся въ округѣ, ими обуслуживаемомъ въ судебномъ отношеніи, въ противоположность крѣпостнымъ установленіямъ, въ которыхъ допускалось совершеніе крѣпости о недвижимости, расположенной въ любомъ мѣстѣ Имперіи.

Такимъ образомъ, вотчинное дѣло по Учрежденію о губерніяхъ ввѣряется мѣстнымъ, по нахожденію недвижимостей, судебнымъ установленіямъ, какъ отрасль охранительнаго судопроизводства. При этомъ, въ зависимости не только отъ свойствъ имѣній, но и отъ сословія владѣльца, вотчинныя установленія разнообразятся [86]).

Главнѣйшая роль принадлежала, конечно, тѣмъ вотчиннымъ установленіямъ, которыя завѣдывали гражданскимъ оборотомъ населенныхъ имѣній, бывшихъ помѣстій и вотчинъ, т. е. Палатамъ гражданскаго суда и Уѣзднымъ Судамъ. Они явились преемниками Вотчинной Коллегіи. Имъ больше всего законодатель отводитъ вниманія. Они же пережили въ своихъ дальнѣйшихъ судьбахъ больше превратностей.

Эти превратности съ необходимостью вызывались, впрочемъ, самой неудовлетворительной регламентаціей Учрежденія о губерніяхъ взаимной компетенціи Гражданскихъ Палатъ и Уѣздныхъ Судовъ въ вотчинномъ дѣлѣ.

2. Компетенція этихъ установленій заслуживаетъ вниманія. Учрежденіе опредѣляло компетенцію новыхъ вотчинныхъ установленій и ихъ взаимоотношеніе въ вотчинномъ дѣлѣ крайне обще и неопредѣленно.

Компетенція Палаты гражданскаго суда опредѣляется тамъ только одной оговоркою, что это „нечто иное есть, какъ (соединенный) департаментъ (Юстицъ- и) Вотчинной Коллегіи“. (гл. VIII п. 115). Компетенція Уѣзднаго Суда по дѣламъ вотчиннымъ регулируется тамъ слѣдующимъ образомъ (гл. XV п. 205): „Кто въ

---

[86]) Особенно странное отступленіе отъ очерченной схемы было сдѣлано для Надворыхъ Судовъ въ столицахъ, по ст. 487 Учр. о губ. Именно, лица, находящіеся по службѣ, дѣламъ, промысламъ и упражненіямъ въ столицахъ, купившія имѣніе, находящееся гдѣ-либо въ Имперіи, объявленіе о пріобрѣтеніи, нужное для справки и отказа на мѣстѣ, дѣлаютъ въ столичныхъ надворныхъ судахъ, правда, съ одновременнымъ извѣщеніемъ и мѣстныхъ, по нахожденію имѣнія, вотчинныхъ установленій. Это отступленіе для столичныхъ надворныхъ судовъ, сдѣланное изъ правила о явкѣ акта пріобрѣтенія на мѣстѣ нахожденія имѣнія, было опасной брешью въ вотчинной системѣ, содѣйствовавъ смѣшенію значенія публикацій о совершеніи крѣпости и о явкѣ ея для отказа.

уѣздѣ купитъ деревню, тотъ купчую да объявитъ въ Уѣздномъ Судѣ, Уѣздный же Судъ къ судейскимъ дверямъ прибьетъ листъ, что деревня такая куплена такимъ и за такую цѣну, и о семъ сообщитъ въ Верхній Земскій Судъ, дабы сей то же учинилъ, также и въ Сенатъ, да дадутъ знать для внесенія въ публичныя вѣдомости обѣихъ Столицъ. И буде отъ того времени черезъ 2 года никто не явится для спора, то впредь всякій споръ о купчей да уничтожится и деревню за покупщикомъ Уѣздный Судъ велитъ Нижнему Земскому Суду отказать безспорно".

Подобная, крайне неопредѣленная нормировка компетенціи двухъ важнѣйшихъ вотчинныхъ установленій Имперіи не получила разъясненій и въ ближайшихъ по времени къ Учрежденію о губерніяхъ законодательныхъ актахъ, изданіе коихъ тѣсно связано съ Учрежденіемъ, именно: 1) въ Манифестѣ 28 іюня 1780 г. (№ 15024), призывавшемъ всѣхъ помѣщиковъ, владѣющихъ недвижимыми имѣніями безъ справки и отказа, совершить въ теченіе 5 лѣтъ съ момента изданія сего Манифеста тотъ и другой актъ и поощрявшемъ къ тому, дарованіемъ нѣкоторыхъ льготъ послушнымъ Манифесту помѣщикамъ; 2) Въ Высочайшемъ указѣ 1780 октября 24 (№ 15074) о упраздненіи присутственныхъ мѣстъ, по учрежденію о губерніяхъ сдѣлавшихся ненужными. Въ обоихъ этихъ актахъ высказывается самое общее положеніе, что „справка и отказъ производятся узаконеннымъ порядкомъ" (п. 7 Манифеста) или что „они производятся въ томъ мѣстѣ, гдѣ по положенію имѣніе то вѣдомо" (п. 7 Указа).

Только Сенатъ, властно разъясняя доходящія до него недоразумѣнія подчиненныхъ правительствъ или самъ заботясь о закономѣрности дѣйствій послѣднихъ, со временемъ точнѣе опредѣлилъ соучастіе Гражданскихъ Палатъ и Уѣздныхъ Судовъ въ вотчинномъ дѣлѣ. Но опредѣлилъ онъ это сотрудничество далеко неудачно.

Именно Сенатъ разъяснилъ [87]), что вотчинныя книги и записка въ нихъ ведутся Гражданскими Палатами, такъ какъ эти установленія, по Учрежденію о губерніяхъ, называются департаментами Вотчинной Коллегіи, на нихъ, слѣдовательно, съ упраздненіемъ Вотчинной Коллегіи, должна перейти вотчинная функція послѣдней.

Но, съ другой стороны, въ томъ же Учрежденіи предписывается, что является крѣпость не въ Гражданскую Палату, по мѣсту нахожденія имѣнія, а въ Уѣздный Судъ. Поэтому, разъясняетъ Сенатъ, постановленіе о справкѣ дѣлаетъ Уѣздный Судъ.

---

[87]) Указъ 1797 мая 14 (№ 17.963) и друг.

Въ результатѣ получилось странное и совершенно непрактичное сотрудничество двухъ установленій въ совершеніи одного и того же вотчиннаго акта. Низшая инстанція—Уѣздный Судъ—постановляетъ о совершеніи справки, но не можетъ совершить ее. Высшая же инстанція—апеляціонная и ревизіонная (VIII п. 115 Упр. о губ.), Гражданская Палата совершаетъ вотчинную записку—справку—по представленію Уѣзднаго Суда, являясь совершенно пассивной исполнительницей въ этомъ дѣлѣ подчиненной ей низшей инстанціи.

Далѣе, отказъ совершается по распоряженію Уѣзднаго Суда Низшимъ Земскимъ Судомъ (полиціей); дѣло о немъ вовсе не доходитъ до Гражданской Палаты; а между тѣмъ отказъ вооружаетъ безповоротностью справку, чинимую Гражданской Палатой.

Въ концѣ концовъ, только оба установленія вмѣстѣ—Палата и Уѣздный Судъ—содержатъ полную картину правового положенія недвижимости. Въ каждомъ случаѣ собиранія свѣдѣній о правовомъ положеніи недвижимости, (напр., для выдачи закладного свидѣтельства и т. п.) между обоими установленіями происходитъ безконечная переписка.

Между тѣмъ, Сенатъ не имѣлъ вовсе какихъ-либо особо убѣдительныхъ основаній давать указанное толкованіе предписаніямъ Учрежденія о губерніяхъ. Хотя тамъ Гражданская Палата и называется департаментомъ Юстицъ- и Вотчинной Коллегіи, но дальше говорится, что „ей, поэтому, поручается апеляція для ревизіи гражданскихъ дѣлъ“ на Верхніе Земскій Судъ, Губернскій Магистратъ и Верхнюю Расправу той губерніи (гл. VIII, п. 115), тогда какъ Уѣздному Суду поручается и разсмотрѣніе явленной купчей и постановленіе о справкѣ и предписаніе о совершеніи отказа, т.-е. всѣ активные моменты совершенія оффиціальнаго вотчиннаго акта и вооруженія его силой безповоротности. Далѣе, по самой задачѣ Учрежденія о губерніяхъ—приблизить Судъ къ населенію—вотчинное дѣло во всемъ его объемѣ больше подходило къ Уѣздному Суду, чѣмъ Гражданской Палатѣ. Наконецъ, если бы Гражданская Палата была продолжательницей дѣла Вотчинной Коллегіи, то хотя бы дѣла послѣдней были разосланы по Палатамъ. На дѣлѣ и этого не было. Дѣла Вотчинной Коллегіи перешли въ Архивъ. Новымъ же установленіямъ было предоставлено начинать все съ начала. Слѣдовательно, и съ этой стороны не было основаній создавать неудачнѣйшее распредѣленіе между двумя установленіями совершенія одного и того же вотчиннаго акта.

Какъ бы то ни было, но неудачное отношеніе сложилось и, при полномъ отсутствіи въ новыхъ вотчинныхъ установленіяхъ тради-

ній, при полномъ ихъ незнакомствѣ съ техникою вотчиннаго дѣла, при непониманіи ими возложенныхъ на нихъ задачъ и при отсутствіи какихъ-либо руководящихъ иструкцій, совершенно для нихъ новое и незнакомое имъ дѣло, конечно, не обѣщало успѣха.

Объ этомъ приходится очень пожалѣть особенно потому, что Учрежденіе о губерніяхъ внесло два важныхъ новыхъ начала въ нашъ вотчинный режимъ—публичность и безповоротность пріобрѣтенія,—причемъ какъ разъ для тѣхъ имѣній, которыми завѣдывали въ вотчинномъ отношеніи Гражданская Палата и Уѣздные Суды.

Что касается компентенціи прочихъ вотчинныхъ установленій, то она опредѣляется въ Учрежденіи о губерніяхъ слѣдующими предписаніями:

1) О компентенціи Городового Магистрата или Ратуши п. 290 гл. XX Учр. о губ. говоритъ: „Кто въ городѣ купитъ домъ, или иное строеніе, или землю, тотъ купчую да объявитъ въ Городовомъ Магистратѣ, или Ратушѣ; городовой же магистратъ или Ратуша къ судейскимъ дверямъ прибьетъ листъ, что домъ, или иное строеніе, или земля таковая куплена такимъ и за такую цѣну, и о семъ сообщитъ въ Губернскій Магистратъ, дабы сей тоже учинилъ; и буде черезъ два года никто не явится для спора, то впредь всякій споръ да уничтожится, и купленное за покупщикомъ да утвердится (О публикаціи въ Сенатскихъ Извѣстіяхъ и отказѣ не говорится).

2) О компентенціи Нижней Расправы п. 346 гл. XXIII Учр. о губ. говоритъ: „Кто въ подсудномъ вѣдомствѣ Нижней Расправы купитъ землю, тотъ купчую да объявитъ въ Нижней Расправѣ; и буде купчая законамъ не противна, то Нижняя Расправа къ судейскимъ дверямъ прибьетъ листъ, что земля таковая куплена такимъ и за такую цѣну, и о семъ сообщитъ въ Верхнюю Расправу, дабы и она тоже учинила, и буде черезъ два года никто не явится для спора, то впредь всякій споръ да уничтожится, и купленное за покупщикомъ да утвердится (О публикаціи въ Сенатскихъ Извѣстіяхъ и отказѣ не говорится).

Объ этихъ двухъ видахъ вотчинныхъ установленій намъ предстоитъ мало говорить, тѣмъ болѣе, что при Императорѣ Павлѣ I Нижняя Расправа исчезла, уступивъ мѣсто Уѣзднымъ Судамъ, а Городовой Магистратъ пошелъ особымъ путемъ, съ изданіемъ Городового положенія. Поэтому дальше пойдетъ рѣчь главнымъ образомъ о Гражданскихъ Палатахъ и Уѣздныхъ Судахъ.

3. Необходимо, однако же, указать еще на роль столичныхъ Надворныхъ Судовъ въ вотчинномъ дѣлѣ, опредѣленную въ ст. 487 Учрежденія о губерніяхъ слѣдующимъ образомъ: „Кто изъ тако-

выхъ по службѣ, дѣламъ, промысламъ и упражненіямъ пребывающихъ въ столицѣ, купитъ деревню или иное имѣніе, въ другой губерніи лежащее, тотъ купчую да объявитъ въ нижнемъ надворномъ судѣ; нижній же надворный судъ къ судейскимъ дверямъ прибьетъ листъ, что деревня или имѣніе таковые куплены такимъ и за такую цѣну, и о семъ сообщитъ въ верхній надворный судъ, дабы и сей тоже учинилъ, также какъ въ Сенатъ знать дадутъ для внесенія въ публичныя вѣдомости обѣихъ столицъ, такъ чрезъ Губернское Правленіе сообщитъ въ губернское правленіе той губерніи, гдѣ находится проданное и купленное имѣніе, дабы и тамъ поступлено было такимъ же образомъ, какъ въ Учрежденіи объ управленіи губерній гл. XV ст. 205 узаконено, и буде отъ того времени черезъ 2 года никто не явится для спора, то впредь всякій споръ о купчей да уничтожится, и деревню или имѣніе за покупщикомъ въ томъ уѣздѣ могутъ отказать безспорно".

Здѣсь роль Надворныхъ Судовъ сводится собственно къ тому, что они совершаютъ дополнительныя объявленія къ общимъ объявленіямъ, предусмотрѣннымъ 205 ст. Учр. о губ., полезныя, можетъ быть, въ виду нахожденія этихъ судовъ въ центрахъ Государства, гдѣ по обязанностямъ службы и т. п. всегда имѣется значительный съѣздъ землевладѣльцевъ со всего государства. Никакой вотчинной функціи Надворнымъ Судамъ не было дано. Напротивъ, Учрежденіе о губерніяхъ въ цѣломъ рядѣ статей открыто исключаетъ эту функцію изъ вѣдѣнія надворныхъ судовъ. Напр. въ ч. II гл. XXX, 449, 451, 452; гл. XXXI ст. 479, 480. И дѣйствительно, возложить на Надворные Суды вотчинное дѣло значило бы подорвать принципъ вотчинной системы, по коему имѣнія вѣдаются въ вотчинномъ отношеніи судами мѣста ихъ нахожденія.

Но въ эпоху смѣшенія понятій, относящихся до вотчиннаго режима,—эпоху, уже нѣсколько вскрытую очеркомъ нотаріата, скромная роль Надворныхъ Судовъ выростаетъ, къ большему смѣшенію означенныхъ понятій и ущербу правильной постановки вотчиннаго режима. Уже указомъ 1796 г. Генваря 17 (№ 17428) С.-Петербургскому Надворному Суду, по 2-му отдѣленію, поручаются вотчинныя дѣла. А нѣсколько раньше того, Сенатскимъ указомъ 1794 г. марта 24 (№ 17190) констатируется практика такая, что „Опредѣленіями Московскихъ Нижняго и Верхняго Надворныхъ Судовъ заложенное и просроченное имѣніе отдается на выкупъ по прошенію родственниковъ закладчика". Изъ указа же Сената 1798 г. іюля 8 (№ 18575) видимъ, что С.-Петербургскій Надворный Судъ превращаетъ закладную на Ярославское имѣніе въ купчую.

Все это подтачивало основы вотчиннаго режима.

4. Замѣтно расшатывается въ это время и связь вотчинной части съ межевой частью [88]). Глубочайшій ударъ связи вотчинной системы съ межевой частью былъ нанесенъ въ это время тѣмъ, что Екатерина II. провозгласила начало отдѣленія межеванія отъ собственности, ввела земскую давность и защиту владѣнія. А Сенатъ, въ томъ же духѣ, истолковалъ позднѣе неприкосновенность межъ въ узкомъ смыслѣ, допуская пріобрѣтеніе по давности черезъ межу....

При такихъ условіяхъ не имѣли успѣха отрывочныя и разновременныя попытки законодателя поддержать указанную связь. Собственно, учрежденіе о губерніяхъ, провозглашая Гражданскія Палаты Департаментами Вотчинной и Юстицъ-Коллегіей, какъ бы предопредѣляетъ на будущее время связь вотчиннаго дѣла съ межевымъ. А наказы депутатовъ, какъ мы видѣли, разсчитывали построить на данныхъ генеральнаго межеванія прочный вотчинный режимъ. Но указанное выше отдѣленіе межеванія отъ права собственности скоро принесло обратные этимъ разсчетамъ плоды.

Позднѣе законодатель хочетъ поддержать рвущуюся связь вотчиннаго и межевого дѣла. Указомъ 16 іюня 1798 г. предписывается губернскимъ и уѣзднымъ землемѣрамъ, на основаніи доставляемыхъ имъ изъ уѣздныхъ судовъ и земской полиціи свѣдѣній, составлять вѣдомости о всѣхъ послѣдовавшихъ перемѣнахъ во владѣніи землями. А указомъ 1816 г. мая 15 (№ 26269) предписывается доставлять изъ Межевой Канцеляріи въ Присутственныя мѣста нужныя послѣднимъ справки изъ представленныхъ въ Межевую Канцелярію отъ владѣльцевъ крѣпостей.

Но изъ этого ничего не вышло. Напротивъ, развитіе неформальныхъ актовъ, земская давность, отсутствіе повѣрки принадлежности имѣнія тому, отъ кого совершается актъ, отсутствіе закона, обязывающаго стороны, вступающія въ сдѣлки по обмеженнымъ дачамъ, строго придерживаться межевыхъ актовъ при названіи недвижимыхъ имѣній, дѣлали разрывъ межевого и вотчиннаго дѣла все болѣе глубокимъ и окончательнымъ.

П. 1. Вотчинныя книги, которыя велись въ Вотчинной Коллегіи, должны были перейти, по Указу 1780 г. октября 24 (№ 15074) вмѣстѣ со всѣми рѣшенными дѣлами, далѣе, дѣлами, по коимъ стороны не имѣютъ хожденія и охранительными этого установленія, въ Государственный Архивъ старыхъ дѣлъ.

---

[88]) См. Принтцъ въ Ж. М. Ю. 1899 № 1 стр. 4—7 и Минцловъ въ Ж. М. Ю. 1897 № 9 стр. 139.

Никакихъ предписаній о заведеніи вотчинныхъ книгъ въ новыхъ мѣстныхъ вотчинныхъ установленіяхъ не содержалось въ Учрежденіи о губерніяхъ. А потому въ нихъ и не было заведено никакихъ книгъ.

Уже Сенатъ, какъ видно изъ указа его отъ 1797 г. мая 14 (№ 17963), вскорѣ по уничтоженіи Вотчинной Коллегіи, именно Указомъ 27 сентября 1783 г. предписалъ Гражданскимъ Палатамъ производить установленный именнымъ указомъ 1765 г. апрѣля 7 сборъ (прежде чинившійся Вотчинной Коллегіей) на заведеніе „записныхъ спорнымъ и неспорнымъ дѣламъ по алфавиту владѣльцевыхъ фамилій, ихъ селъ, деревень и пустошей книгъ на пергаментѣ", по денгѣ съ четверти, употребляя его у себя по тому же указу, т.-е. на веденіе такихъ же книгъ; а пока сборъ не покроетъ первыхъ расходовъ, Сенатъ требовалъ указать ему, сколько имъ нужно средствъ на немедленное обзаведеніе такими книгами. Получивъ рапорты и доношенія Гражданскихъ Палатъ уже въ 1797 году, Сенатъ усмотрѣлъ изъ нихъ чрезвычайное разнообразіе судебной практики. Нѣкоторыя палаты завели книги, другія вовсе не заводили; третьи, не заводя сами, возлагали или приписывали эту обязанность Уѣзднымъ Судамъ, Нижнимъ расправамъ и Среднимъ Судамъ, въ томъ разсужденіи, что вотчинныя дѣла, какъ отрасль охранительнаго судопроизводства ведутся и рѣшаются тамъ, не имѣя аппелляціи. Собственно, въ духѣ Учрежденія о губерніяхъ, послѣдняя версія была наиболѣе правильной. Но Сенатъ, обсудивъ всѣ эти доношенія и рапорты, указомъ 1797 мая 14 (№ 17963) приказали: Такъ какъ денегъ за 13 лѣтъ должно быть собрано достаточно, то Палаты Суда и Расправы (такъ назывались теперь Палаты Гражданскаго Суда) должны неукоснительно соблюдать предписанія 7 апрѣля 1765 и 27 сентября 1783 г., т. е. производить сборъ денегъ на пергаментъ и вести записныя книги по алфавитамъ именъ собственниковъ и названій недвижимостей, между прочимъ, неспорнымъ дѣламъ.

Въ тѣхъ Палатахъ, въ которыхъ до сихъ поръ книги не заведены, Сенатъ предписываетъ завести ихъ немедленно, восходя въ запискѣ къ моменту открытія Намѣстничествъ и продолжая ихъ впредь непремѣнно.

Сенатъ предписываетъ далѣе, чтобы такія книги велись именно Палатами Суда и Расправы, преемницами Вотчинной Коллегіи. Кромѣ этой идеи преемственности, Сенатъ въ подтвержденіе своего предписанія ссылается на то, что въ новоизданныхъ губерніямъ штатахъ нижнія Расправы и Средніе Суды уничтожены, а оставлены одни только уѣздные Суды. Хотя послѣдніе и производятъ

дѣла о недвижимыхъ имѣніяхъ и будутъ рѣшать ихъ безъ переноса на апелляцію; однако, заведеніе въ этихъ Судахъ записныхъ книгъ Сенатъ почитаетъ излишнимъ, представляя то Палатамъ Суда и Расправы. Уѣздные Суды, по рѣшеніи дѣлъ и по взысканіи положеннаго по деньгѣ съ четверти сбора, обязаны въ Палаты доставлять въ надлежащихъ обстоятельствахъ увѣдомленія для записки въ книги, отсылая туда и деньги.

Такимъ образомъ Гражданскія Палаты (временно, при Императорѣ Павлѣ I замѣненныя Палатами Суда и Расправы) были призваны вести записныя книги не только населеннымъ дворянскимъ имѣніямъ, но и всякимъ другимъ сельскимъ недвижимостямъ, особенно когда, по упраздненіи Нижнихъ Расправъ, уѣздные Суды стали вѣдать всякаго рода сельскія недвижимыя имѣнія.

Однако и новый указъ Сената не имѣлъ полнаго дѣйствія, какъ это мы видимъ изъ его же указа 1798 декабря 6. ч. (№ 18809). Гражданскія Палаты и смѣнившія ихъ Палаты Суда и Расправы только доставили въ Сенатъ свѣдѣнія о количествѣ требуемыхъ на заведеніе книгъ средствъ. Но ни первыя, ни вторыя не собирали свѣдѣній объ имѣніяхъ до 14 мая 1797 г., когда Сенатъ предписалъ имъ завести пергаментныя книги, не требуя на то изъ казны денегъ. Въ оправданіе Палаты жалуются, что не получаютъ отъ Уѣздныхъ Судовъ требуемыхъ свѣдѣній не только на свои предписанія, но и на отношенія Губернскихъ Правленій. А потому Сенатъ приведеннымъ указомъ 1798 г. вновь предписываетъ Губернскимъ Правленіямъ понудить Уѣздные Суды къ доставленію въ Палаты Суда и Расправы требуемыхъ ими свѣдѣній.

Неизвѣстно, имѣла ли дѣйствіе эта новая мѣра. Во всякомъ случаѣ въ 1821 году [89]) отмѣняется сборъ, установленный на содержаніе записныхъ книгъ, а Выс. утв. мнѣніемъ Гос. Совѣта 10 октября 1829 г. (№ 3228) предписывается прекратить веденіе самыхъ этихъ книгъ.

Такъ прекратила свое существованіе вотчинная записка. Суррогатъ ея (но не значеніе) представляетъ впредь записка крѣпостей по мѣсту ихъ совершенія, хаотическая система публикацій о совершенныхъ крѣпостяхъ, неурегулированныя свѣдѣнія объ отказахъ. Вотчинное же значеніе, какъ увидимъ ниже, получаетъ, зародившійся въ резолюціяхъ на Репнинскіе пункты и выдвинувшійся только въ эту эпоху торжества факта владѣнія надъ титуломъ послѣдняго, вводъ во владѣніе.

---

[89]) Указъ 1821 ноября 24—приведенъ въ В. у. мн. Г. С. 1829 окт. 10 № 3228.

2. Больше, какъ будто, обѣщали успѣха вотчинныя книги для городскихъ недвижимостей, открыто предусмотрѣнныя и по западному образцу намѣченныя Грамотой на права и выгоды городамъ Россійской Имперіи [90]). Въ статьѣ 9 Городового Положенія мы читаемъ: „Городовому Магистрату имѣть книгу съ описаніемъ домовъ, строеній, мѣстъ и земель городскихъ подъ №№, дабы желающіе дать въ заемъ деньги, на закладъ дома, или же кто домъ, строеніе, мѣсто или землю купить или нанять хочетъ, съ тою книгою справясь, давать деньги могъ съ надежностію"; а въ ст. 13: „Дворяне, живущіе въ городѣ и имѣющіе тамъ недвижимость... буде захотятъ продать таковую, да объявятъ о томъ въ Городовомъ Магистратѣ".

Здѣсь, такимъ образомъ, провозглашается принципъ реальной системы вотчинно-ипотечныхъ книгъ, притомъ общихъ для всѣхъ городскихъ недвижимостей, кому бы онѣ ни принадлежали. Провозглашается и начало довѣрія къ вотчинно-ипотечной книгѣ. Интересно еще то, что начала эти провозглашаются именно для городовъ, въ которыхъ гражданскій оборотъ, конечно, былъ живѣе, чѣмъ въ деревнѣ. Подобно древнему праву, города снова получали свое особое формальное вотчинно-ипотечное право. Къ сожалѣнію, законодатель и въ этомъ случаѣ ограничился провозглашеніемъ общаго начала, не развивъ его, не давъ практическихъ указаній и понадѣявшись на творческій талантъ исполнительной власти. Послѣдняя же была въ ту пору такъ слаба этимъ талантомъ. Доброе намѣреніе, какъ извѣстно, не исполнилось на дѣлѣ [91]).

III. 1. Учрежденіе о губерніяхъ вводило новое начало въ нашъ вотчинный режимъ, именно—начало широкаго оглашенія факта пріобрѣтенія недвижимыхъ имѣній по куплѣ. Это оглашеніе должно было достигаться публикаціями въ видѣ 1) вывѣшиванія плакатовъ въ мѣстномъ вотчинномъ установленіи—Уѣздномъ Судѣ, Городовомъ Магистратѣ или Ратушѣ и Нижней Расправѣ; 2) вывѣшиванія такихъ же плакатовъ въ Верхнемъ Земскомъ Судѣ, Губернскомъ Магистратѣ и Верхней Расправѣ; 3) для населенныхъ имѣній, сверхъ того, еще въ видѣ напечатанія объявленій

---

[90]) 1785 апрѣля 21 (№ 16.188 опеч. 87).

[91]) Только въ 3-хъ городахъ изъ 70 уѣздныхъ магистратовъ, обревизованныхъ уже въ 70-хъ годахъ XIX столѣтія однимъ лицомъ(повидимому, сенаторомъ Цеймерномъ), нашлись ипотечныя книги: въ Шлиссельбургѣ—доведенныя до 1805 г., въ Валдаѣ —заведенная въ 1830 г. стараніемъ секретаря магистрата, купца Покулина, и въ Устюгѣ—заведенная тѣмъ же Покулинымъ, посланнымъ въ Устюжну, для приведенія въ порядокъ дѣлъ тамошняго магистрата (Голосъ 1871 № 111: Исторія вотч. с.). Не вошла ст. 9 Гор. Пол. и въ Сводъ законовъ.

въ Вѣдомостяхъ обѣихъ столицъ черезъ Сенатъ. (Гл. XV п. 205; XX п. 290; XXIII п. 346 и еще XXI п. 487).

Это новое начало, напоминающее древнія формы оглашенія, извѣстныя Германскому и Французскому праву, имѣло прямой задачей подготовить отказъ въ его новомъ же значеніи—процедуры, вооружающей пріобрѣтеніе свойствомъ безповоротности.

Учрежденіе о губерніяхъ хотѣло, такимъ образомъ, достичь публичности вотчинной системы, хотя и при помощи своеобразнаго средства.

Но практика мало понимала идею оглашенія, а представители фискальнаго интереса ухватились за идею публикацій, какъ лишнее средство контроля за поступленіемъ пошлинъ,—и институтъ скоро пошелъ по неправильному пути, потерялъ почву и превратилъ средство оглашенія въ лабиринтъ объявленій, изъ котораго скоро нельзя было найти выхода.

Такъ, прежде всего, цѣлымъ рядомъ Сенатскихъ указовъ публикаціи о явкѣ крѣпостей распространяются со случая возмезднаго отчужденія недвижимостей посредствомъ купчихъ—на всѣ случаи отчужденій по сдѣлкамъ недвижимостей [92]). Затѣмъ, Сенатскимъ Указомъ 1824 октября 27 (№ 30097) вырабатывается, по предложенію оберъ-прокурора Казадаева, новая [93]), болѣе совершенная форма публикацій, причемъ, какъ этимъ указомъ, такъ и указами 1826 мая 21 (№ 353) и іюля 27 (№ 495) одна форма публикацій призывается служить двумъ, если не 3-мъ задачамъ, т. е. какъ для явки крѣпости, такъ и для совершенія ея (такъ, наконецъ, и для запрещенія). Словомъ, публикаціи о явкѣ и совершеніи крѣпости начинаютъ смѣшиваться и замѣнять одна другую. Напр., по Указу 27 іюля 1826 г. публикація о явкѣ крѣпости замѣняетъ таковую о совершеніи крѣпости (когда послѣдняя совершена въ судѣ по

---

[92]) Указы: 1781 Генв. 22 № 15.109; 1786 ноября 11 № 16.410. Практика пошла еще дальше, помѣщая публикацію и объ актахъ на движимости и о сдѣлкахъ на случай смерти и т. д. Сенатъ указомъ 1786 ноября 11 прекратилъ ее. Съ другой стороны, указомъ 1788 марта 19 Сенатъ запретилъ печатаніе публикацій объ отчужденіи городскихъ недвижимостей. Но указомъ 1814 янв. 15 онъ снова распространилъ публикаціи на эти случаи.—Прибавьте къ этому, что извѣщенія о совершеніи сдѣлокъ для припечатанія публикацій шли отъ нѣсколькихъ установленій—Уѣзднаго и Верхняго Земскаго судовъ; направлялись они въ Петербургскій и Московскій Департаменты Сената, отчего печатались неоднократно; что часто они были неточны, различны; что формъ сначала не было для нихъ выработано, а потомъ она не соблюдалась,—и картина хаоса будетъ на лицо. См. указы Сената 1771 Авг. 22 № 14.642, 1781 Генв. 22 № 15.109, 1782 мая 30 № 15. 413, 1787 февр. 22 № 16.506, 1790 іюля 15 № 16.885.

[93]) Вмѣсто Колокольцовской формы, санкціонированной Сенатомъ въ Указѣ 1787 февр. 22 (№ 16.506).

мѣсту нахожденія недвижимости), а публикація о запрещеніи—замѣняетъ публикацію о совершеніи закладной (чтобы не умножать публикацій).

Когда хаотичность публикацій достигла предѣла, было рѣшено привести ихъ въ возможный порядокъ. Это и было сдѣлано посредствомъ сенатскаго указа 1832 ноября 19 (№ 5763), предписавшаго—дѣлать публикаціи о совершеніи крѣпостнаго акта, по представленію того мѣста, которое совершаетъ актъ—безъ различія того, совершена ли крѣпость въ той же губерніи, гдѣ находится отчуждаемое имѣніе, или въ другой; одновременно копія крѣпостного акта должна быть сообщена въ губернію и уѣздъ мѣста нахожденія отчуждаемаго имѣнія. Эта копія замѣняетъ явку акта стороною для цѣли отказа. Одна указанная публикація призывается къ достиженію 3-хъ прежнихъ цѣлей; 1) фискальной, 2) предупредительной противъ повторнаго отчужденія и 3) оглашенія для безповоротности пріобрѣтенія. Если же совершается закладная крѣпость, то та же публикація служитъ и цѣли наложенія запрещенія. И только въ случаѣ перемѣны запрещенія впредь требуется особое увѣдомленіе.

Очерченная мѣра вышла тогда, когда вотчинная записка была отмѣнена, а записка крѣпостей при совершеніи ихъ слѣдовала полностью. Крѣпостная система, съ подлинной запискою и публикаціями о совершеніи крѣпостей служитъ впредь суррогатомъ вотчинной записки.

2. Другое, также совершенно новое начало вотчиннаго режима, введенное Учрежденіемъ о губерніяхъ, представляетъ собою принципъ безповоротности пріобрѣтенія,—безповоротности, наступающей не въ моментъ совершенія акта пріобрѣтенія, не въ моментъ выполненія вотчинной записки, а по истеченіи 2-хъ лѣтняго срока съ момента явки купчей въ Уѣздный Судъ или оглашенія, совершеннаго этимъ судомъ о послѣдовавшей явкѣ купчей для совершенія справки.

Внѣшнимъ торжественнымъ актомъ, съ выполненіемъ котораго связывается безповоротность, служитъ отказъ, получающій, по Учрежденію о губерніяхъ, новое юридическое значеніе, именно значеніе инвеституры въ ея позднѣйшемъ видѣ (XV, 205; XX, 290; XXIII, 346 Учр. о губ.).

Такимъ образомъ, если кто-либо возмездно, по купчей или просроченной закладной пріобрѣтетъ недвижимость, предъявитъ актъ пріобрѣтенія въ вотчинное установленіе для записки и публикацій о предстоящемъ отказѣ, а позднѣе—для ввода и такихъ же публикацій и если въ теченіе 2-хъ лѣтъ со времени производства пу-

бликацій никто не заявитъ никакого спора о пріобрѣтенной недви жимости, то происходитъ обрядъ отказа, и пріобрѣтеніе становится впредь неподлежащимъ оспариванію съ чьей-либо стороны.

Сенатъ понималъ оборотовое значеніе начала безповоротности, особенно при надвигающемся хассѣ новыхъ вотчинныхъ порядковъ, все болѣе и болѣе переходившихъ съ твердой почвы вотчинной записки на голый фактъ владѣнія. И вотъ, когда Новгородъ-Сѣверскій губернскій прокуроръ обратился въ Сенатъ съ представленіемъ о томъ, достаточно-ли одного только заявленія о намѣреніи оспаривать пріобрѣтеніе, или требуется предъявленіе иска въ надлежащій судъ, Сенатъ разъяснилъ, что требуется не только предъявленіе иска, но и хожденіе по дѣлу, чтобы воспрепятствовать дѣйствію благодѣтельнаго для оборота института—отказа, и что въ вину нельзя ставить претеденту только того, если по независящимъ отъ него обстоятельствамъ споръ не будетъ разрѣшенъ въ теченіе 2-хъ годичнаго срока[94]).

3. Въ разсматриваемую эпоху постепеннаго торжества факта владѣнія надъ титуломъ послѣдняго внезапно зарождается и скороспѣло созрѣваетъ новый факторъ вотчиннаго режима—вводъ во владѣніе, какъ оффиціальный актъ, завершающій, вмѣсто вотчинной записки, пріобрѣтеніе собственности на недвижимости.

Въ періодъ господства вотчинной записки вводу во владѣніе не было мѣста въ системѣ нашего права[95]). Учрежденіе о губерніяхъ, орудуя съ готовымъ арсеналомъ матеріально-правовыхъ средствъ, также еще не знаетъ ввода. Но общія условія эпохи, выдвигавшей фактъ владѣнія и стиравшей послѣдніе слѣды историческихъ устоевъ нашего вотчиннаго режима, становились все болѣе благопріятны тому, чтобы въ вотчинномъ дѣлѣ придать значеніе такому оффиціальному обряду, который базировалъ бы на фактѣ владѣнія.

И вотъ, въ Высочайшей резолюціи 1778 г. на докладные пункты князя Репнина (запросы Смоленской Палаты) впервые вхо-

---

[94]) Указъ Сената 1784 февр. 5 (№ 15.922).—Въ отдѣльныхъ рѣшеніяхъ, впрочемъ, время отъ времени какъ-будто и начало безповоротности не почитается абсолютнымъ, а дѣйствуетъ въ комбинаціи съ случайно всплывающими въ сознаніи суда соображеніями защиты третьяго добросовѣстнаго пріобрѣтателя или поддержанія авторитета власти; споръ принимается и послѣ отказа; все же въ концѣ концовъ, отказъ держится. См. Указы 1784 мая 23 (№ 16.000), 1798 іюля 8 (№ 18.575), 1805 февр. 14 (№ 21.622), 1817 апр. 23 (№ 26.811).—Ср. Поповъ въ Ж. М. Ю. 1902 апр. стр. 90.—Внезапно осѣняли въ эту эпоху законодателя и судъ даже болѣе смѣлыя мысли, напр. имущественная отвѣтственность казны за дѣйствія вотчинныхъ установленій. (Выс. резол. по дѣлу Араповой 1817 апр. 23 № 26.811).

[95]) Неволинъ совершенно не правъ, признавая существованіе ввода во владѣніе съ опредѣленнымъ юридическимъ значеніемъ во всѣ времена исторіи нашего права.

дитъ въ нашъ вотчинный режимъ вводъ во владѣніе, пока безъ техническаго названія и безъ позднѣйшаго юридическаго значенія. Именно, запросъ Смоленской Палаты, удостоившійся Выс. утвержденія, гласитъ: „Кто купитъ деревню и купчая записана будетъ въ Уѣздномъ Судѣ, то, хотя въ силу учрежденія ст. 205 и будутъ публикаціи, не явится ли кто для спора, и прежде двухъ лѣтъ ту деревню за покупщикомъ отказать не должно; но между тѣмъ временемъ купленную деревню, буде объ ней спору не будетъ, надлежитъ во владѣніе отдать покупщику такимъ образомъ, что отъ Земскаго суда должно объявить въ той деревнѣ, что оная продана отъ прежняго помѣщика другому и чтобы крестьяне той деревни новому помѣщику были послушны. Ибо прежній помѣщикъ, продавъ деревню, болѣе ею самъ владѣть не можетъ; а буде объявится споръ, то, оставя деревню за прежнимъ помѣщикомъ, рѣшить дѣло по законамъ".

Здѣсь вводъ проникаетъ въ право еще рядомъ съ вотчинной запиской и новымъ отказомъ какъ третій членъ вотчиннаго акта. А значеніе его здѣсь приблизительно то самое, какое принадлежало отказу до его реформы въ Учрежденіи о губерніяхъ.

Можетъ быть потому вводъ во владѣніе и сдѣлалъ быстрые успѣхи, что въ немъ отчасти возстановлялся дореформенный отказъ. Во всякомъ случаѣ быстро вводъ во владѣніе получаетъ техническое названіе[96]). Когда же вотчинная записка пала, вводъ во владѣніе получилъ преемственно ея значеніе—какъ оффиціальнаго вотчиннаго акта, совершаемаго на основаніи крѣпостного акта и завершающаго пріобрѣтенія недвижимости. Это значеніе особенно отчетливо выражено въ Сенатскомъ рѣшеніи 7 августа 1830 г. (II П.С.З. № 3836) по дѣлу Тихменевыхъ и Остоловой. Сущность этого дѣла состояла въ томъ, что купчая крѣпость была совершена, но владѣніе было оставлено за продавцомъ по смерть послѣдняго. Прошло 40 лѣтъ. Продавецъ умеръ, и вотъ возникъ споръ о правѣ собственности на это имѣніе между наслѣдниками продавца и наслѣдниками покупателя. Правительствующій Сенатъ, принимая во вниманіе, что владѣніе не перешло къ пріобрѣтателю, хотя купчая и была совершена и даже явлена въ Уѣздный Судъ, постановилъ ту крѣпость признать ничтожной и имѣніе отдать наслѣдницѣ отчуждателя, причемъ, въ оправданіе такого рѣшенія Сенатъ привелъ совершенно не относящійся къ дѣлу старый указъ 23-го марта 1714 г., а въ дѣйствительности базировалъ на вводѣ.

---

[96]) Въ указахъ 1820 авг. 12 (№ 28.376), 1821 дек. 24 (28.844) и друг. онъ уже неизмѣнно выступаетъ подъ этимъ именемъ.

§ 17 Способъ пріобрѣтенія права собственности за ту же эпоху.

Изъ предшествующаго изложенія способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости въ эпоху Учрежденія о губерніяхъ обрисовывается намъ въ слѣдующемъ видѣ.

Въ началѣ эпохи, способъ этотъ состоитъ изъ двухъ актовъ: 1) соглашенія сторонъ, облеченнаго въ крѣпостную форму и 2) оффиціальной процедуры, выражающейся въ записке пріобрѣтаемаго права собственности въ вотчинную книгу. Причемъ какъ допросъ сторонъ, такъ и всѣ условія дѣйствительности отчужденія пріурочиваются къ совершенію крѣпости. На нее опирается уже вотчинная записка.

Въ концѣ же эпохи, второй членъ способа пріобрѣтенія права собственности, вотчинная записка, исчезаетъ, замѣняясь тоже оффиціальною процедурою—вводомъ во владѣніе, коимъ теперь и завершается пріобрѣтеніе права собственности.

Пріобрѣтенное такимъ образомъ право остается доступнымъ, по прежнему, нападеніямъ сторонъ и третьихъ лицъ по матеріальнымъ основаніямъ. Чтобы сдѣлать его безповоротнымъ, пріобрѣтатель долженъ добиться третьяго оффиціальнаго акта—отказа. По совершеніи послѣдняго пріобрѣтеніе становится безповоротнымъ и недосягаемымъ для нападеній съ чьей-либо стороны.

§18. Организація реальнаго кредита за ту же эпоху.

Запрещеніе.— Залогъ, обезпечивающій сдѣлки съ казною.— Залогъ между частными лицами.— Банковый кредитъ.—

Общая основа реальнаго кредита,— залогъ— продолжаетъ сохранять свою исконную природу. Но система запрещеній, посредствомъ которой въ свое время думали привести въ извѣстность и урегулировать залоговый оборотъ, начинаетъ сама приходить въ хаотическое состояніе и сковывать оживающій гражданскій оборотъ. Правительство изыскиваетъ новыя и новыя средства къ тому, чтобы сдѣлать предполагаемую мѣру упорядоченія реальнаго кредита, по крайней мѣрѣ, безвредной для послѣдняго. Но неудачный выборъ средствъ не улучшаетъ дѣла.

Что касается матеріальнаго залоговаго права, то оно останавливается на одной точкѣ, не проявляя стремленія къ развитію, если не считать новой попытки ввести отчужденіе залога, вмѣсто освоенія его. Центромъ вниманія власти служитъ теперь залогъ, обезпечивающій сдѣлки съ казною, и залогъ въ Государственныхъ кредитныхъ установленіяхъ. Этотъ спеціальный залогъ только и про-

являетъ признаки жизни и дѣлаетъ новые успѣхи въ развитіи. Вообще въ эту эпоху продолжаетъ заявлять себя общая черта нашего правообразованія — патримоніальный характеръ государственности, сравнительно равнодушной къ гражданскому обороту, какъ таковому, и очень заботливой къ своему особому, казенному интересу.

1. По учрежденію о губерніяхъ крѣпостныхъ установленій, въ которыхъ должны были вестись книги о запрещеніяхъ, стало столько, сколько было образовано губерній. Туда и были направлены списки запретительныхъ книгъ изъ Юстицъ-Коллегіи [97]).

По поводу каждаго вновь налагаемаго запрещенія теперь слѣдовали сообщенія во всѣ эти крѣпостныя установленія, т. е. въ Гражданскія Палаты [98]). А послѣднія отъ себя уже извѣщали Уѣздные Суды [99]). и т. д.

Если къ этому прибавить, что поводовъ къ наложенію запрещеній и по закону было множество [100]), а практика склонна была расширить ихъ число, усматривая основаніе къ наложенію запрещеній чуть ли не въ совершеніи каждой крѣпости, въ извѣщеніи о каждомъ только предполагаемомъ взысканіи и т. д. и т. д. [101]), то мы получимъ картину непрерывныхъ сношеній, море бумажнаго матеріала, хаотическое состояніе данныхъ о запрещеніяхъ и полную скованность гражданскаго оборота [102]), тѣмъ болѣе, что снятіе запрещеній совершалось не такъ исправно, какъ ихъ наложеніе.

Уже въ 1815 г., по инціативѣ Министра Юстиціи Трощинскаго, Сенатомъ дѣлается попытка внести нѣкоторый порядокъ въ запретительную систему посредствомъ усовершенствованія запретительныхъ книгъ, упорядоченія самаго веденія ихъ и единовременной ревизіи старыхъ запрещеній [103]). Но и это не помогло, а вскорѣ обнаружились неудобства новаго порядка [104]).

Въ 1821 году Государственный Совѣтъ, по представленію Московскаго Генералъ-Губернатора узаконяетъ новый порядокъ на-

---

[97]) Видно изъ Сенатскаго Указа 16 окт. 1829 (№ 3235).

[98]) Напр. Указъ Сената 1783 ноября 29 (№ 15.888) и друг.

[99]) Указъ 1799 мая 6 (№ 18.958) и друг.

[100]) Указъ 1823 апр. 10 (№ 29.415), 1812 ноября 30 (№ 25.281), 1830 дек. 21 (№ 4206), 1835 Сент. 6 (№ 8394), 1832 Сент. 16 (№ 5605) и друг.

[101]) Видно изъ Сенат. Указа 16 окт. 1829 (№ 3235).

[102]) Крѣпостныя установленія отказывались совершать даже довѣренности на совершеніе крѣпостей о недвижимостяхъ, состоящихъ подъ запрещеніемъ (Указъ 1778 мая 30 № 14.756).

[103]) Указъ 1815 дек. 22 (№ 26.040).

[104]) Указъ 10 мая 1821 (№ 28.623).

ложенія запрещеній, именно путемъ припечатанія ихъ, начиная съ 1 января 1822 г., въ Сенатской Типографіи и разсылки оттуда во всѣ крѣпостныя установленія. Сама же Сенатская Типографія должна была получать ихъ черезъ мѣстныя Губернскія Правленія. Эта мѣра должна была на будущее время внести большій порядокъ въ дѣйствіе запретительной системы, тѣмъ болѣе, что каждые три мѣсяца и, затѣмъ, каждый годъ полагалось составлять алфавитъ запрещеній.

Тотъ же порядокъ устанавливается и для разрѣшенія запрещеній [105]).

Одновременно съ этимъ было поручено Министру Юстиціи образовать Комиссію для приведенія въ извѣстность и порядокъ старыхъ запрещеній, начиная съ 1740 г. и до 1822 г.

Въ 1822 г. Комиссія (сначала дѣйствовали собственно три комиссіи—въ С.-Петербургѣ, Москвѣ и Кіевѣ, но позднѣе оставлена была только Московская, дѣйствовавшая подъ руководствомъ мѣстнаго генералъ-губернатора) начала свою работу, предполагая выполнить ее нормальнымъ порядкомъ, т.-е. путемъ сопоставленія данныхъ о наложеніи и снятіи запрещеній, получая данныя отъ Гражданскихъ Палатъ. Но, отчасти, благодаря неаккуратности послѣднихъ, отчасти же благодаря хаотичности старыхъ данныхъ, неполнотѣ ихъ и т. д., пришлось прибѣгать къ болѣе и болѣе рѣшительнымъ мѣрамъ; и все же только тогда Комиссія, проработавъ до 1844 г., могла закончить свой трудъ, когда законодатель, уже второй разъ въ исторіи нашего вотчиннаго режима, рѣшилъ переложить послѣдствія своихъ неудачныхъ мѣропріятій на плечи населенія. Именно было предписано сначала для запрещеній, наложенныхъ съ 1740 до 1801 г., а потомъ и для запрещеній, послѣдовавшихъ съ 1801 по 1822 годъ, чтобы только въ томъ случаѣ Комиссія принимала ихъ къ свѣдѣнію и вносила въ составляемый ею Сводъ запретительныхъ статей, если заинтересованныя въ ихъ сохраненіи лица и учрежденія вновь сообщатъ объ ихъ дѣйствіи Комиссіи; въ противномъ же случаѣ такія запрещенія должны считаться разрѣшенными [106]). Только благодаря такимъ мѣрамъ, Комиссія составила Сводъ запрещеній съ 1740 по 1829 г., а потомъ алфавитъ запрещеній съ 1829 по 1841 г., замѣнившій употребле-

---

[105]) В. у. мн. Г. С. 1821 дек. 28 (№ 28.850) и В. у. мн. Г. С. 17 февраля 1825 (№ 30.235).—Частичныя улучшенія новой системы послѣдовали въ 1829 г.

[106]) См. къ изложенному: Актъ 1822 марта 27 (№ 28.983); Сенат. указ. 1824 дек. 29 (№ 30.180) и 1827 іюля 8 (№ 1233); В. у. мн. Г. С. 8 іюня 1828 (№ 2085); В. у. мн. Г. С. 30 мая 1830 (№ 3683) Указъ Сената 18 февр. 1831 (№ 4370), 19 ноября 1832 (№ 5763), 17 іюня 1833 (№ 6270); 1842 іюля 12 (№ 15.764).

ніе какъ свода запрещеній, такъ и Сенатскихъ объявленій по этотъ годъ.

Тогда Высочайшимъ указомъ Сенату отъ 19 декабря 1844 г. (№ 18542) было предписано Комиссію закрыть съ 1 марта 1845 года [107]).

Что касается значенія запрещенія, то и въ эту эпоху оно сохраняется, въ общемъ, въ томъ видѣ, какъ въ прежнее время: наличность его служитъ препятствіемъ къ совершенію актовъ, распоряжающихъ вотчинными правами на недвижимость; совершенный вопреки существованія запрещенія, такой актъ уничтожается судебнымъ порядкомъ [108]); но отсутствіе запрещенія не уничтожаетъ залога или другого отношенія, обезпечиваемаго запрещеніемъ; только иногда Сенатъ, охраняя добрую вѣру гражданскаго оборота, защищаетъ въ этихъ случаяхъ 3-го добросовѣстнаго пріобрѣтателя недвижимости, въ ущербъ необезпеченному запрещеніемъ отношенію [109]).

II. Запрещеніе было спутникомъ всякаго залога,—какъ обезпечивающаго договоры съ казною и отвѣтственнаго за ссуды изъ Государственнаго Банка, такъ и отвѣтственнаго за займы, заключенные у частныхъ лицъ.

Но законодательство выработало еще одинъ интересный институтъ, относящійся только къ залогамъ первыхъ двухъ указанныхъ категорій, т. е. такимъ, въ которыхъ стороною являлось казенное установленіе.

Я разумѣю институтъ залоговаго свидѣтельства, заслуживающій здѣсь особаго упоминанія.

Впервые залоговое свидѣтельство было введено Высочайшимъ Манифестомъ объ учрежденіи Государственнаго Заемнаго Банка 28 іюня 1786 г. (№ 16407).

Уже изъ этого акта обрисовываются намъ какъ задача новаго института, такъ и его существенныя свойства. Манифестъ 1786 г. отказался отъ совершенія закладныхъ крѣпостей въ Банкѣ, а равно и отъ другихъ формъ отвѣтственности за ссуды, кромѣ залога. За то онъ ввелъ залоговое свидѣтельство, выдаваемое Палатой Гражданскаго Суда, т.-е. однимъ изъ вотчинныхъ установленій, и удостовѣряющее какъ правовой составъ имѣнія, предназначеннаго служить предметомъ залога, именно принадлежность имѣнія

---

[107]) Указъ 1842 іюля 12 (№ 15.764).

[108]) Указъ 1805 февр. 14 (№ 21.622); тотъ же смыслъ, повидимому, имѣетъ Сен. Ук. 1798 іюля 8 (№ 18.577).

[109]) Сен. Указ. 1835 Сент. 6 (№ 8394).

залогодателю и свободу его отъ запрещенія, такъ и матеріальный составъ, т.-е. экономическія свойства, внушающія увѣренность, что цѣнность имѣнія достаточна для покрытія долга. Залоговое свидѣтельство имѣетъ задачей—открытіе собственнику реальнаго кредита. Оно представляетъ въ рукахъ собственника какъ бы воплощеніе въ бумагѣ цѣнности его имѣнія въ цѣляхъ реализаціи этой цѣнности посредствомъ установленія на имѣніе залога; это былъ зародышъ ипотеки собственника, только связаный тѣмъ, что залоговое свидѣтельство можно было предъявить лишь въ Заемный Банкъ. При выдачѣ свидѣтельства налагалось и запрещеніе на имѣніе. А за точность данныхъ, содержащихся въ свидѣтельствѣ, отвѣчали выдавшія его власти. Кредитныя установленія, вступая съ держателемъ такого свидѣтельства въ закладную сдѣлку, были обезпечены въ надежности таковой во всѣхъ отношеніяхъ.

Залоговое свидѣтельство было скоро оцѣнено практикой и усвоено сначала для залоговыхъ сдѣлокъ, заключаемыхъ Воспитательнымъ Домомъ [110]), а потомъ и для залоговъ, обезпечивающихъ казенные подряды и поставки [111]).

Послѣдующее законодательство и Сенатская практика развиваютъ детали института [112]). Особаго упоминанія заслуживаетъ въ этомъ отношеніи Манифестъ 4 іюня 1824 г. (№ 29940), установившій „выдачу копій съ представленныхъ на заложенныя въ Банкъ имѣнія свидѣтельствъ, для предъявленія тѣхъ же имѣній въ залогъ, еще по 50 рублей на ревизскую душу, по суконныхъ, винным и солянымъ подрядамъ“ (§§ 22-24).

Тутъ одно имѣніе обезпечиваетъ двѣ сдѣлки; но отвѣтственность по послѣднимъ считается настолько общей, что имѣніе освобождается отъ залога и запрещенія только тогда, когда по обоимъ отношеніямъ сторона исполнила всѣ свои обязанности (§ 71-72); „Залоговое свидѣтельство возвращается заимщику только по предъявленіи имъ въ Банкъ копіи“; „въ случаѣ освобожденія части имѣнія по залоговому свидѣтельству, эта часть продолжаетъ быть отвѣтственной по копіи такого свидѣтельства“ (§§ 69-71).

---

[110]) Указъ Сената 11 снт. 1787 (№ 16.574), 23 іюня 1796 г. (17.478).

[111]) Указъ Сената 21 Генв. 1790 (№ 16.831), 1816 Окт. 6 (№ 26.451).

[112]) Манифестъ объ учрежденіи Госуд. Вспомог. Банка для дворянства 18 дек. 1797 (№ 18.274): § § 21, 22, 23 и 35: развиваетъ содержаніе свидѣтельствъ, въ зависимости отъ рода недвижимости; расширяетъ кругъ отвѣтственныхъ лицъ за правильность данныхъ, въ свидѣтельствахъ указанныхъ, и т. д. Указъ Сената 31 августа 1803 (№ 20.925 допускаетъ свидѣтельство на городскія постройки.

III. Залогъ между частными лицами въ разсматриваемую эпоху сохраняетъ, въ общемъ, прежнюю организацію и сущность [113]). Новымъ явленіемъ служитъ введенный Уставомъ о банкротахъ порядокъ осуществленія его, именно продажа съ торговъ заложенной недвижимости, на этотъ разъ окончательно упрочившаяся въ нашемъ правѣ [114]).

Уставъ о банкротахъ регулируетъ слѣдующимъ, довольно первобытнымъ и напоминающимъ Указъ 1737 г. образомъ порядокъ осуществленія залоговаго права. Послѣ просрочки, заложенное имѣніе временно передается залоговому кредитору по описи въ пользованіе.

Закладчикъ въ теченіе 6 мѣсяцевъ можетъ выкупить залогъ платежемъ всей должной суммы съ %; для полученія этой суммы онъ можетъ договориться о продажѣ или залогѣ имѣнія съ 3-мъ лицомъ. По безрезультатномъ истеченіи указаннаго 6-мѣсячнаго срока имѣніе уже продается съ торговъ, по подробной новой описи и оцѣнкѣ. По удовлетвореніи залоговаго кредитора изъ выручки, имѣніе передается покупщику. Излишекъ выручки вручается должнику. Если за имѣніе будетъ дана сумма, равная слѣдуемой въ платежъ залоговому кредитору, послѣдній можетъ преимущественно передъ торгующимися оставить имѣніе за собою; если же та сумма будетъ ниже слѣдуемаго платежа залоговому кредитору, то, даже противъ воли послѣдняго имѣніе остается за нимъ.

Пріобрѣтатели получаютъ право распоряженія купленнымъ имѣніемъ по полученіи данной; залоговой же кредиторъ, за коимъ оставлено заложенное родовое имѣніе, получаетъ такое право только по истеченіи года съ момента явки ко взысканію закладной.

Родственники закладчика осуществляютъ право выкупа въ теченіе 3-хъ лѣтъ съ момента явки закладной ко взысканію.

Въ остальномъ законъ предписываетъ чинить удовлетвореніе кредиторовъ со скоростью и строгостью (§ 62).

Въ конкурсѣ закладная съ запрещеніемъ поставлены выше казенныхъ взысканій, не обезпеченныхъ залогомъ (§ 77) [115]).

IV. Залогъ, обезпечивающій договоры съ казною, представлялъ тѣ особенности, что устанавливался на основаніи залоговаго свидѣ-

---

[113]) Значеніе залога, какъ отвѣтственности вещи за долгъ, въ это время выражается, напр., въ мнѣніи Гос. Сов. отъ 30 мая 1816 г. (№ 26.292), въ Уставѣ о банкротахъ: ч. I отд. XIII ст. 107; ч. II отд. IX ст. 46.

[114]) Уставъ о банкротахъ 1800 дек. 19 (№ 19.692) ч. II отд. IX § 39 и слѣд.—61.

[115]) Тщательную и детальную обработку порядка описи, оцѣнки и публичной продажи имущества внесло Выс. утв. Положеніе о томъ 25 іюня 1832 г. (№ 5464).

тельства, тщательно регулировался въ отношеніи экономической благонадежности объекта и, согласно законамъ объ отвѣтственности за содержаніе свѣдѣній, показываемыхъ въ залоговомъ свидѣтельствѣ, не только установленій, выдающихъ такія свидѣтельства, но и собственниковъ закладываемыхъ имѣній, создавалъ личную отвѣтственность контрагентовъ на случай неправильной характеристики закладываемыхъ имѣній [116]). Всѣмъ этимъ, однако, не измѣнялась и для спеціальнаго залога общая сущность исторически слагавшагося нашего залоговаго права.

V. Особенно много пережилъ за это время банковый залогъ. Этапами служили Высочайшій Манифестъ 1786 г. іюня 28 (№ 16407) объ учрежденіи Государственнаго Заемнаго Банка, Манифестъ 1797 г. декабря 18 (№ 18274) объ учрежденіи Государственнаго Вспомогательнаго Банка для дворянства и Уставъ этого Банка отъ 17 февраля 1798 г. (№ 18383), наконецъ, Манифестъ 1824 г. іюня 4 (№ 29940) объ открытіи вновь займовъ изъ Государственнаго Заемнаго Банка и Положеніе о томъ же.

Всѣ три законодательныхъ акта покоятся на началѣ долгосрочной ссуды, погашаемой постепенной уплатой, правильными взносами; но въ то время, какъ Екатерининскій и Александровскій Банки выдаютъ ссуды и получаютъ уплату по нимъ наличными деньгами, Павловскій Банкъ оперируетъ съ банковыми билетами, вооруженными принудительной платежной силою. Всѣ имѣютъ задачей поддержать дворянство и бороться съ ростовщическимъ частнымъ кредитомъ.

Залогъ во всѣхъ трехъ законодательныхъ актахъ объявляется единственной основой реальнаго кредита. Должникъ имѣетъ обязанности передъ Банкомъ, но отвѣтствуетъ за исполненіе ихъ залогъ. Организація послѣдняго не одинакова. Всѣ три устава даютъ Банкамъ привиллегіи и ни одинъ не знаетъ прежняго порядка—совершенія закладныхъ въ самомъ Банкѣ. Этотъ порядокъ смѣняется операціей съ залоговымъ свидѣтельствомъ. Общей привиллегіей служитъ то начало, что заложенное Банку имѣніе не отвѣчаетъ, пока существуетъ Банковый залогъ, ни за какіе другіе долги залогодателя. При установленіи же Банковаго залога допускается принудительное погашеніе частныхъ закладныхъ.

---

[116]) Регламентація благонадежности залоговъ въ указахъ 1812 марта 27 № 25.058; 1817 іюня 14 № 26.927; 1823 апр. 3 № 29.403; 1825 сент. 21 № 30.499; 1825 окт. 29 № 30.569; 1827 іюля 14 № 1243; 1827 авг. 5 № 1284; 1828 апр. 5 № 1921; 1831 март. 19 № 4438 и множествѣ другихъ.

Далѣе, по всѣмъ уставамъ разрѣшается отчужденіе заложеннаго Банку имѣнія въ 3-и руки, съ переводомъ долга. Равно, принимается мѣра къ тому, чтобы предметъ залога не страдалъ ни отъ случайныхъ событій (страхованіе), ни отъ злоупотребленій залогодателя (переводъ крестьянъ въ другія имѣнія). Больше всего пережилъ измѣненій порядокъ осуществленія залога. Екатерининскій и Павловскій уставы предписываютъ, послѣ льготнаго періода времени, отдавать имѣніе неаккуратнаго заемщика въ смотрѣніе мѣстной Дворянской опекѣ, которая и должна управлять имѣніемъ до тѣхъ поръ, пока не будетъ покрытъ весь долгъ Банку, причемъ за неисправность уплаты Банку теперь уже отвѣчаютъ опекуны. Александровское же Положеніе возстановляетъ продажу имѣній съ торговъ, при томъ въ Банкѣ, и съ большой тщательностью регулируетъ производство этой продажи. Если на торгахъ за имѣніе не будетъ дана цѣна, достаточная для удовлетворенія претензій Банка, тогда имѣніе поступаетъ въ собственность Банка, чѣмъ и прекращаются всѣ отношенія Банка съ залогодателемъ.

Нѣкоторыя подробности въ организацію банковаго залога внесъ законъ 1828 Генв. 16 (№ 1710), между прочимъ озаботившійся тѣмъ, чтобы избавить Банкъ отъ оставляемыхъ за нимъ имѣній; для этого новымъ закономъ предоставляется Министру Финансовъ рѣшить вопросъ о томъ, оставлять ли въ соотвѣтствующихъ случаяхъ имѣніе за Банкомъ и сдавать его въ аренду, или же утверждать продажу имѣнія 3-му лицу даже за цѣну, не покрывающую претензій Банка.

VI. Такой видъ имѣлъ нашъ вотчинный режимъ наканунѣ изданія Свода Законовъ.

Глава III.

Вотчинный Режимъ Свода Законовъ до реформъ Императора Александра II.

Въ періодъ работъ надъ Сводомъ Законовъ въ Россіи существуетъ уже наука права, стремящаяся уложить и согласовать ученіе естественнаго и римскаго права съ положительнымъ матеріаломъ родного законодательства по гражданскому праву. Образцомъ же въ этомъ дѣлѣ служитъ поражавшій въ то время всѣхъ юристовъ совершенствомъ техники кодексъ Наполеона, правовыя организаціи котораго были сотканы изъ тѣхъ же трехъ элементовъ.

Вотъ какъ рисуется нашъ вотчинный режимъ того времени одну изъ современныхъ ему юридическихъ авторитетовъ, Вельями-

нову-Зернову [117]): „По праву Естественному для перенесенія права собственности отъ одного къ другому не требуется ничего кромѣ договора... Но положительные законы отступаютъ въ семъ случаѣ отъ законовъ естественныхъ. Они требуютъ, кромѣ договора, еще нѣчто другое. И сіе то нѣчто другое есть передача.

Передача дѣлается во-первыхъ дѣйствительною выдачею вещи другому... Во-вторыхъ, вещь можетъ быть передана также посредствомъ какого-либо знака (правовѣды называютъ сего рода передачу *символическою*), т.-е. вмѣсто вещи можно выдать нѣчто такое, что оную представляетъ: передача крѣпости, акта или другихъ документовъ....

Для полной передачи недвижимыхъ имуществъ, по нашимъ законамъ, требуется еще нѣкоторый особый обрядъ, извѣстный подъ именемъ справки и отказа имѣнія.

Такая справка и отказъ имѣнія состоитъ въ законномъ введеніи со стороны Правительства во владѣніе передаваемымъ имуществомъ и дѣлается черезъ Земскую или Городскую Полицію“...

Въ очерченной схемѣ Вельяминовъ-Зерновъ устанавливаетъ какъ точку зрѣнія естественнаго права на вотчинный режимъ, такъ и романистическую конструкцію современныхъ положительныхъ законодательствъ, включая право Наполеонова кодекса, такъ, наконецъ, дѣйствующій въ Россіи вотчинный режимъ, констатируя и совершившуюся къ его времени подмѣну историческихъ справки и отказа новорожденнымъ вводомъ во владѣніе.

Сопоставляя рядомъ „символическую передачу“ съ „полной передачей недвижимыхъ имуществъ посредствомъ справки и отказа“, можно придти къ заключенію, что подъ первой авторъ разумѣетъ и передачу купчей крѣпости или иного акта объ отчужденіи. Требованіе же, сверхъ крѣпости, еще справки и отказа ставитъ его въ затрудненіе и онъ не находитъ другого выхода, какъ только непонятное и не юридическое различіе какой-то полной и неполной передачи.

Въ подобную же схему и съ не болѣе удачной конструкціей пытается уложить русскій вотчинный режимъ того времени „Систематическій Сводъ существующихъ законовъ Россійской Имперіи, съ основаніями права, изъ оныхъ извлеченными“ [118]). Этотъ Сводъ разсуждаетъ такимъ образомъ: „Для пріобрѣтенія собственности отъ другихъ требуется: а) Предлогъ... и б) Передача... Передача совершается не только дѣйствительной выдачей вещи..., но и дру-

---

[117]) Вельяминовъ—Зерновъ, Опытъ начертанія росс. частн. гражд. прав. ч. II. СПБ. 1823 стр. 69—71.

[118]) Издаваемый Коммиссіей Составленія Законовъ. СПБ. 1814 г. ч. II т. 3: § 58—60.

гимъ образомъ, какъ напр., полученіемъ коносамента... По пріобрѣтеніи такимъ образомъ собственности, требуется еще въ разсужденіи недвижимыхъ имуществъ окончательное утвержденіе, извѣстное подъ именемъ справки и отказа имѣнія, которое дѣлается черезъ Земскую или Городскую Полицію по принадлежности". Здѣсь ничего не говорится о естественномъ правѣ, схема пріобрѣтенія дается романистическая и, вслѣдствіе невозможности уложить въ нее справку и отказъ, для послѣднихъ опять придумывается неестественное сверхсхемное оправданіе.

Наконецъ, до насъ дошла Объяснительная записка содержанія и расположенія Свода закона гражданскихъ, сочиненная графомъ Сперанскимъ[119]), которая также пытается уложить нашъ вотчинный режимъ въ рамки романистической теоретической схемы, открыто считаясь и съ Наполеоновымъ кодексомъ, а скрыто— съ естественнымъ правомъ, но самостоятельно относясь къ иностранному, въ виду особенностей нашего положительнаго правового матеріала. Схема графа Сперанскаго реальнѣе первой изъ изложенныхъ нами и изящнѣе второй; но тѣмъ не менѣе и она не покрываетъ историческаго матеріала, въ конструкціи же ввода во владѣніе и отказа проявляетъ полное безсиліе.

Объясняя Куплю по Своду Законовъ, графъ Сперанскій разсуждаетъ: „здѣсь должно различить договоръ о продажѣ или запродажный договоръ отъ самой продажи. Запродажный договоръ производитъ обязательство продать въ извѣстный срокъ и на извѣстныхъ условіяхъ. Продажа, напротивъ, есть дѣйствіе, factum, основанное на согласіи, на словесномъ уговорѣ, который никакими законами не опредѣляется; она не производитъ обязательства, но есть или совершеніе или свидѣтельство состоявшагося уже и вступившаго въ исполненіе обязательства. Купчая крѣпость никогда не считалась обязательствомъ: это traditio simbolica. Она производитъ не искъ (actio) и процессъ по ней не принадлежитъ къ исковымъ процессамъ, но къ вотчиннымъ или крѣпостнымъ (vindicatio)".

Здѣсь опять мы встрѣчаемъ и счеты съ естественнымъ правомъ („...договоръ, который никакими законами не опредѣляется") и счеты съ офранцуженной римской схемой отчужденія—(„запродажный договоръ и купчая крѣпость, какъ factum, какъ traditio symbolica") и историческую ссылку на русское право, хотя, какъ мы теперь знаемъ, невѣрную, будто „купчая крѣпость никогда не считалась обязательствомъ".

Но передъ графомъ Сперанскимъ было еще затрудненіе: какъ

---

119) Въ Архивѣ историч. и практич. свѣдѣній Калачова 1859 кн. 2 стр. 21—23 п. 25.

быть со вводомъ и отказомъ. Въ объяснительной запискѣ онъ скрываетъ ихъ значеніе, какъ обрядовъ, выдвигая на первый планъ акты объ нихъ, именно отказную или вводную книги. Въ Сводѣ же Законовъ онъ пытается свести ихъ на второстепенную роль историческихъ переживаній. А такъ какъ ни то, ни другое обращеніе съ ними не исключаетъ вопроса объ ихъ юридическомъ значеніи, то, не находя имъ мѣста въ романизованной схемѣ, онъ подводитъ ихъ подъ одно безнадежно-неопредѣленное, крайне широкое и въ концѣ концовъ безсодержательное понятіе укрѣпленія [120]).

Такимъ образомъ всѣ попытки современниковъ изданія Свода Законовъ уложить исторически сложившійся вотчинный режимъ въ рамки господствующей въ теоріи римской схемы оказывались неудачными; да онѣ и не могли, конечно, удасться, такъ какъ право новыхъ народовъ вообще и русское въ частности строили на иныхъ началахъ способы отчужденія вотчиннаго права, чѣмъ римское право, не придавая передачѣ имѣнія никакого значенія и полагая всю силу въ оффиціальный актъ вотчинной записки, а позднѣе— въ смѣнившій послѣднюю на короткое время такой же оффиціальный актъ ввода во владѣніе; причемъ оба эти акта опирались на вотчинный договоръ, въ каковой ко времени изданія Свода выродилась крѣпость.

Какъ бы то ни было, но неудачные опыты теоретиковъ, особенно графа Сперанскаго, оказали на содержаніе Свода Законовъ огромное вліяніе. Не находя опредѣленнаго мѣста вводу въ романизованной системѣ и возводя крѣпость въ traditio symbolica, составитель Свода Законовъ полагалъ основаніе новымъ порядкамъ въ области вотчиннаго режима, именно возводилъ нашу крѣпостную часть— для сдѣлокъ, распоряжающихъ вещными правами на недвижимость,—въ вотчинную систему.

Это обстоятельство, какъ и то, что Сводъ Законовъ, предназначавшійся собственно служить только фундаментомъ гражданскаго уложенія, волею судебъ явился въ 19 столѣтіи исходнымъ пунктомъ въ дальнѣйшей эволюціи нашего права, вплоть до сего времени, побуждали насъ выдѣлить очеркъ вотчиннаго режима Свода въ самостоятельную главу.

§ 19. Формальное вотчинное право въ Сводѣ Законовъ.

Мы уже знаемъ, что ко времени изданія Свода Законовъ 1832 г. вотчинная записка исчезла, крѣпостная же система, когда-то имѣв-

---

[120]) Ср. напр. хотя бы только ст. 573 и 1305, X, I Св. Зак. изд. 1842 г.

шая значеніе нотаріата, стала служить суррогатомъ ея, тѣмъ болѣе, что крѣпость постепенно пріобрѣтала значеніе акта, совершаемаго о вотчинномъ договорѣ и служившаго въ этомъ послѣднемъ качествѣ основаніемъ оффиціальнаго акта, завершающаго пріобрѣтеніе недвижимости,—сначала—справки, а потомъ—ввода во владѣніе.

Сводъ Законовъ 1832 г. завершаетъ очерченный историческій процессъ въ томъ отношеніи, что актъ, совершенный крѣпостнымъ порядкомъ, онъ объявляетъ самодовлѣющимъ вотчиннымъ актомъ; такой актъ впредь необходимъ для пріобрѣтенія вотчиннаго права по сдѣлкамъ, притомъ уже не только права собственности на недвижимости, но и любого другого, въ частности, залогового права; съ другой же стороны такой актъ объявляется достаточнымъ для указанной цѣли; между прочимъ, обязательственное соглашеніе объ отчужденіи становится только возможнымъ (напр. запродажа), но не необходимымъ.

Въ этомъ смыслѣ крѣпостная система наша въ Сводѣ Законовъ впервые получаетъ значеніе вотчинной системы, захватывающей впервые же залогъ. Но, возведенная Сводомъ Законовъ, въ отношеніи недвижимостей, изъ нотаріата въ вотчинную часть, крѣпостная система наша сохраняетъ во всѣхъ отношеніяхъ прежнее устройство, разсчитанное на нотаріальное значеніе, въ частности, совершеніе крѣпости на недвижимость допускается въ любомъ крѣпостномъ установленіи Имперіи, что уже совершенно не отвѣчало новымъ задачамъ института и крайне пагубно должно было отразиться на вотчинномъ оборотѣ.

Что касается теперь подробностей формальнаго вотчиннаго права Свода Законовъ, то это право представляетъ собою простую сводку извѣстнаго уже намъ историческаго матеріала.

I. Крѣпостныя установленія берутся Сводомъ готовыя изъ Учрежденія о губерніяхъ (X, I ст. 408 Св. З. изд. 1832). Всѣ детали внутренняго распорядка и организаціи этихъ установленій также передаются въ Сводѣ по даннымъ, дошедшимъ еще отъ приказнаго строя и развитымъ указами 18 столѣтія (тамъ же ст. 409—418).

Компетенція ихъ носитъ черты новизны. Съ одной стороны, по Своду Законовъ, въ крѣпостныхъ установленіяхъ совершаются крѣпостные акты (въ точномъ значеніи этого слова), именно акты объ установленіи вещныхъ правъ на недвижимости (и нѣкоторые еще объекты); эти акты только тогда и признавались дѣйствительными, если совершались крѣпостнымъ порядкомъ, отчего и получили названіе актовъ, крѣпостнымъ порядкомъ совершаемыхъ; съ другой стороны и въ противоположность первой категоріи актовъ, въ крѣпо-

стномъ установленіи являлись акты, носившіе названіе явочныхъ; это—не касающаяся нашей темы категорія актовъ, обнимающая всѣ прочія сдѣлки, кромѣ устанавливающихъ вотчинныя права на недвижимости; въ широкомъ смыслѣ и эти акты назывались крѣпостными, но въ точномъ значеніи они были явочными [121]).

Приблизительно прежней остается компетенція различныхъ крѣпостныхъ установленій въ отношеніи суммы, до которой имъ предоставляется право совершать крѣпости [122]).

II. Крѣпостныя книги и ихъ устройство также остаются прежними. Сводъ Законовъ даже не регулируетъ ни формы ихъ, ни системы, предполагая все это сложившимся и дѣйствующимъ. Такъ что, съ коренной перемѣной ихъ значенія, осталась прежняя система веденія ихъ—хронологическая, съ ежегоднымъ возобновленіемъ притомъ, по именамъ собственниковъ, безъ раздѣленія на области по мѣсту нахожденія имѣній, словомъ, весьма хаотическая система [123]), если принять во вниманіе, что крѣпость могла совершаться на любое имѣніе въ любомъ крѣпостномъ установленіи Имперіи.

III. Вотчинное производство въ крѣпостныхъ установленіяхъ также сохраняется, въ общемъ, прежнее. Причемъ фиксируются и особенности, обусловленныя давно слагавшимся ходомъ исторіи.

1. Прежде всего, заключенію вотчинной сдѣлки, совершенію крѣпостного акта теперь уже не предшествуетъ непремѣнно совершеніе обязательственной сдѣлки. Стороны, желающія совершить сдѣлку отчужденія и пріобрѣтенія недвижимости, прямо объявляютъ у крѣпостныхъ дѣлъ свою волю, служившую содержаніемъ акта, совершаемаго крѣпостнымъ порядкомъ. Имъ не запрещалось, конечно, представить въ крѣпостное установленіе и готовый проектъ акта. (429, X, I. Св. З. 1832 г.). Лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда вотчинный договоръ не могъ быть совершенъ немедленно, вслѣдствіе запрещенія, тяготѣющаго на имѣніи и препятствующаго распоряженіямъ этимъ имѣніемъ, стороны вынуждались къ совершенію обязательства, коимъ и связывали себя на совершеніе вотчиннаго договора въ будущемъ. Онѣ прибѣгали тогда къ запродажѣ и т. п. (451 ст. тамъ же).

---

[121]) Ст. 424, X, I Св. Зак. 1832 г. говоритъ, что въ крѣпостныхъ установленіяхъ совершались „крѣпости купчія и закладныя, дарственныя записи и вообще всякаго рода акты, коими производится переходъ отъ одного лица къ другому права собственности на недвижимое имущество“...

[122]) Ст. 425, 426 тамъ же.

[123]) Тамъ же ст. 419—423, 481—485.

Отрѣшеніе вотчиннаго договора отъ обязательственной сдѣлки, какъ основанія, было слѣдствіемъ возведенія крѣпостной части въ вотчинную систему.

2. Крѣпостное установленіе не вело себя пассивно въ отношеніи заявляемой сдѣлки, хотя производство возникало по иниціативѣ частныхъ лицъ. Прежде всего, по старинѣ, надсмотрщикъ обязанъ былъ удостовѣриться въ наличности общихъ условій допустимости между данными сторонами заключаемой ими сдѣлки, слѣдовательно,—общей и конкретной право—и дѣеспособности сторонъ, ихъ тождества, непротивности сдѣлки законамъ, какъ равно въ отсутствіи запрещенія въ совершеніи крѣпости данными лицами относительно даннаго имѣнія.

Этимъ, однако, дѣло не ограничивалось, какъ бы слѣдовало по принципу состязательности и частной иниціативы въ охранительномъ судопроизводствѣ. Сводъ Законовъ привелъ въ систему и энергически выразилъ давно пробивавшееся начало опеки власти надъ подданными, въ силу котораго надсмотрщикъ обязанъ былъ углубляться въ существо акта, въ его содержаніе, удостовѣряться, нѣтъ ли тамъ ябедническихъ вымословъ и ухищреній, вовлекающихъ ту или другую сторону въ невыгодную экономически сдѣлку, и предостерегать простыхъ людей отъ подобныхъ для нихъ убыточныхъ распоряженій и т. п. (430 ст. ср. съ 416 и 431; подробности въ ст. 443—461; 468 и др. X, I Св. З. 1832 г.). Въ такую форму выродился въ Петербургскій періодъ допросъ Московскаго права.

3. Самая процедура совершенія акта регулируется старыми началами. Если существо акта и условія его не противны законамъ и если, по выправкѣ, ни запрещенія, ни другого какого-либо препятствія не окажется, то надсмотрщикъ поручаетъ писцу написать крѣпостной актъ (431 ст. тамъ же). Законъ тщательно регулируетъ содержаніе акта; въ частности, для купчей крѣпости предписывается подробное описаніе имѣнія, въ духѣ старой помѣстной системы (914—919 ст.), и въ томъ же духѣ—изъясненіе о томъ, по какому укрѣпленію имѣніе дошло до продавца (913 ст.). Написанный и подписанный дающимъ его и свидѣтелями, актъ записывается перечнемъ въ особо заведенную у крѣпостныхъ дѣлъ книгу, называемую докладною, въ коей отмѣчается, что запрещенія нѣтъ, и указывается цѣна листа, содержащаго актъ (432—434 ст.). Затѣмъ эта книга вмѣстѣ съ актомъ вносится въ Присутствіе того установленія, при которомъ состоятъ крѣпостныя дѣла. Если присутствіе не встрѣтитъ препятствій къ совершенію акта, то одинъ изъ членовъ его въ докладной книгѣ полагаетъ резолюцію „совершить по указамъ“, каковая резолюція отмѣчается потомъ

секретаремъ присутствія на самомъ актѣ (435, X, I). Съ такой отмѣткой Члена Палаты и т. п. докладныя книги и актъ возвращаются къ Надсмотрщику (436 ст.). Секретарь повѣряетъ актъ и скрѣпляетъ листъ, надписавъ вверху, въ какомъ присутственномъ мѣстѣ актъ совершенъ (438 ст.).

Послѣ этого актъ вносится въ записныя крѣпостныя книги отъ слова до слова (439 ст.). Подъ запискою акта въ (записной крѣпостной) книгѣ сторона, отъ которой исходитъ актъ, расписывается въ полученіи его; потомъ выставляется на актѣ число состоянія его. Затѣмъ актъ вручается тому, отъ кого исходитъ распоряженіе имуществомъ и кто представилъ актъ къ совершенію (440 ст.). А онъ тотчасъ же долженъ былъ передать актъ пріобрѣтателю права (485 ст.).

Такимъ образомъ активная роль во всемъ производствѣ принадлежитъ одной сторонѣ,—отчуждателю. Далѣе, по Своду Законовъ, важное значеніе принадлежало повидимому акту, крѣпостнымъ порядкомъ совершаемому: день выдачи его отъ крѣпостныхъ дѣлъ считался днемъ окончательнаго совершенія акта, а не моментъ записки послѣдняго въ крѣпостную книгу (486); „подлинный актъ“ противополагается выдаваемой въ замѣнъ его выписи изъ крѣпостной книги (488); для самаго перехода права собственности въ духѣ идеи Сперанскаго о traditio symbolica рѣшительное значеніе по Своду 32 г. имѣла передача подлиннаго акта отчуждателемъ пріобрѣтателю. Но такъ какъ эта передача слѣдовала немедленно за вручениемъ акта отчуждателю, такъ какъ, далѣе, выпись замѣняла актъ, а крѣпостная книга была надежнѣе, чѣмъ находящійся въ частныхъ рукахъ актъ, наконецъ, передача акта не исключала оспариванія отчужденія по безденежности, то жизнь стирала латинизмъ Свода Законовъ, искусственно привитой къ нему гр. Сперанскимъ, и практика утверждалась на исконномъ началѣ записки, въ отношеніи которой подлинный актъ являлся только выписью.

По совершеніи каждаго акта, коимъ производится переходъ отъ одного лица къ другому права собственности на недвижимое имущество, въ какой бы губерніи это имущество ни находилось, мѣсто, совершившее такой актъ, обязано въ то же время: 1) по установленной закономъ формѣ послать объявленія о совершеніи акта въ С.-Петербугскую и Московскую Сенатскія Типографіи для припечатанія въ издаваемыхъ отъ нихъ объявленіяхъ; 2) копію съ этихъ объявленій сообщить въ ту губернію и уѣздъ, гдѣ состоитъ недвижимое имущество, на которое актъ совершенъ (144 ст.).

Сводъ Законовъ 1832 г. стоялъ, такимъ образомъ, на началѣ одной публикаціи, преслѣдующей двѣ цѣли: 1) оглашеніе состояв-

шейся крѣпости, въ цѣляхъ предупрежденія совершенія послѣдующихъ такихъ же крѣпостей на то же имѣніе въ другихъ крѣпостныхъ установленіяхъ, и 2) оглашеніе явки крѣпости на мѣстѣ нахожденія имѣнія, въ видахъ наступленія безповоротности пріобрѣтенія. При изданіи Свода Законовъ 1842 года, по представленію Министра Юстиціи, служеніе одной публикаціи двумъ разнымъ задачамъ было признано неудобнымъ, тѣмъ болѣе, что на практикѣ по свидѣтельству министра „явка актовъ пріобрѣтателями имѣній для ввода и слѣдующаго за нимъ отказа не поставляется уже въ непремѣнную обязанность". Поэтому, было рѣшено установить—какъ было до Свода 1832 г.—двѣ публикаціи: одну о совершеніи, а другую—о явкѣ купчей [124]). Этотъ новый порядокъ и былъ усвоенъ Сводомъ Законовъ изд. 1842 г. [125]) [126]).

IV. Разрабатывается въ опредѣленныхъ предписаніяхъ и вводъ во владѣніе и отказъ.

1. Для ввода во владѣніе недвижимымъ имѣніемъ пріобрѣтатель предъявляетъ надлежащему присутственному мѣсту актъ укрѣпленія на такое имѣніе, какъ-то: купчую крѣпость, или данную, или дарственную или раздѣльную запись и т. подобныя укрѣпленія, установленныя закономъ для отчужденія недвижимостей (555 ст.). Присутственными мѣстами въ этомъ случаѣ будутъ: для сельскаго имѣнія—уѣздный Судъ, для городского—городовой магистратъ или Ратуша и т. д.; если же имѣніе находится въ разныхъ уѣздахъ одной губерніи, то—Гражданская Палата. Въ столицахъ актъ можетъ быть предъявленъ для ввода и въ Надворный Судъ (556 и прим.). Присутственное мѣсто, убѣдившись въ дѣйствительности акта, въ отсутствіи споровъ о немъ и запрещеній на переходъ его къ другому владѣльцу, предписываетъ мѣстной Полиціи немедленно ввести пріобрѣтателя во владѣніе и объявляетъ о переходѣ имѣнія во владѣніе другого (557 ст.).

Процедура ввода заключается въ чтеніи на мѣстѣ нахожденія имѣнія въ присутствіи населяющихъ имѣніе крестьянъ и сосѣдей предписанія о вводѣ; если не будетъ тутъ же объявлено спора противъ акта, то въ приказѣ крѣпостнымъ людямъ имѣнія быть послушными новому владѣльцу, и въ составленіи вводнаго листа.

---

[124]) В. у. мн. Г. С. 1842 г. (№ 16.326).

[125]) Прил. к. ст. 441, и ст. 962 и 2048.

[126]) Спеціальныя предписанія были установлены Сводомъ Законовъ для совершенія крѣпостныхъ актовъ на недвижимости, заложенныя въ кредитныхъ установленіяхъ: тутъ требовалось предварительное согласіе и послѣдующее извѣщеніе кредитнаго установленія о совершеніи крѣп. акта (ст. 442, 461).

Послѣдній предъявляется Присутственному мѣсту, предписавшему вводъ, а копія съ него—владѣльцу имѣнія (559 ст.).

2. По истеченіи двухъ лѣтъ отъ объявленія, сопутствующаго вводу, если никто для спора объ актѣ не явился, или, явившись, не представилъ доказательствъ къ опроверженію его, Присутственное мѣсто, коему былъ предъявленъ актъ отчужденія, предписываетъ Полиціи отказать имущество за пріобрѣтателемъ безспорно (560).

Процедура отказа заключается въ чтеніи, на мѣстѣ нахожденія имѣнія, въ присутствіи сосѣдей, предписанія объ отказѣ, въ отобраніи показаній о дѣйствительномъ и безспорномъ владѣніи послѣдняго пріобрѣтателя и отсутствіи претензій къ отказу и—въ составленіи отказной книги. Послѣдняя отправляется въ присутственное мѣсто, предписавшее отказъ, а копія—владѣльцу имѣнія.

V. Сопоставляя крѣпостную систему съ системой ввода и отказа, мы видимъ, что хотя первая выдвинулась въ организаціи вотчиннаго оборота, все же и послѣдняя не лишается значенія въ этомъ отношеніи. И если первая система, по своему строенію, носила прежнія черты организаціи обязательныхъ сдѣлокъ о недвижимостяхъ, то вторая въ этомъ отношеніи больше соотвѣтствовала задачамъ вотчинной системы. Сдѣлки объ отчужденіи недвижимостей заключались, гдѣ угодно, вводъ же и отказъ совершались по мѣсту нахожденія недвижимостей. Крѣпостная система предназначалась для перехода имѣній только по сдѣлкамъ; вводъ же дѣйствуетъ для всѣхъ случаевъ перехода недвижимостей, напр. и для случаевъ наслѣдства по закону, для пріобрѣтенія по давности и т. п.

Если бы составители свода глубже проникли въ историческій матеріалъ, то именно система ввода и отказа могла бы занять положеніе вотчинной системы. Но вышло иначе. Потому для крѣпостной системы тщательно регулируется порядокъ ея веденія, заимствованный, не по праву, изъ историческихъ актовъ, относящихся къ иному положенію крѣпости и только отчасти—къ вотчинной запискѣ, тогда какъ система ввода и отказа, снабженная примѣчаніями о пережиточномъ ея значеніи, остается въ сводѣ вовсе не регламентированной со стороны поддержанія ея въ порядкѣ и стройности; на практикѣ же ея состояніе было прямо хаотическое.

§ 20. Организація вотчиннаго оборота въ Сводѣ Законовъ. Способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ.

Здѣсь мы замѣчаемъ, можетъ быть, въ большей степени, чѣмъ гдѣ либо, что Сводъ Законовъ представлялъ собою лишь сырой и

разрозненный матеріалъ для гражданскаго Уложенія, а не стройную систему предписаній, призванную въ точной и ясной формѣ регулировать гражданскій оборотъ. Черты разныхъ историческихъ эпохъ проникаютъ регламентацію важнѣйшаго, именно производнаго способа пріобрѣтенія права собственности на недвижимости.

I. Переходъ отъ одного лица къ другому права собственности на недвижимое имѣніе по сдѣлкамъ между живыми производится, по Своду Законовъ, крѣпостнымъ актомъ въ тѣсномъ смыслѣ этого слова (т.-е. актомъ, совершеннымъ у крѣпостныхъ дѣлъ) [127]). Моментомъ совершенія акта является моментъ росписки дающаго актъ лица подъ запискою акта въ записной крѣпостной книгѣ [128]). Но хотя актъ вручается отчуждателю, онъ тутъ же передается послѣднимъ пріобрѣтателю, тоже расписывающемуся въ полученіи акта въ той же книгѣ [129]). Все это происходитъ въ день записки акта въ крѣпостную книгу, совпадающій съ днемъ выдачи акта отъ крѣпостныхъ дѣлъ [130]). Въ концѣ концовъ способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимость по Своду Законовъ 1832 г. представляетъ собою нѣкоторую драму, въ которой элементы записки въ крѣпостную книгу сочетаются съ элементами передачи акта пріобрѣтенія изъ рукъ отчуждателя въ руки пріобрѣтателя,—драму, совершающуюся, по идеѣ Свода, въ одномъ непрерывномъ сложномъ актѣ. Законъ не предусматриваетъ, да, кажется, и не допускаетъ такого случая, чтобы за роспиской сторонъ въ книгѣ не послѣдовало передачи акта. Передача акта дѣлаетъ только наглядной росписку и служитъ для оправданія офранцуженной латинской теоріи творца Свода о traditio simbolica. Основой же служила для всей этой драмы все-же крѣпостная записка акта. Вполнѣ соотвѣтственно идеѣ, что крѣпость, въ частности, купчая, служитъ способомъ установленія права собственности на недвижимость, регулируются Сводомъ 1832 г. и условія совершенія купчей. Именно, предписывается, что продавать можно только такое имѣніе, которое состоитъ на правѣ собственности отчуждателя (859, 861, 864), не состоитъ подъ запрещеніемъ (63 ст.) и т. д.

Если бы Сводъ 1832 г. остановился на этихъ положеніяхъ, мы могли бы сказать, что онъ придалъ крѣпостной системѣ вотчин-

---

127) Ст. 424, 441 и друг. X, I изд. 1832 г.

128) 440 ст. тамъ же.

129) 440 и 485 ст. тамъ же.

130) 486 ст.—Втеченіе 7 дней съ этого времени актъ еще можетъ быть уничтоженъ какъ по соглашенію сторонъ, такъ и по одностороннему заявленію отчуждателя, не получившаго отъ пріобрѣтателя цѣны за имѣніе, въ порядкѣ крѣпостномъ (416, 890 ст.). Но это уже не вліяетъ на опредѣленіе момента перехода собственности.

ное значеніе, сохранивъ за вводомъ и отказомъ значеніе старинныхъ ритуаловъ, не существенныхъ для пріобрѣтенія права собственности.

II. Но Сводъ этого не сдѣлалъ и не могъ сдѣлать, такъ какъ былъ связанъ историческимъ матеріаломъ. А потому въ немъ отводится вводу во владѣніе почтенное мѣсто въ процедурѣ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ. Именно въ Сводѣ 1832 г. мы читаемъ: „Если одно и то же недвижимое имѣніе будетъ продано двумъ разнымъ лицамъ, то оное остается за тѣмъ, кто прежде представитъ купчую крѣпость къ явкѣ для ввода во владѣніе. Если же подлогъ (вторая продажа) откроется прежде, нежели та или другая купчая крѣпость будутъ представлены къ явкѣ: то имѣніе утверждается за тѣмъ изъ двухъ покупщиковъ, коего купчая крѣпость совершена прежде". Потерпѣвшіе удовлетворяются отчуждателемъ (884 ст.) [131]).

Хотя это начало изложено въ примѣненіи къ купчей, но оно дѣйствовало и въ отношеніи другихъ сдѣлокъ: Сводъ во всѣхъ случаяхъ ввода ссылается на постановку его въ отдѣлѣ купли-продажи.

Изъ этого начала слѣдуетъ сдѣлать выводъ, что крѣпостной актъ, создавая въ лицѣ пріобрѣтателя право собственности, не вооружаетъ его защитой противъ всѣхъ третьихъ лицъ, а оставляетъ не защищеннымъ противъ обладателей такихъ же крѣпостныхъ актовъ, хотя и позднѣйшихъ, но раньше предъявленныхъ ко вводу. Въ отношеніи третьихъ лицъ пріобрѣтатель получаетъ абсолютное право лишь съ явкою крѣпостного акта для ввода во владѣніе.

Такъ за вводомъ во владѣніе сохраняется въ дѣлѣ пріобрѣтенія недвижимостей относительное значеніе—вмѣсто абсолютнаго, принадлежавшаго ему въ эпоху Учрежденія о губерніяхъ, когда онъ замѣнялъ справку во всемъ ея значеніи.

Однако, и это относительное значеніе ввода продержалось недолго. Учрежденный вскорѣ послѣ выработки Свода Законовъ для ревизіи послѣдняго, Комитетъ нашелъ, что въ тѣхъ историческихъ памятникахъ, на которые ссылаются статьи Свода, придавшія вводу во владѣніе относительное вотчинное значеніе, не содержится для того основаній, что записка въ Помѣстномъ Приказѣ

---

131) Далѣе, если продавецъ, измѣнивъ Государству, убѣжитъ за-границу: то учиненная имъ продажа недвижимаго имѣнія тогда только считается дѣйствительною, когда покупщикъ данную имъ крѣпость явилъ въ надлежащемъ мѣстѣ до побѣга продавца и былъ введенъ во владѣніе; иначе имѣніе отписывается въ казну (868 ст.).—

нынѣ замѣнена совершеніемъ акта у крѣпостныхъ дѣлъ и что поэтому предпочтеніе купчей, явленной для ввода, передъ неявленной купчей должно быть отмѣнено, общимъ же правиломъ должно быть провозглашено начало старшинства купчей. Хотя графъ Сперанскій энергично возражалъ противъ такой теоріи Комитета во II отдѣленіи С. Е. В. Канцеляріи, доказывая, что вотчинную записку въ исторіи смѣнила не крѣпость, а вводъ, мнѣніе Комитета восторжествовало [132]). И Выс. утв. мнѣніе Государственнаго Совѣта отъ 4 іюня 1836 г. (№ 9256), отказывая вводу въ какомъ-либо значеніи для пріобрѣтенія права собственности на недвижимости, остановилось всецѣло и исключительно на крѣпости. „Если одно и тоже недвижимое имѣніе будетъ продано двумъ разнымъ лицамъ,—говорится въ этомъ законѣ—то имѣніе утверждается за тѣмъ изъ двухъ покупщиковъ, котораго купчая крѣпость совершена прежде..." Это новое начало переходитъ и въ послѣдующія изданія Свода, признающія крѣпость за единственный вотчинный актъ [133]).

За вводомъ осталось лишь слѣдующее значеніе: 1) Вводъ сопровождался оглашеніемъ перехода права собственности на мѣстѣ нахожденія недвижимости (557-559, X, I), и этимъ служилъ началу той публичности пріобрѣтенія, которая открывалась еще публикаціями о совершеніи крѣпостного акта и подготовляла безповоротность пріобрѣтенія (962, 963, X, I). Причемъ вводъ не былъ даже существеннымъ этапомъ въ этомъ оглашеніи.

2) Вводъ служилъ средствомъ повѣрки на мѣстѣ правъ отчуждателя, фактическаго и юридическаго состава имѣнія, факта владѣнія и т. п. (559, X, I), но только со словъ обывателей.

3) Нѣкоторые выдвигаютъ политическое значеніе ввода, какъ акта, коимъ крѣпостные крестьяне были подчиняемы власти помѣщика. Но необходимо отмѣтить, что вводъ практиковался и въ отношеніи незаселенныхъ имѣній (559 и 961, X, I).

Такъ вводъ во владѣніе послѣ указаннаго закона 1836 г. утратилъ всякое значеніе для способа пріобрѣтенія права собственности на недвижимости. А такъ какъ вводные листы составляли въ низшихъ судахъ хаотическую массу, то практика и обнаруживала равнодушіе населенія къ этому „акту укрѣпленія".

Ш. По Своду Законовъ 1832 г. за вводомъ владѣнія слѣдовалъ еще отказъ имѣнія за пріобрѣтателемъ. Юридическое значеніе

---

[132]) Мысли объ устройствѣ ипот. порядка въ Россіи СПБ. 1862—63 стр. 19—31.

[133]) Св. Законовъ изд. 1842 г. ст. 1171, 1153; изд. 1857 г. ст. 1416 и 1395.—Таже точка зрѣнія выражается и въ Выс. у. мн. Г. С. 9 іюля 1862 г. по дѣлу Цинскаго (Ж. М. Ю. 1862 № 9 Сент.)

отказа Сводъ 1832 г., вслѣдъ за учрежденіемъ о губерніяхъ, выражаетъ слѣдующимъ образомъ: „Буде въ теченіе 2-хъ лѣтъ со дня объявленія о купчей крѣпости никто не явится для спора, то впредь всякій споръ объ оной да уничтожится и купленное недвижимое имущество Уѣздный Судъ, Магистратъ или Ратуша велитъ Полиціи отказать за владѣльцемъ безспорно“ (962, X, I). „Объявившій на купчую крѣпость споръ долженъ непремѣнно, не пропуская вышеозначеннаго (2-хъ лѣтняго) срока, войти и въ самый искъ, и представить надлежащему Суду свои доказательства; если же кто, объявя одинъ только споръ, но въ тѣ же два года къ разрѣшенію онаго Судомъ доказательствъ своихъ не представитъ: то по прошествіи уже того срока, никакой споръ и доказательства на оный приняты быть не должны“ (963, X, I). Подобно вводу, и отказъ въ Сводѣ только подробнѣе регулируется при купчей, но имѣетъ мѣсто при всякомъ пріобрѣтеніи (756 ст. и др.). По Своду 1832 г. началомъ этого срока скорѣе можно считать объявленіе на мѣстѣ нахожденія имѣнія, дѣлаемое по поводу ввода во владѣніе; но практика относила это начало къ моменту публикаціи о совершеніи купчей; въ изданіи Свода 1842 г. опредѣлилась началомъ срока публикація о явкѣ крѣпости для ввода.

Юридическое значеніе отказа выражалось, слѣдовательно, въ томъ, что состоявшееся прежде его пріобрѣтеніе вооружалось свойствомъ безповоротности.

Съ момента отказа пріобрѣтатель защищался отъ всякихъ притязаній на пріобрѣтенное имъ имѣніе не только со стороны прежняго собственника и всѣхъ 3-хъ лицъ, имѣющихъ какія-либо права на имѣніе, отличныя отъ права собственности, но и со стороны настоящаго 3-го собственника, если отчуждатель не былъ таковымъ. Отказъ снабжаетъ пріобрѣтеніе той абсолютной fides publica, которая во время изданія Свода Законовъ была извѣстна только Богемскимъ Dsky zemské, согласно которымъ она наступала по истеченіи 3-хъ лѣтъ со времени записки пріобрѣтенія въ вотчинныя книги.

Съ этимъ значеніемъ отказъ перешелъ во второе изданіе Свода Законовъ 1842 г.[134]). Но вотъ по случаю третьяго изданія Свода 1857 г. Управляющій Министерствомъ Юстиціи возбудилъ вопросъ объ отказѣ. Дѣло въ томъ, что двухлѣтній срокъ, установленный для безповоротности пріобрѣтенія, коллидировалъ съ 10-лѣтнимъ давностнымъ срокомъ; а такъ какъ отказъ въ Сводѣ былъ распространенъ съ возмезднаго способа пріобрѣтенія на всѣ про-

[134]) Стат. 1275, 1276, 1277.

чіе способы, то практика ставилась въ затрудненіе, какъ помирить эти два срока. Не помогало дѣлу и то, что отказъ оправдывался публикаціями на мѣстѣ, тѣмъ болѣе, что эти публикаціи были только воображаемой гласностью [135]). Чуждой была нашему праву и идея fides publica вотчиннаго режима, особенно же въ то время, когда русская юридическая мысль уже воспитывалась на идеяхъ римскаго права. При такихъ то условіяхъ Управляющій М. Ю. вошелъ въ Государственный Совѣтъ съ представленіемъ объ отмѣнѣ обряда отказа. Государственный Совѣтъ согласился и 11-го ноября 1857 г. послѣдовало Выс. утв. мнѣніе Гос. Совѣта, коимъ обрядъ отказа недвижимыхъ имѣній отмѣнялся; а вмѣстѣ съ тѣмъ было обращено вниманіе на урегулированіе данныхъ о вводѣ во владѣніе, именно: присутственнымъ мѣстамъ, коимъ передаются вводные листы, вмѣнялось въ обязанность сшивать ихъ и переплетать ежегодно; независимо отъ этого—еще вести алфавитные реестры о всѣхъ вводахъ по названію имѣній со ссылкою на самые вводные листы.

Въ духѣ этого закона Сводъ въ изданіи 1857 г. уже не содержитъ предписаній объ отказѣ имѣній за пріобрѣтателемъ безспорно, а говоритъ только о томъ, что „не долженъ имѣть мѣста споръ о купчей“ по истеченіи 2-хъ лѣтняго срока со времени предъявленія ея для ввода [136]).

Но какой же споръ о купчей могли предъявить третьи лица, въ совершеніи ея не участвующія? Это могъ быть споръ, основанный на притязаніи къ имѣнію. Отсюда, даже въ новой редакціи оставались слѣды прежнихъ правовыхъ послѣдствій отказа. Искорененіемъ ихъ занялась судебная практика. Такъ, въ 1862 г. вышло рѣшеніе Общаго Собранія Сената: „Установленный въ 1524 ст.,X, I двухлѣтній срокъ—разсуждалъ Сенатъ—относится къ спорамъ о купчихъ крѣпостяхъ и не примѣняется къ искамъ лицъ, не опровергающихъ дѣйствительность самой купчей крѣпости, но отыскивающихъ недвижимое имѣніе независимо отъ сего акта. Къ этимъ искамъ примѣняется срокъ общей 10-лѣтней давности [137]).

Такъ палъ отказъ. Упорядоченіе системы вводныхъ листовъ ни къ чему положительному не привело. И нашъ вотчинный режимъ къ 60-мъ годамъ покоился исключительно на крѣпостной системѣ, со всѣми ея органическими недостатками.

---

135) Побѣдоносцевъ, Курсъ I ч. стр. 271.

136) Стат. 1523, 1524, 1525.

137) Въ Ж. М. Ю. 1863 № 1.—А когда и послѣ того практика придерживалась отказовъ, опираясь на другія мѣста Свода Законовъ (134 ст. V т. Уставъ о пошл. и 728, X, 1.), Сенатъ указомъ 31 мая 1863 г. (№ 39.695 П. С. З.) предписываетъ: отказовъ не производить.

§ 21. Организація реальнаго кредита въ Сводѣ Законовъ.

Эта организація болѣе, чѣмъ какая-либо другая, передаетъ всецѣло и исключительно исторически сложившійся порядокъ. Послѣдній даетъ творцу Свода Законовъ не только матеріалъ для регламентаціи залога, но и систему, въ которую укладывается этотъ матеріалъ. Мы уже знаемъ, что исторія нашего права вырабатывала съ неодинаковымъ вниманіемъ и заботливостью залогъ между частными лицами, залогъ, обезпечивающій сдѣлки съ казною, и Банковый залогъ. Сводъ Законовъ закрѣпляетъ эти три организаціи и нормируетъ ихъ особо, съ тѣмъ самымъ различнымъ вниманіемъ и заботливостью, которыя ему подсказывались положительнымъ матеріаломъ. Причемъ, самая элементарная регламентація достается общему залоговому праву, служащему основой частнаго реальнаго кредита.

Эта регламентація въ Сводѣ оказывается даже элементарнѣе, чѣмъ она была до Свода, когда отчасти судебная практика, отчасти сдѣлочная обнаруживали склонность придать частному залогу болѣе или менѣе гибкую и утонченную организацію.

I. Система запрещенія, приведенная исключительными мѣрами хотя въ нѣкоторый внѣшній порядокъ, но сохранившая все свое практическое значеніе оковъ для гражданскаго оборота, воспринимается Сводомъ Законовъ въ томъ самомъ видѣ, въ какомъ она дѣйствовала въ періодъ изданія этого памятника, и съ тѣмъ же самымъ юридическимъ значеніемъ—спутника и охранителя всякаго залога, (но не основы его), какое она получила въ нашей исторіи [138]). Впрочемъ, Сводъ Законовъ воспринялъ слагавшееся ко времени изданія его въ судебной практикѣ начало поддержанія въ гражданскомъ оборотѣ доброй вѣры и извѣстной защиты третьяго добросовѣстнаго пріобрѣтателя вотчиннаго права. Вслѣдствіе чего, хотя залогъ для возникновенія своего не нуждался въ наложеніи запрещенія на закладываемое имѣніе, все же въ отношеніи третьихъ лицъ, пріобрѣтающихъ на то же имѣніе вотчинныя права, онъ получаетъ свое значеніе лишь тогда, когда сопровождается запрещеніемъ [139]).

II. Переносится въ Сводъ Законовъ и залоговое свидѣтельство въ томъ видѣ и съ тѣмъ кругомъ дѣйствія, какія были выработаны исторіей нашего права, т.-е. съ примѣненіемъ его къ залогу по договорамъ съ казною и (казенными же) кредитными установленіями

---

[138]) Св. Зак. Гражд. 1832 г. Кн. VII ст. 2844—2874 и ст. 1031.

[139]) Такой выводъ можно сдѣлать изъ сопоставленія ст. 424, 1039, 1030 X, I изд. 1832 г., отчасти изъ Сенатскаго указа 1845 окт. 14 № 19.397.

и съ наложеніемъ, при самой выдачѣ свидѣтельствъ, запрещенія на имѣніе, въ цѣляхъ вѣрнѣйшаго обезпеченія казеннаго интереса [140]).

III. Общее залоговое право, регулирующее залогъ между частными лицами, характеризуется въ Сводѣ Законовъ чертами крайней элементарности.

Правда, впервые въ Сводѣ Законовъ нашъ залогъ подчиняется вотчинному режиму, вслѣдствіе того, что крѣпостная система получила вотчинное значеніе. Залогъ устанавливается закладной крѣпостью, совершаемой крѣпостнымъ порядкомъ, подобно всѣмъ вотчиннымъ актамъ (1048, 49 ст. X, I) [141]. Но этимъ, кажется, исчерпывается усовершенствованіе организаціи реальнаго кредита въ Сводѣ Законовъ.

Лишь впослѣдствіи вводится начало строгой спеціальности залога [142]).

Въ остальномъ же общее залоговое право Свода Законовъ даже элементарнѣе исторически сложившагося типа. Такъ, Сводъ Законовъ не содержитъ никакихъ мѣръ противъ ухудшенія заложеннаго имѣнія должникомъ въ ущербъ кредитору, не устанавливаетъ даже обязанности страхованія зданій на случай поврежденія ихъ отъ пожара.

Не знаетъ Сводъ Законовъ и передачи залоговаго права въ 3-и руки со стороны кредитора. Совершенно не допускаетъ 2-й и т. д. закладной на одно имѣніе. Однимъ словомъ, правоотношеніе по залогу между частными лицами остается въ Сводѣ совершенно неразработаннымъ. Законодатель, обезпечивая фискъ всякими мѣрами, остается и въ Сводѣ Законовъ равнодушнымъ къ усовершенствованію общаго гражданскаго оборота.

Сущность залога остается въ Сводѣ Законовъ прежней, исторически сложившейся. Закладная представляетъ единое правоотношеніе, состоящее въ томъ, что за долгъ лица отвѣчаетъ только заложенное имѣніе, но ни личность, ни прочее имущество его [143]).

Дача денегъ подъ залогъ служитъ лишь основаніемъ для совершенія закладной крѣпости. И если такая дача не имѣла мѣста,

---

[140]) О залогѣ по договорамъ съ казною: 1023—1030, X, I. Св. З.—Нѣкоторыя детали были развиты потомъ Указами Сената 10 ноября 1837 (№ 10.701), 1842 іюня 11 (№ 15.738), 1844 апр. 29 (№ 17.862), 1844 ноября 3 (№ 18.391), 1845 іюля 31 (№ 19.252), 1845 октября 14 (№ 19.397).—О залогѣ Банкомъ—въ Св. Устав. кред.—См. еще В. у. мн. Г. С. 1749 дек. 26 (№ 23.775).

[141]) Засимъ слѣдуетъ, конечно, наложеніе запрещенія и публикація о томъ (ст. 1052, X, I).

[142]) В. у. мн. Г. С. 1846 апр. 15 (№ 19.947).

[143]) 1054—1058 ср. съ 1500 и 1509 ст. Св. Гр. З. изд. 1832 г.

закладная крѣпость предъявляется въ 7-дневный срокъ для уничтоженія, какъ несостоявшаяся (1053, X, I). Сводъ Законовъ добросовѣстно выразилъ наше національное правовое творчество, предвосхитивъ современный германскій Grundschuld и не сдавшись латинскому началу акцессорной природы залоговаго права, обошедшей Западъ въ періодъ слѣпого увлеченія римскимъ правомъ.

Осуществляется залогъ, въ случаѣ неуплаты долга, за который онъ отвѣчаетъ, въ исполнительномъ порядкѣ, установленномъ для безспорныхъ дѣлъ. Хотя законодатель и предписываетъ скорое и строгое исполненіе, все же, по общимъ свойствамъ производства того времени и особымъ предписаніямъ объ отсрочкахъ, предоставляемыхъ должнику для добровольной уплаты долга, это исполненіе было весьма волокитнымъ [144]).

IV. Больше вниманія Сводъ Законовъ удѣляетъ залогу, обезпечивающему сдѣлки съ казною, хотя и въ этомъ случаѣ въ Сводѣ излагается историческій матеріалъ.

Здѣсь, прежде всего, дѣйствуетъ залоговое свидѣтельство, при самой выдачѣ котораго налагается запрещеніе; свидѣтельство рисуетъ точную картину матеріальнаго и правового положенія имѣнія,—картину, за правильность которой отвѣчаетъ рядъ административныхъ лицъ [145]).

Далѣе, законъ стремится съ точностью перечислить самые виды недвижимостей, способные стать объектомъ залога, руководствуясь при этомъ соображеніями благонадежности обезпеченія казенныхъ претензій (1020—1021, X, I).

Для этого залога устанавливается, какъ обязательное правило, страхованіе предмета залога, въ крайнемъ случаѣ страхованіе кредиторомъ за счетъ должника [146]).

Впрочемъ, и здѣсь Сводъ Законовъ не передалъ всего историческаго матеріала. Такъ, онъ не рѣшилъ вопроса о личной, сверхъ залога, отвѣтственности контрагентовъ казны по обязательствамъ. Изъ ст. 1030 и 1031, X, I можно даже сдѣлать заключеніе объ ограниченной отвѣтственности контрагентовъ казны залогомъ. Этотъ пробѣлъ восполняютъ уже послѣдующія узаконенія, возстановля-

---

144) 1472, 1474, 1481, 1499—1511, X, I.—Ср. еще В. у. мн. Г. С. 1842 дек. 9 № 16.314) и такое же 1846 апр. 15 (№ 19.947) и В. у. Положеніе о порядкѣ описи, оцѣнки и продажи имуществъ 19 іюля 1849 г. (№ 23.405).

145) 1023, 1024, 1025, 1030, X, I. Сен. указ. 10 ноября 1837 (№ 10.701), 1842 іюня 11 (№ 15.738), 1844 апр. 29 (№ 17.862), 1844 ноября 3 (№ 18.391), 1845 іюля 31 (№ 19.252), 1845 окт. 14 (№ 19.397) и друг. В. у. мн. Г. С. 1849 дек. 26 (№ 23.775).

146) 1022 ст. X, I; Указ. Сенат. 5 авг. 1838 (№ 11.459); В. у. мн. Г. С. 22 янв. 1845 (№ 18.655).

ющія старыя начала объ отвѣтственности контрагента за убыль въ имѣніи[147]). И только недавно залогъ, обезпечивающій сдѣлки съ казною, занялъ подобающее ему мѣсто акцессорной обезпечительной ипотеки[148]).

V. Что касается, наконецъ, банковаго залога, то Сводъ повторяетъ и тутъ всецѣло историческій матеріалъ[149]). А послѣдовавшія за первыми изданіями Свода узаконенія распространили начала казеннаго банковаго кредита на частные банки, напр. продажу заложенныхъ банкомъ имѣній въ самыхъ банкахъ и т. п.[150]).

Съ другой стороны отмѣняются привиллегіи Банковъ, въ силу которыхъ заложенныя въ Банкахъ имѣнія не подлежали отвѣтственности за другіе долги залогодателя[151]).

§ 22.

Заключеніе.

Мы прослѣдили шагъ за шагомъ исторію упадка русскаго національнаго вотчиннаго режима въ Петербургскій періодъ. Видѣли, какъ вотчинная записка постепенно уступала крѣпости, пока послѣдняя не заняла окончательно мѣсто первой. Это случилось незадолго до того времени, когда наше патримоніальное государство дѣлало новую крупную уступку началу гражданственности, т.-е. незадолго до эпохи реформъ Императора Александра II, когда гражданскій оборотъ перестраивался на новыхъ свободныхъ началахъ и когда правильно организованный вотчинный режимъ являлся дѣломъ особой государственной важности.

Тогда то были сознаны съ особенной остротою всѣ недостатки крѣпостной системы, сравнительно со старой вотчинной запиской

Недостатки эти были дѣйствительно весьма существенны.

I. Кореннымъ недостаткомъ крѣпостной системы было то, что актъ отчужденія недвижимости было возможно совершить въ любомъ крѣпостномъ установленіи Имперіи. Такой порядокъ открывалъ возможность совершенія въ разныхъ мѣстахъ исключающихъ другъ друга актовъ отчужденія на одно и то же имѣніе. А это ставило вотчинный оборотъ на чрезвычайно ненадежную почву. Гласность, въ формѣ публикацій, не могла помочь дѣлу, такъ какъ

---

147) Именной Указъ Сенату 12 янв. 1838 (№ 10.879).

148) Пол. о каз. подр. и пост. въ изд. 1900 г.

149) Св. Уст. Кред.

150) См. напр. В. у. мн. Г. С. 11 дек. 1850 г. (№ 24:717):

151) В. у. мн. Г. С. 27 окт. 1852 г. (№ 26.708).

публикаціи опаздывали, да и никѣмъ не читались. Явка крѣпости для ввода на мѣстѣ нахожденія недвижимости, послѣ того, какъ вводъ и отказъ утрачивали вотчинное значеніе, выходила изъ употребленія. Наконецъ, даже тогда, когда вводъ и отказъ имѣли вотчинное значеніе, данныя о нихъ въ уѣздныхъ судахъ представляли хаотическую массу, разобраться въ которой не было возможности. „Нынѣ—говоритъ одинъ изъ критиковъ крѣпостной системы—гораздо легче привести въ извѣстность право собственности и переходъ имѣній за время царей Михаила Федоровича и Алексѣя Михайловича, по уцѣлѣвшимъ дѣламъ Вотчинной Коллегіи и Помѣстнаго Приказа, нежели за послѣдніе 10 лѣтъ..." [152]).

При такихъ условіяхъ никто не былъ увѣренъ въ прочности своего пріобрѣтенія. Фактъ владѣнія торжествовалъ надъ правомъ. И только давность владѣнія давала дѣйствительное укрѣпленіе пріобрѣтенію.

Въ 1854 г. Сенатъ занялся вопросомъ о томъ, какъ бы можно было на почвѣ дѣйствующаго права раціональнѣе устроить нашъ вотчинный режимъ,—останавливаясь главнымъ образомъ на приведеніи въ порядокъ данныхъ уѣздныхъ судовъ о переходахъ имѣній и имѣя въ виду изъ этихъ данныхъ сдѣлать нѣчто подобное Московской вотчинной запискѣ [153]). Въ результатѣ работъ Сената получилось В. у.м. Г. С. 1856 г. о приведеніи въ порядокъ вводныхъ листовъ, на практикѣ не давшее никакого результата.

II. Недостатки организаціи вотчиннаго оборота отражались на реальномъ кредитѣ, вселяя въ умы кредиторовъ неувѣренность въ томъ, что отвѣтственное за долгъ имѣніе не окажется чужимъ должнику, и будетъ потеряно какъ предметъ для удовлетворенія за долгъ.

Въ свою очередь организація реальнаго кредита представляла существенные недостатки.

Запрещенія сковывали вотчинный оборотъ. Наложеніе ихъ путемъ публикацій запаздывало. Снятіе же запрещенія нерѣдко слѣдовало черезъ годы послѣ того, какъ отпадало основаніе для дѣйствія запрещенія. Закладная крѣпость могла быть совершена также въ любомъ крѣпостномъ установленіи Имперіи. На мѣстѣ нахожденія имѣнія не получалось уже вовсе никакихъ извѣстій о возникшихъ залогахъ, кромѣ вороха публикацій о послѣдовавшихъ по всей Имперіи запрещеніяхъ, разобраться въ которомъ не представлялось часто возможности.

---

[152]) Труды Коммиссіи Выс. учрежд. 10 іюля 1859 г. для устр. зем. Банковъ СПБ. 1860—62 т. III: Мысли объ устройствѣ ипот. порядка въ Россіи, стр. 7.

[153]) Тамъ же.

Даже казна, при всѣхъ мѣрахъ предосторожности, предписанныхъ закономъ для принятія въ залогъ только безусловно благонадежныхъ имѣній, страдала отъ непрочности правопорядка и неизвѣстности матеріальныхъ свойствъ имѣній. Залоговыя свидѣтельства, въ концѣ концовъ, выдавались на основаніи свѣдѣній Полиціи, получаемыхъ ею отъ приказчиковъ закладываемыхъ имѣній.

Полное Собраніе Законовъ содержитъ указы Сената, свидѣтельствующіе, что имѣніе, принятое казною въ залогъ по оцѣнкѣ въ 100000 руб., на дѣлѣ оказывалось стоимостью въ 120-150 руб.

Залогъ между частными лицами часто обременялъ имѣніе несоразмѣрно съ цѣнностью послѣдняго. И собственникъ лишенъ былъ возможности установить второй залогъ.

Закладныя не передавались, стѣсняя кредиторовъ въ случаяхъ, когда послѣдніе сами испытывали нужду въ деньгахъ.

Взысканіе же по закладнымъ представляло собою утомительную волокитную процедуру, окончательно отпугивающую капиталистовъ отъ помѣщенія своихъ средствъ подъ залоги. „Только хищники довольны современными условіями реальнаго кредита“, говоритъ Побѣдоносцевъ въ 1862 году [154]).

„Мертвыя души“ были навѣяны Гоголю современнымъ ему состояніемъ вотчиннаго режима.

---

[154]) Русскій Вѣстникъ за 1861 г. іюнь: К. П. Побѣдоносцевъ. Вещный кредитъ и закладное право.—См. еще Труды Коммиссіи для устройства Зем. Банк. т. Ш. СПБ. 1860—62 стр. 27 и слѣд.; Дешъ, въ Ж. М. Ю. за 1865 № 4 и 5; Бланкъ, О введеніи ипот. въ Россіи 1873 стр. 32 и другіе.

КНИГА III.

Движеніе къ реформѣ нашего вотчиннаго режима.

§ 23. Общія замѣчанія.

Водворившійся въ результатѣ разложенія національнаго вотчиннаго режима безпорядокъ вотчинныхъ отношеній заявлялъ себя уже до освобожденія крестьянъ, при сравнительно ограниченномъ гражданскомъ оборотѣ. Первые проблески сознанія необходимости перехода къ правильной организаціи вотчинной системы относятся къ концу первой половины XIX столѣтія.

Освободительная эпоха, призывавшая все населеніе страны къ полноправной жизни въ области гражданскаго оборота, обострила сознаніе и стремленіе къ усовершенствованію вотчиннаго режима, тѣмъ болѣе, что, въ духѣ времени, государство рѣшило отказаться отъ системы государственнаго реальнаго кредита и открыть въ этой области широкое поле частной иниціативѣ.

Судебная реформа, захватившая и охранительное судопроизводство, благопріятствовала дѣлу. А проявленное вниманіе къ западнымъ аналогичнымъ учрежденіямъ и своимъ національнымъ открывали просторъ для выбора общаго направленія вотчинной реформы.

Тѣмъ не менѣе первый практическій шагъ оказался далеко неудовлетворительнымъ. А послѣдующія попытки усовершенствованія вотчиннаго режима до сихъ поръ не выходятъ изъ области проектовъ. Какое-то безсиліе и нерѣшительность постигли наши правящія сферы въ области даннаго вопроса.

Остается ожидать, что онъ будетъ сдвинутъ съ мертвой точки теперь, когда возстановлено соучастіе народа въ законодательной работѣ, „какъ было встарь“, въ эпоху здоровой дѣятельности роднаго вотчиннаго режима.

Глава I.

Первыя вѣянія реформы вотчиннаго режима.

§ 24. Передъ судебной реформой.

На исторіи нашего вотчиннаго режима подтвердилась общая тенденція историческаго процесса, согласно которой реакція извѣстному строю начинается раньше, чѣмъ онъ окончательно сло-

жился,—начинается тотчасъ, какъ этотъ строй заявилъ себя опредѣленнымъ образомъ.

I. Первый голосъ, поданный въ литературѣ въ пользу реформы нашей безпорядочной вотчинной системы, раздался въ 1843 г. Это была статья, помѣщенная въ Журналѣ Мин. Вн. Дѣлъ, ч II, подъ названіемъ „Составъ и значеніе ипотечныхъ книгъ, существующихъ въ нѣкоторыхъ областяхъ имперіи". Эта статья выражаетъ самое общее пожеланіе организаціи гражданскаго оборота на началѣ частной иниціативы и введенія узко-ипотечной системы, а руководящимъ мотивомъ выдвигаетъ развитіе кредита. О вотчинной системѣ, которая обслуживала бы не только реальный кредитъ, но и собственность, она не разсуждаетъ.

Вскорѣ послѣ этой статьи, какъ-бы разрѣшившей сужденія объ ипотекѣ и стоящей на почвѣ идей Германскаго типа ипотечной системы, появляются: оригинальная брошюра Дегая, отражающая идеи французскихъ утопистовъ того времени въ области вотчиннаго режима.[1]); актовая рѣчь Крижановскаго, дающая обзоръ Германской и Французской ипотечныхъ системъ и подчеркивающая достоинства Польской системы[2]), и обстоятельная статья г. М., намѣчающая простѣйшій способъ осуществленія въ Россіи ипотечной системы въ современныхъ ей условіяхъ[3]).

Всѣ эти статьи принадлежали западникамъ, больше повторявшимъ въ примѣненіи къ Россіи все то, что говорилось объ ипотекѣ въ западной литературѣ примѣнительно къ условіямъ той жизни.

Это западническое направленіе вызвало внушительную реакцію въ пользу своихъ идей и учрежденій въ области вотчиннаго режима. Такъ, Побѣдоносцевъ[4]), отмѣчая серьезные недостатки конкретной организаціи русскаго залога и здоровыя начала, положенныя въ основу его, рекомендуетъ осторожное усовершенствованіе первой на основѣ правильнаго примѣненія вторыхъ, настойчиво предостерегая отъ неосторожнаго заимствованія чужаго. „Если заимствовать,—говоритъ Побѣдоносцевъ,—то послѣ отчетливаго ознакомленія съ наличной нашей обстановкой. Кредитъ вообще сложное дѣло и зависитъ отъ массы условій... Внѣшняя форма тутъ не единственное, и даже не главное условіе... Тутъ играетъ роль и органи-

---

[1]) Дегай, Ипотекарныя системы и вліяніе ихъ на финансы и вообще на госуд. благосостояніе. СПБ. 1849 г.

[2]) Кржижановскій, „О ипотечномъ правѣ"—въ Годичномъ Актѣ. СПБ. Университета 8 Февр. 1855 г.

[3]) М., „О ипотекѣ"—въ Архивѣ Калачова за 1860 г. кн. V.—См. еще слабую статью Зимулина, „Объ ипотекѣ"—въ Юридическомъ Журналѣ, издаваемомъ Салмановымъ, за 1860 г. Октябрь № 2 стр. 139—156.

[4]) Русскій Вѣстникъ за 1861 г. Іюнь: Вещный кредитъ и закладное право.

зація исполнительной власти и экономическій бытъ... Видную роль.. играетъ и факторъ духовный: культурность, энергія, инищіатива... Насъ часто соблазняютъ новыя формы. А если взять ихъ,—для нихъ не окажется дѣятеля—хозяина!" Еще настойчивѣе отстаивалъ основы русскаго вотчиннаго режима Варадиновъ [5]), утверждавшій со ссылками на исторію, что въ русскомъ залоговомъ правѣ имѣются всѣ элементы ипотеки, нѣтъ же только ипотечной системы въ современномъ значеніи этого выраженія. Варадиновъ видитъ даже преимущества нашего залога передъ романизованнымъ западнымъ залогомъ, состоящее въ самостоятельности перваго, въ противоположность акцессорности второго.

Синтезомъ литературныхъ сужденій на тему объ ипотекѣ въ разсматриваемую эпоху служитъ обстоятельная, тщательно отдѣланная и продуманная статья Деппа „Объ ипотекѣ", появившаяся въ Ж. М. Ю. за 1865 г. (№ 4 и 5). Эта статья, представляя собою энциклопедію ипотечнаго дѣла, написанную какъ бы для популяризаціи ипотеки въ русскомъ обществѣ въ виду начавшихся работъ Коммиссіи объ устройствѣ земскихъ Банковъ въ Россіи, рисуетъ сущность реальнаго кредита, особенную важность его для земледѣльческой Россіи, недостатки дѣйствующаго русскаго залоговаго права, высокіе образцы ипотечней системы въ Германскихъ странахъ и пожеланія для нашего ближайшаго будущаго. Въ этихъ пожеланіяхъ авторъ комбинируетъ идеи западниковъ и націоналистовъ. Для отношеній реальнаго кредита онъ рекомендуетъ чисто—ипотечную систему германскаго типа того времени. Для вотчиннаго оборота, при всемъ сознаніи недостатковъ его организаціи, онъ все-же не мечтаетъ о вотчинной системѣ, хотя и признаетъ, что введеніе вотчинныхъ книгъ являлось бы только возстановленіемъ и усовершенствованіемъ Московскаго вотчиннаго режима. Тутъ авторъ готовъ довольствоваться нѣкоторымъ упорядоченіемъ дѣйствующаго режима, для чего достаточно возстановить правовое значеніе ввода, имѣвшее мѣсто въ Сводѣ Законовъ 1832 г., и содержать въ болѣе стройномъ порядкѣ вводные листы, что теперь не налаживается, такъ какъ вводъ не имѣетъ вотчиннаго значенія.

Такимъ образомъ, подобно западу, новое теченіе въ области права, регулирующаго вотчинный оборотъ и реальный кредитъ, у насъ началось съ правовой организаціи реальнаго кредита и подъ флагомъ интересовъ послѣдняго; и только позднѣе, хотя, впрочемъ, немного позднѣе, это теченіе захватило весь кругъ вотчинныхъ правъ.

---

[5]) Варадиновъ, Ипотека—въ Ж. М. Ю. 1862 кн. 6.

Отчасти, несомнѣнно, тутъ сказалось подражаніе западу, гдѣ въ ту пору преобладала узко-ипотечная система надъ вотчинной; но во всякомъ случаѣ тому были и серьезныя жизненныя причины: нарождалось сознаніе необходимости перестроить какъ оборотовыя отношенія—на началѣ частной иниціативы, съ упраздненіемъ опеки власти надъ подданными, въ частности, съ ликвидаціей государственныхъ банковъ и замѣною ихъ земскими и акціонерными банками;—такъ и—соціальныя отношенія: сознавалась неотложность рѣшенія крестьянскаго вопроса,—рѣшенія, сулившаго землевладѣнію, въ виду отмѣны крѣпостного труда, нужду въ кредитѣ и выдвигавшаго вопросъ о наилучшей организаціи залога, какъ правоосновы кредита.

II. Пріостановленіе выдачи ссудъ изъ государственныхъ кредитныхъ установленій, послѣдовавшее въ 1859 г., наступившая оттого острая нужда землевладѣнія въ устроенномъ частномъ поземельномъ кредитѣ, мечты и надежды, возлагавшіяся въ ту пору на земскіе банки (поземельныя общества взаимнаго кредита), и сознаніе, что эти банки не могутъ функціонировать при существующемъ вотчинномъ режимѣ, побуждали землевладѣльцевъ обращаться къ правительству оффиціально съ ходатайствами о введеніи правильной ипотечной системы, какъ основы развитія реальнаго кредита.

Такъ, въ 1860 г. Виленскій военный губернаторъ, Гродненскій и Ковенскій генералъ-губернаторъ сообщилъ Министру Вн. Дѣлъ предположенія дворянства Ковенской губерніи о введеніи въ Западномъ Краѣ ипотечной системы въ видахъ облегченія частнаго кредита. Въ 1862 г. дворянство С.-Петербургской губерніи ходатайствовало о скорѣйшемъ разрѣшеніи ипотечнаго вопроса, а въ 1863 г. оно же ходатайствовало о томъ, чтобы повелѣно было войти вновь въ разсмотрѣніе вопроса,—не слѣдуетъ ли правило 884, X, I изд. 32 г. („въ отношеніи 3-хъ лицъ собственность на недвижимость пріобрѣтается вводомъ") возстановить въ своей силѣ и затѣмъ повсемѣстно завести книги недвижимымъ имѣніямъ [6]).

Такимъ образомъ и оффиціальныя представленія выдвигали идею ипотечной реформы, довольствуясь для вотчинныхъ отношеній нѣкоторой починкою существующей организаціи.

Этотъ лозунгъ всеобщаго движенія—„ипотека для усовершенствованія кредитнаго дѣла"—съигралъ у насъ важную и, для вотчиннаго режима, роковую роль при судебной реформѣ, какъ мы скоро увидимъ.

---

[6]) Деппъ, Объ ипотекѣ въ Ж. М. Ю. 1865 № 4 стр. 8.

Ш. Открывшая сужденіе объ ипотечной системѣ статья журнала Мин. Вн. Дѣлъ не случайно появилась въ этомъ органѣ; по всѣмъ даннымъ, она предназначалась для цѣли ознакомленія русскаго общества съ очередными видами правительства.

По крайней мѣрѣ, вскорѣ послѣ появленія этой статьи во II отдѣленіи С. Е. И. В. Канцеляріи подъ предсѣдательствомъ гр. Блудова изготовляется Проектъ положенія объ обезпеченіи договоровъ и обязательствъ ипотечнымъ порядкомъ, который въ 1859 г. по Высочайшему повелѣнію представляется въ Госуд. Совѣтъ на обсужденіе.

Этотъ проектъ стоитъ на почвѣ чисто—ипотечной германской системы, касается вотчинныхъ вопросовъ лишь настолько, насколько это необходимо для ипотечнаго дѣла. Первоначальное подчиненіе ипотечной системѣ проектъ предоставляетъ доброй волѣ собственниковъ; причемъ, первоначальная записка имѣнія въ ипотечную книгу совершается по провѣркѣ титула владѣнія и по вызовѣ заинтересованныхъ лицъ для установленія правоотношеній по недвижимости. Экономическая физіономія имѣній не опредѣляется съ полной точностью, рисуется приблизительно, и содержаніе ипотечной книги не считается достовѣрнымъ въ этомъ отношеніи; не связана ипотечная система и съ межеваніемъ.

Общая организація ипотечнаго дѣла въ проектѣ самая элементарная. Проектъ приноровленъ къ дореформенному строю. Ипотечными установленіями служатъ особыя ипотечныя отдѣленія въ Гражданскихъ Палатахъ.

Государственный Совѣтъ, ознакомившись съ проектомъ, принялъ во вниманіе и критическія замѣчанія на проектъ, послѣдовавшія со стороны Министра Юстиціи и Министра Финансовъ. Замѣчанія перваго сводились къ тому, что проектируемая ипотечная система не даетъ достовѣрныхъ свѣдѣній объ экономическихъ свойствахъ имѣній и т. п., вслѣдствіе чего и не обѣщаетъ успѣха кредитнаго дѣла; Министръ Финансовъ настаивалъ, чтобы подчиненіе имѣній ипотечной системѣ не ставилось въ зависимость отъ доброй воли гражданъ, а было обязательнымъ; далѣе, что фундаментомъ для новой системы должны служить данныя присутственныхъ мѣстъ, чтобы не перелагать на населеніе трудъ установленія титуловъ владѣнія;—а въ такомъ случаѣ слѣдуетъ сначала привести въ порядокъ указанныя данныя; наконецъ, необходимо, по мнѣнію Министра Финансовъ, усовершенствовать, для успѣха новой системы, и гражданскіе законы, регулирующіе порядокъ пріобрѣтенія вотчинныхъ правъ и осуществленія залоговъ и обязательствъ.

Признавъ затрогиваемый проектомъ вопросъ чрезвычайно важнымъ и связаннымъ съ работами учрежденной въ 1859 г. Коммиссіи о земскихъ Банкахъ настолько, что Коммиссія эта вынуждена была по собственной инціативѣ уже заняться ипотечнымъ дѣломъ, Государственный Совѣтъ въ Апрѣлѣ 1860 г. положилъ—передать проектъ и весь вообще вопросъ о введеніи ипотечной системы Министру Финансовъ, въ вѣдомствѣ котораго работала Коммиссія о земскихъ Банкахъ,—съ тѣмъ, чтобы Министръ Финансовъ поручилъ этой Коммиссіи сообразить проектъ II Отдѣленія объ ипотекѣ съ проектомъ Положенія объ устройствѣ Банковъ и затѣмъ выработать новый проектъ по этому предмету, каковой, по сношеніи съ Министромъ Юстиціи и Министромъ Внутреннихъ Дѣлъ, внести въ Государственный Совѣтъ.

IV. Въ томъ же 1859 г. 16 апрѣля послѣдовало ВЫСОЧАЙШЕЕ повелѣніе о пріостановкѣ ссудъ, производившихся изъ Государственнаго Заемнаго Банка, Сохранныхъ Казенъ, Опекунскихъ Совѣтовъ и Приказовъ Общественнаго Призрѣнія подъ залогъ помѣщичьихъ населенныхъ имѣній, а 1 сентября 1859 г. послѣдовалъ Указъ Правит. Сенату о государственныхъ 5%-ныхъ банковыхъ билетахъ, предназначенныхъ для обмѣна на билеты Государственныхъ кредитныхъ установленій;—шестымъ пунктомъ этого указа пріостановка ссудъ изъ вышеперечисленныхъ установленій была распространена и на ссуды подъ залогъ всѣхъ прочихъ недвижимыхъ имуществъ.

Эта пріостановка объяснялась предстоящимъ кореннымъ преобразованіемъ государственныхъ кредитныхъ установленій, т.-е всей нашей банковой системы того времени. Ближайшей причиной преобразованія выставлялась нераціональность основныхъ началъ существующей организаціи государственныхъ кредитныхъ установленій, изъ которыхъ долгосрочныя ссуды давались изъ капиталовъ, положенныхъ до востребованія. Болѣе же глубокой причиной служило стремленіе правительства ликвидировать попечительное отношеніе къ обществу въ дѣлѣ кредита, въ связи съ широкой перестройкою общаго гражданскаго быта страны, и организовать частный кредитъ въ порядкѣ устройства земскихъ и акціонерныхъ банковъ.

„Для начертанія проекта устройства земскихъ Банковъ, въ замѣнъ нынѣшнихъ государственныхъ кредитныхъ установленій“ была учреждена по ВЫСОЧАЙШЕМУ повелѣнію, послѣдовавшему по всеподданнѣйшему докладу Министра Финансовъ 10 іюля того же 1859 г., Коммиссія изъ лицъ, спеціально знакомыхъ съ вопросомъ о поземельномъ кредитѣ.

Эта Коммиссія, открывшая свои работы 25 Авг. 1859 г. и закончившая ихъ уже 30 Января 1860 г., остановилась какъ на лучшемъ и самомъ желательномъ типѣ кредитнаго установленія—на частныхъ и совершенно самостоятельныхъ земскихъ банкахъ, рѣшительно отвергнувъ казенныя кредитныя учрежденія, составляющія для правительства тягость и источникъ финансовыхъ затрудненій, а для частныхъ лицъ ставящія искусственныя условія хозяйства. Въ видѣ конкурренціи земскимъ банкамъ Коммиссія признаетъ возможнымъ допустить акціонерные частные банки, но только никоимъ образомъ не давая имъ никакихъ привиллегій, до которыхъ они, какъ указывалъ опытъ, весьма склонны.

Рекомендуя частные земскіе банки и выработавъ Проектъ положенія о земскихъ кредитныхъ обществахъ или земскихъ банкахъ, Коммиссія объявляетъ непремѣннымъ условіемъ перехода къ нимъ —учрежденіе ипотечныхъ книгъ для недвижимыхъ имуществъ въ Имперіи, „безъ которыхъ собственно нѣтъ реальнаго кредита, а есть только личный". „Ипотечныя книги—говоритъ Коммиссія— есть самое первоначальное и самое необходимое условіе для развитія поземельнаго кредита въ каждой странѣ"...[7]).

Здѣсь Коммиссія proprio motu становится на сторону узко-ипотечной системы. Въ Апрѣлѣ 1860 г., согласно извѣстному уже намъ положенію Госуд. Совѣта, на ту же Коммиссію возлагается составленіе проекта Положенія объ обезпеченіи договоровъ и обязательствъ ипотечнымъ порядкомъ, причемъ организація вотчиннаго оборота остается снова незатронутой. Для выполненія новой миссіи въ составѣ Коммиссіи образуется новый отдѣлъ.

Коммиссія не успѣла закончить вновь возложеннаго на нее дѣла. Имѣвъ 10 засѣданій, она намѣтила лишь рядъ общихъ положеній, каковы: вотчинная система, безъ точнаго экономическаго описанія имѣній; обязательное подчиненіе всѣхъ недвижимостей вотчинной системѣ по истеченіи извѣстнаго времени; сохраненіе института давности въ отношеніи собственности; при первоначальной записке предположено довольствоваться фактомъ владѣнія, если нѣтъ доказательствъ права; намѣчено ограниченіе круга привиллегированныхъ долговъ. Нѣкоторыя болѣе тонкія организаціи ипотечнаго дѣла, порядокъ взысканія съ недвижимыхъ имѣній и т. д. остаются незатронутыми Коммиссіей.—ВЫСОЧАЙШИМЪ повелѣніемъ 17 ноября 1861 г. ипотечный отдѣлъ ея былъ подчиненъ Государственному Секретарю Буткову, который и оставался предсѣдателемъ этой Коммиссіи даже по увольненіи его отъ должности Государственнаго Секретаря,—вплоть до 5 декабря 1867 г.

[7]) Труды Коммиссіи В. учр. 10 Іюля 1859 г. для устр. земск. Банковъ. СПБ. 1860—62 т. I: Объяснит. записка и общее заключеніе стр. LXX и друг.

V. Коммиссія Буткова пріостановила свои занятія уже въ 1864 г. въ виду того, что полагала лучшимъ выждать результатовъ работъ возникшей около того времени въ составѣ Министерства Вн. Дѣлъ спеціальной Комиссіи для составленія проекта устройства поземельной регистраціи.

Дѣло въ томъ, что Министерство Вн. Дѣлъ задумало въ 1864 г. создать повсемѣстно поземельныя книги для удовлетворенія всѣхъ потребностей, ощущаемыхъ въ подобныхъ книгахъ различными вѣдомствами для цѣлей фискальныхъ, судебныхъ и друг. Въ видахъ экономіи труда и издержекъ, Министерство признавало необходимымъ завести одну поземельную регистрацію, по одному общему плану, но удовлетворяющую различнымъ правительственнымъ цѣлямъ, и—возложить дѣло на одно учрежденіе при какомъ бы то ни было вѣдомствѣ, а не разбивать регистрацію, съ потерею труда, издержекъ и единства плана, между различными вѣдомствами. Въ этихъ видахъ Министръ Вн. Д. и задумалъ учредить Коммиссію изъ представителей разныхъ вѣдомствъ. Снесся онъ и съ предсѣдателемъ Ипотечной Коммиссіи, который, признавая этотъ вопросъ касающимся Ипотечной и Межевой Коммиссіи и подлежащимъ тамъ особому обсужденію, полагалъ однако возможнымъ задуманное Министерствомъ Вн. Д. предпріятіе, въ виду ожидаемой медленности работы тѣхъ Коммиссій,—медленности, обусловленной, отчасти, судебной реформой; въ концѣ концовъ предсѣдатель Ипотечной Коммиссіи не встрѣчалъ препятствій къ выполненію задуманнаго Министромъ Вн. Д. мѣропріятія, тѣмъ болѣе, что послѣднее имѣло и другія задачи [8]).

А пока Ипотечная Коммиссія пріостановила свои работы. Уже въ мартѣ 1867 г. въ Коммиссію Буткова были переданы составленные учрежденною при М. В. Д. Коммиссіею Проектъ положенія о составленіи поземельныхъ книгъ и формъ книгъ, причемъ былъ обѣщанъ и проектъ правилъ дальнѣйшаго веденія уже составленныхъ (кадастровыхъ) книгъ.

Проектъ этотъ возлагалъ составленіе поземельныхъ книгъ по каждому уѣзду на Коммиссіи, образуемыя изъ члена отъ правительства, члена отъ земства и мироваго посредника. Къ Коммиссіи прикомандировывался землемѣръ. Такая Коммиссія должна была составить: 1) списокъ землевладѣльцевъ по даннымъ, имѣющимся въ земскихъ Управахъ, Городскихъ Думахъ и Полицейскихъ Управленіяхъ; 2) списокъ единицъ владѣнія по даннымъ межевыхъ установленій и 3) поземельные листы, для отдѣльныхъ единицъ

---

[8]) И пресса встрѣтила новое дѣло привѣтствіемъ. Русск. Инвалидъ 1864 № 221.—

землевладѣнія, по реальной системѣ, содержащіе подробнѣйшую картину хозяйственнаго состава и правоваго положенія имѣнія (и не только частно-, но и публично-правоваго). Удѣлено мѣсто и даннымъ, предъявляемымъ къ ипотечной системѣ. Эти листы должны были, по провѣркѣ, вписываться въ книги и отправляться въ Окружные Суды. Дальнѣйшее веденіе ихъ возлагалось на старшихъ нотаріусовъ.

Пока эта работа производилась въ Министерствѣ Вн. Д., изъ ипотечной Коммиссіи Буткова, выжидавшей итоговъ той работы, многіе члены выбыли и работа не могла возобновиться. Потому въ декабрѣ 1867 г. состоялось Высочайшее повелѣніе о передачѣ дѣла о реформѣ ипотечной системы въ Министерство Юстиціи.

VI. Отъ работъ Коммиссіи, дѣйствовавшей въ составѣ Министерства Финансовъ, намъ остались отдѣльныя записки разныхъ членовъ ея по разнымъ вопросамъ порядка обезпеченія договоровъ и обязательствъ, именно: по исторіи русскаго залога, по дѣйствующему праву залога и т. д., а также—проектъ усовершенствованія нашего вотчиннаго режима [9]).

Среди этихъ записокъ особенное значеніе и интересъ представляютъ „Мысли объ устройствѣ ипотечнаго порядка въ Россіи“ [10]), которыя однѣ только за все время перваго періода движенія въ реформѣ нашего вотчиннаго режима—періода, завершившагося изданіемъ Нотаріальнаго Положенія—стоятъ на почвѣ не узко ипотечной, а широкой вотчинной системы. Эта особенность „Мыслей“ объясняется тѣмъ, что авторъ ихъ стоитъ не за реформу въ точномъ смыслѣ этого слова, а за реставрацію нашего древняго вотчиннаго режима, искалѣченнаго не только позднѣйшими законодательными актами, но еще того больше невѣжественной практикой. Такъ какъ нашъ историческій режимъ былъ больше вотчиннымъ, чѣмъ ипотечнымъ, то авторъ и оказывается сторонникомъ улучшенія всей вотчинной системы.

Точка зрѣнія автора отчасти питается ошибкой, будто наша исконная вотчинная система знала записку въ книги Помѣстнаго Приказа не только переходовъ права собственности, но и установленія залоговъ на недвижимость,—чего въ дѣйствительности не было. Въ остальномъ, авторъ въ краткой формѣ и, въ общемъ, довольно правильно излагаетъ здоровые зачатки нашего Московскаго вотчин-

---

[9]) Труды Коммиссіи, Выс. учрежденной 10 Іюля 1859 г..... Т. I—III.

[10]) Помѣщенная не только въ трудахъ Коммиссіи, но отпечатанная и отдѣльной брошюрой съ датой 1862—63 г. СПБ., притомъ съ значительнымъ по объему продолженіемъ. Авторъ неизвѣстенъ, но „Мысли“ его очень напоминаютъ проектъ сенатора Цеймерна отъ 1873 г.

наго режима и намѣчаетъ важнѣйшіе моменты ломки этого строя, тоже подчасъ переучитывая одни событія и упуская изъ виду другія, но, въ общемъ, также довольно правильно. Переходя, въ заключеніе, къ вопросу о томъ, какъ же выйти изъ современнаго тяжелаго положенія, авторъ разрѣшаетъ его слѣдующимъ образомъ.

„Для введенія ипотечной системы требуется у насъ только, безъ всякихъ большихъ переворотовъ, постепенно очистить наши учрежденія отъ того, что противно историческимъ кореннымъ началамъ, именно надлежало-бы возстановить порядокъ вотчинныхъ дѣлъ болѣе близкій къ первобытному ипотечному свойству онаго; соотвѣтственно сему, слѣдуетъ измѣнить, а затѣмъ и совсѣмъ отмѣнить систему запретительную, крѣпостныя же дѣла постепенно замѣнить настоящими нотаріусами.

Не вдругъ, а въ постепенной послѣдовательности, надо для этого принять слѣдующія мѣры:

А) *Относительно вотчинныхъ дѣлъ.* Слѣдуетъ предоставить Министру Юстиціи войти въ тѣ соображенія, кои возложены на него въ 1836 г. по поводу преній о статьѣ 884 Зак. Гражд. изд. 1832 г.; пересмотрѣть вновь эти пренія и возстановить во всей силѣ начало, поставленное въ 34 ст. XVII гл. Уложенія и основанной на оной статьѣ 884, X, I Св. З.

Отмѣнивъ не ведущую ни къ чему публикацію о *совершеніи акта*, возстановить, на точномъ основаніи ст. 205 Учр. Губ. 1775 г., публикаціи о предъявленіи акта Мѣстному Суду для утвержденія перехода имѣнія къ покупщику.

Подтвердить Уѣзднымъ Судамъ, чтобы акты, являемые къ нимъ для ввода во владѣніе и утвержденія перехода недвижимыхъ имѣній, были отъ слова до слова вносимы въ особо заведенныя для сего записныя книги, каковыя имѣлись въ Вотчинной Коллегіи и Помѣстномъ Приказѣ и доселѣ имѣются въ нѣкоторыхъ Уѣздныхъ Судахъ.

Вотчиннымъ дѣламъ, въ производствѣ находящимся, имѣть особый настольный реэстръ, который продолжать черезъ всѣ годы безъ возобновленія нумераціи.

Въ тѣхъ канцеляріяхъ, въ которыхъ дѣла раздѣлены на многіе столы, вотчинныя дѣла должны быть сосредоточены въ одномъ столѣ, и передача ихъ въ другой столъ не должна быть допускаема.

Вотчинныя дѣла хранить въ архивахъ особо отъ другихъ дѣлъ.

Обязать уѣздные суды болѣе тщательнымъ храненіемъ межевыхъ плановъ и книгъ (во многихъ судахъ значительная часть ихъ растеряна). Для этого: а) снабдить Уѣздные Суды копіями съ тѣхъ каталоговъ—какъ генеральнаго, такъ и спеціальнаго межеванія,—

которые имѣются въ Государственномъ Межевомъ Архивѣ (каковыхъ они, къ сожалѣнію, доселѣ не имѣли) и велѣть привести въ извѣстность всѣ наличные планы, выставя на нихъ № №, подъ которыми дачи значатся въ Государственномъ Межевомъ Каталогѣ. б) Дабы положить предѣлъ дальнѣйшей растратѣ плановъ, велѣть Уѣзднымъ Судамъ донести Межевой Канцеляріи,—какіе планы въ оныхъ оказались и какихъ нѣтъ. Затѣмъ членамъ судовъ производить каждогодно провѣрку плановъ и возложить на нихъ денежную отвѣтственность за неоказавшіеся. в) Заготовить для каждаго Уѣзднаго Суда, хотя-бы на счетъ помѣщиковъ или земскихъ повинностей, копію съ уѣзднаго Атласа, листы коего развѣсить въ Присутственной Камерѣ.

Велѣть Уѣзднымъ Судамъ завести къ вотчиннымъ дѣламъ указатель или вотчинную книгу, въ которой для каждой недвижимости назначить особую страницу, и на послѣдней отмѣчать, со ссылкою на вотчинныя дѣла, всѣ могущія произойти перемѣны во владѣніяхъ и владѣльцахъ.—

Въ эту книгу вносить недвижимости по порядку межеваго каталога, давая каждому имѣнію тотъ самый №, какой оно имѣетъ въ самомъ каталогѣ; этимъ номерамъ быть на будущее время неизмѣнными.

Въ случаѣ раздробленія имѣнія, образующіяся новыя статьи различать присовокупленіемъ къ общему номеру второстепеннаго частнаго номера.

Къ вотчинной книгѣ имѣть указатель въ строго алфавитномъ порядкѣ: а) по названіямъ дачъ и б) по именамъ владѣльцевъ. Впредь, при выдачѣ свидѣтельства на недвижимое имѣніе, непремѣнно указывать номеръ, подъ которымъ эта недвижимость значится въ вотчинной книгѣ.

Палатамъ наблюдать, чтобы нижнія инстанціи основывали на вотчинныхъ дѣлахъ и межевыхъ документахъ тѣ свѣдѣнія и удостовѣренія, которыя требуются отъ нихъ для выдачи свидѣтельствъ; но это не снимаетъ съ Палатъ лежащей на нихъ отвѣтственности за благонадежность выдаваемаго ими свидѣтельства. А для сего Палаты должны ревизовать вотчинныя дѣла Уѣздныхъ Судовъ.

Когда при помощи этихъ мѣръ вотчинная часть упорядочится, передать ее Гражданскимъ Палатамъ, по примѣру Вотчинныхъ Коллегій, съ устройствомъ при нихъ особыхъ отдѣленій вотчинныхъ и ипотечныхъ дѣлъ и съ передачею въ нихъ Вотчинныхъ архивовъ Уѣздныхъ Судовъ.

Съ этого времени, вслѣдствіе преобразованія установленія Крѣпостныхъ Дѣлъ, отмѣнить запретительную систему и ввести

обезпеченіе взысканій и требованій черезъ записку оныхъ въ вотчинныя книги.

Тогда же ввести взиманіе крѣпостныхъ пошлинъ у вотчинныхъ дѣлъ, какъ было до 1720 г.; интересъ пріобрѣтателей при лучшемъ устройствѣ вотчинно-ипотечной части гарантируетъ аккуратное поступленіе пошлинъ.

Б). Относительно крѣпостныхъ дѣлъ. Это установленіе нераціонально и тяготитъ публику. Но совершенное упраздненіе его можетъ послѣдовать не иначе, какъ съ отмѣною запретительной системы, безъ которой, до надлежащаго устройства вотчинныхъ и ипотечныхъ дѣлъ, нельзя обойтись; но нужно по возможности уменьшить вредъ и подготовить окончательное упраздненіе установленія слѣдующими мѣрами:

Отмѣнить какъ безполезную публикацію о совершеніи актовъ, такъ и посылку отъ Крѣпостныхъ Дѣлъ копій съ оныхъ въ губернію и уѣздъ, гдѣ находится имѣніе, составляющее предметъ акта.

Въ отвращеніе проволочки, происходящей при письмѣ крѣпостей отъ неправильнаго пониманія стт. 744 и 745 Зак. Гражд., объяснить, что статьи эти не обязываютъ чиновниковъ Крѣпостныхъ Дѣлъ требовать удостовѣреніе въ томъ, что имѣніе, на которое пишется актъ, есть собственность лица отчуждающаго (т.-е. свѣдѣній объективныхъ), и что подъ законными препятствіями, о коихъ говорится въ означенныхъ статьяхъ, надлежитъ разумѣть запрещеніе въ письмѣ крѣпостей и вообще только такія личныя препятствія (субъективныя), о которыхъ можно извѣститься безъ вышеупомянутыхъ удостовѣреній.

Постепенно преобразовать публичный нотаріатъ; сравнить частныхъ маклеровъ съ публичными нотаріусами; освободить ихъ отъ зависимости отъ Думы и опредѣлять не по выбору Общества, а по назначенію Министра Юстиціи, которому ихъ подчинить; распространить ихъ кругъ дѣйствій, дать тарифъ для взиманія платы за ихъ труды; а послѣ такого преобразованія, предоставить публичнымъ нотаріусамъ писаніе или свидѣтельствованіе всѣхъ актовъ, не требующихъ предварительныхъ справокъ съ запретительными книгами, не изъемля изъ сего довѣренностей; крѣпостныя же заемныя письма отмѣнить.

Черезъ нѣсколько времени по сосредоточіи въ Гражданскихъ Палатахъ вотчинныхъ дѣлъ по всей губерніи, предоставить всѣмъ тѣмъ, въ чью пользу наложено запрещеніе, ходатайствовать о обезпеченіи ихъ требованій въ теченіе извѣстнаго срока внесеніемъ въ записныя вотчинныя книги, а вмѣстѣ прекратить на будущее время наложеніе запрещеній, закрыть самыя крѣпостныя экспедиціи,

предоставивъ съ сей эпохи и самыя отчужденія недвижимыхъ имѣній совершать посредствомъ домашнихъ актовъ, съ явкою оныхъ у вотчинныхъ и ипотечныхъ дѣлъ. Такъ воскреснетъ наша родная вотчинная система.

В). Что касается спеціальнаго урегулированія реальнаго кредита, то авторъ „Мыслей“ даже не прочь ввести ипотечную систему по западному образцу, хотя и тутъ намѣчаетъ оздоровленіе запретительной системы собственными средствами, для чего полагаетъ первымъ шагомъ—предметную систему запретительныхъ книгъ, по примѣру С.-Петербургской Сохранной Казны. Вообще авторъ находитъ время для введенія ипотечной системы удобнымъ, въ виду накопленія свѣдѣній о землевладѣніи въ связи съ освобожденіемъ крестьянъ“ [11]).

По своему оффиціальному значенію Записка осталась въ роли матеріаловъ Коммиссіи 1859 г., не выразившись даже ни въ какомъ проектѣ; и только нравственный авторитетъ ея отчасти чувствуется въ работахъ составителей проекта Нотаріальнаго Положенія.

Такъ что, въ концѣ концовъ, до Судебной Реформы почти не была выдвинута идея обновленія нашего вотчиннаго режима; все вниманіе обращалось на ипотечную реформу и всѣ мнѣнія сходились на неотложности и осуществимости этой реформы.

Глава II.

Судебная реформа 1864 г. и Нотаріальное Положеніе 1866 г.

§ 25. Общія задачи реформы.

Судебная реформа была направлена на усовершенствованіе организаціи спорной юрисдикціи; охранительное судопроизводство оставалось на заднемъ планѣ,—въ чемъ особенно легко убѣдиться, сравнивая по матеріаламъ судебной реформы относительное вниманіе, удѣлявшееся той и другой отрасли судебнаго дѣла работавшими надъ нимъ государственными элементами [12]).

Въ частности, не смотря на то, что дореформенный судъ былъ въ то же время и вотчиннымъ установленіемъ, слѣдовательно реформа его должна была-бы заставить законодателя какъ-нибудь открыто отнестись къ судьбѣ этой отрасли судебной дѣятельности,

---

[11]) Труды Коммиссіи для устройства Зем. Банк. т. III: „Мысли“ стр. 10—44.

[12]) Судебные Уставы 20 Ноября 1864 г. изд. Госуд. Канцеляріи ч. I и II.

—въ основныхъ положеніяхъ проекта новаго судебнаго строя мы не находимъ даже открытаго упоминанія о вотчинныхъ установленіяхъ. Только въ 91 ст. Выс. утвержденныхъ 29 Сентября 1862 г. основныхъ положеній о судоустройствѣ, исчерпывающей всѣ основы нотаріата, встрѣчаемъ самое общее и смутное начало: „въ губерніяхъ и уѣздныхъ городахъ состоятъ нотаріусы, которые завѣдываютъ, подъ наблюденіемъ судебныхъ мѣстъ, совершеніемъ актовъ объ уступкѣ и пріобрѣтеніи имуществъ и о разныхъ обязательствахъ", да въ ст. 11-ой (тамъ же), въ перечнѣ лицъ, состоящихъ при судахъ, находимъ упоминаніе о нотаріусахъ.

Такимъ образомъ, заданіе Коммиссіи, работавшей надъ Нотаріальнымъ Положеніемъ, было очень неопредѣленное. При разрѣшеніи его, въ различныхъ стадіяхъ обработки проекта Нотаріальнаго Положенія, участники составленія проекта пытались, пользуясь этой неопредѣленностью, внести въ проектъ самыя различныя начала.

Наиболѣе смѣлые, подъ видомъ реформы нотаріата въ той его части, которая относилась до вотчинныхъ сдѣлокъ о недвижимостяхъ, проектировали введеніе у насъ настоящей вотчинной системы, по прусскому образцу, конечно, не затрогивая матеріальнаго права, а ограничиваясь только такъ называемымъ формальнымъ вотчиннымъ правомъ. Съ этой цѣлью они предлагали при окружныхъ судахъ организовать нотаріальные архивы, съ значеніемъ болѣе или менѣе самостоятельныхъ вотчинныхъ установленій, завѣдуемые особыми начальниками въ положеніи членовъ окружныхъ судовъ и дѣйствующіе подъ ближайшимъ надзоромъ сихъ судовъ. Въ этихъ архивахъ предполагалось завести поземельныя (т.-е. вотчинныя) книги и поземельные (т.-е. вотчинные) реестры: причемъ книги эти должны были имѣть значеніе,—какъ можно судить изъ детальнаго развитія этого предложенія,—вотчинныхъ актовъ, а реестры—вотчинныхъ книгъ. Поземельныя книги (вотчинные акты) ведутся по хронологической системѣ, а поземельные реестры (вотчинныя книги)—по реальной системѣ, по названіямъ имѣній. Въ эти реестры вносятся, по постановленію суда, всѣ перемѣны вещныхъ правоотношеній по недвижимостямъ, по мѣрѣ поступленія въ архивъ сдѣлокъ о недвижимостяхъ; туда же вносятся, въ частности, запрещенія, наложенныя въ обезпеченіе требованій, вмѣсто прежняго порядка публикованія ихъ въ Сенатскихъ Объявленіяхъ. Словомъ, вотчинныя книги должны отображать картину полнаго правоваго состоянія каждой недвижимости. И вестись онѣ должны при окружныхъ судахъ мѣста нахожденія имѣній. Что касается первоначальнаго обзаведенія этихъ поземельныхъ книгъ и поземель-

ныхъ реестровъ, то матеріалы крѣпостныхъ установленій, вслѣдствіе хаотическаго ихъ состоянія, конечно, не могли дать новымъ вотчиннымъ установленіямъ удовлетворительныхъ данныхъ для этого. Тревожить же всѣхъ собственниковъ требованіемъ представленія имѣющихся у нихъ актовъ было-бы слишкомъ неудобно, да, въ виду массы дѣлъ, дорого и волокитно. А потому предполагалось заводить вотчинныя книги и реестры постепенно, по мѣрѣ совершенія сдѣлокъ объ отдѣльныхъ недвижимостяхъ. Въ то же время предполагалось составлять историческіе реестры, излагая въ нихъ судьбу имѣній за прошлое время.

Таково было первоначальное предположеніе проекта Нот. Положенія 1863 г.[13]).

Осуществленіе этого предположенія было принципіально возможно. Конечно, получилось-бы усовершенствованіе лишь внѣшняго, формальнаго вотчиннаго права, и вовсе незатронутымъ осталось-бы матеріальное право,—въ частности, нашъ вотчинный режимъ былъ бы лишенъ fides publica, являющейся коренной основой всѣхъ благихъ послѣдствій развитаго такого режима; далѣе, примитивнымъ осталось бы матеріальное залоговое право и т. д. Но все же, стоило добавить къ очерченному предложенію требованіе о сообщеніи въ нотаріальный архивъ всѣхъ случаевъ перехода и установленія правъ на недвижимости,—и мы имѣли бы огромный шагъ впередъ въ усовершенствованіи искалѣченной системы. А если бы еще отграничить нотаріальныя обязательственныя сдѣлки объ установленіи вотчинныхъ правъ на недвижимости отъ вотчиной записки въ нотаріальномъ архивѣ перемѣнъ въ судьбѣ правъ на недвижимость—что не составляло никакой ломки,—то нашъ вотчинный режимъ въ формальномъ отношеніи сдѣлалъ бы огромный шагъ впередъ, подготовивъ успѣшное разрѣшеніе вопроса о введеніи правильной вотчинной системы.

Однако этого не случилось. Предположеніе проекта 1863 г. встрѣтило возраженія со стороны Министра Юстиціи, которыя были сочтены достаточными, чтобы его отвергнуть, но не настолько важными, чтобы съ ними считались при выработкѣ дальнѣйшихъ проектовъ.

Министръ Юст. указывалъ, что предположеніе проекта 1863 г. клонится ко введенію новшества, т.-е. ипотечной системы; между тѣмъ, на почвѣ реформы нотаріата можно ввести только крайне несовершенную ипотечную систему, именно можно установить за-

---

[13]) См. подъ ст. 157 Нот. Пол. въ „Судебныхъ Уставахъ“ изд. Госуд. Канцеляріи ч. III.

пись въ ипотечную книгу только тѣхъ перемѣнъ въ правовомъ положеніи имѣній, кои слѣдуютъ по сдѣлкамъ между живыми. Всѣ перемѣны правоотношенія по имѣнію, послѣдовавшія по другимъ основаніямъ (публичная продажа, наслѣдованіе, давность и т. д.), останутся не отмѣченными. Книги будутъ содержать неполную картину правоотношенія, не говоря уже о томъ, что онѣ не могутъ быть снабжены по усмотрѣнію данной Коммиссіи главнѣйшимъ свойствомъ всякой правильно организованной ипотечной системы, т. е. fides publica. А такая ипотечная система не оправдаетъ расходовъ на ея заведеніе. Да было бы и неудобно данной коммиссіи касаться и мимоходомъ разрѣшать такой важнѣйшій вопросъ, какъ вопросъ объ ипотечной системѣ,—тѣмъ болѣе, что надъ нимъ уже работаетъ другая коммиссія. Предрѣшать что-либо въ работахъ послѣдней, упреждать ея выводы, мимоходомъ только касаясь этой сферы, совершенно невозможно.

Особенно же подчеркивали то, что проектируемый порядокъ порождаетъ медлительность совершенія вотчинныхъ сдѣлокъ. Сначала сдѣлка совершается у нотаріуса, потомъ она пересылается въ нотаріальный архивъ по мѣсту нахожденія имѣнія, и только тогда получаетъ свою силу. Это дорого, хлопотливо и можетъ убить оборотъ. Далѣе, нотаріусъ совершаетъ сдѣлку, не справляясь о возможныхъ препятствіяхъ къ ея совершенію; а потомъ, уже въ нотаріальномъ архивѣ, могутъ всплыть непредолимыя къ тому препятствія. Для чего же требуется совершать сдѣлку у нотаріуса, если изъ нея можетъ ничего не выйти. И кто повѣритъ этой сдѣлкѣ настолько, чтобы уплатить деньги за имѣніе...

Неудобнымъ признавалось и то, что всѣ недвижимости, включая самыя малоцѣнныя, вѣдаются въ Окружныхъ Судахъ. Это будетъ хуже, чѣмъ было прежде.

Новый порядокъ не оправдывается—говорили дальше—и соображеніями о серьезности дѣла и опасеніями возможныхъ неправильностей въ сдѣлкахъ о недвижимостяхъ, такъ какъ такія неправильности поправимы и рѣдко встрѣчаются.

Новый порядокъ не улучшаетъ дѣла; лучше уже оставаться при старомъ.

Далѣе, въ предположеніи 1863 г. отмѣчалось соучастіе суда въ совершеніи вотчинныхъ сдѣлокъ, какъ неудобное начало. Причемъ, соображенія высказывались сходныя съ тѣми, по которымъ въ Германскихъ государствахъ въ новѣйшее время вотчинныя установленія были отдѣлены отъ судебныхъ и получили самостоятельное положеніе. Именно, отмѣчалось, что одинъ и тотъ же судъ утверждаетъ сдѣлку въ порядкѣ охранительномъ, а потомъ можетъ быть

привлеченъ къ разсмотрѣнію дѣла по ней въ порядкѣ спорномъ. И вотъ иногда получится такое положеніе, что суду придется судить самого себя, напримѣръ, въ случаѣ предъявленія иска объ уничтоженіи акта. Невольно судъ будетъ относиться къ спорному дѣлу подъ угломъ зрѣнія своего прежняго рѣшенія по тому же вопросу въ порядкѣ безспорномъ. Еще болѣе затруднительными будутъ случаи такого рода, если постановленіе суда о совершеніи акта, состоявшееся въ нотаріальномъ порядкѣ, было обжаловано высшей инстанціи и признано правильнымъ. При такихъ обстоятельствахъ судебныя мѣста не могутъ представлять гарантіи въ томъ, что искъ объ уничтоженіи акта будетъ разсмотрѣнъ ими совершенно безпристрастно. А нерѣдко возникаютъ сомнѣнія даже относительно права судебныхъ мѣстъ перевершать въ судебномъ порядкѣ тѣ рѣшенія, которыя прежде состоялись въ нихъ въ порядкѣ нотаріальномъ. По всѣмъ этимъ соображеніямъ признавалось желательнымъ нотаріальную часть (включая и совершеніе вотчинныхъ актовъ) отдѣлить отъ суда и ввѣрить всецѣло нотаріусамъ.

Далѣе, такъ какъ при совершеніи акта нужно удостовѣриться въ лицѣ и имуществѣ, то совершеніе акта на недвижимость слѣдуетъ—говорили—предоставить нотаріусу мѣста нахожденія лица, а утвержденіе акта (новое понятіе, заимствованное изъ теоріи, не понимавшей древнихъ вотчинныхъ порядковъ)—нотаріусу уѣзднаго города мѣста нахожденія имѣнія. Эти два момента будутъ не сложнѣе, чѣмъ купчая и вводъ стараго порядка. Въ тоже время, при новомъ порядкѣ избѣгаются тѣ злоупотребленія, которыя практиковались прежде, именно совершеніе на одно имѣніе нѣсколькихъ купчихъ и закладныхъ въ разныхъ крѣпостныхъ установленіяхъ Имперіи. Впредь получитъ силу только тотъ актъ, который раньше предъявленъ къ утвержденію.

Наконецъ, отвергая поземельныя книги и реестры, признавали полезнымъ завести нотаріусамъ крѣпостные реестры,для отмѣтокъ перемѣнъ правоотношенія по недвижимости,—не съ тѣмъ значеніемъ, какое имѣютъ вотчинныя книги, но съ пользою для приближающейся ипотечной реформы.

Нотаріальные архивы тогда вовсе не потребуются.

Очерченное второе предположеніе, исходившее отъ Министра Юстиціи, уступая первому въ усовершенствованіи формальной стороны вотчиннаго режима, имѣло, по крайней мѣрѣ, хотя то достоинство, что приближало вотчинныя установленія къ населенію. Но, въ общемъ ходѣ реформы, оно сыграло чисто отрицательную роль: опрокинувъ первое предположеніе, оно не удержалось и само, а уступило мѣсто третьему, окончательному предположенію,

въ которомъ уже не было ни достоинствъ перваго, ни удобствъ втораго, а было нѣчто третье,—новая комбинація, исходившая отъ II Отдѣленія (Представленіе 25 янв. 1866 г.).

Третье предположеніе заключалось въ слѣдующемъ. Въ виду важнаго значенія акта о недвижимостяхъ признано неудобнымъ предоставлять утвержденіе ихъ уѣзднымъ нотаріусамъ, а въ виду неудобствъ смѣшенія судебныхъ и нотаріальныхъ функцій въ лицѣ окружныхъ судовъ—признано неудобнымъ настаивать на утвержденіи этихъ актовъ окружными судами. Потому предположено создать самостоятельныя установленія старшихъ нотаріусовъ при окружныхъ судахъ и подъ надзоромъ и общимъ руководствомъ таковыхъ; старшіе нотаріусы того округа, въ которомъ находится имѣніе, и призываются утверждать или укрѣплять акты о переходѣ какихъ либо правъ на недвижимость, по совершеніи ихъ у нотаріусовъ по выбору договаривающихся сторонъ.

Старшій нотаріусъ, по представленіи акта, обязанъ 1) удостовѣриться въ дѣйствительномъ существованіи имѣнія, на которое актъ совершается; 2) въ томъ, что имѣніе свободно отъ запрещенія; 3) въ дѣйствительной принадлежности его лицу, уступающему право на него и, наконецъ, 4) внести актъ въ крѣпостную книгу.

Старшій нотаріусъ ведетъ по-прежнему такія книги и вновь заводитъ реестры крѣпостныхъ дѣлъ. Форма послѣднихъ должна быть выработана Министромъ Юстиціи, возможно цѣлесообразная,—реальная, по названіямъ имѣній. Эти реестры призывались накопить современемъ данныя для ипотечной системы [14]).

Очерченный порядокъ—говорится въ предположеніи II Отдѣленія—похожъ на прежній, и имѣетъ за себя авторитетъ традиціи. Только при немъ дѣйствуетъ не надсмотрщикъ и судъ, а нотаріусъ—и старшій нотаріусъ округа, въ коемъ находится имѣніе. Но старшій нотаріусъ—тотъ же членъ окружнаго суда; а на практикѣ и раньше утверждались крѣпостные акты однимъ членомъ суда. Преимущества же новаго строя очевидны: разъ актъ не получаетъ полной силы раньше утвержденія его старшимъ нотаріусомъ по мѣсту нахожденія имѣнія, исключается возможность злоупотребленій въ видѣ многократнаго отчужденія имѣнія или обремененія его залогами.

Съ другой стороны, прежній порядокъ также зналъ требованіе предъявленія акта на мѣстѣ нахожденія имѣнія для ввода во владѣніе.

---

[14]) Идея Стояновскаго, въ ту пору бывшаго Товарищемъ М. Ю. (См. его записку отъ 1883 г. Февраль. Стр. 6).

Существенное различіе прежняго и новаго порядка сводится къ тому, что тамъ актъ получалъ силу тотчасъ по совершеніи его и до предъявленія на мѣстѣ для ввода; тогда какъ теперь онъ будетъ пріобрѣтать полную силу не прежде, какъ по утвержденіи его на мѣстѣ нахожденія имѣнія. Этой то перемѣною и осуществляется обезпеченіе отъ злоупотребленій, возможныхъ при прежнемъ порядкѣ.

Это предположеніе и было положено въ основу окончательнаго проекта Нотаріальнаго Положенія.

Такимъ образомъ, чѣмъ больше обсуждалась реформа вотчиннаго режима, тѣмъ скромнѣе она становилась и тѣмъ больше она приближалась къ сложившемуся порядку. Но были и нѣкоторыя общія основанія у всѣхъ трехъ очерченныхъ теченій. Именно, всѣ три предположенія отказываются отъ ввода во владѣніе и стоятъ на вотчинной запискѣ по мѣсту нахожденія недвижимости, какъ оффиціальномъ актѣ, завершающемъ пріобрѣтеніе и имѣющемъ своимъ основаніемъ вотчинный договоръ. Главное различіе ихъ, что касается матеріальнаго вотчиннаго права, сводится къ тому, что по первому проекту 1863 г. вотчинный договоръ какъ и послѣдующая записка совершается вотчиннымъ установленіемъ округа нахожденія недвижимости, имѣя основаніемъ обязательственную сдѣлку объ отчужденіи имѣнія, совершаемую любымъ нотаріусомъ, тогда какъ по второму и третьему проектамъ (М. Ю. и П Отдѣленія) обязательственная сдѣлка объ отчужденіи не существенна, вотчинный договоръ совершается любымъ нотаріусомъ, а вотчинная записка, основанная на этомъ договорѣ, совершается вотчиннымъ установленіемъ округа, гдѣ находится имѣніе. А такъ какъ послѣдній проектъ (П Отдѣленія) возлагаетъ вотчинныя функціи на оффиціальные органы, старшихъ нотаріусовъ, состоящихъ при Окружныхъ Судахъ, то организація вотчиннаго режима проекта, дѣйствительно, очень близко подходила къ исторически сложившемуся строю. Больше всего она приближалась къ строю, дѣйствовавшему въ послѣдніе годы существованія Вотчинной Коллегіи, когда крѣпость представляла собою законченный вотчинный договоръ, а вотчинная записка, составляя оффиціальный актъ, опирающійся на тотъ договоръ, выполнялась другимъ совсѣмъ учрежденіемъ, чѣмъ крѣпость. Въ остальномъ всѣ проекты не затрогивали вовсе матеріальнаго вотчиннаго права, считались съ нимъ и отъ него отправлялись, реформируя только формальное вотчинное право. Въ частности, третій проектъ, положенный въ основу Нотаріальнаго Положенія и стремившійся держаться по возможности сложившихся отношеній, намѣчалъ новыя нотаріальныя и вотчин-

ныя установленія и пересматривалъ производство. Основныя черты измѣненій намѣчались имъ слѣдующія: 1) что касается устройства тѣхъ и другихъ установленій, предполагалось отдѣленіе нотаріата и вотчинной части отъ суда, завершеніе процедуры отчужденія—въ вотчинныхъ установленіяхъ мѣста нахожденія недвижимости. Но реформа не проводила принципіальнаго раздѣленія нотаріальныхъ и вотчинныхъ функцій; нотаріатъ соучавствуетъ въ вотчинномъ производствѣ; самыя вотчинныя сдѣлки сохраняютъ названіе крѣпостныхъ сдѣлокъ. Чисто нотаріальную природу имѣютъ только запродажа недвижимости и обязательства иного рода. 2) Что же касается производства, то въ принципѣ предполагалось построить производство у нотаріусовъ на началѣ состязательности; однако, оставался доступъ неопредѣленнаго объема инквизиціонному началу, особенно у старшихъ нотаріусовъ.

Вообще, процедура, вслѣдствіе участія въ ней двухъ нотаріусовъ по крайней мѣрѣ, обѣщала быть сложной, волокитной, дорогой и далеко не надежной.

Посмотримъ теперь, какъ осуществилось въ деталяхъ предположенное устройство нашего вотчиннаго режима въ Нотаріальномъ Положеніи 1866 г.

§ 26. Организація нотаріальнаго дѣла въ эпоху Нотаріальнаго Положенія.

Послѣ полуторавѣковаго перерыва, нотаріальное дѣло въ точномъ значеніи этого понятія и во всемъ его объемѣ, по Нотаріальному Положенію 1866 г., снова возлагается на отдѣльные отъ судовъ, самостоятельно, хотя и подъ наблюденіемъ судебныхъ мѣстъ дѣйствующіе органы—нотаріусовъ (въ обыденномъ словоупотребленіи—младшихъ нотаріусовъ) (Нот. Пол. ст. 1). Участіе старшаго нотаріуса въ чисто нотаріальной работѣ сводится къ роли начальника архива, куда по истеченіи каждаго года передаются младшими нотаріусами актовыя книги съ реестрами и приложеніями для храненія и откуда выдаются копіи и справки о совершенныхъ у нотаріусовъ актовъ (Ст. 1, 34, 35, 47). Съ другой стороны, не нотаріусы, а мировые судьи вѣдаютъ одну чисто нотаріальную функцію, именно засвидѣтельствованіе явки актовъ, въ тѣхъ городахъ, мѣстечкахъ, посадахъ и селеніяхъ, гдѣ нѣтъ нотаріусовъ (2 ст.).

I. Нотаріусы, подобно Московской площади, являются какъ-бы органами общества, которые, въ виду значенія ихъ дѣятельности

для государства, поставлены въ связь и подъ контроль государственныхъ установленій, именно судебныхъ, такъ какъ ихъ дѣятельность представляетъ собою отрасль охранительнаго судопроизводства.

Такъ, нотаріусы опредѣляются (и увольняются) старшимъ предсѣдателемъ судебной палаты по представленіямъ предсѣдателя окружнаго суда изъ лицъ, удовлетворяющихъ извѣстнымъ, довольно, въ общемъ, скромнымъ требованіямъ, болѣе скромнымъ, чѣмъ тѣ, которыя предъявляются по общему уставу о службѣ гражданской для вступленія на государственную службу. Въ тоже время пребываніе на государственной или общественной службѣ несовмѣстимо съ занятіемъ должности нотаріуса. Не могутъ они принимать на себя и обязанности присяжныхъ повѣренныхъ; по особымъ свойствамъ ихъ дѣятельности, отъ поступающихъ въ нотаріусы требуется представленіе залога (Ст. 5—16; 19).

Лишь для приданія имъ большаго авторитета и считаясь съ условіями своего времени, Нот. Положеніе заявляетъ, что нотаріусы почитаются состоящими въ государственной службѣ, въ должности VШ. класса; причемъ тотчасъ же оговаривается, что они не производятся въ чины и не имѣютъ права на пенсію (17 ст.).

Отправляя функцію судебнаго управленія, или охранительнаго судопроизводства, нотаріусы состоятъ въ вѣдомствѣ тѣхъ окружныхъ судовъ, въ округѣ которыхъ находится ихъ мѣстопребываніе, и исполняютъ возлагаемыя на нихъ Нотаріальнымъ Положеніемъ обязанности подъ наблюденіямъ этихъ судовъ (20, 57, 58 ст.). Дѣйствуютъ нотаріусы только въ предѣлахъ округа того суда, но, конечно, въ отношеніи всѣхъ, обращающихся къ нимъ, лицъ, хотя-бы жительствующихъ въ другомъ округѣ (21, 22 ст.).

II. Кругъ дѣйствія нотаріуса вообще весьма широкій: онъ совершаетъ всякаго рода акты (кромѣ особо изъятыхъ отъ сего закономъ), производитъ засвидѣтельствованія, хранитъ документы и выдаетъ выписи изъ своихъ актовыхъ книгъ и копіи актовъ (65) [15]).

---

[15]) Временныя Правила 1867 г. (изданныя М. Ю. въ руководство Нотаріусамъ при примѣненіи ими Нот. Пол. и опубликованныя Сенатомъ 3 Ноября того же года—П П. С. З. № 45.135) возложили на Нотаріусовъ совершеніе данныхъ на имѣнія, проданныя съ публичнаго торга или пріобрѣтенныя крестьянами въ собственность отъ помѣщиковъ, при ликвидаціи крѣпостныхъ отношеній. Причемъ, если публичная продажа совершена въ Старыхъ Судебныхъ Установленіяхъ, то нотаріусъ пишетъ данную по сообщенію сихъ мѣстъ, по сдѣланіи ими постановленія объ утвержденіи за покупателемъ проданнаго имѣія (2172, X, 2), наблюдая правила 2173, X, 2; если же—новыми Судами, то по предъявленіи нотаріусу копіи опредѣленія Непремѣннаго Члена Мироваго Съѣзда или Окружнаго Суда (1164 ст .У. Гр. С.) покупщикомъ имѣнія. Проданное имѣніе показывается въ данной по описи, по которой производилась продажа (32 ст.). Старшій Но-

Причемъ Нотаріальное Положеніе предоставляетъ на полное усмотрѣніе сторонъ опредѣлять порядокъ совершенія актовъ—домашній, нотаріальный (или явочный). Таково правило.

Нотаріусъ же совершаетъ, между прочимъ, и акты о переходѣ или ограниченіи права собственности на недвижимыя имѣнія, т. е. вотчинные; положеніе этихъ актовъ особенное: они, подъ страхомъ недѣйствительности самыхъ договоровъ и сдѣлокъ, должы быть совершаемы всегда у нотаріусовъ и обращаемы по 157 ст. Нот. Пол. черезъ утвержденіе ихъ старшимъ нотаріусомъ въ крѣпостные (66 ст. ср. 79).

Первые акты образуютъ чистую область нотаріата, тогда какъ вторые являются для нотаріусовъ собственно чужеродными, составляя уже вотчинную ихъ функцію.

Ш. Сообразно двумъ очерченнымъ функціямъ,—нотаріальной и вотчинной,—Нотаріусъ ведетъ двѣ актовыя книги, въ которыя полностью вносятся совершаемые имъ акты: въ одну изъ этихъ книгъ вносятся акты, совершенные нотаріусомъ въ кругѣ нотаріальной дѣятельности; въ другую же записываются акты, относящіеся до установленія вотчинныхъ правъ на недвижимость, т. е. вотчинные (26 ст.).

IV. Порядокъ совершенія актовъ или нотаріальное производство вообще построено въ Нотаріальномъ Положеніи на началѣ состязательности; но оставлено мѣсто и для инквизиціоннаго начала, которое Временными Правилами 1867 г. было значительно развито, а практикою доведено до крайнихъ предѣловъ.

Прежде чѣмъ совершить актъ, нотаріусъ, по Положенію, долженъ удостовѣриться въ самоличности сторонъ, участвующихъ въ совершеніи акта, если эти стороны ему лично неизвѣстны,—или путемъ удостовѣренія въ томъ черезъ другихъ, лично извѣстныхъ нотаріусу и заслуживающихъ довѣрія лицъ, или инымъ путемъ (73 ст.). Законъ настолько заботится о надежности удостовѣренія личности сторонъ, что требуетъ въ самомъ актѣ оговорки о томъ, лично-ли стороны извѣстны нотаріусу или нѣтъ, а тогда какъ онъ убѣдился въ ихъ тождествѣ (74 ст. и мотивы къ ней).

Временныя Правила 1867 г. указали, на случай невозможности удостовѣриться въ самоличности сторонъ черезъ свидѣтелей, въ качествѣ достаточнаго способа удостовѣренія—свидѣтельство начальства, полиціи, паспортъ, аттестатъ о службѣ и т. п. (19 ст.).

таріусъ не утверждаетъ данныхъ, а только отмѣчаетъ (ст.32 тамъ же)—Сенатская практика еще больше расширила дѣятельность нотаріусовъ, возложивъ на нихъ совершеніе данныхъ на имѣнія, пріобрѣтенныя по давности. Въ концѣ концовъ нотаріатъ охватилъ всѣ случаи перехода собственности, весь вотчинный оборотъ.

Далѣе, Нотаріусъ, по Положенію, долженъ убѣдиться въ томъ, имѣютъ-ли лица, отъ имени и на имя которыхъ слѣдуетъ совершить актъ, законную правоспособность (83 ст.).

Временныя Правила 1867 г. предписываютъ нотаріусамъ удостовѣряться въ этомъ черезъ свидѣтелей, а руководствоваться статьями Гражданскихъ Законовъ о состояніяхъ, гдѣ перечисляются разнаго рода ограниченія правоспособности (20 ст.).

Наконецъ, нотаріусъ долженъ разсмотрѣть условія сдѣлки, если стороны не имѣютъ проекта и поручаютъ самому нотаріусу составить таковой,—или проектъ сдѣлки, если стороны представили его: а, по разсмотрѣніи, допросить участвующихъ въ актѣ: дѣйствительно ли они по доброй волѣ желаютъ его совершить и понимаютъ ли его смыслъ и значеніе (88, 89 ст.).

По Временнымъ Правиламъ, Нотаріусъ предлагаетъ сторонамъ, въ предохраненіе ихъ отъ невыгодныхъ послѣдствій совершенія актовъ, справиться передъ совершеніемъ акта съ алфавитомъ запретительныхъ книгъ, нѣтъ-ли тамъ запрещенія на имѣніе (34 ст.); сверхъ того Правила предписываютъ Нотаріусамъ руководствоваться даже ст. 802, X, I о недопущеніи въ совершаемыхъ актахъ ничего незначащихъ рѣчей и о невключеніи туда ябедническихъ доносовъ.

На основѣ этихъ предписаній малограмотные нотаріусы, забывъ основное начало состязательности, утвердили и довели до крайнихъ предѣловъ дореформенное инквизиціонное начало въ своемъ производствѣ.

Если актъ таковъ, что совершеніе его воспрещено закономъ или въ содержаніи его окажется что либо противное законамъ, ограждающимъ порядокъ управленія, общественную нравственность или честь частныхъ лицъ, то нотаріусъ не можетъ принять его къ совершенію (90 ст.).

Временныя Правила и тутъ перечисляютъ изъ Гражданскихъ Законовъ всевозможныя предписанія о недозволенныхъ сдѣлкахъ и актахъ вообще (22 ст.) и спеціальныя предписанія объ особыхъ сдѣлкахъ и актахъ въ особенности (23 ст.).

Совершаемый актъ долженъ содержать въ себѣ, разумѣется, точную картину волеизъявленія и всѣ тѣ данныя, которыя сообщаютъ ему силу оффиціальнаго акта и служатъ условіемъ его дѣйствительности (92—94 ст.).

Проектъ его причитывается сторонамъ (95 ст). По изъявленіи сторонами согласія на изложеніе акта и по уплатѣ ими сборовъ, проектъ вносится въ актовую книгу (96 ст.), съ соблюденіемъ приличныхъ случаю правилъ, обезпечивающихъ порядокъ и опрятность

записи, отсутствіе злоупотребленій и неправильностей ея (99—103 ст.), наконецъ,—государственный интересъ, совпадающій съ интересомъ правосудія (97, 98 ст.).

Послѣ внесенія акта въ книгу, онъ снова причитывается сторонамъ или ими самими, на что обращается вниманіе свидѣтелей (104, 105), и подписывается въ актовой книгѣ участвующими въ его совершеніи, свидѣтелями и затѣмъ нотаріусомъ (112).

Если актъ касается установленія вотчиннаго права на недвижимость, нотаріусъ о совершеніи его долженъ донести старшему нотаріусу того судебнаго округа, въ вѣдомствѣ котораго находится подлежащее недвижимое имѣніе (80 ср. 66 ст.).

Сообщеніе это дѣлается не для утвержденія акта, а для освѣдомленія старшаго нотаріуса о томъ, какой актъ имѣетъ быть представленъ на его утвержденіе, также—въ виду назначенія особаго срока для представленія къ утвержденію вотчиннаго акта (Мотивы къ ст. 80).

Нотаріусъ выдаетъ выписи изъ актовыхъ книгъ и копіи нотаріальныхъ актовъ, соблюдая при изготовленіи ихъ всѣ тѣ правила, кои обезпечиваютъ общую внѣшнюю правильность и аккуратность нотаріальныхъ актовъ (115 и 67—72, 99—103 ст.).

Выпись нотаріусъ можетъ выдать только тому, кому въ актѣ предоставлено право на ея полученіе, или его повѣренному, наслѣднику и вообще лицамъ, къ которымъ перешли его права, коль скоро такими лицами будутъ представлены законныя о томъ доказательства (116). Инымъ же лицамъ, кромѣ только что перечисленныхъ, выписи выдаются не иначе, какъ по опредѣленію суда (117) [16]).

Выпись изъ актовой книги равносильна подлиннику, кромѣ тѣхъ случаевъ, когда по закону именно требуется представленіе подлиннаго акта (121).

Производство нотаріуса составляетъ тайну,—онъ не можетъ допускать никого посторонняго къ справкамъ объ актахъ, внесенныхъ въ нотаріальныя книги (23, 123 ст.). Изъятія изъ этого начала установлены только для суда и на случай соглашенія со сторонами (124).

§ 27. Формальное вотчинное право въ эпоху Нотаріальнаго Положенія.

Если Нотаріусъ (младшій), какъ мы видѣли, является только по преимуществу, а вовсе не исключительно, органомъ нотаріальнаго дѣла, выступая въ то же время въ извѣстной мѣрѣ въ роли

[16]) О дубликатахъ см. ст. 118, 119; о копіяхъ—122 ст.

вотчиннаго установленія,—именно по скольку онъ участвуетъ въ совершеніи актовъ вотчинныхъ сдѣлокъ;—то Старшій Нотаріусъ, завѣдующій Нотаріальнымъ архивомъ, является по-преимуществу органомъ вотчиннаго дѣла, тоже выступая въ извѣстной, правда, очень скромной, мѣрѣ въ роли установленія нотаріальнаго.

I. Старшій Нотаріусъ является уже органомъ государственной власти, состоитъ въ государственной службѣ, сравнивается, относительно содержанія, служебныхъ правъ и преимуществъ и въ порядкѣ опредѣленія и увольненія, съ членами окружныхъ судовъ (43 ст.). Порядокъ надзора за нимъ и отвѣтственность его тѣже, что и младшаго нотаріуса (57—63 ст.), но не порядокъ привлеченія къ отвѣтственности за убытки (64 ст. и мотивы къ ней).

II. Что касается круга дѣйствій, или компетенціи Старшаго Нотаріуса, то, какъ выше мы уже отмѣтили, она состоитъ, отчасти, въ нотаріальныхъ дѣйствіяхъ, отчасти же и главнымъ образомъ, въ дѣятельности вотчиннаго установленія.

Вообще на старшаго нотаріуса возлагается: 1) завѣдываніе нотаріальнымъ архивомъ, т.-е. наблюденіе за сохраненіемъ и содержаніемъ въ порядкѣ находящихся въ архивѣ книгъ, дѣлъ и документовъ; 2) выдача выписей изъ хранящихся въ этомъ архивѣ актовыхъ книгъ, копій съ нотаріальныхъ актовъ и принадлежащихъ къ нимъ документовъ, по тѣмъ же правиламъ, какія установлены для (младшихъ) нотаріусовъ, а равно возвращеніе всякаго рода документовъ, отданныхъ въ архивъ на храненіе и 3) утвержденіе актовъ о недвижимыхъ имуществахъ, состоящихъ въ томъ судебномъ округѣ, въ которомъ находится архивъ, веденіе крѣпостныхъ книгъ, реестровъ крѣпостныхъ дѣлъ и указателей, т.-е. записка въ эти книги вотчинныхъ актовъ (42, 154, 155, 156 ст).

Предусмотрѣнныя третьимъ пунктомъ дѣйствія представляютъ собою чисто-вотчинную функцію; они занимаютъ главнымъ образомъ Старшаго Нотаріуса; и мы остановимся исключительно на нихъ.

Главныя вотчинныя функціи Старшаго Нотаріуса заключаются въ томъ, что онъ 1) утверждаетъ нотаріальные акты, которыми устанавливаются права на недвижимости, находящіяся въ обслуживаемомъ имъ судебномъ округѣ, вслѣдствіе чего эти акты обращаются въ крѣпостные (157 ст.); 2) вноситъ эти акты, по утвержденіи ихъ, цѣликомъ—въ крѣпостныя книги и экстрактомъ—въ реестры (52, 53 ст.).

Нотаріальное Положеніе казуистически перечисляетъ какъ акты, „устанавливающіе переходъ права собственности на недвижимое имущество, которые поручается утверждать Старшему Нотаріусу“ и вносить въ крѣпостную книгу и реестръ (158 ст.), такъ

и акты, устанавливающіе прочія вотчинныя права на недвижимости или влекущіе запрещеніе отчужденія недвижимости, которые, по утвержденіи, отмѣчаются въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ (159 ст.). Общій смыслъ перечисленія тотъ, что старшій нотаріусъ, по Положенію, вѣдаетъ весь кругъ вотчинныхъ сдѣлокъ [17]). Позднѣйшими же узаконеніями и практикой ему присвоено завѣдываніе всѣмъ вотчиннымъ оборотомъ [18]).

---

[17]) Кромѣ того, въ реестрѣ отмѣчаются данныя на имущество, проданное съ публичнаго торга (181 ст.), а по Временнымъ Правиламъ 1867 г.—также исполнительные листы по опредѣленіямъ Суда о переходѣ права собственности на недвижимости (73 ст.). Наконецъ, по Нот. Положенію въ реестрѣ отмѣчаются и акты объ обращеніи имущества въ заповѣдное, совершенные и утвержденные установленнымъ въ законахъ гражданскихъ прядкомъ (181).

[18]) Такъ, по В. у. мн. Г. С. 1867 г. Ноября 27 (№ 45.214) на Старшаго Нотаріуса возлагается обязанность выдавать свидѣтельства на имѣнія, представляемыя въ залогъ и доставлять въ Губернскія по крестьянскимъ дѣламъ Присутствія свѣдѣнія объ имѣніяхъ, въ коихъ происходитъ выкупъ крестьянскихъ угодій.

Наслѣдованіе по закону втягивалось въ сферу крѣпостной системы черезъ вводъ во владѣніе, фактъ котораго отмѣчался старшимъ нотаріусомъ въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ (180 ст.) и наличность котораго требовалось нотаріальной практикой для совершенія распоряженій имѣніемъ (ниже).

Долго не находила себѣ мѣста въ крѣпостной системѣ давность владѣнія, вступившая въ наше право какъ общее начало лишь черезъ Сводъ Законовъ 1832 г. и игравшая пока слабую роль въ жизни, но оцѣненная по достоинству съ усложненіемъ вотчинной процедуры (по Нотар. Положенію) и уклоненіемъ отъ послѣдней населенія...

Для пріобрѣтенія собственности было достаточно давности; но для распоряженія имѣніемъ нотаріальная практика требовала ввода. Какъ же было получить послѣдній? Законъ не давалъ отвѣта. Жизнь же настойчиво требовала его. И вотъ мы видимъ, какъ юристы практики изыскиваютъ всевозможныя средства втянуть пріобрѣтеніе по давности подъ сѣнь крѣпостной системы (Судебный Вѣстникъ за 1869 № 162: Гурляндъ; тамъ же № 2 и 3: „Вводъ пріобрѣтателя недвижимости по давности“ неизвѣстнаго автора; тамъ же № 30 и 32: Гантоверъ, О вводѣ пріобрѣтателя недвижимости по давности; Журналъ М. Ю. 1868 г. № 1: Думашевскій, Юридическое Обозрѣніе, I: Вводъ; и другіе), пока, наконецъ, Сенатъ въ рѣшеніи 1872 г. № 792 не разъяснилъ, что давностный владѣлецъ получаетъ данную отъ суда, а Старшій Нотаріусъ отмѣчаетъ ее въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, аналогично даннымъ на проданныя съ торговъ имѣнія и выкупаемыя крестьянами земли.

Такъ постепенно всѣ случаи пріобрѣтенія собственности на недвижимость стремились и попадали въ орбиту крѣпостной системы. Послѣдняя, вопреки мнѣнію Министра Юстиціи, высказанному въ возраженіяхъ на проектъ 1863 г., по экстенсивности своей, силою событій, пріобрѣтала универсальное значеніе. Только внѣшняя организація ея была менѣе удачна, чѣмъ проектированная въ 1863 г.

Впрочемъ, универсальное значеніе вотчиннаго режима Нотаріальнаго Положенія зависѣло отъ доброй воли гражданъ. Въ немъ не было той обязательности, какая дѣйствуетъ въ правильно устроенныхъ вотчинныхъ системахъ. Если лицо добровольно не стремилось къ участію въ оборотѣ, оно могло владѣть недвижимостью, не попадая въ крѣпостныя книги. И мы видимъ, какъ цѣлыя поколѣнія владѣльцевъ остаются внѣ вѣдѣнія крѣпостной системы.

Кромѣ того, иногда договоры найма недвижимыхъ имуществъ и отдачи ихъ въ содержаніе могутъ быть совершаемы крѣпостнымъ порядкомъ (160 ст.); они должны быть имъ совершаемы, когда арендная плата получается болѣе чѣмъ за годъ впередъ; причемъ по количеству взятой впередъ суммы тутъ налагается запрещеніе на нанятое имущество, впрочемъ, запрещеніе не препятствующее распоряженію имуществомъ, а имѣющее единственной цѣлью—предостереженіе пріобрѣтателей недвижимости, для которыхъ иначе наемъ не будетъ обязательнымъ (160 ст. Нот. Пол. и 1703. X,I).

Ш. Въ архивѣ старшаго нотаріуса, какъ вотчинномъ установленіи ведутся между прочимъ два вида вотчинныхъ книгъ 1) крѣпостныя книги и 2) реестры крѣпостныхъ дѣлъ и слѣдующіе къ нимъ указатели [19]). Сверхъ веденія этихъ книгъ Старшій Нотаріусъ обязанъ содержать запретительныя и разрѣшительныя книги объ имѣніяхъ того судебнаго округа, въ которомъ онъ состоитъ (47 ст.).

Давность въ свою очередь содѣйствовала аморфизму поземельной собственности.

Въ томъ же направленіи вліяли сложность и дороговизна производства по Нотаріальному Положенію.

Наконецъ, Нотаріальное Положеніе предписываетъ обращаться при повѣркѣ правъ отчуждателя и къ другимъ даннымъ помимо крѣпостныхъ книгъ и реестровъ.

Въ результатѣ, при дѣйствіи Нотаріальнаго Положенія мы встрѣчаемъ въ жизни цѣлый рядъ случаевъ обладанія недвижимостями, по разнымъ причинамъ избѣгающихъ крѣпостной системы и въ критическій моментъ, когда требуется актъ укрѣпленія, причиняющихъ много хлопотъ нотаріальной и судебной практикѣ.

Дѣло доходитъ до того, что юристы практики серьезно стремятся доказать необходимость признанія юридическаго значенія за неформальными актами о пріобрѣтеніи недвижимостей (Рейнгардтъ въ Суд. Вѣстн. 1875 № 174), констатируютъ случаи разбирательства третейскимъ судомъ споровъ о недвижимосяхъ (Ж. Гр. и У. Пр. 1881 кн. 1: Змирловъ), фиктивной публичной продажи (Ж. М. Ю. 1898 № 2: А. Завадскій) фиктивкой мировой сдѣлки въ виндикаціонномъ процессѣ (Суд. Газеѣ 1883 № 30) и т. д.

Одновременно съ расширеніемъ дѣйствія нотаріальной системы, разнообразилось отношеніе Старшаго Нотаріуса къ вотчиннымъ актамъ. Нотаріусы стремились все утверждать, что доходило до нихъ, черпая поддержку въ воззрѣніяхъ практиковъ (Судебный Вѣстникъ 1876 № 281: Л. Столовичъ;—Судебная Газета 1889 № 39: Шенгели; ср. тамъ же № 34 Фаерманъ).

Но уже по В. У. мн. Г. С. 8 марта 1871 г. (№ 49.335) было предписано: данныя на пріобрѣтаемыя крестьянами земли, въ виду оффиціальнаго основанія совершенія таковыхъ, не полагается утверждать старшему нотаріусу, а слѣдуетъ только отмѣчать въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ. Это предписаніе послужило прецедентомъ для другихъ аналогичныхъ случаевъ.

Отсюда получалась та черта вотчиннаго режима по Нот. Положенію, что по сдѣлкамъ право устанавливалось въ моментъ вотчинной записки; въ другихъ же случаяхъ оно возникало раньше, а записка требовалась только для легитимаціи собственника на распоряженіе правомъ.

[19]) Прочія книги имѣютъ или служебное къ этимъ книгамъ значеніе или фискальный интересъ, или, наконецъ, относятся до архивно-нотаріальной функціи Старшаго Нотаріуса.

Крѣпостныя книги и реестры крѣпостныхъ дѣлъ должны быть заведены особые для каждаго уѣзда и каждаго города, состоящихъ въ предѣлахъ судебнаго округа (50).

Что касается содержанія перечисленныхъ видовъ вотчинныхъ книгъ, ведущихся Старшимъ Нотаріусомъ, то крѣпостныя книги составляются изъ утвержденныхъ старшимъ нотаріусомъ актовъ, относящихся до недвижимыхъ имѣній (52), т.-е. изъ актовъ о вотчинныхъ сдѣлкахъ на недвижимости, находящіяся въ округѣ даннаго окружнаго суда. Эти книги, очевидно, предназначались служить той задачѣ, которую преслѣдуютъ вотчинные акты въ устроенныхъ вотчинныхъ системахъ.

Реестры крѣпостныхъ дѣлъ, напротивъ, должны были соотвѣтствовать вотчиннымъ книгамъ устроенной вотчинной системы. Въ реестрѣ, форму котораго долженъ былъ выработать Министръ Юстиціи, назначается для каждаго отдѣльнаго недвижимаго имѣнія особый листъ, на которомъ показываются: 1) названіе или номеръ имущества и имя собственника; 2) означеніе утверждаемаго акта, съ отмѣткою времени утвержденія, номеръ и страница онаго въ крѣпостной книгѣ, а также день ввода во владѣніе, и 3) ограниченіе права собственности и уничтоженіе подобныхъ ограниченій, съ отмѣткою времени ихъ установленія или уничтоженія и номера и страницъ оныхъ въ крѣпостныхъ или запретительныхъ и разрѣшительныхъ книгахъ (53).

Къ сожалѣнію, здоровая идея Нотаріальнаго Положенія, ставшаго на сторону реальной системы реестра крѣпостныхъ дѣлъ, не была осуществлена. Министръ Юстиціи, какъ видно изъ Приложенія VI къ Нотаріальному Положенію, грубо нарушилъ волю законодателя, составивъ форму реестра на началѣ личной системы, т.-е. предписавъ вести реестръ не по названіямъ имѣній, какъ требовало Нотаріальное Положеніе (слѣдовавшее германскому типу), а по именамъ собственниковъ (подобно французскому типу вотчинной системы). И это было сдѣлано въ то время, когда французская ипотечная практика, не смотря на господство во Франціи мелкаго землевладѣнія, осудила личную систему вотчинныхъ книгъ и требовала перехода къ системѣ реальной, какъ единственно правильной.

Уже гораздо позднѣе, по иниціативѣ Редакціонной Коммиссіи, въ видѣ переходной мѣры къ вотчинной системѣ, по проекту Вотчиннаго Устава, Министерство Юстиціи преподало образецъ крѣпостного реестра, составленный по реальной системѣ [20]).

---

[20]) Это произошло въ 1889 г.

Для каждаго изъ реестровъ крѣпостныхъ дѣлъ, въ цѣляхъ удобообозримости ихъ, составляется, согласно Нотаріальному Положенію, три указателя: въ первомъ недвижимыя имущества уѣзда, внесенныя въ реестръ, располагаются, согласно названіямъ ихъ, по алфавиту, а городскія имущества по нумерамъ, съ указаніемъ на страницы реестра; второй представляетъ алфавитъ собственниковъ, съ такимъ же указаніемъ; третій—алфавитъ лицъ или установленій, въ пользу которыхъ сдѣланы въ реестрѣ отмѣтки о какихъ-либо ограниченіяхъ права собственности, также съ указаніемъ на страницы реестра (55 ст.).

IV. Производство утвержденія вотчинныхъ актовъ Старшимъ Нотаріусомъ и вотчинной записки представляетъ уже больше начала инквизиціоннаго, чѣмъ состязательнаго, и состоитъ въ слѣдующемъ.

Выпись изъ актовой книги (младшаго) нотаріуса предъявляется старшему нотаріусу того судебнаго округа, въ которомъ распоряжаемое имущество находится, въ годовой со дня совершенія акта срокъ, лично: или сторонами или, по порученію ихъ, однимъ изъ мѣстныхъ нотаріусовъ того города, въ которомъ находится нотаріальный архивъ, или же черезъ повѣреннаго (161 ст.); причемъ, порученіе предъявить выпись къ утвержденію можетъ быть означаемо на самой выписи (162). Не допускается пересылка по почтѣ выписей прямо въ архивъ или завѣдующему послѣднимъ старшему нотаріусу (163). Требованіе личной явки ничѣмъ не оправдывается при допущеніи явки одной только стороны, и представляется не столько выраженіемъ идеи совершенія вотчиннаго договора въ архивѣ старшаго нотаріуса, сколько неосознаннымъ повтореніемъ старыхъ мотивовъ безъ соотвѣтствующей имъ обстановки.

По предъявленіи выписи, старшій нотаріусъ записываетъ о томъ въ своемъ журналѣ, указывая число, мѣсяцъ и годъ предъявленія и лицо предъявителя (164 ст.). Это важно для опредѣленія старшинства утверждаемыхъ актовъ.

Затѣмъ старшій нотаріусъ удостовѣряется въ подлинности предъявленной выписи закономъ указанными средствами (165, 25, 166, 46 ст.).

Передъ послѣдующимъ утвержденіемъ выписи старшій нотаріусъ обязанъ удостовѣриться въ томъ 1) что гражданскіе законы (X, I) не воспрещаютъ совершенія и утвержденія акта (это уже было сдѣлано младшимъ нотаріусомъ и теперь повторяется старшимъ); 2) что означенное въ предъявляемой выписи имущество дѣйствительно принадлежитъ сторонѣ, его отчуждающей или соглашающейся на ограниченіе права собственности (167). Для удо-

стовѣренія въ принадлежности имущества отчуждающей его сторонѣ старшій нотаріусъ обязанъ справиться въ крѣпостныхъ, запретительныхъ и разрѣшительныхъ книгахъ, а также въ реестрахъ крѣпостныхъ дѣлъ и въ указателяхъ къ этимъ книгамъ и реестрамъ или потребовать представленія другихъ доказательствъ на принадлежность имущества, согласно съ правилами въ гражданскихъ законахъ установленными (168).

Кромѣ того, Старшій Нотаріусъ съ своей стороны удостовѣряется путемъ разсмотрѣнія акта, дѣйствительно-ли стороны по доброй волѣ желаютъ совершить актъ и понимаютъ его значеніе 169 и 85 ст.).

Если бы при этомъ изслѣдованіи встрѣтились препятствія къ утвержденію предъявленнаго акта, то старшій нотаріусъ объявляетъ о нихъ предъявителю выписи, для принятія мѣръ къ устраненію препятствій (173), и объ этомъ отмѣчаетъ въ своемъ журналѣ, съ изложеніемъ причинъ отказа (174).

Если же выпись удовлетворяетъ всѣмъ законнымъ требованіямъ, то старшій нотаріусъ, взявъ пошлины и сдѣлавъ на выписи надпись объ утвержденіи, вноситъ ее въ крѣпостную книгу и отмѣчаетъ о томъ въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ (169).

Предъявленная выпись остается, со всѣми принадлежащими къ ней приложеніями, на храненіи въ нотаріальномъ архивѣ, а сторонамъ старшій нотаріусъ выдаетъ на основаніи внесеннаго въ крѣпостную книгу акта отъ себя выписи, по тѣмъ же правиламъ, по какимъ выдаются выписи изъ актовыхъ книгъ (170, 171 ср. 115—121 ст.).

V. Если утвержденъ актъ о переходѣ права собственности на недвижимое имѣніе, то въ реестръ крѣпостныхъ дѣлъ вписывается: 1) имя, отчество и фамилія пріобрѣтателя, а по желанію, для большей точности,—его званіе и мѣсто жительства; 2) родъ акта, въ силу котораго право собственности перешло къ пріобрѣтателю, съ означеніемъ времени утвержденія сего акта и номера и страницы его въ крѣпостной книгѣ (177).

Если утвержденъ актъ, ограничивающій право собственности, то онъ отмѣчается въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ (178). Отмѣтка по ограниченіямъ и запрещеніямъ должна сопровождаться указаніемъ: 1) рода устанавливаемаго обезпеченія и суммы его, когда таковая опредѣлена, 2) года, мѣсяца и числа, когда актъ состоялся и 3) № и стр. его въ крѣпостной книгѣ (184 ст.). Если размѣръ обезпеченія не можетъ быть показанъ съ точностью въ моментъ установленія, то въ реестрѣ означается высшая, по показанію сторонъ, сумма, за которую имущество должно отвѣчать (185).

Акты, въ которыхъ не означено съ точностью, въ чемъ состоитъ ограниченіе права собственности, вовсе не принимаются къ утвержденію и въ реестрѣ по нимъ не дѣлается никакихъ отмѣтокъ (186 ст.).

Эти требованія подсказываются началомъ спеціальности.

Уничтоженіе отмѣтокъ объ ограниченіяхъ и запрещеніяхъ также вписывается въ реестръ, притомъ рядомъ съ отмѣткою объ уничтоженномъ правѣ; записка погасительная содержитъ дату погашенія и основаніе; самый актъ, служащій основаніемъ погашенія, вносится въ крѣпостную книгу (188).

Въ случаѣ продажи имущества съ публичнаго торга, всѣ отмѣтки въ реестрѣ о залогахъ и обезпеченіяхъ, за исключеніемъ переводимыхъ на пріобрѣтателя, уничтожаются (189).

Такъ какъ составители Нотаріальнаго Положенія, въ послѣдней стадіи его обработки, не хотѣли ничего измѣнять въ матеріальномъ правѣ и избѣгали всякихъ замѣтныхъ новшествъ, то и по Нотаріальному Положенію полагается публикація о содержаніи акта о переходѣ или ограниченіи права собственности на недвижимыя имѣнія въ сенатскихъ объявленіяхъ; данныя для такой публикаціи Старшій Нотаріусъ сообщаетъ въ С.-Петербургскую сенатскую типографію, по внесеніи акта въ реестръ крѣпостныхъ дѣлъ (179).

VI. По требованію собственника имущества старшій нотаріусъ обязанъ выдавать ему изъ крѣпостной книги и реестра крѣпостныхъ дѣлъ всѣ выписки, относящіеся до сего имущества (190). Эти выписки содержатъ въ себѣ всѣ безъ изъятія отмѣтки, внесенныя до того времени въ реестръ (191). Равно и лица, въ пользу которыхъ имѣются въ реестрѣ крѣпостыхъ дѣлъ отмѣтки объ обезпеченіи ихъ требованій на чьей-либо недвижимости, имѣютъ право получать изъ него справки и выписки (192).

Но постороннія лица допускаются къ сему не иначе, какъ съ согласія собственника имущества, или когда вступятъ въ его права или, наконецъ, по постановленію суда (192 ср. 122—124 ст.).

VII. Составители Нотаріальнаго Положенія хотѣли совсѣмъ разстаться со вводомъ во владѣніе, значеніе котораго, ко времени обработки Нотаріальнаго Положенія, свелось къ простому средству оглашенія на мѣстѣ нахожденія имѣнія факта пріобрѣтенія права собственности на это имѣніе. Не только по проекту 1863 г., но и по проекту окончательному 1865 г. вводъ становился ненужной процедурой при наличности записи пріобрѣтенія въ архивѣ Старшаго Нотаріуса мѣста нахожденія недвижимости.

Но вотъ коммиссія, работавшая надъ будущей IV книгой Устава Гражданскаго Судопроизводства одновременно съ нотаріальной

коммиссіей, „не желая ни въ чемъ посягать на гражданскіе законы“ [21]) возъимѣла намѣреніе сохранить вводъ, какъ содержащійся въ гражданскихъ законахъ институтъ, переработать тѣ статьи о вводѣ, содержащіяся въ гражданскихъ законахъ, которыя имѣютъ чисто процессуальное значеніе [22]) и внести ихъ въ отдѣлъ У. Гр. С., трактующій объ охранительномъ судопроизводствѣ. На дѣлѣ же коммиссія пошла дальше, отчасти, можетъ быть, подъ вліяніемъ извѣстныхъ уже намъ теченій литературной и общественной мысли того времени, желавшихъ, для оздоровленія нашего вотчиннаго режима, возстановить то значеніе ввода, какое ему принадлежало въ началѣ 19 столѣтія, или, по крайней мѣрѣ, по изданію Свода Законовъ 1832 г.,—отчасти же, какъ видно изъ мотивовъ къ IV книгѣ У. Гр. С., потому, что сферы опасались ввѣрить окончательно вотчинный оборотъ органамъ несудебнымъ, хотя и дѣйствующимъ при судахъ и подъ надзоромъ судовъ. Какъ бы то и было, но коммиссія, работавшая надъ IV книгой У. Гр. С., внесла въ регламентацію процедуры ввода статью, имѣющую значеніе нормы матеріальнаго права, притомъ, какъ увидимъ въ своемъ мѣстѣ, весьма страннаго содержанія [23]).

Здѣсь, въ очеркѣ формальнаго вотчиннаго права, намъ необходимо вкратцѣ очертить лишь самое производство ввода по IV книгѣ У. Гр. С.

По прежнему, для производства ввода требуется предъявленіе со стороны пріобрѣтателя акта укрѣпленія, установленнаго на переходъ недвижимыхъ имуществъ, въ судъ по мѣсту нахожденія имѣнія; только судомъ такимъ теперь является уже не уѣздный, а окружный судъ (1424 ст. У. Гр. С.).

Послѣдній удостовѣряется (который уже разъ!) въ томъ, что актъ совершенъ по правиламъ, въ законѣ предписаннымъ, и что ни запрещенія на переходъ имущества къ другому владѣльцу, ни спора о самомъ актѣ нѣтъ; а удостовѣрившись въ этомъ, составляетъ постановленіе о вводѣ пріобрѣтателя во владѣніе имѣніемъ и вывѣшиваетъ въ пріемной комнатѣ суда объявленіе, излагающее постановленіе (1425 ст.). Вводъ во владѣніе совершается на основаніи исполнительнаго листа, выданнаго по тому постановленію, судебнымъ приставомъ, въ присутствіи пріобрѣтателя имѣнія и свидѣтелей (1426), а въ уѣздѣ, сверхъ того, приглашаются смежные владѣльцы имѣнія, мѣстный сельскій староста и нѣкоторыя другія лица.

---

[21]) Мотивы къ 1424 ст. У. Гр. С.

[22]) Мотивы къ гл. III О вводѣ кн. IV У. Гр. С.

[23]) См. 1432 ст. У. Гр. С. со ссылкою на 707, X, I изд. 1857 г.

Вводъ совершается возвѣщеніемъ о новомъ владѣльцѣ имѣнія, прочтеніемъ акта укрѣпленія и составленіемъ затѣмъ вводнаго листа (1428), въ коемъ означается: кто введенъ, какимъ имѣніемъ и по какому акту (1429). Вводный листъ подписывается присутствующими при вводѣ (1431).

Совершеніе ввода отмѣчается на самомъ актѣ укрѣпленія, о чемъ лицо, производившее вводъ, сообщаетъ старшему нотаріусу. Послѣдній отмѣчаетъ объ учиненіи ввода въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ и сообщаетъ въ С.-Петербургскую сенатскую типографію объявленіе о вводѣ для напечатанія въ сенатскихъ объявленіяхъ (1431).

VIII. Мы видѣли, какъ постепенно отрывалась у насъ межевая часть отъ вотчинной, не смотря на запоздалыя попытки Правительства возстановить былую связь ихъ. Реформы 60-хъ годовъ еще больше „растеребели“ межевые акты. Нотаріальное Положеніе и Судебная реформа, не содержа ничего содѣйствующаго той связи, косвенно повлекла дальнѣйшій разрывъ ихъ, такъ какъ первое усложнило процедуру совершенія крѣпостныхъ актовъ, и тѣмъ содѣйствовало распложенію неформальныхъ сдѣлокъ, а вторая облегчила и расширила защиту нарушеннаго владѣнія [24]). Тщетно поэтому законодатель пытался вновь связать межеваніе съ вотчинной частью, урегулировать въ 1868 г. порядокъ производства межевыхъ дѣлъ въ мѣстностяхъ, въ коихъ введены Судебные Уставы [25]), и установивъ въ 1876 г. сношеніе старшихъ нотаріусовъ съ губернскими землемѣрами для полученія свѣдѣній о мѣстѣ нахожденія значащагося въ совершенномъ актѣ имѣнія по планамъ генеральнаго или спеціальнаго межеванія, съ тѣмъ, чтобы эти данныя отмѣчать какъ на выписи акта, такъ и въ крѣпостномъ реестрѣ [26]). Впрочемъ, самъ законодатель, видимо, не особенно расчитывалъ на успѣхъ своей новой мѣры, такъ какъ оговаривался, что неполученіе отъ губернскихъ землемѣровъ данныхъ не должно служить основаніемъ къ отказу или замедленію въ утвержденіи нотаріальныхъ актовъ. А практика показала, что межевыя учрежденія не имѣли данныхъ, коихъ отъ нихъ требовали [27]). Такъ связь межеванія и вотчинной системы порвалась окончательно.

---

[24]) Принтцъ въ Журн. М. Ю. 1899 № 1 стр. 8—9.

[25]) В .У. мн. Гос. С. 16 января 1868 г. (№ 45400).

[26]) Именной Сенату 15 апр. 1876 г. (№ 55791).

[27]) Минпловъ, въ Журн. М. Ю. 1897 № 9 стр. 140.

§ 28. Матеріальное вотчинное право въ эпоху Нотаріальнаго Положенія.—Способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ.

Нотаріальное Положеніе и Судебные Уставы не хотѣли затрогивать вопросовъ матеріальнаго права. Тѣмъ не менѣе, отчасти даже открыто, а главнымъ образомъ косвенно, по связи формальнаго и матеріальнаго вотчиннаго права, они затрогивали и матеріальное право. Позднѣе же въ эпоху ихъ дѣйствія наше матеріальное вотчинное право, въ духѣ времени, претерпѣваетъ значительныя измѣненія.

Что касается, въ частности, способа пріобрѣтенія права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ, то уже въ Нотаріальномъ Положеніи онъ значительно усложнился, а IV книга Уст. Гр. Суд. съ своей стороны дополнила процедуру совершенія его еще новыми звеньями.

I. Какъ по Своду Законовъ, такъ и по Нотаріальному Положенію, для пріобрѣтенія вотчиннаго права на недвижимость не требуется совершенія предварительнаго обязательственнаго договора; стороны могутъ заключить прямо договоръ вотчинный. Но и первый не запрещается. На практикѣ даже часто употребляется, именно прежняя запродажа. Иногда же обязательственный договоръ по практическимъ условіямъ представляется необходимымъ, напр. если отчуждаемое имѣніе состоитъ подъ запрещеніемъ [28]). Въ разсматриваемую эпоху законодатель создаетъ еще одинъ институтъ, обусловленный вещной природою купли—продажи, именно задаточную росписку [29]). Но и эта росписка, по условіямъ случая, могла имѣть мѣсто, однако же, какъ и запродажа, не составляла необходимаго элемента въ процедурѣ способа пріобрѣтенія права собственности на недвижимость.

II. Самая процедура совершенія способа пріобрѣтенія собственности на недвижимость начинается у младшаго нотаріуса. Мы уже знаемъ, что̀ тамъ происходитъ. Здѣсь же необходимо выяснить юридическую природу нотаріальнаго акта о пріобрѣтеніи недвижимости. Выясненіе этого значенія стоило не малыхъ усилій нашимъ

---

[28]) Населеніе, въ виду сложности совершенія крѣпостнаго акта по Нот. Положенію, стало даже довольствоваться запродажей. (Какъ видно изъ В. у. мн. Г. С. 9 іюля 1862 г. См. еще Коломейцевъ въ Суд. Газетѣ 1896 № 42).

О юридическомъ значеніи запродажи въ деталяхъ ср. Ж. Гр. и Уг. Права 1873 кн. 6, 1874 кн. 1: Пестржецкій; тамъ же 1885 №7: Змирловъ; тамъ же за 1882 № 3: Онъ же; Судебный Вѣстникъ 1873 № 54: Пьянковъ; Ж. Гр. и Торг. Пр. 1872 № 4 стр. 673: Пестржецкій; Юридическая Газета 1902 № 88: Главацкій.—Рѣш. Сената 1879 № 228.—

[29]) В. у. мн. Гос. Сов. 1877 октября 22 (№ 57.795).

юристамъ и судебной практикѣ. Оно особенно затруднялось неясностью выраженій Нот. Положенія, что „младшій нотаріусъ совершаетъ, а старшій утверждаетъ актъ пріобрѣтенія“, далѣе, наличностью дореформеннаго матеріальнаго гражданскаго права о значеніи крѣпостныхъ актовъ, наконецъ, параллелью, которая проводилась въ мотивахъ къ 157 ст. Нот. Пол. между младшимъ и старшимъ нотаріусомъ съ одной стороны—и надсмотрщикомъ и присутствіемъ суда въ дореформенномъ устройствѣ крѣпостнаго дѣла, съ другой.

По гражданскимъ законамъ вотчинныя права пріобрѣтаются крѣпостными актами. А по Нотаріальному Положенію, акты пріобрѣтаютъ свойство крѣпостныхъ черезъ утвержденіе ихъ старшимъ нотаріусомъ того судебнаго округа, въ которомъ находится недвижимость. До этого утвержденія актъ не имѣетъ юридическихъ послѣдствій вотчиннаго. Не принадлежало ему и значеніе обязательственнаго акта 1) потому, что онъ составлялъ звено вотчинной процедуры, и не превращался, а только утверждался въ своемъ первоначальномъ назначеніи старшимъ нотаріусомъ; 2) потому, что при крѣпостной системѣ обязательственное значеніе отошло къ запродажѣ. Что же представляетъ собою актъ младшаго нотаріуса? Въ Нотаріальномъ положеніи имѣлся матеріалъ какъ для того, чтобы придать акту младшаго нотаріуса значеніе вотчиннаго акта, лишь для вотчинной записки нуждающагося въ провѣркѣ и утвержденіи старшаго нотаріуса, такъ и для того, чтобы признать его простымъ проектомъ акта, лишеннымъ какого либо значенія.

Въ пользу первой альтернативы говорили слѣдующія данныя: младшій нотаріусъ провѣряетъ всѣ субъективныя условія дѣйствительности акта, прежде чѣмъ совершить послѣдній. А, по желанію сторонъ, онъ даже свѣряется съ запретительными книгами. Въ его конторѣ стороны завершаютъ выраженіе воли, направленной на совершеніе вотчиннаго договора. Въ виду нашихъ огромныхъ разстояній, законодатель не желалъ предписывать еще вторую явку сторонъ къ старшему нотаріусу округа, въ коемъ находится недвижимость, для повторенія того же волеизъявленія. Отсюда, все, что зависитъ отъ воли сторонъ, оканчивается у младшаго нотаріуса. Старшій же Нотаріусъ только провѣряетъ объективное условіе вотчиннаго договора, нужное собственно уже для вотчинной записки, т. е. принадлежность имѣнія отчуждателю, да еще по содержанію предъявленнаго акта судитъ о томъ, всѣ ли мѣры предосторожности были приняты младшимъ нотаріусомъ при совершеніи сторонами волеизъявленія объ отчужденіи. По всѣмъ этимъ дан-

нымъ можно бы притти къ заключенію, что актъ младшаго нотаріуса представляетъ собою законченный вещный договоръ,—тѣмъ болѣе, что термины „совершеніе“ и „утвержденіе“ въ нашей юридической литературѣ нерѣдко были синонимами „вотчиннаго договора“ и „вотчинной по нему записки имѣнія за пріобрѣтателемъ“ [30]).

Не мало данныхъ было и въ пользу второй альтернативы. Прежде всего, мотивы къ ст. 157 Нот. Положенія проводили параллель между старшимъ нотаріусомъ и дореформеннымъ присутствіемъ суда, съ одной стороны, и между младшимъ нотаріусомъ и надсмотрщикомъ съ другой. Отсюда, нотаріальный актъ отчужденія, совершенный младшимъ нотаріусомъ, получалъ значеніе проекта и только. На эту мысль наводило буквальное значеніе „утвержденія“ такого акта старшимъ нотаріусомъ. Въ пользу того же взгляда работала идея IV книги Уст. Гр. Суд., объявившей недовѣріе даже старшимъ нотаріусамъ и пытавшейся связать переходъ права на недвижимость съ отмѣткою ввода во владѣніе, а не акта пріобрѣтенія. А при такихъ условіяхъ утвержденіе акта старшимъ нотаріусомъ могло получить значеніе только совершенія таковаго, совершеніе же его младшимъ нотаріусомъ легко могло быть принято за составленіе проекта.

И дѣйствительно, наша судебная практика и литература сначала пошли по пути полнаго отрицанія какого либо юридическаго значенія за нотаріальнымъ актомъ, разсматривая его какъ простой проектъ крѣпостнаго акта, какъ подготовительное дѣйствіе къ совершенію вотчинной сдѣлки. Вслѣдствіе чего, каждая сторона до утвержденія такого акта старшимъ нотаріусомъ можетъ отъ него отказаться; старшій же нотаріусъ не можетъ утвердить выписи, если сторона заявитъ о своемъ нежеланіи совершить актъ или же если продавецъ умретъ, а наслѣдники не выразятъ согласія на совершеніе акта [31]).

Такой крайне отрицательный взглядъ на актъ младшаго нотаріуса не могъ не отразиться прежде всего на практикѣ слишкомъ тяжелыми послѣдствіями, такъ какъ стороны до самаго утвержденія акта Старшимъ Нотаріусомъ не были увѣрены въ благополучномъ исходѣ дѣла; особенно же покупщикъ, обычно уплачивающій

---

[30]) Вельяминовъ—Зерновъ, даже Неволинъ и Энгельманъ въ конструированіи нашего древняго вотчиннаго режима.

[31]) Рѣшенія Сената 1872 № 306; 1873 № 1049; 1875 № 626 и 1876 № 583; Побѣдоносцевъ, Курсъ I ч. стр. 316 и 327; мнѣнія, высказанныя по докладу оберъ-прокурора Барковскаго въ СПБ. Юр. Общ. (Юр. Обозрѣніе 1886 № 252); Левитскій, по поводу рѣшенія Сен. 1886 № 96 (Судебная Газета 1898 № 52).

цѣну при совершеніи акта у младшаго нотаріуса, рисковалъ потерять ее и не получить имѣнія. Не удовлетворялъ онъ и теоретиковъ. И вотъ уже вскорѣ по изданіи Нотаріальнаго Положенія раздаются въ литературѣ протестующіе голоса противъ сложившагося взгляда на нотаріальный актъ и высказывающіеся въ пользу первой вышеуказанной альтернативы значенія этого акта [32]). За новымъ литературнымъ теченіемъ послѣдовалъ и Сенатъ, въ рѣшеніи 12 февраля 1886 г. № 96 рѣзко измѣнившій свой прежній взглядъ на нотаріальный актъ. Теперь Сенатъ высказался, что „купчая не составляется, а совершается младшимъ нотаріусомъ, представляетъ собою не проектъ, а самый актъ. У старшаго же нотаріуса она, какъ совершенный уже актъ, только утверждается; причемъ весь контроль старшаго нотаріуса, по скольку онъ касается состоявшагося уже у младшаго нотаріуса соглашенія сторонъ, ограничивается лишь оцѣнкою этого соглашенія съ точки зрѣнія законности акта и формъ, существующихъ для обряда его совершенія, а съ другой стороны сводится къ повѣркѣ ненарушимости вещныхъ правъ 3-хъ лицъ. Въ виду изложеннаго, заключалъ Сенатъ, ни продавецъ, ни его правопреемники, въ промежутокъ времени между совершеніемъ акта и его утвержденіемъ, не имѣютъ права самопроизвольно отказываться отъ законныхъ послѣдствій продажи". Такой взглядъ на нотаріальный актъ и утвердился окончательно въ нашей практикѣ [33]).

Онъ, намъ кажется, больше всего отвѣчаетъ содержанію Нотаріальнаго Положенія.

III. Если актъ младшаго нотаріуса представляетъ собою сложившійся вотчинный договоръ, то повѣрка и утвержденіе его Старшимъ Нотаріусомъ представляютъ пріуготовительныя дѣйствія къ вотчинной запискѣ, а отмѣтка въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, по

---

32) Вельяшевъ въ Судебномъ Вѣстникѣ за 1869 № 148 по практическимъ соображеніямъ, а оберъ-прокуроръ Барковскій въ докладѣ СПБ. Юр. Обществу (Юрид. Обозр. 1886 № 252), позднѣе появившемся въ Ж. Гр. и Уг. Права за 1886 кн. I стр. 119—168, по теоретическимъ соображеніямъ, высказываются въ смыслѣ признанія за актомъ младшаго нотаріуса значенія окончательно совершеннаго вотчиннаго договора, безповоротно связывающаго стороны; старшій же нотаріусъ своимъ „утвержденіемъ" выполняетъ оффиціальный актъ вотчинной записки, опирающійся на первый и влекущій переходъ права собственности.

33) Журнальная литература наша отнеслась къ нему, однако, неодинаково. Одни, по недоразумѣнію, его осуждали (Левитскій въ Судебной Газетѣ 1898 № 52: будто имъ открывается возможность отчужденія имѣнія не по мѣсту нахожденія послѣдняго); Другіе, напротивъ, привѣтствовали (Яворскій въ Судебной Газетѣ 1886 № 5), впрочемъ, тоже отчетливо не представляя его сущности, а думая, будто Сенатъ призналъ актъ младшаго нотаріуса обязательственнымъ.

внесеніи въ крѣпостную книгу,—оффиціальный актъ вотчинной записки, опирающейся на тотъ вотчинный договоръ и являющейся моментомъ перехода вотчиннаго права отъ отчуждателя къ пріобрѣтателю.

Такое значеніе процедуры, совершаемой старшимъ нотаріусомъ, подтверждается тѣми нормами матеріальнаго гражданскаго права, которыя трактуютъ о значеніи состоявшагося крѣпостнаго акта, которыя остались не затронутыми ни Нотаріальнымъ Положеніемъ, ни IV книгой Уст. Гр. Суд., на которыя, напротивъ, была расчитана этими памятниками нотаріальная процедура. Именно, съ одной стороны, по статьѣ 728, X, I изд. 1857 г.: „право собственности на имѣніе пріобрѣтается крѣпостнымъ актомъ"; по ст. 1416: „изъ двухъ пріобрѣтателей имѣнія, послѣднее утверждается за тѣмъ, котораго купчая крѣпость совершена прежде"; по ст. 1395: „если продавецъ,измѣнивъ государству, убѣжитъ за границу, то учиненная имъ продажа недвижимаго имѣнія тогда токмо считается дѣйствительною, когда на оную вполнѣ совершенъ купчій актъ". А съ другой, по ст. 1384: „продавать можно токмо то имущество, коимъ владѣлецъ можетъ распоряжаться по праву собственности" и т. д.

Эти и подобныя имъ положенія не оставляютъ сомнѣнія въ томъ, что у старшаго нотаріуса, по выполеніи пріуготовительныхъ къ вотчинной запискѣ мѣропріятій, какъ-то: повѣрки выписи младшаго нотаріуса, утвержденія таковой и внесенія утвержденнаго акта въ крѣпостную книгу,—слѣдовательно въ моментъ самой вотчинной записки въ реестръ крѣпостныхъ дѣлъ пріобрѣтенія имѣнія, вотчинное право переходитъ съ отчуждателя на пріобрѣтателя [34]).

IV. До сихъ поръ мы выяснили, что у младшаго нотаріуса совершается сторонами вотчинный договоръ, въ архивѣ же старшаго нотаріуса, на основаніи этого договора и по провѣркѣ объективныхъ условій дѣйствительности его, выполняется оффиціальный актъ вотчинной записки, въ силу которой и въ моментъ которой происходитъ переходъ вотчиннаго права на пріобрѣтателя.

Теперь намъ остается выяснить значеніе ввода во владѣніе, неожиданно въ послѣдній моментъ выдвинутаго составителями IV книги Уст. Гр. Суд. Мы уже знаемъ, что составители этой IV книги начали съ охраны дѣйствующихъ гражданскихъ законовъ, въ кото-

---

[34]) Такого именно взгляда держатся въ нашей литературѣ: Змирловъ въ Ж. Гр. и Уг. права за 1882 № 3; Вербловскій въ Судебномъ Вѣстникѣ 1875 № 105, Барковскій въ Ж. Гр. и Уг. Прав. 1886 кн. I; Анненковъ, Системы II т. стр. 263, 249; Васьковскій, Учебникъ гражд. пр. II, 138 и друг.

рыхъ вводъ имѣлъ значенія средства оглашенія на мѣстѣ пріобрѣтенія недвижимости, и съ опредѣленія только новой процедуры ввода, примѣнительно къ общему духу судебной реформы. Окончили же они тѣмъ, что въ процессуальные законы о вводѣ внесли норму матеріальнаго права, въ которой, подъ видомъ перефразировки ст. 707, X, I Зак. Гражд. придали вводу значеніе способа пріобрѣтенія собственности на недвижимость,—значеніе, котораго вводъ не имѣлъ ни по Св. Законовъ изд. 1857 г., ни даже по Своду изд. 1832 г., а развѣ только въ 20-хъ годахъ 19 столѣтія, когда онъ замѣнилъ отмершую вотчинную записку. Именно, статья 1432 Уст. Гр. Суд. гласитъ: „Отмѣченный на семъ основаніи (т. е. на основаніи сообщенія, сдѣланнаго старшему нотаріусу лицомъ, производившимъ вводъ, о совершенной имъ отмѣткѣ на актѣ укрѣпленія объ учиненіи ввода) въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ день ввода во владѣніе недвижимымъ имѣніемъ считается началомъ дѣйствительной передачи и укрѣпленія права на имущество (ст. 707, X, I Зак. Гражд.)“. Книга IV Уст. Гр. С. вышла въ одинъ день съ Нотаріальнымъ Положеніемъ, опубликована слѣдующимъ за нимъ №-омъ [35]), и снабжена мотивами слѣдующаго содержанія: „Выраженное въ ст. 707 X, I Зак. Гражд. значеніе ввода во владѣніе, какъ передачи права на недвижимое имущество и укрѣпленія сего права въ отношеніи лицъ постороннихъ [36]), должно быть удержано въ полной его силѣ, потому въ особенности, что, по В. у. 14 апрѣля 1866 г. (№ 43186) Положенію объ устройствѣ нотаріальной части, утвержденіе актовъ на недвижимое имѣніе возлагается уже не на присутствіе суда, какъ то было раньше, а на старшаго нотаріуса, находящагося при мѣстномъ окружномъ судѣ“. Распоряженіе о вводѣ возложено, поэтому, на окружный судъ, въ соотвѣтствіе 925 и 927, X, I; производство ввода—на судебнаго пристава, а публикація о вводѣ совершается черезъ посредство старшаго нотаріуса, въ видахъ согласованія правилъ IV кн. У. Гр. С. съ Нот. Пол.

Относительно 1432 ст. У. Гр. С. и мотивовъ къ ней прежде всего замѣтимъ, что приводимая въ поддержку этой статьи 707 ст., X, I имѣетъ совершенно иное значеніе, чѣмъ ей предписано 1432 ст. У. Гр. С. Именно, ст. 707, X, I гласитъ: „Укрѣпленіе правъ на имущество производится: 1) крѣпостными и явочными актами;... 2) актами домашними; 3) передачею самаго имущества или вводомъ во владѣніе онымъ“. Ни о „передачѣ права на имущество“, ни объ „укрѣпленіи права сего въ отношеніи лицъ постороннихъ“

---

[35]) В. у. мн. Г. Сов. 14 апр. 1866 г. (П. П. С. 3: № 43187).

[36]) Ничего подобнаго въ 707 , X, I не выражено.

въ ней ничего не говорится. Не знало никогда наше право и того начала, чтобы передача имущества означала передачу права. Даже тогда, когда вводъ на короткое время получилъ у насъ значеніе способа пріобрѣтенія собственности, онъ дѣйствовалъ не какъ передача имущества, а какъ оффиціальный актъ. Отсюда, ст. 1432 У. Гр. С., подъ предлогомъ сохраненія существующаго гражданскаго правопорядка, внесла цѣлый переворотъ въ послѣдній, придавъ вводу то значеніе, которое одновременно съ нею вышедшее Нотаріальное Положеніе только что приписало дѣйствію старшаго нотаріуса.

Словомъ, получилось то, что въ одинъ и тотъ же день, 14 апрѣля 1866 года, двумя законодательными актами у насъ были объявлены два разныхъ акта одной и той же процедуры способами перехода права собственности на недвижимость: 1) отмѣтка крѣпостнаго акта и 2) отмѣтка ввода въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ старшаго нотаріуса. Только въ то время, какъ первый способъ гармонировалъ со всѣмъ укладомъ вотчинныхъ отношеній и со всѣмъ матеріальнымъ гражданскимъ правомъ,—второй вступалъ въ острый конфликтъ съ ними, хотя и подъ предлогомъ примиренія, имѣя въ то же время формальное значеніе послѣдней воли законодателя.

Передъ практикой и теоріей нашими выступала тяжелая проблема разрѣшить создавшееся затруднительное положеніе. Литература наша раздѣлилась на два лагеря: сторонниковъ ввода [37]) и сторонниковъ крѣпости [38]).

Старшіе нотаріусы держались ввода, и безъ предъявленія вводнаго листа отчуждателя не соглашались утверждать актовъ, исходящихъ отъ него и распоряжающихъ вотчиннымъ правомъ на недвижимость; притомъ, такъ увлекались вводомъ, что требовали его и отъ лицъ, пріобрѣвшихъ недвижимость до судебной реформы, когда вводъ выходилъ изъ употребленія.

Окружные суды, въ которые поступали жалобы на старшихъ нотаріусовъ, расходились во взглядахъ: одни поддерживали нотаріальную практику, другіе относились къ ней отрицательно.

---

[37]) Побѣдоносцевъ, Курсъ I ч. стр. 289; Марковъ въ Ж. Гр. и Т. Пр. 1872 № 2; Шершеневичъ, Учебникъ русск. гражд. права; Поповъ, въ Ж. М. Ю. 1902 апр. стр. 82, 88, 96 и др.; Свиньинъ, въ Суд. Газетѣ 1889 № 23; Шмигельскій въ Ж. М. Нар. Пр. 1875 іюль; Цеймернъ въ Трудахъ В. у. при М. Ю. ипотечной Ком. т. I стр. 648; Судебный Вѣстникъ 1871 № 21; Бланкъ и Пестржецкій (въ ниже излагаемыхъ работахъ) и т. д. и т. д.

[38]) Змирловъ въ Ж. Гр. и Уг. права 1882 № 3; Вербловскій въ Судебномъ Вѣстникѣ 1875 № 105, Барковскій въ Ж. Гр. и Уг. Прав. 1886 кн. I; Анненковъ, Системы II т. стр. 263, 249; Васьковскій, Учебникъ гражд. пр. II, 138 и другіе.

Внимая жалобамъ населенія, Министръ Юстиціи съ своей стороны 3 іюля 1868 г. обратился къ Окружнымъ Судамъ съ запросомъ, правильно ли по ихъ мнѣнію поступаютъ старшіе нотаріусы, требуя вводныхъ листовъ для доказательства принадлежности имѣнія отчуждателю на правѣ собственности. Появившіеся въ періодической прессѣ отвѣты судовъ на запросъ Министра высказываются за вводъ [39]).

Вопросы нотаріальной практики не доходили до сената, рѣшенія же послѣдняго по спорнымъ дѣламъ, весьма опредѣленно ставшія на сторону крѣпости въ вопросѣ о моментѣ пріобрѣтенія собственности на недвижимость [40]), не были обязательны для нотаріусовъ.

А такъ какъ 70-ые годы были временемъ, когда наше землевладѣніе потянулось къ организованному реальному кредиту, то вводъ сталъ злобой дня, его добивались всѣ, и онъ могъ, съ тяжелымъ напряженіемъ для населенія, стать основой вотчиннаго оборота [41]).

Только въ 1893 г. Сенатъ разослалъ по всѣмъ судебнымъ мѣстамъ для руководства циркулярный указъ (№ 107), которымъ разъяснялъ, что „хотя старшіе нотаріусы и обязаны удостовѣряться въ принадлежности права собственности на имущество сторонѣ, которая отчуждаетъ, однако въ законѣ нигдѣ не постановлено, чтобы для такого удостовѣренія вводъ служилъ единственнымъ актомъ; по закону этими средствами считаются также и крѣпостные акты и утвержденныя судомъ завѣщанія и т. д. Поэтому, существующая нотаріальная практика, требующая непремѣнно вводнаго листа, представляется неправильной тѣмъ болѣе, что нашъ законъ всегда

---

39) Отвѣтъ Ржевскаго суда въ Суд. Вѣстн. 1869 № 6; отвѣтъ Харьковскаго суда— тамъ же № 69.

40) Рѣшенія Сената 1876 № 203, 583; 1877 № 278; 1878 № 127; 1881 № 121; 1887 № 100: „собственность переходитъ въ моментъ отмѣтки въ крѣпостномъ реестрѣ пріобрѣтенія"; далѣе: 1873 № 587; 1881 № 121; 1893 № 107; 1896 № 18: „вводъ не обязателенъ".

41) Въ юридической печати того времени живо трактовался вопросъ о томъ, по какимъ актамъ можно просить ввода, разъ уже онъ признается необходимымъ, другими словами: что можно считать актомъ укрѣпленія, требуемымъ для ввода. См. Ж. М. Ю. 1868 № 1: Думашевскій, Юрид. Обозр. I; Судебный Вѣстникъ 1869 № 68: Юреневъ; тамъ же 1870 № 154: Гурляндъ; тамъ же 1871 № 38; тамъ же 1873 № 70, 71, 72: Гурляндъ; тамъ же 1875 № 267; Ж. Гр. и Уг. Пр. 1880 кн. II: Вербловскій; тамъ же 1880 кн. V: Гольденвейзеръ; Судебная Газета 1883 № 22: N.; тамъ же 1883 № 30; тамъ же 1883 № 34: Сацъ; тамъ же 1883 № 37: П. М.; тамъ же 1883 № 54: Градъ; тамъ же 1883 № 44: Несытовъ; тамъ же 1883 № 50: Певзнеръ; Юридическій Вѣстникъ 1885 кн. 2: Л. Б—въ; Южный Край 1892 № 3881: Б. и др.

Общая тенденція этой литературы—возможно облегчить вводъ, расширивъ значеніе понятія „акта укрѣпленія" сравнительно съ 319—322 ст. X, II изд. 57 г.—

придавалъ вводу другое значеніе; вводъ служилъ актомъ оглашенія со стороны публичной власти о переходѣ права собственности на недвижимое имущество, притомъ, и главнымъ образомъ, на имущество населенное. Это значеніе не измѣнено и новымъ У. Гр. С., который въ ст. 1432 придаетъ ему также значеніе дѣйствительной передачи имущества, въ смыслѣ фактическаго вступленія во владѣніе имъ,—не болѣе, законъ говоритъ объ обрядѣ, которымъ только заканчивается укрѣпленіе права собственности, пріобрѣтеннаго уже раньше по акту и существующаго въ силу одного этого акта и безъ ввода во владѣніе“[42]). Такимъ образомъ, Сенатъ истолковалъ 1432 ст. У. Гр. С. въ духѣ той 707, X, I, на которую онъ ссылается, и этимъ сталъ на сторону вотчинной записки, не только издавна дѣйствовавшей у насъ, хотя и въ несовершенной формѣ, но, во время изданія циркуляра, въ проектѣ Вотчиннаго Устава поставленной на прочныя новыя основанія.

Съ этого времени и въ практикѣ нотаріусовъ требованіе вводнаго листа, какъ единственнаго доказательства принадлежности лицу имѣнія, постепенно падаетъ .

§ 29. Организація реальнаго кредита въ эпоху Судебной Реформы.

Сама по себѣ судебная реформа коснулась организаціи реальнаго кредита сравнительно слабо: Нотаріальное Положеніе затронуло внѣшнюю форму установленія залога, а У. Гр. С.—порядокъ осуществленія этого права. Причемъ, не смотря на то, что Нотаріальное Положеніе предписало отмѣчать залоги въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, предназначенномъ служить, хотя въ скромной мѣрѣ, вотчинной книгой, все же нетронутой во всѣхъ своихъ основаніяхъ осталась и запретительная система. Больше новшествъ появилось въ области банковаго реальнаго кредита, съ распространеніемъ частныхъ земельныхъ банковъ. Но и тамъ организація залога преуспѣла не такъ уже значительно.

Впрочемъ, позднѣе въ эту же эпоху, подъ вліяніемъ общихъ новыхъ условій гражданскаго оборота—свободы его послѣ реформы крестьянской и судебныхъ установленій, построенія его на началѣ частной иниціативы, обострившейся потребности въ реальномъ кредитѣ, проникновенія въ нашу экономическую жизнь чертъ капи-

---

[42]) У Анненкова II, 270 ср. Поповъ въ Ж. М. Ю. 1902 апр. стр. 98, 99.—Этимъ разрѣшается волновавшій нашихъ практиковъ вопросъ о томъ, какія запрещенія препятствуютъ вводу: наложенныя-ли до совершенія крѣпости или даже и—послѣ ея совершенія,—въ смыслѣ первой альтернативы (Судебный Вѣстникъ 1875 № 105: Вербловскій; Суд. Газета 1892 № 12: Араканцевъ).

талистическаго и кредитнаго хозяйства, наше закладное право дѣлаетъ значительные успѣхи. Не новой реформой, не столько открытыми предписаніями законодателя—хотя изрѣдка и это бывало,—сколько въ порядкѣ судебной практики, основывающейся, съ одной стороны, на провозглашенномъ Судебными Уставами началѣ свободы обработки права, безъ отказа въ правосудіи, а съ другой—руководившейся распространеннымъ въ то время критико-созидательнымъ пріемомъ, наше залоговое право основательно перерабатывается, сравнительно съ залогомъ Свода Законовъ 1832—57 гг., въ отвѣтъ на требованія оборота. Такъ, потребность въ реформѣ залога, заявленная какъ лозунгъ эпохи, но не удовлетворенная непосредственно путемъ законодательства, нашла себѣ посредственные пути судебной практики.

I. При изданіи Нотаріальнаго Положенія не признали возможнымъ отказаться отъ существовавшей въ то время системы запрещеній. Министръ Юстиціи Д. И. Замятнинъ обѣщалъ только привести въ порядокъ данныя о запрещеніяхъ, успѣвшія къ этому времени снова притти въ хаотическое состояніе. За это дѣло Министерство Юстиціи принялось въ 1865 г., имѣя въ виду привести въ точную извѣстность, на какихъ имѣніяхъ числятся запрещенія, наложенныя съ 1740 по 1865 г., и—составить общій алфавитъ, который замѣнилъ бы всѣ издававшіяся до 1865 г. алфавиты и заключалъ бы въ себѣ всѣ существующія запрещенія.

Руководящія указанія при исполненіи этой работы давалъ Товарищъ Министра И. И. Стояновскій. Было указано составить алфавитъ въ 2-хъ частяхъ, изъ коихъ первая должна заключать въ себѣ алфавитъ фамилій всѣхъ лицъ и названій обществъ и установленій, на имѣніяхъ которыхъ числятся запрещенія, а вторая—статьи запрещеній, наложенныхъ не на имена владѣльцевъ, а на самыя названія селеній, деревень, пустошей и т. п. недвижимыхъ имѣній (преимущественно, выкупленныхъ крестьянами), съ означеніемъ губерній и уѣздовъ, въ которыхъ тѣ находятся. Не смотря на крайнюю трудность этой задачи, въ 1867 г. работа была окончена и алфавитъ отпечатанъ въ 7 книгахъ. Въ первыхъ 6 книгахъ напечатанъ алфавитъ фамиліямъ владѣльцевъ, а въ 7-ой алфавитъ наименованіямъ селеній (выкупленныхъ крестьянами). Алфавитъ наименованіямъ селеній, которыя находятся подъ запрещеніями, наложенными на фамиліи владѣльцевъ, значащихся въ 6-ти первыхъ кигахъ, не былъ составленъ, вслѣдствіе послѣдовавшихъ перемѣнъ въ управленіи Министерствомъ Юстиціи.

Это упорядоченіе прежнихъ запрещеній не много улучшило дѣло, такъ какъ запрещенія накапливались быстро новыя. Объяв-

ленія о нихъ и крѣпостные реестры, куда они вносились, велись по именамъ собственниковъ имѣній. Оттого, по прежнему, не было возможности справляться, не существуетъ ли на данное недвижимое имѣніе нѣсколькихъ запрещеній, подъ именами разныхъ владѣльцевъ, которыхъ смѣнило имѣніе, а между тѣмъ законъ требовалъ такихъ справокъ при каждомъ переходѣ имущества, для удостовѣренія въ его свободности.

Слѣдующій примѣръ можетъ служить иллюстраціей того, насколько были затруднительны справки о запрещеніяхъ даже послѣ ихъ упорядоченія въ 1867 г.[43]).

„Дѣлается справка 28 Ноября 1882 г. Надо просмотрѣть сначала общій алфавитъ запрещеній съ 1829 по 1865 г., изданный въ 1867 г. Затѣмъ—17 годовыхъ алфавитовъ запрещеній съ 1863 по 1881 г. и столько же годовыхъ нумерацій разрѣшеній; затѣмъ,—10 мѣсячныхъ алфавитовъ запрещеній 1882 г. и столько же мѣсячныхъ нумерацій разрѣшеній; наконецъ, просмотрѣть 8 №№ ноябрьскихъ сенатскихъ объявленій о запрещеніяхъ и столько же №№-овъ объявленій о разрѣшеніяхъ. Каждый номеръ заключаетъ въ себѣ до 1500 страницъ. Такая справка удостовѣритъ только, не наложено ли запрещеніе на данное лицо,—имя отчество и фамилія котораго, впрочемъ, можетъ быть тождественно съ названіемъ другого лица (и это, при множествѣ у насъ фамилій, происходящихъ отъ собственныхъ именъ, случается весьма часто). Можетъ оказаться 20 и болѣе статей запрещеній въ разныхъ годахъ (эти номера означены въ указателяхъ только цифрами годовъ и номерами статей). По просмотрѣ всѣхъ этихъ номеровъ запрещеній и сличеніи ихъ, найдется, можетъ быть, только 3 или 4 дѣйствительно существующихъ запрещенія. Такія справки, требуя огромнаго количества времени, иногда приводятъ лишь къ ошибочному заключенію о несвободности имѣнія, такъ какъ на дѣлѣ часто запрещеніе остается не погашеннымъ, когда для него отпало основаніе, напримѣръ уплаченъ долгъ. Есть множество и такихъ статей, которыя никогда не могутъ быть разрѣшены, напр. общія запрещенія, или—въ разрѣшеніи которыхъ никто не заинтересованъ, —напримѣръ, наслѣдники утверждаютъ свое пріобрѣтеніе запрещеннаго имѣнія на давности“.

Къ сказанному надо еще напомнить, что съ самаго начала дѣйствія запретительной системы и до конца 19 столѣтія запрещенія налагались по самымъ разнороднымъ основаніямъ, изъ кото-

---

[43]) Примѣръ этотъ, какъ и характеристика состоянія системы запрещеній при дѣйствіи Нот. Пол. заимствованы изъ Записки Стояновскаго 1883 г. стр. 20—22.

рыхъ главную роль играли три категоріи: 1) запрещенія, налагаемыя по случаю обремененія недвижимости залогомъ, 2) запрещенія, служившія процессуальной мѣрой предварительнаго обезпеченія взысканій и 3) запрещенія, налагаемыя по случаю ограниченія дѣеспособности лица, въ цѣляхъ охраненія имущества въ его собственныхъ интересахъ. Послѣдняя категорія запрещеній характеризовалась тѣмъ, что тутъ запрещенія налагались общія, на всѣ имѣнія недѣеспособнаго лица.

Это разнообразіе основаній и видовъ запрещеній въ свою очередь усложняло запретительную систему, заставляя служить ее одинаково различнымъ по существу практическимъ задачамъ.

При всемъ сознаніи неправильности такой постановки дѣла и крайней тягости запретительной системы для гражданскаго оборота [44]), послѣдняя долгое время продолжала функціонировать въ нашемъ правѣ въ эпоху Нотаріальнаго Положенія.

Нѣкоторое облегченіе внесло въ эту систему В. у. мн. Г. С. 1862 Февраля 12 (№ 37.970), по п. 3-му котораго запрещенія, наложенныя по случаю установленія залоговъ, не признаются болѣе препятствіями для совершенія новыхъ закладныхъ актовъ, только бы послѣдніе точно указали ихъ.

Значительное же усовершенствованіе запретительной системы послѣдовало по В. у. мн. Г. С. 1889 г. іюня 26 (№ 6131), проектъ котораго былъ выработанъ Редакціонной Коммиссіей и которое служило подготовительной мѣрой ко введенію у насъ вотчинной системы. Сущность этого усовершенствованія заключалась въ слѣдующемъ.

1. Прежде всего, запрещенія, налагаемыя по случаю ограниченія дѣеспособности, были вовсе уничтожены, какъ видъ запрещеній. Вмѣсто этого предписано было опекунскимъ установленіямъ публиковать о всѣхъ случаяхъ учрежденія опеки и попечительства надъ совершеннолѣтними, лишенными дѣеспособности; а нотаріусамъ и установленіямъ крѣпостныхъ дѣлъ—вести алфавитные указатели такимъ лицамъ (IV п.).

2. Остальныя запрещенія, имѣющія имущественный характеръ, предписано было налагать всегда въ формѣ спеціальныхъ запрещеній, съ указаніемъ точной суммы обезпечиваемой ими претензіи, и даже—точнаго размѣра %-овъ. Существующія общія запре-

---

[44]) При разсмотрѣніи проекта Редакціонной Коммиссіи, получившаго силу закона 1889 іюня 26, въ Государственномъ Совѣтѣ выяснилось, что частная собственность наша обременена 2.000.000 запрещеній, изъ коихъ $^3/_4$, по отзывамъ авторитетныхъ лицъ, не имѣютъ больше основаній и существуютъ неправильно. (Отчетъ по Гос. Сов. за 1889. СПБ. 1891 г. стр. 531).

щенія, по ходатайству заинтересованныхъ лицъ, въ краткій срокъ должны быть замѣнены спеціальными [45]).

3. Прежній порядокъ наложенія и снятія запрещеній въ порядкѣ изданія сенатскихъ объявленій былъ отмѣненъ. Накопившуюся въ этомъ изданіи массу запретительнаго матеріала предписано было привести, по новой провѣркѣ, въ мѣстные сборники, которые должны были затѣмъ вестись старшими нотаріусами [46]).

Впредь же запрещенія и разрѣшенія поступаютъ къ старшему нотаріусу того округа, гдѣ имѣніе находится. Тутъ они включаются въ годовые сборники, ведущіеся по городамъ и уѣздамъ, по алфавиту именъ владѣльцевъ, а вмѣстѣ съ тѣмъ вносятся въ реестры крѣпостныхъ дѣлъ, если имѣніе зарегистрировано въ архивѣ нотаріуса,—реестры, которые, какъ мы уже знаемъ, теперь ведутся по реальной системѣ.

Послѣ этого усовершенствованія наша запретительная система въ нѣкоторомъ будущемъ должна заявлять свои неудобства только въ отношеніи владѣльцевъ незарегистрированныхъ нотаріальной системой имѣній, въ отношеніи которыхъ она все еще продолжаетъ оставаться облеченной въ годовые сборники, ведущіеся по именамъ владѣльцевъ и обѣщающіе со временемъ, по прежнему, запутанную массу,—можетъ быть, впрочемъ, менѣе прежняго запутанную потому, что эти сборники ведутся для малыхъ территорій. Что же касается зарегистрированныхъ имѣній, то, при реальной системѣ реестровъ крѣпостныхъ книгъ, при средней аккуратности старшихъ нотаріусовъ, запрещенія получаютъ характеръ статей о запискѣ залоговъ въ ипотечныя книги, т.-е. они перестаютъ ложиться гнетомъ на вотчинный оборотъ, не препятствуя и установленію новыхъ залоговъ. Словомъ, законъ 1889 г. іюня 26 ввелъ въ нашъ дѣйствующій вотчинный режимъ новый отдѣлъ проектируемой вотчинной системы [47]).

---

[45]) Отступленіе было сдѣлано для казны, представителямъ которой было дано нѣсколько отсрочекъ для превращенія общихъ запрещеній, налагаемыхъ на имѣнія казенныхъ должниковъ, въ спеціальныя. (В. у. мн. Г. С. 1889 іюня 26 № 6131; В. у. мн. Г. С. 1895 янв. 23 № 11.295; В. у. мн. Г. С. 10 дек. 1890 г.—Ср. Отчетъ по Г. С. за 1890 г. СПБ. 1891 г. стр. 444—449.—

[46]) Позднѣе, въ цѣляхъ ликвидаціи этого дѣла былъ назначенъ 10-лѣтній срокъ существованія старыхъ частныхъ запрещеній, по истеченіи котораго они почитаются погашенными, если не послѣдовало заявленія заинтересованныхъ о сохраненіи ихъ. (В. у. мн. Г. С. 23 мая 1897 г.—Ср. Отчетъ по дѣлопроизводству Г. С. за сессію 1893—1894 г. т. II. СПБ. 1894. XI, 7.

[47]) Въ періодической прессѣ очерченная мѣра была встрѣчена въ общемъ сочувственно (Журн. Гр. и Уг. Пр. 1888 февраль; Гражданинъ 1889 № 243); но нашлись и критики, оплакивавшіе общія запрещенія. (Суд. Газета 1898 № 13, 36: Левицкій и Шницъ).

II. Не много измѣненій внесла судебная реформа и въ залоговое свидѣтельство, переложивъ лишь обязанность выдачи таковаго на старшаго нотаріуса.

Между тѣмъ и въ организаціи этихъ свидѣтельствъ были недостатки, особенно дававшіе себя чувствовать теперь, въ періодъ оживленія гражданскаго оборота. Такимъ недостаткомъ было требованіе представленія свидѣтельства обратно для погашенія наложеннаго при выдачѣ его запрещенія. Часто свидѣтельство не предъявлялось по назначенію, оставалось у собственника имѣнія и утрачивалось. Тогда погашеніе его было невозможно или связывалось съ крайними затрудненіями. Уже въ 1875 г. въ Судебномъ Вѣстникѣ (№ 86) Гасманъ рисуетъ всѣ неудобства организаціи залоговыхъ свидѣтельствъ. Но лишь В. у. мн. Г. С. 1892 г. 16 марта № 8428), воспринявшее проектъ Редакціонной Коммиссіи, усовершенствуетъ этотъ институтъ.

Именно, облегчается возможность погашенія утраченныхъ свидѣтельствъ; вмѣсто прежнихъ копій свидѣтельствъ, въ случаѣ обезпеченія тѣмъ же имѣніемъ новаго договора или займа, предписывается выдача новаго свидѣтельства,—въ духѣ допущенія множественности залоговъ; при наложеніи запрещенія на имѣніе по случаю возникшаго залога, въ духѣ начала спеціальности, полагается точно указывать сумму, до которой имѣніе отвѣчаетъ по залогу; а когда дѣло доходитъ до осуществленія залога, то, по началу старшинства, полагается послѣдовательность удовлетворенія претензій, въ обезпеченіе коихъ принято имѣніе по залоговому свидѣтельству.

Выдача залоговыхъ свидѣтельствъ распространяется съ казенныхъ установленій на общественныя и частныя кредитныя установленія, и предназначается для цѣлей, обслуживаемыхъ обезпечительной, кредитной и оборотовой ипотекой [48]).

III. Если не въ Нотаріальномъ Положеніи, то въ его эпоху, наше общее залоговое право, усиліями литературы и судебной практики, отчасти и законодательства, дѣлаетъ значительные успѣхи въ своемъ развитіи.

---

[48]) См. къ этому вопросу: Представленіе Министра Ю. въ Гос. Сов. отъ 15 февр. 1891 о залоговыхъ свидѣтельствахъ; Отчетъ по дѣлопроизводству Г. С. за 1892—93 г. т. II. СПБ. 1893 г. XII, 12.—И эта мѣра встрѣчается прессой сочувственно (Юр. Газ. 1892 № 41, 42; Юридическая лѣтопись 1892 № 6: Хроника IV); тѣмъ не менѣе, при несовершенствѣ нотаріальной системы, она не признается обѣщающей полный успѣхъ (Минутко въ Русск. Обозрѣніи за 1896 кн. 8).—

Являясь по существу своему издревле основой реальнаго кредита [49]), залогъ между частными лицами въ разсматриваемый періодъ острой потребности въ кредитѣ и оживленнаго оборота подвергается въ тѣхъ своихъ моментахъ, которые касаются оборота, значительной передѣлкѣ, оставаясь въ другихъ отношеніяхъ мало измѣненнымъ.

1. Порядокъ установленія залога измѣнился въ томъ отношеніи, что закладная, какъ всякій крѣпостной актъ, совершается у любого нотаріуса, но утверждается старшимъ нотаріусомъ того судебнаго округа, въ которомъ находится заложенное имѣніе. Установленіе залога сопровождается наложеніемъ запрещенія и внесеніемъ послѣдняго съ существенными данными залоговаго отношенія въ реестръ крѣпостныхъ дѣлъ. Моментомъ возникновенія залога слѣдуетъ признать внесеніе отмѣтки о залогѣ въ крѣпостной реестръ. Имъ же опредѣлится и взаимное старшинство закладныхъ (1630 п. 2, X, I; Рѣш. Сената 93 № 36). Но послѣдовательность внесенія опредѣляется по Нот. Положенію послѣдовательностью поступленія актовъ въ архивъ старшаго нотаріуса. Запрещеніе, сопутствующее залогу, не имѣя значенія для опредѣленія момента возникновенія залога, служитъ средствомъ предостереженія 3-хъ лицъ, пріобрѣтающихъ на имѣніе вотчинныя права (1630, X, 1).

Въ отношеніи закладныхъ слѣдуетъ повторить то соотношеніе акта младшаго нотаріуса и утвержденія его старшимъ нотаріусомъ, которое было установлено для купчихъ; тотъ актъ безповоротно связываетъ стороны, какъ вотчинный договоръ; дѣятельность старшаго нотаріуса сводится къ совершенію, по провѣркѣ наличности условій для того, оффиціальнаго акта записки залога въ вотчинную книгу [50]). Если же старшій нотаріусъ не утвердитъ закладной, падаетъ все правоотношеніе. Закладная, какъ мы уже знаемъ, представляетъ по Своду Законовъ единое правоотношеніе— долгъ, за который отвѣчаетъ опредѣленная вещь, но ни лицо должника, ни прочее его имущество. По п. 2 ст. 1630, X, I „прочимъ заимодавцамъ (кромѣ обладателя утвержденной закладной) предоставляется право требовать удовлетворенія отъ должника", подразумѣвается, немедленно, не ожидая наступленія срока по ихъ

[49]) Пресса наша живо обсуждала вопросъ, нельзя-ли распространить залогъ съ отношеній займа на другія отношенія. Змирловъ (Ж. Гр. и Уг. пр. 1885 кн. 6—7) доказывалъ, что нельзя; въ Судебной Газетѣ 1885 № 51 доказывалось, что такое распространеніе возможно и привѣтствовалось въ той же С. Газ. отъ 1890 № 13 Рѣшеніе Сената отъ 1889 г., признавшее, что залогомъ можно обезпечить и другіе договоры.

[50]) Перехонцевъ въ Суд. Вѣстн. 1872 № 233 указываетъ на печальныя послѣдствія неправильнаго пониманія Старшими Нотаріусами этихъ вопросовъ.

закладнымъ. Кредиторъ, въ случаѣ неутвержденія закладной [51]), имѣетъ по точному смыслу 1630 ст. 2 п. не искъ изъ состоявшагося правоотношенія, а искъ вслѣдствіе несостоявшагося правоотношенія.

Общими условіями возникновенія залога и теперь остаются прежнія требованія. Одни изъ этихъ требованій относятся къ субъектамъ правоотношенія. Именно, требуется, чтобы а) установителями залога были лица, могущіе отчуждать закладываемое имѣніе продажею (1627,X, I), притомъ собственники (1629, X, I), иначе залогъ ничтоженъ и, при извѣстныхъ условіяхъ, сдѣлка разсматривается подложной [52]); и б) чтобы принимателями залога были лица, могущія по состоянію своему быть собственниками закладываемаго имущества (1628, X,I). Оба условія представляютъ отчасти отголосокъ старины, когда закладная осуществлялась освоеніемъ имѣнія. Но первое требованіе и теперь естественно, второе же становится анахронизмомъ теперь, когда продажа залога является нормой, а владѣніе имъ, притомъ, кратковременное,—исключеніемъ [53]).

Другія требованія касаются объекта: имущество, на которое устанавливается залогъ, должно быть свободно. Отсюда а) оно не должно состоять подъ запрещеніемъ (1630), иначе залогъ будетъ ничтоженъ, прежнее запрещеніе сохраняется въ силѣ, а „займодавецъ“ удовлетворяется залогодателемъ по началу condictio, или, при несостоятельности залогодателя,—установленіемъ, утвердившимъ закладную. в) Къ категоріи несвободныхъ имуществъ, на ряду съ запрещенными, ст. 1630 п. 2 относитъ и имѣнія, уже заложенныя, хотя бы еще и не запрещенныя. Тутъ также дѣйствительнымъ остается старшій залогъ; прочіе заимодавцы удовлетво-

---

[51]) Отсюда неправильно мнѣніе, будто закладная, совершенная младшимъ нотаріусомъ, но неутвержденная еще или уже старшимъ, имѣетъ значеніе заемнаго письма (Яворскій въ Суд. Газ. 1888 № 50).

[52]) Исключенія, сдѣланныя для залога по довѣренности собственника и залога пожизненнымъ владѣльцемъ, установляемыхъ съ разрѣшенія собственника, не являются въ дѣйствительности исключеніями, а лишь частными случаями примѣненія общаго правила.—Разъ закладывать можетъ только собственникъ, просто рѣшается вопросъ, съ какого момента пріобрѣтатель недвижимости можетъ установить залогъ въ обезпеченіе уплаты цѣны отчуждателю недвижимости: строго говоря, съ момента утвержденія купчей старшимъ нотаріусомъ, точнѣе—записки ея въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ. Такъ думаетъ и Сенатъ и М. К-скій въ Суд. Газ. 1890 № 10. Напротивъ №№ въ Суд. Газ. 1890 № 5 считаетъ возможнымъ совершеніе такой закладной по написаніи купчей младшимъ нотаріусомъ.

[53]) Ср. Змирловъ въ Ж. Гр. и Уг. Пр. 1885 кн. VII стр. 97.

ряются должникомъ [54]). Вторая закладная не имѣетъ силы и въ этомъ случаѣ.

Открытое исключеніе изъ правила о недопущеніи залога уже заложеннаго однажды имущества сдѣлано для случаевъ, когда первый разъ оно заложено въ государственныхъ кредитныхъ установленіяхъ (1630[1]); въ этихъ случаяхъ съ вѣдома сихъ установленій недвижимости могутъ быть отдаваемы сверхъ того въ залогъ частнымъ учрежденіямъ и лицамъ. А затѣмъ уставамъ частныхъ банковъ дозволяется дѣлать такое же изъятіе [55]).

Нашъ законъ держится строго начала спеціальности залога, требуя, при установленіи послѣдняго, точнаго указанія, какое имѣніе въ какой суммѣ отвѣтственно за долгъ, въ частности и тогда, когда въ обезпеченіе долга представлено нѣсколько имѣній (1644, X, I). Требуется даже, въ видѣ общаго правила, совершеніе отдѣльныхъ закладныхъ на каждое изъ такихъ имѣній. Въ видѣ уступки законъ допускаетъ, по обоюдному желанію сторонъ, совершеніе одного общаго для нѣсколькихъ имѣній акта, но съ тѣмъ однако, чтобы въ такой закладной было съ точностью означено: въ обезпеченіе какой части долга принимается каждое изъ отдѣльныхъ имѣній. Мѣстамъ, совершающимъ закладныя на недвижимыя имѣнія, вмѣняется въ обязанность не свидѣтельствовать такихъ актовъ, если они составлены съ нарушеніемъ изложенныхъ предписаній закона. Это начало спеціальности залога, вызванное къ жизни еще закономъ 15 апр. 1846 г. [56]), получило особое значеніе теперь, когда вся картина правоотношенія по недвижимости изображается въ одномъ установленіи по мѣсту нахожденія недвижимости.

Нотаріальное положеніе не усвоило стараго правила о несостоявшихся актахъ. Этотъ пробѣлъ, послѣ указаній на него юридической прессы, былъ восполненъ закономъ 13 мая 1896 г., вошедшимъ

---

[54]) Кстати отмѣтимъ, что въ Св. З. изд. 1857 г. должнику грозила въ этомъ случаѣ уголовная кара; въ изданіи же 1887 г. этого уже нѣтъ.

[55]) Не считается препятствіемъ для совершенія закладной существованіе спора объ имуществѣ; требуется только вносить оговорку въ закладную объ очисткахъ на случай отсужденія имѣнія, такъ какъ отсужденіе это влечетъ уничтоженіе залога (1631 ст.).

Законъ требуетъ еще, чтобы залогъ на имущество, состоящее въ общемъ владѣніи, устанавливался только по соглашенію всѣхъ соучастниковъ владѣнія (1632).

[56]) Тогда же, именно 27 окт. 1853 г. Четвертый Департаментъ Сената, а за нимъ и Общее Собраніе вынесло рѣшеніе: „Если въ обязательствѣ сказано, что оно обезпечивается всѣмъ имуществомъ должника, въ чемъ-бы таковое ни состояло, оно не имѣетъ значенія закладной и не освобождаетъ должника отъ личнаго задержанія“... (Ж. М. Ю. 1860 іюль).—О послѣдствіяхъ несоблюденія предписанія ст. 1644 см. разногласія Суд. Вѣстн. 1867 № 130: И. Ф. и тамъ же № 132: Малышевъ.

въ 1648 ст. X, I изд. 1900 г. Теперь, по прежнему, если, по совершеніи закладной крѣпости, она зачѣмъ либо не состоится, то ее слѣдуетъ являть Старшему Нотаріусу, утвердившему ее, въ 7 дневный срокъ для отмѣтки въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ къ уничтоженію.

2. Что касается правоотношенія по закладной крѣпости, то въ существѣ своемъ оно остается незатронутымъ въ разсматриваемую эпоху, т. е. тѣмъ, какимъ было очерчено раньше, именно долговымъ отношеніемъ, съ вещной отвѣтственностью, и безъ отвѣтственности личной должника, какъ и безъ отвѣтственности прочимъ его имуществомъ. Такое строеніе особенно важно теперь для оборотоваго залога, когда обостряется потребность въ реальномъ кредитѣ и назрѣваютъ условія циркуляціи закладныхъ.

Въ духѣ такого пониманія залога сохраняется его мѣсто въ системѣ (въ кн. IV Гражд. Зак. объ обязат. по договорамъ, въ раздѣлѣ II объ обезпеченіи догов. и обяз.), какъ равно сохраняется и предписаніе гражданскихъ законовъ (X, II, 81 изд. 57 г.) о томъ, что, при обезпеченіи залогомъ долга, не полагается личное задержаніе, являющееся спутникомъ личной отвѣтственности по обязательствамъ [57]).

Подробности правоотношенія остаются, въ общемъ, дореформенными, расчитанными на натуральный строй хозяйства, и только медленно поддаются подъ всесокрушающимъ напоромъ жизни нѣкоторымъ измѣненіямъ, въ отвѣтъ на новыя потребности оборота, притомъ не столько въ порядкѣ законодательства, сколько въ порядкѣ неустойчивой судебной практики.

а) Недвижимость, служащая объектомъ залога, остается во владѣніи и пользованіи залогодателя за все время существованія залога, по крайней мѣрѣ до окончанія описи въ порядкѣ осуществленія залога (1129, 1130 У. Гр. С.) или даже до публичной продажи. (1128—29 У. Гр. С.). За все почти это время, именно, до полученія повѣстки объ исполненіи (1097 и слѣд. У. Гр. С.) залогодатель открыто ограниченъ въ распоряженіи залогомъ, въ интересахъ залогодержателя, только запрещеніемъ, наложеннымъ на имѣніе при утвержденіи закладной. Это запрещеніе и прежде означало только недопущеніе вещныхъ сдѣлокъ о недвижимости [58]); а постепенно даже такой узкій смыслъ его былъ ограниченъ до-

---

[57]) Ср. Л. Поповъ въ Суд. Газ. 1889 № 27. Предчувствуетъ особенность строенія нашего залога и Змирловъ въ Ж. Гр. и Уг. Пр. 1882 кн. 1 но, не проникнувъ въ сущность его, дѣлаетъ ошибочный практическій выводъ.

[58]) Называется оно „запрещеніемъ въ письмѣ купчихъ и закладныхъ". Ср. рѣш. Гр. К. Д. Сен. 1884 № 740, 1879 № 359.

пущеніемъ вторыхъ закладныхъ, правда, не въ ущербъ первому кредитору. Въ остальныхъ же отношеніяхъ залогодатель вовсе не ограничивался открыто закономъ въ распоряженіяхъ заложеннымъ имѣніемъ. Законъ открыто предоставляетъ ему право сдавать заложенное имѣніе въ аренду; и договоръ аренды, заключенный до полученія повѣстки объ исполненіи по закладной ,сохраняетъ силу до истеченія своего срока (1099 У. Гр. С.). Сенатъ же въ рядѣ своихъ рѣшеній высказался, что залогодатель , въ силу постановленій закона (1095, 1096, 1098 и 1099 У. Гр. С.) можетъ до полученія повѣстки объ исполненіи предоставить по особому арендному договору заложенное имѣніе во временное владѣніе другаго лица не только на короткое время, не превышающее срока закладной, но въ нѣкоторыхъ случаяхъ до 30 лѣтъ [59]).

Договоръ аренды, заключенный послѣ полученія повѣстки объ исполненіи, можетъ быть уничтоженъ судомъ по просьбѣ взыскателя или покупщика имѣнія съ публичаго торга „если онъ (договоръ) клонится ко вреду того или другаго“ (1100 У. Гр. С.).

Тѣмъ болѣе залогодатель имѣетъ право фактическихъ распоряженій. Законъ открыто ограничиваетъ право должника рубить лѣсъ въ имѣніи, сверхъ потребностей хозяйства, и отчуждать или разрушать предметы, считающіеся по закону принадлежностями имѣнія (строеніе, скотъ и т. д.), лишь по полученіи должникомъ повѣстки объ исполненіи (по закладной) (1097 У. Гр. С.); до полученія же повѣстки эти дѣйствія не воспрещены залогодателю. Сенатъ раньше и эти скромныя ограниченія, слѣдующія за полученіемъ повѣстки должникомъ, относилъ къ искамъ о собственности, а не къ залогу [60]).

Вслѣдствіе такой широты полномочій залогодателя во время существованія залога и отсутствія точныхъ предписаній объ ограниченіи сихъ полномочій въ интересахъ цѣлости имѣнія, недобросовѣстные должники часто доводили имѣніе къ концу срока закладной до такого состоянія, что имѣніе ничего не стоило, сохраняя въ тоже время прежній видъ; на торгахъ залогопринимателъ обычно не выручалъ своего капитала и %-овъ, а часто имѣніе вовсе не продавалось, какъ обезцѣненное [61]). Громкія жалобы на неудобства такого положенія дѣла выражались и въ печати [62]). На него обра-

---

[59]) Рѣш. гр. к. д. Сената 1872 № 1209; 1874 № 740; рѣш. СПБ. Суд. Палаты 11 окт. 1873 г. (У Товстолѣса Ж. М. Ю. 1898 № 9 стр. 170).

[60]) Р. Гр. К. Д. Сената 1870 № 1885, 1871 № 1034 (У Товстолѣса въ Ж. М. Ю. 1898 № 9стр.169).

[61]) Товстолѣсъ, тамъ же стр. 170, 171.

[62]) Юр. Вѣстн. 1867—68 кн. 12: Хоткевичъ; Суд. Вѣстн. 1869 № 267; Харьк. губ. Вѣд. 1874 № 107, 108: Гурляндъ; Ж. М. Ю. 1898 № 9: Товстолѣсъ—обстоятельно. Товстолѣсъ предлагаетъ объявить всякія сдѣлки собственника заложенной недвижимо-

тила вниманіе и судебная практика, выступивъ въ защиту интересовъ залоговыхъ кредиторовъ [63]), насколько это было возможно при очерченномъ состояніи законодательства, и допуская даже натяжки, именно, базируя то на началѣ недопустимости переукрѣпленія должникомъ имущества въ ущербъ кредитору, то на началѣ причиненія ущерба кредитору, лишенному возможности вступить во владѣніе закладной, то, наконецъ, на началѣ посягательствъ на вещное право кредитора [63]).

б) Законъ открыто возвѣщаетъ (1653, X, I), что закладная на недвижимое имущество не можетъ быть передаваема по надписи. Въ исторической обстановкѣ это означало, что закладныя вообще не передаются по сдѣлкамъ между живыми, а могутъ переходить только въ порядкѣ наслѣдованія, какъ часть имущества.

Это предписаніе закона, представляя собою пережитокъ иныхъ условій, главнымъ образомъ тѣхъ, когда залоговый кредиторъ вступалъ по закладной во владѣніе имѣніемъ или съ самаго момента возникновенія залога или, по крайней мѣрѣ, по наступленіи срока исполненія по закладной, когда, слѣдовательно, собственнику было небезразлично, кто владѣетъ его имѣніемъ, теперь, съ оставленіемъ имущества въ рукахъ должника на все время существованія залога и съ реформою осуществленія залоговаго права, въ случаѣ не исполненія по закладной, когда владѣніе кредитора не наступаетъ ipso jure и продолжается сравнительно короткое время, норма утратила свое практическое значеніе. Больше того, она мѣшала теперь кредитному обороту, а единственная форма перемѣны кредитора—новація—часто ставила стороны въ крайне тяжелое положеніе.

И мы наблюдаемъ, какъ въ разсматриваемую эпоху все чаще раздаются голоса въ печати о неудобствѣ такого порядка и необходимости выхода изъ него [64]). На почвѣ дѣйствующаго права нѣкоторые пытались найти выходъ путемъ рестриктивнаго толкованія нормы, воспрещающей передачу закладныхъ по надписи. Именно, говорили, что передача закладной не допускается только

сти, совершенныя послѣ закладной, недѣйствительными, если онѣ служатъ во вредъ кредитору и послѣдній не далъ согласія на продолженіе ихъ до удовлетворенія по просроченной закладной. Далѣе, собственникъ долженъ представить имѣніе будущему кредитору въ дѣйствительномъ состояніи; такъ что если по совершеніи закладной обнаружатся на имѣніи скрытыя аренды, обезцѣнивающія имѣніе къ концу срока закладной, кредиторъ долженъ имѣть право немедленно требовать долга(172 стр.).

[63]) Рѣшеніе СПБ. Суд. Палаты въ Ж. М. Ю. 1868 № 1 у Думашевскаго; въ Ж. Юр. Общ. 1898 № 10: Хроника гражд. Суда: рѣшеніе Сената по дѣлу Пальмера къ бар. Таубе; рѣш. Сената у Товстолѣса 171 стр.

[64]) Суд. Газета 1889 № 41, 44, 52: Замѣтки нотаріуса, Фаерманъ и Шенгели.

по надписи, сдѣланной на накладной, по особому же акту должна быть допущена [65]). Другіе же разсуждали, что законъ не допускаетъ односторонней передачи, именно безъ согласія должника; съ согласія же послѣдняго передача должна быть допускаема свободно [66]).

Практика окружныхъ судовъ келебалась. Но все же встрѣчались суды, склонные допускать передачу закладныхъ [67]).

Сенатъ сначала стоялъ на строгой почвѣ закона, провозглашая въ своихъ рѣшеніяхъ, что „закладныя крѣпости не могутъ быть передаваемы иначе, какъ только совершеніемъ новаго закладнаго акта“ [68]). Но позднѣе онъ измѣнилъ свой взглядъ, разсуждая, что воспрещеніе передачи закладныхъ не санкціонировано въ ст. 1653 и 1678, что актъ передачи не поражается недѣйствительностью и что законъ даетъ только право залогодателю не признавать передачу закладной для себя обязательной... А въ рѣшеніи своемъ отъ 1898 г. № 20 Сенатъ окончательно утвердился на началѣ допустимости передачи закладныхъ [69]).

в) Выше мы уже указывали, насколько соотвѣтствуетъ характеру оборотоваго залога сохранившаяся до настоящаго времени историческая его сущность, согласно которой отвѣтственность за долгъ, воплощенный въ закладной крѣпости, ограничивается только заложеннымъ имуществомъ, не распространяясь за его предѣлы, ни на личность, ни на прочее имущество должника.

Такъ смотрѣла на вопросъ наша судебная практика и по изданіи Судебныхъ Уставовъ, хотя послѣдніе не содержали открытаго предписанія по этому вопросу [71]).

---

[65]) Юрид. Вѣстн. 1867—68 кн. 12: Хоткевичъ. Его же, Юридическіе этюды по Гражд. праву Москва 1871: Экономич. условія залога недв. имуществ. въ частныя руки; Суд. Вѣстн. 1874 № 22: Данцигъ; Юрид. Газета 1898 № 51: Передача закл. крѣпостей.

[66]) Съ разными варіантами на эту тему писали Гурляндъ въ Суд. Вѣстн. 1873 № 204; Пальховскій въ Суд. Вѣстн. 1876 № 106, 107; Вербловскій въ Суд. Вѣстн. 1876 № 53.

[67]) Юрид. Газ. 1898 № 51, Тамъ же 1899 № 41.—

Однако не было недостатка и въ сторонникахъ строгой законности, которые, признавая неудобства существующаго порядка, видѣли выходъ только въ новомъ законѣ. Суд. Вѣстн. 1874 № 22: Данцигъ; Суд. Вѣстн. 1876 № 71: Джаншіевъ; Товстолѣсъ, цит. ст. стр. 179—184.—

[68]) Суд. Газ. 1887 № 10; Козлицкій—Фидлеръ. Тамъ же за 1894 № 29: О. Л.

[69]) Суд. Вѣстн. 1873 № 204: Гурляндъ.

[70]) Суд. Газета 1894 № 29: О. Л.; Юр. Газета 1898 № 51: Передача закладной крѣпости.

[71]) Правда, СПБ. Окр. Судъ въ 1867 г. постановилъ было дополнительную отвѣтственность залогодателя, но СПБ. Суд Палата отмѣнила это постановленіе, высказавъ, что „хотя ограниченіе взысканія по закладнымъ однимъ только заложеннымъ иму-

Такъ же смотритъ на него и наша литература [72]).

Эта спеціализація отвѣтственности, дошедшая до насъ изъ глубины исторіи, нынѣ признается аксіомой правильной организаціи оборотоваго залога, какъ основы реальнаго кредита. Въ широкомъ оборотѣ реальнаго кредита не интересна и не всегда даже извѣстна личность должника; оборотъ базируетъ на довѣріи къ недвижимости: ею довольствуются, на нее только разсчитываютъ. На ней и законодатель долженъ строить правовыя формы реальнаго кредита.

Но, конечно, въ настоящее время сторонамъ не можетъ быть воспрещено по ихъ желанію установить дополнительную личную отвѣтственность за тотъ же долгъ; тогда личное обязательство явится дополнительнымъ къ залоговому отношенію. Сенатъ признаетъ законнымъ такое дополнительное соглашеніе [73]).

г) Оборотовый залогъ предполагаетъ, въ видахъ развитія кредита, множественность залоговыхъ правъ на одну и ту же недвижимость, чтобы собственникъ могъ, по мѣрѣ надобности, прибѣгать къ кредиту, не заграждая себѣ первой закладной, можетъ быть, поражающей ничтожную долю цѣнности имѣнія, возможности полученія кредита позднѣе, подъ остальныя доли цѣнности имѣнія.

О множественности залоговъ, конечно, не можетъ быть рѣчи ни въ ту эпоху, когда залогъ былъ связанъ съ передачею владѣнія заложеннымъ имѣніемъ кредитору, ни тогда, когда онъ влекъ за собою запрещеніе.

Наше право, формировавшееся изъ источниковъ тѣхъ эпохъ, донесло запрещеніе второй закладной до эпохи реформъ 60-хъ го-

---

ществомъ и заключается во 2-ой ч. X т., все-же оно представляетъ матеріальное право, а потому не отмѣнено Судебными Уставами (Ж. М. Ю. 1868 № 1: Думашевскій). Тотъ же взглядъ высказываетъ Сенатъ въ рѣшеніяхъ 1887 № 187; 77 № 59; 80 №143 и 187; 72 № 1137; 71 № 994; 73 № 22; 69 № 1135; 81 № 65; 84 № 10; 89 № 103.—

[72]) Суд. Вѣстн. 1869 № 267: Отвѣтственность залогодателя; Харьк. Губ. Вѣд. 1874 № 107, 108: Гурляндъ; Ж. Гр. и Уг. Пр. 1885 кн. 6—7: Змирловъ (VII, 90 стр.). Суд. Газета 1889 № 27: Л. Поповъ; Ж. М. Ю. 1898 № 9: Товстолѣсъ (стр: 189).—Если и были отдѣльные сторонники дополнительной личной отвѣтственности по закладной, то и они руководились не предписаніями закона, а лишь общими соображеніями о томъ, что залоговой кредиторъ не можетъ быть меньше обезпеченъ въ своихъ требованіяхъ, чѣмъ личный. Табашниковъ въ Новороссійскомъ Телеграфѣ 1889 № 4442 и 4444; Яворскій въ Суд. Газ. 1889 № 31.

[73]) Рѣшеніе Сената за 1881 № 127; 84 № 5 у Товстолѣса, стр. 192.—Безъ особаго соглашенія, дополнительная отвѣтственность можетъ покоиться только на виновномъ поведеніи залогодателя, обусловившемъ неудовлетвореніе кредитора изъ залога, напр. количество земли было указано въ закладной невѣрно (Рѣш. Сен. 69 № 593; 80 № 187 у Товстолѣса, тамъ же).

довъ, зная все же издавна исключеніе изъ общаго правила для случая, когда первый залогъ былъ совершенъ государственному кредитному установленію.

Но вотъ, когда въ 60-хъ годахъ кредитъ землевладѣльцамъ изъ государственныхъ кредитныхъ установленій былъ закрытъ и шла ликвидація кредитныхъ отношеній, а потребность въ кредитѣ съ освобожденіемъ крестьянъ обострялась, правительство издаетъ законъ (В. у. мн. Г. С. 1862 Ф. 12 № 37.970), содержащій рядъ мѣръ облегченія помѣщикамъ въ уплатѣ ихъ долговъ кредитнымъ установленіямъ и въ устройствѣ ихъ хозяйствъ, отдѣлъ Ш котораго гласилъ: „Разрѣшается недвижимыя имущества, заложенныя въ государственныхъ кредитныхъ установленіяхъ..., съ вѣдома послѣднихъ, отдавать, сверхъ того, въ залогъ частнымъ учрежденіямъ и лицамъ, на слѣдующихъ основаніяхъ (п. 1): „Акты, которыми владѣлецъ заложеннаго кредитному установленію имѣнія обезпечиваетъ на семъ имѣніи долгъ свой частному учрежденію или лицу, должны быть совершаемы крѣпостнымъ порядкомъ, на общемъ основаніи.

Акты эти не могутъ быть совершаемы, когда есть въ виду запрещенія или другія обстоятельства, препятствующія по дѣйствующимъ законамъ совершенію крѣпостного акта; но долги государственнымъ кредитнымъ установленіямъ по первоначальному въ нихъ залогу имѣнія, отвѣтственность по выданнымъ, для залога въ дѣлахъ съ казною, копіямъ со свидѣтельствъ, и долги, обезпеченные закладными на тоже имѣніе, а равно запрещенія по всѣмъ симъ долгамъ не служатъ препятствіемъ къ совершенію новой закладной; только въ ней должны быть указаны всѣ прежде того обезпеченные тѣмъ же имѣніемъ долги, и указанія сіи должны быть подкрѣплены подробными ссылками на запретительныя статьи“.

Хотя этотъ законъ допускаетъ послѣдующій залогъ на имѣнія, заложенныя въ государственныя кредитныя установленія, все-же въ этомъ случаѣ разрѣшается нѣсколько частныхъ закладныхъ; принципъ исключительности залога колеблется. Судебные Уставы (1215 ст. У. Г р.С.) также исходятъ изъ идеи возможности на одно имѣніе нѣсколькихъ закладныхъ. Когда появились частные банки, было разрѣшено заложенныя въ нихъ имѣнія обременять залогомъ въ пользу частныхъ лицъ. Это было новымъ ударомъ недопустимости нѣсколькихъ залоговъ на одно имѣніе. Жизнь, въ новыхъ условіяхъ, требовала послѣдняго шага,—допущенія второй закладной на имѣніе, заложенное въ частныя руки.

Въ этомъ духѣ издавна высказывалась наша юридическая пресса [74]). Къ тому же склонялись и суды [75]).

Послѣ отрицательнаго отношенія ко второй закладной въ рѣшеніяхъ за 1866—68 годы [76]), Сенатъ въ рѣшеніяхъ за 1881 г. № 38 и 1889 г. № 88 также призналъ возможной вторую закладную, по слѣдующимъ соображеніямъ: Изъ ст. 1646, X, I, (повторяющей законъ 1862 г. Ф. 12 безъ оговорки о дворянствѣ), примѣняющейся теперь ко всѣмъ сословіямъ, можно заключить о дозволеніи закономъ дальнѣйшаго залога, тѣмъ болѣе, что и ст. 1215 У. Гр. С. разсчитана на возможность послѣдовательныхъ залоговъ на одно имѣніе; потому установленіе нѣсколькихъ залоговъ на одно имѣніе возможно. Дальнѣйшій залогъ недѣйствителенъ постольку, поскольку онъ вредитъ первому заимодавцу, полнота правъ коего обезпечена первоначальнымъ запрещеніемъ. Отсюда, недѣйствительность залога имущества, состоящаго подъ запрещеніемъ, въ настоящее время не можетъ имѣть признанія" [77]).

д) Важную подробность въ организацію оборотоваго залога внесла судебная реформа. Согласно ст. ст. 1183—1185 У. Гр. С. публичная продажа заложеннаго имѣнія за долги третьихъ лицъ не влечетъ необходимости ликвидаціи залоговъ; послѣдніе сохраняются и переводятся на пріобрѣтателя имѣнія съ торговъ. Это начало существенно важно для развитаго кредитнаго оборота.

Что касается случаевъ добровольной продажи заложенныхъ имѣній, то въ прежнее время запретительная система вынуждала ликвидацію залога при отчужденіи имѣнія; только спеціальный видъ залога,—залогъ въ государственныхъ кредитныхъ установленіяхъ,—представлялъ исключеніе: тамъ допускалась съ разрѣшенія Банка продажа имѣнія съ переводомъ долга на пріобрѣтателя.

---

[74]) Бессараб. обл. вѣд. 1864 № 14: Кохманскій, Двенинъ и Ендржіевскій; Анциферовъ въ Юр. Вѣстн. 1877 кн. 5—6; Яворскій въ Суд. Газ. 1890 № 13.—Впрочемъ, были и мнѣнія, категорически, хотя и съ сожалѣніемъ отвергавшія возможность установленія послѣдующихъ закладныхъ на имѣнія, заложенныя въ частныя руки, по дѣйствующему праву. Суд. Газ. 1885 № 2; Ж. Гр. и Уг. Пр. 1885 кн. VII стр: 100: Змирловъ; Ж. М. Ю. 1898 № 9 стр. 173: Товстолѣсъ—особенно обстоятельно; Шмигельскій въ Ж. М. Н. Пр. 1875 іюль стр. 9.

[75]) Тифлисская Суд. Палата въ рѣшеніи отъ 13 февр. 1884 г., опираясь на законъ 1862 г. февр. 12 (Юр. Обозр. 1884 № 160); а Моск. Суд. Палата, признавая, что 2-ой залоговый кредиторъ пользуется всѣми правами залогодержателя, пришла къ заключенію, что если цѣна на торгахъ не покрываетъ 2-ой закладной, торги должны повториться (Суд. Газ. 1895 № 46: И. Д.).

[76]) Товстолѣсъ въ № 9 Ж. М. Ю. 1898 стр. 174.

[77]) У Товстолѣса, тамъ же стр. 176.

Но въ разсматриваемую нами эпоху, путемъ судебной практики, и тутъ проводится новая точка зрѣнія.

Опорой для нея послужила 173 ст. Уст. о пошл. (т. V Св. З. изд. 1893 г.), согласно которой при взиманіи пошлины съ перехода имуществъ, „изъ цѣнности имуществъ, переходящихъ безмездными способами, исключаются (при опредѣленіи пошлины) долги прежняго владѣльца, имуществами этими обезпеченные". Эта статья исходитъ изъ предположенія, что залогъ сохраняется при перемѣнѣ собственника заложенной недвижимосоти. Сенатъ это отмѣтилъ [78]). На пользу той же точкѣ зрѣнія служило и то начало, присущее залогу и признанное Сенатомъ, что когда заложенная недвижимость по какимъ либо обстоятельствамъ, не взирая на запрещеніе, перешла въ собственность третьяго лица, не обязаннаго отвѣчать за долги залогодателя, она отвѣчаетъ по закладной, совершенной на нее предшественникомъ—собственникомъ [79]). Даже когда третье лицо пріобрѣло имѣніе по давности, способомъ первообразнымъ, залогъ сохраняется и осуществляется противъ пріобрѣтателя [80]). Послѣ всего этого, ничего не оставалось, какъ признать возможнымъ переходъ имѣнія къ третьимъ лицамъ и по сдѣлкамъ, съ сохраненіемъ залога и съ переводомъ долга на пріобрѣтателя,—что̀ Сенатъ и призналъ [81]).

е) Все заложенное имѣніе отвѣчаетъ за весь долгъ. Это естественно. И существуетъ залогъ до тѣхъ поръ, пока не уплаченъ весь долгъ. Только съ согласія залогопринимателя возможно освобожденіе части залога. И только этотъ смыслъ имѣютъ предписанія закона объ освобожденіи по частямъ залога, обезпечивающаго договоры съ казною и ссуды изъ государственныхъ кредитныхъ установленій. Взысканію подлежитъ заложенное имѣніе въ цѣломъ, а не въ частяхъ. Обращеніе взысканія по произволу залогопринимателя на части имѣнія не допускается. Но если, по случаю смерти залогодателя, отдѣльныя части имѣнія поступили въ отдѣльное владѣніе наслѣдниковъ, то становится возможнымъ обращеніе взысканія на ту или другую часть [82]). Напротивъ, если имѣніе добровольно отчуждено нѣсколькимъ лицамъ, въ отношеніи залога оно считается единымъ.

Если долгъ подлежитъ погашенію частями и не уплачена очередная часть, то залогъ можетъ быть осуществленъ по случаю

---

[78]) Суд. Газ. 1894 № 29: О. Л..

[79]) Рѣш. Гр. к. д. С. 1877 № 59; 1881 № 65. У Товстолѣса, тамъ же № 9 стр. 190.

[80]) Рѣш. сен. 1877 № 103 у Товстолѣса, тамъ же стр. 190.

[81]) Рѣшеніе 1878 № 248 у Товстолѣса, тамъ же стр. 193.

[82]) Рѣш. Гр. к. д. Сената 1881 № 127 у Товстолѣса 192, 193 стр.

неуплаты этой части. Это естественно и служитъ выводомъ изъ изложеннаго [83]).

Если закладная предусматриваетъ %'ы на задолженный капиталъ, то и за ними отвѣчаетъ заложенное имѣніе (1168 У. Гр. С.), слѣдовательно, въ случаѣ неуплаты %-овъ оно подлежитъ отчужденію. Это неудобно: было бы цѣлесообразнѣе въ данномъ случаѣ направлять взысканіе на движимости, принадлежащія къ имѣнію. Но наше дѣйствующее право такихъ тонкостей не знаетъ [84]).

3. Прекращеніе залога въ разсматриваемую эпоху также подверглось замѣтнымъ измѣненіямъ въ обоихъ, наиболѣе важныхъ, случаяхъ,—впрочемъ, меньше въ случаѣ исполненія, чѣмъ въ случаѣ осуществленія.

а) „Исполненіе по закладной крѣпости производится платежемъ отъ должника заимодавцу всѣхъ должныхъ по закладной денегъ въ срокъ, оною постановленный". Досрочный платежъ допускается только тогда, когда % по закладной превышаетъ % законный, причемъ должникъ въ послѣднемъ случаѣ увѣдомляетъ кредитора не менѣе, какъ за 3 мѣсяца до платежа (1649 ср. 2023 ст. X, I).

По совершеніи платежа, закладная представляется Старшему Нотаріусу, утвердившему ее, для уничтоженія отмѣтки о залогѣ (1650 ст.).

Этими предписаніями, при изданіи Нотаріальнаго Положенія, ограничивались въ регламентаціи исполненія по закладной, не внеся въ Св. Гр. З. изданія 1887 г. предписаній дореформеннаго права, именно 1651 и 1652 ст. ст. X, I изданія 1857 г., предусматривающихъ случаи, когда кредиторъ не желаетъ принять платежа или отсутствуетъ. Позднѣе пробѣлъ былъ восполненъ и прежнія положенія даже развиты [85]). Было предписано допускать уничтоженіе отмѣтки о залогѣ въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ также въ тѣхъ случаяхъ, если заимодавецъ только заявитъ, что онъ получилъ полное удовлетвореніе по закладной, но не можетъ

---

[83]) Такъ смотрятъ на дѣло и уставы Банковъ.—Но судебная практика иногда выражала противоположный взглядъ, не допуская въ подобныхъ случаяхъ продажи залога; напр. Рыбинскій Окр. Судъ въ одномъ рѣшеніи отъ 1867 г. (Ж. М. Ю. 1868 № 1: Думашевскій).

[84]) Въ литературѣ сознавалось это неудобство и приводило нѣкоторыхъ къ неправильной точкѣ зрѣнія, будто % можно взыскивать съ любаго имущества должника (Суд. Вѣстн. 1876 № 244: Валлерштейнъ). Все-же правильная точка зрѣнія господствуетъ. (Суд. Газ. 1890 № 19: Обыватель; Ж. М. Ю. 1898 № 9: Товстолѣсъ и другіе).

[85]) В. у. мн. Г. С. 16 марта 1892 г.

представить послѣднюю вслѣдствіе ея утраты (примѣч. къ 1650, X, I изд. 1900 г.).

Если заимодавецъ не будетъ принимать занятыхъ у него денегъ въ платежъ на опредѣленный срокъ, залогодатель обязанъ представить ихъ въ подлежащее присутственное мѣсто (именно, судебное), которое, принявъ ихъ, призываетъ заимодавца, отдаетъ ему деньги, отбираетъ у него закладную и, по надписаніи, возвращаетъ залогодателю. Если же заимодавецъ за какою либо отговоркою денегъ брать не захочетъ, то таковыя оставляются въ храненіи присутственнаго мѣста, а залогодателю выдается въ платежѣ квитанція. Послѣдняя представляется Старшему Нотаріусу, и тогда уничтожается отмѣтка о залогѣ и дѣлаются распоряженія о снятіи запрещенія (1651, X, I изд. 1900 г.).

Въ случаѣ отсутствія заимодавца или его повѣреннаго въ томъ мѣста, гдѣ долженъ быть произведенъ платежъ по закладной, такъ же деньги вносятся въ судъ и съ тѣми же послѣдствіями для залога; кредиторъ приглашается для принятія денегъ и возвращанія закладной, если извѣстно его мѣсто жительства; въ противномъ случаѣ онъ вызывается черезъ публикацію (1652, X, I изд. 1900 г.) [86]).

б) Что касается осуществленія залоговаго права въ порядкѣ направленія взысканія по случаю неуплаты долга на отвѣтственное за него имѣніе, то Судебные Уставы внесли сюда значительныя измѣненія, въ общемъ къ лучшему. Главное улучшеніе заключается въ быстротѣ производства; принципіальный недостатокъ—въ отмѣнѣ понудительнаго исполненія по актамъ и замѣнѣ таковаго сокращеннымъ производствомъ.

До судебной реформы взысканіе по закладной крѣпости, какъ безспорному акту, осуществлялось въ порядкѣ исполнительномъ (правда, полиціей), разъ только другая сторона не предъявляла противъ нея спора, основаннаго на доказательствахъ (X, 2 ст. 1 и 3 Св. З. изд. 1857 г.). Въ такой постановкѣ осуществленія залога содержится цѣнное для гражданскаго, а особенно кредитнаго оборота начало быстроты производства. (Недаромъ современные намъ проекты У. Гр. С. возстановляютъ этотъ дореформенный порядокъ понудительнаго исполненія по актамъ).

Судебные же Уставы отвергли этотъ порядокъ и установили для закладной, какъ и прочихъ актовъ, оффиціально совершен-

---

[86]) Въ юридической прессѣ участіе суда въ этихъ случаяхъ вызывало упреки; рекомендовалось возложить это дѣло на старшаго нотаріуса (Суд. Газ. 1897 № 51: М. Левитскій).

ныхъ, судебный порядокъ спорный, хотя и сокращенный, но все же открывающій просторъ для всевозможныхъ, даже голословныхъ возраженій противной стороны противъ закладной; причемъ, такихъ возраженій достаточно, чтобы сокращенный порядокъ превратился въ обыкновенный. Въ этомъ, принципіально, заключалось ухудшеніе порядка осуществленія залоговаго права.

Но, съ другой стороны, новый порядокъ осуществленія залоговаго права выгодно отличался отъ дореформеннаго тѣмъ, что вся процедура взысканія по закладной все же была короче, чѣмъ прежде. Сокращенное производство, коимъ разсматривались дѣла о взысканіяхъ по закладнымъ (349 У. Гр. С.), хотя принципіально былъ спорнымъ, шло не дольше, чѣмъ исполнительное производство черезъ полицію. А продажа заложенной недвижимости по приговору суда организована была въ У. Гр. С. на началахъ, обезпечивающихъ значительнѣйшую быстроту, сравнительно съ отчужденіемъ въ дореформенномъ судѣ, гдѣ продажа могла отсрочиваться отъ времени ея назначенія до 3½ лѣтъ.

Касаясь другихъ сторонъ новаго порядка взысканія по закладной, мы прежде всего должны отмѣтить, что по Судебнымъ Уставамъ, подобно предшествующему имъ законодательству, заложенное имѣніе, по требованію залоговаго кредитора, за время съ описи до публичной продажи его, можетъ поступить въ управленіе кредитора, по описи, по которой потомъ сдается (1130 ст. У. Гр. С.), съ правомъ кредитора пользоваться доходами имѣнія вмѣсто полученія %-овъ съ задолженнаго капитала (1129 ст. У. Гр. С.)—и съ обязанностью уплачивать налоги и повинности, обременяющіе имѣніе, изъ тѣхъ же доходовъ съ имѣнія[87]). Но историческое владѣніе кредитора получаетъ въ Судебныхъ Уставахъ новый ударъ въ томъ отношеніи, что кредиторъ можетъ не принять имѣнія; тогда оно остается у должника, такъ же по описи и уже на отчетѣ; доходы сдаются должникомъ и идутъ на уплату взыскиваемаго долга (1131 ст. У. Гр. С.); даже когда владѣніе переходитъ къ кредитору, оно продолжается слишкомъ короткое время.

Въ осуществленіи залоговаго права по Судебнымъ Уставамъ слѣдуетъ отмѣтить еще новое начало старшинства закладныхъ, въ порядкѣ котораго онѣ удовлетворяются (1215 ст. У. Гр. С.), прежде неизвѣстное общему залоговому праву, въ виду недопущенія множества залоговъ на одну недвижимость. Такимъ образомъ, залоговые кредиторы, при конкурренціи между собою и недостаткѣ выручки, удовлетворяются полностью, въ порядкѣ стар-

[87]) Рѣш. гр. к. д. Сената 1875 № 219; 1877 № 133; 1893 №76.

шинства, въ противоположность личнымъ кредиторамъ, удовлетворяемымъ пропорціонально размѣрамъ ихъ претензій. Кромѣ того, вообще залоговыя претензіи при распредѣленіи выручки идутъ впереди, уступая только издержкамъ по взысканію и недоимкамъ въ казенныхъ и имъ подобныхъ сборахъ (1215 ст. ср. 1167—1168; 1163).

Если вырученная сумма недостаточна на удовлетвореніе всѣхъ кредиторовъ и имѣніе куплено съ торговъ однимъ изъ кредиторовъ, то послѣднему предоставляется въ уплату за имѣніе предъявить къ зачету свою претензію. Причемъ ,тутъ также рѣзко различаются личные и залоговые кредиторы. Первые могутъ предъявить къ зачету лишь ту часть своей претензіи, которая приходится на ихъ долю при распредѣленіи; тогда какъ вторые—всю сумму закладной и съ %-ами (1167—68 ст. У. Гр. С.).

Съ другой стороны, залоговой кредиторъ обязанъ довольствоваться выручкой отъ имѣнія и не можетъ недовырученную отъ продажи имѣнія часть своей претензіи взыскать съ прочаго имущества должника,—въ противоположность личному кредитору, для котораго это доступно. Собственно, У. Гр. С. не касается вопроса объ ограниченіи залоговыхъ кредиторовъ, только что указанномъ. Но производство гражданскаго суда (X, 2 ст. 45) содержитъ это начало, и, какъ норма матеріальнаго права, оно сохраняетъ силу при дѣйствіи Судебныхъ Уставовъ [88]).

Кредиторъ не-обязанъ, какъ полагалось это прежде, оставлять имѣніе за собою, если выручка не покрываетъ его требованія. Онъ имѣетъ по У. Гр. С. выборъ—или оставить имѣніе за собою или довольствоваться полученной отъ продажи его выручкой. Оставляетъ же кредиторъ за собою имѣніе не по оцѣнкѣ и не во всей суммѣ долга, а лишь въ предложенной на торгахъ суммѣ (1068, 1162 У. Гр. С.; Рѣш. Сен. 1871 № 994), что облегчаетъ кредитору оплату пошлины за получаемую имъ данную.

Далѣе, если предложенная на первомъ торгѣ цѣна не покрываетъ долга залоговому кредитору и залоговой кредиторъ не желаетъ оставить имѣніе за собою, онъ можетъ потребовать втораго, новаго торга. Если залоговой кредиторъ не требуетъ новаго торга и не желаетъ оставить имѣніе за собою, послѣднее остается за предложившимъ высшую цѣну. Если взысканіе на заложенное имѣніе направляется, до наступленія срока закладной, 3-ми лицами, это не мѣшаетъ взысканію, но залогодержатель увѣдомляется. И тутъ залогъ заявляетъ себя. Именно, если на торгахъ бу-

88) См. примѣчаніе 71.

детъ дана за имѣніе цѣна низшая, сравнительно съ суммой долга по закладной, назначается второй торгъ; если же цѣна превышаетъ долгъ по закладной, слѣдуетъ переводъ долга по закладной на пріобрѣтателя. „Залоговое право заслоняетъ собою всѣ, обращенныя на имѣніе, личныя взысканія, и только отъ обладателя этого права зависитъ судьба имущества, за которое предложена цѣна ниже суммы залога“ [89]).

Прежде судъ самъ сообщалъ крѣпостному установленію о томъ, за кѣмъ осталось имѣніе на торгахъ, для совершенія данной на имя пріобрѣтателя. По Судебнымъ же Уставамъ, въ духѣ состязательнаго начала въ процессѣ, пріобрѣтатель получаетъ копію опредѣленія суда о продажѣ съ торговъ имѣнія; онъ представляетъ эту копію нотаріусу, а послѣдній, на основаніи ея, совершаетъ данную.

Изложенное убѣждаетъ насъ, что наше общее залоговое право за разсматриваемую эпоху сдѣлало огромные успѣхи. Изъ прежде заброшеннаго состоянія оно медленно, но упорно выдвигается теперь, если не въ законѣ, то въ установившейся судебной практикѣ, до принадлежащаго ему по праву значенія центра вниманія юридической мысли и дѣятельности. Въ обработкѣ его замѣчается подготовка къ воспріятію новой организаціи, намѣчаемой Проектомъ вотчиннаго устава. И если нашъ частный кредитъ за это время не достигаетъ процвѣтанія, то причиной тому служатъ недостатки общей правоосновы кредита, отсутствіе правильной ипотечной системы [90]).

IV. Въ разсматриваемую эпоху сохраняется все же особое положеніе залога, обезпечивающаго договоры съ казною; даже регламентація этого залога выносится изъ общихъ гражданскихъ законовъ въ Положеніе о казенныхъ подрядахъ и поставкахъ, гдѣ и регулируется, въ общемъ, по старому, лишь съ нѣкоторыми измѣненіями.

Новыя начала гражданственности не вывели казны изъ ея привиллегированнаго положенія.

Главнѣйшія особенности залога, обезпечивающаго договоры съ казною, заключаются въ слѣдующемъ: 1) въ моментѣ установленія казенный залогъ отличается тѣмъ, что онъ возникаетъ по залого-

---

[89]) Суд. Газ. 1887 № 32: О правахъ залогодержателя по русскому праву.—Ср. еще Хоткевичъ, Юридическіе этюды по Гражд. праву. Москва 1871: Экономическія условія залога недвижимостей въ частныя руки.

[90]) Законодательная регламентація его задерживается отчасти развитіемъ организованнаго частнаго банковаго кредита, баловня этой эпохи.

бому свидѣтельству, при самой выдачѣ котораго налагается запрещеніе.

2) правоотношеніе его характеризуется допущеніемъ дополнительной личной отвѣтственности должника за исполненіе по договорамъ съ казною, въ случаѣ недостаточности заложеннаго имѣнія на покрытіе казенныхъ претензій.

3) въ моментѣ осуществленія особенность казеннаго залога состоитъ въ томъ, что это осуществленіе производится особымъ порядкомъ, опредѣленнымъ въ законахъ о производствѣ гражданскаго суда въ дѣлахъ безспорныхъ (X, 2 гл. 2 отд. III).

Залогъ, обезпечивающій договоры съ казною, въ общемъ, носитъ всѣ черты обезпечительнаго залога, въ противоположность оборотовому, устанавливаемому между частными лицами. Оттого первому не присущи тѣ тонкости организаціи, которыя необходимы второму, какъ то: передача, множественность и т. д. Все вниманіе сосредоточивается въ немъ на благонадежности, чѣмъ особенно и занято наше право.

Въ разсматриваемую эпоху казенный залогъ подвергся измѣненіямъ, подъ давленіемъ требованій, предъявлявшихся къ частному залогу.

Такъ, закладное свидѣтельство указываетъ теперь точную сумму, въ предѣлахъ которой имѣніе обезпечиваетъ договоръ съ казною. Если требуется обезпечить той же недвижимостью новый договоръ, выдается второе закладное свидѣтельство, а не копія съ перваго, какъ было прежде. Допускается принятіе въ залогъ казны имѣнія, уже обремененнаго залогомъ; а съ другой стороны, на заложенное казнѣ имѣніе допускается установленіе залога въ пользу частнаго лица. Словомъ, на привиллегированномъ казенномъ залогѣ появляются слѣды вліянія эпохи, слѣды совершающейся передѣлки оборотоваго залога на основныхъ началахъ правильной организаціи реальнаго кредита.

V. *Банковый кредитъ*. Мы уже знаемъ изъ предшествующаго изложенія, что въ 1859 г. были пріостановлены ссуды изъ государственныхъ банковъ, что мѣра эта означала рѣшеніе правительства прекратить государственную организацію реальнаго кредита и предоставить, послѣ нѣкоторыхъ переходныхъ мѣръ, дѣло организованнаго кредита частной иниціативѣ. Тогда же, по Высочайшему повѣленію, была организована коммиссія для соображенія началъ, на которыхъ лучше всего могъ бы быть организованъ частный кредитъ. Коммиссія 1859 г., въ общемъ, остановилась на „земскихъ кредитныхъ обществахъ“, или „земскихъ банкахъ“, точнѣе —на обществахъ взаимнаго кредита, какъ наиболѣе желатель-

ной формѣ кредитныхъ установленій, причемъ, въ видѣ переходной мѣры намѣчала руководительство зарождающимися такими обществами со стороны правительственныхъ установленій, именно —Приказовъ общественнаго призрѣнія; а потомъ уже, постепенно эти общества, укрѣпляясь, должны были продолжать свое самостоятельное существованіе. И только какъ явленіе терпимое, коммиссія допускала частные земельные банки, на акціонерныхъ началахъ, но отнюдь не снабжаемые какими либо привиллегіями (на глазахъ у членовъ Коммиссіи былъ вѣдь уже опытъ французскаго Crédit foncier).

Коммиссія выработала проектъ устава земскихъ кредитныхъ обществъ, приноровляясь къ характеру этихъ учрежденій, какъ обществъ взаимнаго кредита, преслѣдующихъ оказаніе кредитной помощи, а не эксплоатацію нуждающихся въ кредитѣ,—содружество, а не аферу. Сущность этого проекта заключается въ слѣдующемъ: общество взаимнаго кредита выдаетъ ссуды своимъ членамъ закладными листами (§ 11) вмѣсто наличныхъ денегъ по номинальной стоимости этихъ листовъ; въ обезпеченіе же выдаваемыхъ такимъ образомъ ссудъ принимаетъ въ залогъ недвижимыя имѣнія. Закладные листы являются личными обязательствами общества взаимнаго кредита передъ держателями ихъ; но довѣріе къ нимъ въ концѣ концовъ покоится на солидности залоговъ, которыми обезпечиваются ссуды изъ общества и соразмѣрно которымъ производятся выпуски закладныхъ листовъ. Являясь въ отношеніи публики личнымъ должникомъ, отвѣтственнымъ за своевременную уплату %-овъ по закладнымъ листамъ и за погашеніе ихъ, общество выступаетъ залоговымъ кредиторомъ въ отношеніи членовъ, кредитующихся въ немъ подъ залогъ своихъ недвижимостей.

Понятно, что залогу отводится почетное мѣсто въ проектѣ устава. Этотъ банковый залогъ имѣетъ свои особенности, отличающія его отъ общаго залога между частными лицами, сближающія съ залогомъ прежнимъ государственнымъ кредитнымъ установленіямъ, а вмѣстѣ съ тѣмъ отвѣчающія идеѣ взаимопомощи землевладѣльцевъ. Основы его слѣдующія:

Устанавливается онъ по залоговому свидѣтельству.—Предметомъ его можетъ быть только доходная недвижимость.—Долгъ лежитъ только на заложенномъ имуществѣ, а не на лицѣ владѣльца. —Съ переходомъ имѣнія къ другому лицу переходитъ и долгъ банку на другое лицо; причемъ общество только извѣщается объ этомъ.—Для огражденія имѣнія отъ раззорительныхъ дѣйствій собственника общество можетъ принимать особыя мѣры, въ видѣ

надзора за заложенными имуществами. Съ другой стороны, въ случаѣ постигающихъ имущество несчастій, общество можетъ оказывать должнику льготы въ исполненіи имъ обязанностей передъ обществомъ.—Въ видѣ мѣръ понужденія ко взносу очередныхъ уплатъ проектъ намѣчаетъ: штрафы и пени, продажу движимости, управленіе черезъ администрацію имѣніемъ, продажу недвижимости съ публичнаго торга. Послѣдняя, по усмотрѣнію общества, производится или общимъ порядкомъ (въ ту пору—Губернскимъ Правленіемъ) или же самимъ банкамъ, „примѣняясь къ порядку, дѣйствовавшему для государственныхъ кредитныхъ установленій". „Ссуды земскихъ банковъ пользуются старшинствомъ взысканія передъ всякими иными, казенными и частными долгами, кои могутъ быть обращаемы на закладываемыя имущества, за исключеніемъ только двухлѣтняго оклада государственныхъ податей, слѣдующихъ съ заложеннаго имѣнія" (§ 24).

Приведеніе въ жизнь этого проекта коммиссія намѣчала слѣдующимъ порядкомъ. За ликвидаціей государственныхъ банковъ, рекомендовалось открыть операціи по залогу недвижимыхъ имуществъ въ приказахъ общественнаго призрѣнія и постепенно передать эти операціи въ руки мѣстныхъ, именно губернскихъ кредитныхъ обществъ, впрочемъ, не создавая для послѣднихъ монопольнаго положенія.

Но жизнь пошла другимъ путемъ, чѣмъ предполагала Коммиссія. Съ одной стороны, образовалось Общество взаимнаго поземельнаго кредита, дѣйствующее по всей Россіи, организованное на противорѣчивыхъ началахъ и уже въ концѣ 70-хъ годовъ пережившее катастрофу[91]), отъ которой такъ и не оправилось[92]), а рядомъ съ нимъ—незначительное число мѣстныхъ обществъ, послѣдовавшихъ рецепту Коммиссіи, удачно дѣйствовавшихъ, но не могущихъ отвѣтить возросшимъ требованіямъ на реальный кредитъ.

Съ другой же стороны, уже совершенно вопреки предположеніямъ коммиссіи, въ началѣ 70-хъ годовъ у насъ проявляется настоящая горячка по открытію акціонерныхъ земельныхъ банковъ, появляющихся безъ всякаго общаго для нихъ закона, безъ всякой планомѣрности. Этимъ-то банкамъ и досталось будущее. Сначала конкуррируя и спекулируя, привлекая кліентовъ, между прочимъ, путемъ искусственнаго возвышенія оцѣнокъ имѣній, съ рис-

---

[91]) Голосъ 1879 № 37: Исторія нашихъ поземельныхъ банковъ.

[92]) Это общество позднѣе, какъ извѣстно, вошло въ составъ Государственнаго Дворянскаго Банка (В .у. мн .Г .С .1885 іюня 3 № 3016 и другія).

комъ для прочности своего дѣла, наши акціонерные земельные банки скоро сознали солидарность своихъ интересовъ и вступили на путь болѣе или менѣе дружной совмѣстной работы; организовали съѣзды, начиная съ 1874 г., пошли по пути соглашенія уставовъ и сплоченной силой выступили въ области реальнаго кредита, опредѣляя экономическія условія послѣдняго и добиваясь измѣненій правовой его организаціи. Постепенно они завоевываютъ себѣ привиллигированное положеніе, а, добившись его, всѣми мѣрами борятся за сохраненіе таковаго.

Особенности кредита въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ подъ залогъ недвижимостей могутъ быть выражены въ слѣдующихъ положеніяхъ [93]).

Эти банки, подобно проектированнымъ Коммиссіей 1859 г. обществамъ взаимнаго кредита, оперируютъ закладными листами, выпускаемыми по мѣрѣ обращенія къ нимъ кліентовъ съ залогами недвижимыхъ имѣній. И во многомъ остальномъ ихъ уставы похожи на проектъ Коммиссіи 1859 г. Но, являясь, въ противоположность тѣмъ обществамъ, предпринимателями, отличными отъ кліентовъ, они преслѣдуютъ цѣли своего особаго интереса, своихъ собственныхъ выгодъ. А потому они конечно восприняли изъ проекта Коммиссіи только то, что имъ выгодно, отбросивъ другое, что тамъ было внесено къ выгодѣ кліентовъ и къ пощадѣ послѣднихъ въ несчастіи. Они также оперируютъ залоговыми свидѣтельствами; ссужаютъ только подъ первую закладную; предметомъ залога имъ можетъ быть также только доходная недвижимость; но условія кредита въ нихъ дороже. Долгъ также лежитъ только на заложенномъ имуществѣ; допускается и переходъ послѣдняго въ третьи руки; они, подобно обществамъ, добились контроля надъ цѣлостью заложеннаго имущества, усиливъ его правомъ потребовать немедленной уплаты ссуды, въ случаѣ нехозяйственнаго обращенія собственника съ заложенной недвижимостью, наложили свою руку на аренду, рубку лѣса и т. п. опасныя для нихъ дѣйствія собственника; но они не даютъ льготъ впавшимъ въ несчастье собственникамъ. Въ видѣ мѣры понужденія они знаютъ только продажу недвижимости, которую практикуютъ не только при просрочкѣ уплаты %-овъ и очередной доли капитала, но и при неуплатѣ имъ страховой преміи, если имущество застраховано ими за счетъ кліента. Правда, они знаютъ льготные сроки, въ теченіе коихъ ждутъ уплаты ссуды; но за это время они взимаютъ такой солидный %,

[93]) См. Сводный уставъ ихъ 1877 г.; В. у. мн. Г. С. 1880 апр. 15 (№ 60805), тоже отъ 4 мая 1882 г. (№ 845), тоже отъ 1893 мая 24 (№ 9665) и друг.

что одно время ходатайствовали о продленіи сроковъ,—на что уже получили отказъ. Продажа имѣнія и по ихъ уставамъ совершается, по усмотрѣнію ихъ, въ Губернскомъ Правленіи или въ Банкѣ, причемъ они предпочитаютъ послѣдній порядокъ. На случай, если имѣніе оставляется за ними, они просили освободить ихъ отъ совершенія данной, оплачиваемой пошлиною. Но въ этомъ имъ также было отказано, а разрѣшено только не погашать временно, до вольной продажи имѣнія, закладныхъ листовъ, выпущенныхъ на основаніи залога даннаго имѣнія.

Кромѣ того, они получили обѣщаніе Министра Финансовъ не создавать имъ новыхъ конкурректовъ; вліяли на порядокъ изданія Сенатскихъ объявленій о запрещеніяхъ; добились допущенія 2-ой и т. д. закладной на заложенное у нихъ имѣніе, а въ тоже время и того, чтобы низшая цѣна за имѣніе при продажѣ съ торговъ опредѣлялась суммой долга банку, безъ вниманія ко второй закладной. Устроившись такимъ образомъ на положеніи льготномъ, хотя при основаніи ихъ было торжественно заявлено, что никакихъ привиллегій имъ не полагается, акціонерные наши банки, въ началѣ своей дѣятельности выступавшіе, какъ увидимъ ниже, горячими поборниками правильной ипотечной системы,—являются теперь злѣйшими врагами послѣдней, хорошо сознавая, что ипотечная система создастъ имъ конкуррента въ видѣ частной закладной, тогда какъ теперь, приспособившись къ недостаткамъ нашего вотчиннаго режима, они являются монополистами на рынкѣ реальнаго кредита, подобно Crédit foncier 70-хъ годовъ во Франціи. Все же акціонерные банки оказали услугу какъ организаціи нашего реальнаго кредита, такъ и правообразованію въ области залоговаго права,—выдвигая тѣ недостатки послѣдняго, которые грозили ущербомъ кредитору отъ нехозяйственныхъ дѣйствій должника.

Монополизація, привиллегіи, дороговизна банковаго кредита давно уже вызывали сужденія въ періодической прессѣ и обращали мысль къ правильно устроенной, индивидуальной ипотекѣ, которая могла бы по крайней мѣрѣ служить коррективомъ монопольному банковому кредиту[94]).

---

[94]) Голосъ 1871 № 62; 1878 № 34 и другіе.—Отчасти по этимъ же причинамъ, отчасти по особымъ политическимъ соображеніямъ Правительство еще въ 80-хъ годахъ вернулось къ системѣ государственныхъ кредитныхъ утановленій, по крайней мѣрѣ для обслуженія интересовъ дворянскаго и крестьянскаго землевладѣнія (В. у. мн. Г .С. 1882 мая 18 № 894 о крестьянскомъ банкѣ и В. у. мн. Г. С. отъ 1885 іюня № 3016—о дворянскомъ банкѣ, начинающія рядъ законоположеній, направленныхъ на устройство этого дѣла). Организація залога въ этихъ памятникахъ соткана изъ извѣстныхъ уже намъ мотивовъ.

§ 30. Итоги.

Давая очеркъ нашего вотчиннаго режима въ періодъ Нотаріальнаго Положенія, мы указывали попутно позднѣйшія мѣропріятія въ этой области, чтобы представить возможно полнѣе нынѣ дѣйствующее наше вотчинное право. Впечатлѣніе, полученное отъ послѣдняго, разнится отъ того впечатлѣнія, которое производитъ исходное законодательство этой эпохи. Возвращаясь теперь къ послѣднему, попробуемъ привести отзывы о немъ современниковъ, дать ему свою оцѣнку и раскрыть главные мотивы дальнѣйшаго хода нашего реформаціоннаго движенія въ области вотчиннаго режима.

Насколько велики были надежды русскаго общества и спеціалистовъ на реформу нашего вотчиннаго режима передъ изданіемъ Судебныхъ Уставовъ и Нотаріальнаго Положенія и насколько нетерпѣливо ожидались эти законодательные акты, какъ усовершенствованная основа вотчиннаго оборота, сулящая успѣхи и неотложно нужному для землевладѣнія реальному кредиту,—настолько же велико было разочарованіе послѣ первыхъ же шаговъ примѣненія Нотаріальнаго Положенія и IV книги У. Гр. С. въ жизни.

Прошло какихъ-нибудь три года по вступленіи въ дѣйствіе обоихъ законодательныхъ актовъ, какъ противъ нихъ и ихъ примѣненія начинается настоящій вопль въ спеціальной періодической прессѣ—вопль, основанный на самыхъ реальныхъ, самыхъ достовѣрныхъ практическихъ данныхъ. Начинается этотъ вопль заявленіемъ, что „изъ всѣхъ уставовъ судебной реформы самымъ неразработаннымъ и неяснымъ, за исключеніемъ Устава охранительнаго судопроизводства (IV кн. У. Гр. С.), представляется Уставъ Нотаріальный“ [95]), а заканчивается нерѣдко оплакиваніемъ дореформеннаго режима и серьезными толками практиковъ о возвращеніи къ нему и отмѣнѣ новаго строя [96]).

Скоро этотъ вопль дошелъ до сознанія Правительства. Уже 19 апрѣля 1871 г. Министръ Юстиціи обращается черезъ Окружные Суды съ анкетой къ нотаріусамъ о замѣчаемыхъ ими недостаткахъ нотаріальнаго строя и желательныхъ его усовершенствованіяхъ. Этотъ шагъ власти ободрилъ общество и практиковъ-юристовъ. Періодическая юридическая печать запестрѣла новымъ рядомъ за-

---

[95]) Суд. Вѣстн. 1870 № 129: Конисскій.

[96]) Суд. Вѣстн. 1871 № 173: Гальберштадтъ; Голосъ 1871 № 168: Нотар. Положеніе и наши старые крѣпостные порядки; тамъ же № 112: Передовица; Юридическое Обозрѣніе 1884 т. XI № 180: Нейманъ и др.

мѣтокъ о недостаткахъ нотаріальнаго порядка и мѣрахъ его исправленія.

Часто недостатки видѣли не только въ законѣ, но и въ примѣняющихъ его лицахъ. Но никогда не жаловались на Нотаріусовъ въ сферѣ ихъ чисто-нотаріальныхъ функцій. Всѣ жалобы направлены на вотчинную ихъ работу. Да и тутъ, въ концѣ концовъ, были виноваты не столько нотаріусы, сколько данный имъ въ руководство несовершенный законъ, какъ въ этомъ мы убѣдимся ниже [97]).

Посмотримъ теперь, какіе главнѣшіе недостатки обнаружилъ нашъ новый вотчинный режимъ.

I. Формальное вотчинное право Нотаріальнаго Положенія не оправдало даже скромной надежды на то, что оно подготовитъ ипотечную реформу. Крѣпостные реестры, самымъ названіемъ своимъ (вмѣсто поземельныхъ реестровъ, проектированныхъ Стояновскимъ) сбивали съ толку юристовъ относительно юридическаго значенія записей. Когда же Министерство Юстиціи въ 1867 г. дало въ руководство нотаріусамъ форму этихъ реестровъ, построенную на началѣ личной, а не реальной системы (по именамъ собственниковъ, а не названіямъ имѣній), вотчинная записка еще далѣе ушла отъ завѣтныхъ плановъ реформаторовъ. Сами старшіе нотаріусы не смѣли нарушить преподаннаго министромъ образца реестровъ, хотя и противорѣчившаго закону. Отсюда, свѣдѣнія о правовомъ положеніи того или иного имущества не сосредоточивались на одномъ, особомъ листѣ, ему предназначенномъ, не собирались въ одномъ мѣстѣ, а разбрасывались на столькихъ листахъ, сколько собственниковъ перемѣнило имущество. По прежнему, ихъ приходится искать на разныхъ листах ъкниги, разныхъ лѣтъ, по переходамъ имущества, подъ фамиліями разныхъ владѣльцевъ [98]). Слишкомъ двадцать лѣтъ, до 90-хъ годовъ XIX столѣтія, до введенія новой формы крѣпостнаго реестра, нотаріальный режимъ потерялъ даромъ въ смыслѣ подготовки къ введенію правильной вотчинной системы, не улучшивъ сколько-нибудь замѣтнымъ образомъ и въ практическомъ отношеніи прежняго хаотическаго состоянія вотчинныхъ данныхъ о недвижимостяхъ, —если не считать того правильнаго начала нотаріальнаго порядка, что вотчинныя книги велись по мѣсту нахожденія недвижимостей.

II. 1. Существеннымъ шагомъ назадъ въ области матеріальнаго вотчиннаго права эпохи Судебныхъ реформъ была четырехстепен-

---

[97]) Много, конечно, дѣлалось и напрасныхъ упрековъ нотаріусамъ со стороны лицъ, которыя больше сами были виновны въ несоблюденіи законныхъ требованій, а печальныя послѣдствія своихъ промаховъ приписывали плохой организаціи нотаріата.

[98]) Стояновскій, Записка 1883 стр. 8.

ная процедура совершенія акта пріобрѣтенія собственности на недвижимость, если даже не считать сплошь и рядомъ практически необходимой пятой степени,—совершенія обязательственной сдѣлки запродажи,—тогда какъ дореформенное право знало одностепенную процедуру совершенія того же акта.

Четырехстепенная процедура (любители насчитывали въ ней 15 только главныхъ моментовъ, не считая подробностей), даже когда она шла совершенно гладко, была очень утомительной и дорогой; но, при неопредѣленности закона о полномочіяхъ нотаріуса въ дѣлѣ повѣрки неправильности акта, о юридическомъ дѣйствіи каждой стадіи вотчинной процедуры и т. д., послѣдняя на каждомъ шагу грозила всевозможными осложненіями и нерѣдко превращалась, особенно для пріобрѣтателя, по старинѣ платившаго за имѣніе въ конторѣ младшаго нотаріуса, въ источникъ безконечныхъ испытаній, а при старой точкѣ зрѣнія практики на актъ младшаго нотаріуса, какъ черновой проектъ, отъ котораго никогда не поздно отказаться,—и въ источникъ разоренія. Смерть стороны, придирки старшаго нотаріуса къ неправильно поставленному знаку препинанія (было и это), исправить который нельзя безъ согласія обѣихъ сторонъ, живущихъ часто за тысячи верстъ отъ мѣстонахожденія архива старшаго нотаріуса, порождали затяжную отсрочку дальнѣйшаго производства. Много было и техническихъ недостатковъ этой процедуры. Крѣпостной актъ переписывался 5 разъ, провѣрялся три раза и т. д. и т. д.

Эта дорогая, волокитная процедура была настолько невыносима для населенія, что „многіе вовсе отказывались охранять свои имущества путемъ закона", предпочитая безактное владѣніе законному его укрѣпленію. Предназначавшаяся для оживленія оборота, Нотаріальная система давила его. Число совершаемыхъ актовъ, не смотря на освобожденіе крестьянъ, пало тотчасъ же за введеніемъ въ дѣйствіе нотаріата. Вмѣсто 21646 купчихъ, совершенныхъ въ 1865 г., мы имѣемъ 16702, совершенныхъ въ 1871 г.; вмѣсто 6218 закладныхъ, падающихъ на 1865 г., мы имѣемъ 4592, совершенныхъ въ 1871 г.[99]).

2. Слѣдующимъ кореннымъ недостаткомъ нотаріальной системы, вызывавшимъ много упрековъ по адресу и лично нотаріу-

[99]) Голосъ 1871 № 62: Недостатки нотар. части; Суд. Вѣстникъ 1872 № 17, 18: Гурляндъ; Голосъ 1875 № 286: Необходимость пересмотра Нотар. Положенія; Суд. Газета 1885 № 3: Губинъ; Суд. Вѣсти. 1869 № 87 ,89 ,92, 97; Голосъ 1871 № 76; Ж. М .Н. Пр. 1875 іюль: Шмигельскій; Ж. Гр. и Торг. Пр. 1872 кн. 1: Марковъ; тамъ же кн. 4: Пестржецкій; Бланкъ, О введеніи ипотеки. 1873 г. стр. 26—31; Труды В-у при М. Ю. ипотечной Коммиссіи т. II: таблица въ концѣ.—

совъ, былъ принципъ инквизиціоннаго отношенія нотаріусовъ къ вотчиннымъ сдѣлкамъ (принципъ легальности), не во-время введенный въ Нотаріальное Положеніе, послѣ того какъ Судебными Уставами для спорнаго производства былъ провозглашенъ принципъ состязательности. Первый принципъ, возлагая на нотаріусовъ обязанность ex officio и на широкихъ началахъ провѣрять условія правильности совершенія вотчинной сдѣлки, былъ санкціонированъ отвѣтственностью нотаріусовъ за упущенія, притомъ же не только денежной, но и уголовной. Потому, чаще всего малограмотные, нотаріусы въ огражденіе себя отъ отвѣтственности чинили сторонамъ невѣроятныя стѣсненія при совершеніи вотчинныхъ сдѣлокъ. Въ отношеніи прочихъ сдѣлокъ дѣйствовалъ принципъ состязательности, и тамъ никакихъ жалобъ на нотаріусовъ не раздавалось. Здѣсь же, въ отношеніи вотчинныхъ сдѣлокъ, нотаріусы педантичностью предъявляемыхъ требованій, причемъ примѣшивался субъективизмъ пониманія неопредѣленнаго закона, изводили стороны. А такъ какъ вопросы нотаріальной практики почти не доходили до Сената, то и не было никакого общаго руководительства нотаріусовъ, могущаго поставить предѣлы процвѣтанію указаннаго субъективизма ихъ требованій.

Еще сравнительно понятнѣе, хотя и не строго законнымъ, было извѣстное уже намъ требованіе нотаріусовъ, чтобы въ качествѣ акта укрѣпленія, при распоряженіяхъ недвижимостью, имъ непремѣнно предъявлялся вводный листъ, даже когда собственникъ пріобрѣлъ имѣніе до введенія Нотаріальнаго положенія, когда вводъ былъ въ упадкѣ, почти никѣмъ не совершался и не имѣлъ значенія для пріобрѣтенія права собственности. Это неосновательное требованіе вводнаго листа причиняло множество хлопотъ сторонамъ, часто ставя ихъ въ безвыходное положеніе. Такъ же понятны самыя строгія мѣры, принимаемыя нотаріусами для удостовѣренія тождества сторонъ, ихъ право- и дѣеспособности и т. п.

Другія же придирки нотаріусовъ, сплошь и рядомъ мелочнаго характера, могутъ служить только иллюстраціей того, почему начало легальности вызывало всюду противъ себя ожесточенные нападки и уступало мѣсто началу состязательности. Напримѣръ, старшій нотаріусъ не утверждаетъ акта потому, что купчая содержитъ грамматическія ошибки; или: собственникъ заложеннаго имѣнія желаетъ продать часть его; залогодержатель присылаетъ свое согласіе въ формѣ прошенія съ засвидѣтельственной подписью. Нотаріусъ требуетъ нотаріальнаго акта о согласіи, тогда какъ на мѣстѣ жительства залогодержателя дѣйствуютъ старыя судебныя учрежденія и нотаріусовъ нѣтъ. Актъ не утверждается.

Или: въ выписи, изъ нѣсколькихъ случаевъ въ одномъ, вмѣсто „городъ“ проставлено „г.“,—отказано въ утвержденіи. Одинъ нотаріусъ находилъ, что „сажень“ мужескаго рода, а въ выписи она согласована, какъ слово женскаго рода;—отказалъ въ утвержденіи акта и т. д. и т. д. Однажды сторонѣ приходилось ѣздить 17 разъ къ старшему нотаріусу для представленія новыхъ и новыхъ справокъ, по очереди требовавшихся нотаріусомъ.

Инквизиціонное начало, въ свою очередь, отталкивало населеніе отъ крѣпостной системы [100]).

3. Слѣдующимъ недостаткомъ вотчиннаго режима Судебныхъ Уставовъ было неожиданное, не согласованное съ матеріальнымъ правомъ, не нужное при совершеніи вотчинной записки по мѣсту нахожденія недвижимости, возстановленіе ввода во владѣніе съ значеніемъ оффиціальнаго акта, завершающаго пріобрѣтеніе недвижимости. Получается „какой-то путанный лабиринтъ вмѣсто стройнаго порядка пріобрѣтенія вещныхъ правъ“ (Побѣдоносцевъ I, 289); „неопредѣленность правоотношенія затягивается съ момента утвержденія выписи старшимъ нотаріусомъ до момента ввода, уже по уплатѣ цѣны за имѣніе“ (Марковъ въ Ж. Гр. и Т. Пр. 1872 кн. I стр. 47) [101]).

4. При всей сложности процедуры пріобрѣтенія, послѣднее не получило въ Нотаріальномъ Положеніи обезпеченности. Отказъ и слѣдовавшая за нимъ безповоротность не дѣйствовали; начало fides publica реестра было отвергнуто. Совершившій всю вотчинную процедуру, пріобрѣтатель могъ тотчасъ же потерять недвижимость по виндикаціонному иску третьяго лица,—настоящаго собственника [102]). И только 10-лѣтняя давность укрѣпляла его пріобрѣтеніе.

III. Не оправдала нотаріальная реформа и надежды общества на облегченіе условій и развитіе реальнаго кредита. Одни только очерченные недостатки вотчинной процедуры были бы достаточны, чтобы реальный кредитъ страдалъ; ибо главнымъ условіемъ для

---

[100]) Суд. Вѣстн. 1870 № 129: Конисскій; Голосъ 1871 № 168: Нот. Положеніе; Голосъ 1871 № 62: Недостатки нотар. системы; Ж. Гр. и Торг. Пр. 1872 кн. 1 стр. 48: Марковъ; Судебный Вѣстникъ 1872 № 37, 38 и 45: Гурляндъ; Ж. Гр. и Торг. Пр. 1872 кн. 4: Пестржецкій стр. 672; Ж. М. Н. Пр. 1875 іюль: Шмигельскій стр. 11; Юр. Газета 1892 № 96; Суд Вѣстн. 1872 № 11: Соколовъ; тамъ же № 25: Жуковскій; Суд. Вѣстн. 1872 № 82, 111, 116, 124, 127: Гурляндъ; Юр. Обозр. 1884 т. XI № 180: Нейманъ; Юрид. Газета 1901 № 17: Кузнецовъ; тамъ же 1892 № 77: Яворскій и друг.

[101]) См. еще Суд. Вѣстн. 1871 № 21: По вопросу о вводѣ; Голосъ 1871 № 62: Недостатки нот. ч.; тамъ же № 112: Передовица; Ж. М. Н. Пр. 1875 іюль: Шмигельскій, стр. 10; Труды Выс. у. при М. Ю. инот. Коммиссіи т. I стр. 648: Цеймернъ.

[102]) Ср. Марковъ въ Ж. Гр. и Торг. Права 1872 кн. 1 стр. 45.

него служитъ обезпеченность правообладанія. Но къ нимъ прибавлялись: сложная процедура совершенія закладной, запретительная система, экономическая и межевая неопредѣленность объектовъ залога и т. д. Къ новымъ порядкамъ вполнѣ примѣнимо выраженіе Побѣдоносцева, характеризующее дореформенныя условія нашего реальнаго кредита, что „только для эксплоататоровъ они удобны". Частный залогъ не подвинулся въ своемъ примѣненіи впередъ въ новыхъ условіяхъ. И только акціонерные банки, благодаря своему положенію имѣвшіе возможность приспособиться къ нимъ, процвѣтаютъ, богатѣя отъ несовершенствъ вотчиннаго режима и отсутствія конкурренціи [103]).

IV. Выше мы отмѣтили, что еще въ 1871 г. 19 апрѣля Министръ Юстиціи обратился къ предсѣдателямъ окружныхъ судовъ о приглашеніи ими мѣстныхъ нотаріусовъ сдѣлать свои замѣчанія по предмету примѣненія на практикѣ Нотаріальнаго Положенія и высказать соображенія о необходимыхъ измѣненіяхъ его въ интересѣ публики и нотаріусовъ.

Этотъ циркуляръ вызвалъ необычайное оживленіе въ юридической прессѣ; а нотаріусы С.-Петербурга отвѣтили на него „Проектомъ Нотаріальнаго Положенія" [104]). Какъ замѣтки въ прессѣ, такъ и проектъ выражаютъ сходныя пожеланія, клонящіяся къ тому, чтобы свести вотчинную процедуру къ двумъ моментамъ: у младшаго нотаріуса долженъ завершаться вотчинный договоръ, старшій же нотаріусъ, на основаніи его, долженъ выполнять официальный актъ вотчинной записки. Начало легальности должно сводиться къ необходимому minimum'у. Вводъ долженъ быть уничтоженъ. Закладная крѣпость должна совершаться односторонне должникомъ или, по крайней мѣрѣ, менѣе волокитно.

Но все это признается временными, переходными мѣрами. Коренное же усовершенствованіе вотчиннаго режима ожидается отъ ипотечной системы [105]!

---

[103]) Голосъ 1871 № 62: Недостатки нотар. части; Судебн. Вѣстн. 1872 № 17, 18: Гурляндъ; Бланкъ, О введеніи ипотеки 1873 стр. 31; Ж. М. Н. Пр. 1875 іюль стр. 11: Шмигельскій.

[104]) Проектъ Нотаріальнаго Положенія, пересмотрѣннаго по порученію г. Министра Юстиціи с.-петербургскими нотаріусами СПБ. 1877 г.

[105]) Судебн. Вѣстн. 1871 № 21: По вопросу о вводѣ; тамъ же № 173: Гальберштадтъ; тамъ же 1872 № 15: Ладохинъ; тамъ же № 17 и 18: Гурляндъ; Голосъ 1880 № 199: Замѣтка; тамъ же 1871 № 168: Нот. Пол. и наши старые крѣп. порядки; Юр. Обозр. 1884 т. XI № 180: Нейманъ; Суд. Газ. 1885 № 4, 5, 6, 15: Нейманъ; тамъ же № 3: Губинъ; Голосъ 1871 № 62: Нед. Нот. Части; Суд. Вѣстн. 1872 № 11: Соколовъ; тамъ же № 25: Жуковскій; Голосъ 1875 № 286: Необходимость пересмотра Нот. Пол.;

Глава III.

Новѣйшія реформаціонныя теченія въ области вотчиннаго режима.

Такъ какъ Нотаріальное Положеніе не удовлетворило потребностей свободнаго, построеннаго на новыхъ началахъ гражданственности, оборота, то вскорѣ же за изданіемъ этого законодательнаго акта печать и общество снова обращаются къ идеѣ ипотечной системы. Не оставляетъ ея и правительство. Причемъ, каждое мѣропріятіе власти, клонящееся въ сторону ипотечной реформы, находитъ въ печати и обществѣ сочувственный откликъ; напротивъ, каждая пауза въ обработкѣ этого вопроса властью вызываетъ тамъ сѣтованія.

Наблюдается эволюція мотивовъ и цѣлей ипотечной реформы какъ въ воззрѣніяхъ общества, такъ и въ видахъ власти. Мотивировавшаяся сначала потребностями реальнаго кредита, реформа постепенно выливается въ проектъ вотчинной системы. Сознается, затѣмъ, желательность связи вотчинной системы съ межеваніемъ и кадастромъ. Колеблется и варьируетъ отъ проекта къ проекту смѣлость замысла въ построеніи различныхъ институтовъ права на почвѣ вотчинной системы.

Намѣчается также два крупныхъ теченія реформаціонной мысли: націоналистическое и западническое. Оживляется, въ виду реформы, научный интересъ къ реформируемой отрасли права.

А въ критическіе моменты происходитъ, въ зависимости отъ разныхъ условій, перемѣна отношенія къ реформѣ не только власти, страдающей въ это время общей нерѣшительностью передъ серьезными реформами, но и нѣкотырыхъ, правда немногихъ, общественныхъ организацій, напр., какъ это ни странно на первый взглядъ, ипотечныхъ нашихъ банковъ, когда-то горячихъ поборниковъ вотчинной системы.

Въ концѣ концовъ, подъ вліяніемъ различныхъ внѣшнихъ условій, реформа остается въ видѣ проектовъ до нашихъ дней, отмѣчая свое шествіе лишь незначительными переходными мѣрами къ новому вотчинному режиму.

Суд. Газ. 1889 № 16 и23: Яворскій; Голосъ 1875 № 315; Суд. Газ. 1884 № 48: Фишманъ; Суд. Газ. 1896 № 20.—Кромѣ изложенныхъ, были пожеланія нотаріусовъ о надѣленіи ихъ чинами, орденами, правами государственной службы и помощниками,—осуждавшіяся въ литературѣ (напр. Мулловымъ въ Ж. Гр. и Уг. Права за 1878 кн. 4 стр. 223—230).

§ 31. Реформаціонныя вѣянія семидесятыхъ годовъ.

Главной темой не только юридической, но общей прессы въ семидесятыхъ годахъ XIX столѣтія служитъ недостатокъ кредита, проистекающій отъ недостатковъ правовой его организаціи, т.-е. отъ отсутствія ипотечной системы [106]).

На послѣднюю возлагаются всѣ надежды, основательныя и неосновательныя. Отъ нея ждутъ исцѣленія отъ всѣхъ житейскихъ бѣдъ. Ее популяризируютъ въ особыхъ брошюрахъ, въ пространныхъ журнальныхъ статьяхъ и краткихъ газетныхъ замѣткахъ [107]).

I. Нѣкоторые писатели, не ограничиваясь популяризаціей, идутъ дальше, составляютъ свои проекты организаціи реальнаго кредита и ипотечной системы. Такъ, въ самый годъ изданія Нотаріальнаго Положенія въ „Недѣлѣ“ (1866 № 37) Бланкъ вызываетъ на обсужденіе вопроса о заведеніи земствами ипотечныхъ книгъ, утверждая, что для этого потребовалось-бы только добавить данныя, имѣющіяся у земства о принадлежности имѣній, составѣ и цѣнности ихъ, свѣдѣніями о долгахъ. На основѣ этой ипотечной системы, поставленной въ связь съ родственными по задачѣ государственными учрежденіями, авторъ предлагаетъ организовать систему земскихъ банковъ, во главѣ съ особымъ государственнымъ земскимъ банкомъ.

Позднѣе тотъ же Бланкъ, въ качествѣ уполномоченнаго Усманскаго земскаго Собранія, вырабатываетъ на новыхъ уже началахъ своеобразный проектъ ипотечной системы („Крѣпостной Уставъ“), исходя изъ идеи климатическихъ, географическихъ и бытовыхъ особенностей нашего отечества отъ западно-европейскихъ странъ и комбинируя основы формальнаго ипотечнаго права германскаго типа съ историческими особенностями нашей крѣпостной системы. Сущность проекта Бланка заключается въ томъ, что его ипотечная, или крѣпостная книга (составленная по реальной германской системѣ), ведется въ 3-хъ экземплярахъ, изъ которыхъ одинъ (главный) хранится въ окружномъ судѣ мѣста нахожденія не-

---

[106]) Русскія Вѣдомости 1869 № 61; Вѣстникъ Европы 1869 апрѣль: Внутреннее Обозрѣніе; Судебный Вѣстникъ 1871 № 173: Гальберштадтъ; Голосъ 1871 № 168: Нот. Положеніе и наши старые крѣп. порядки; Голосъ 1869 № 53, 78, 79, 88: По вопросу объ ипот. уставѣ; Суд. Вѣстникъ 1869 № 87, 89, 92, 97: О предстоящихъ преобраз. порядка укрѣпл.; Финанс. Обозр. 1875 № 39: Судьбы ипот. дѣла въ Россіи и т. д.

[107]) Голосъ 1871 № 70: Проектъ ипот. устава; Ж. Гр. и Торг. права 1872 кн. 1 и 2: Марковъ; Ж. Мин. Нар. Просв. 1875 іюнь, іюль и ноябрь: Шмигельскій; Голосъ 1879 № 81: Положеніе нашего зем. кредита; Бланкъ, О введеніи ипотеки въ Россіи. СПБ. 1873 и др.

движимости; другой—земскій—въ мѣстной уѣздной земской управѣ, а третій—владѣльческій—на рукахъ собственника. По послѣднему экземпляру производятся всякія сдѣлки о недвижимости въ крѣпостныхъ отдѣленіяхъ всѣхъ окружныхъ судовъ Россіи, впрочемъ, по предварительномъ сношеніи съ крѣпостнымъ отдѣленіемъ мѣста нахожденія недвижимости. Такое сношеніе даетъ послѣднія свѣдѣнія о правовомъ положеніи недвижимости, въ зависимости отъ которыхъ рѣшается вопросъ о новой сдѣлкѣ. Полученныя данныя вносятся во владѣльческій экземпляръ, восполняя его. А если сдѣлка состоится, о результатахъ ея посылаются извѣщенія въ мѣста храненія двухъ первыхъ экземпляровъ ипотечной книги. Если по сдѣлкѣ отчуждается право собственности, то владѣльческій экземпляръ, съ соотвѣтствующей надписью, передается пріобрѣтателю, если же устанавливается залогъ, то на владѣльческомъ экземплярѣ дѣлается отмѣтка объ этомъ залогѣ, а кредитору выдается выпись. Послѣдняя можетъ циркулировать по надписямъ, совершаемымъ также въ любомъ крѣпостномъ установленіи Имперіи.

Такова схема „Крѣпостнаго Устава“ Бланка. Онъ не разрабатываетъ деталей ипотечнаго дѣла, не касается матеріальнаго права ипотеки. Едва-ли нужно доказывать непрактичность проекта Бланка,—проекта, сулящаго длительную переписку, постоянныя поѣздки, хотя-бы въ ближайшій, окружный судъ, вѣчное несоотвѣтствіе трехъ экземпляровъ ипотечной книги другъ другу, излишній формализмъ всѣхъ оборотовыхъ сдѣлокъ и т. д. и т. д.

П. Особое значеніе изъ всѣхъ частныхъ проектовъ вотчинной системы, появившихся въ это время, имѣетъ проектъ сенатора Цеймерна[108]). Отвергая иностранные образцы, какъ результатъ туземныхъ историческихъ процессовъ, Цеймернъ намѣчаетъ та-

---

[108]) Обладающій разностороннимъ практическимъ опытомъ и серьезными теоретическими и историческими познаніями въ области вопросовъ вотчиннаго режима, знакомый съ постановкой ипотечнаго дѣла въ Германіи и Швейцаріи, сенаторъ Цеймернъ не только писалъ по каждому серьезному поводу о желательномъ, съ его точки зрѣнія, направленіи реформы вотчиннаго режима, но, насколько могъ, благодаря своему служебному положенію во главѣ Сохранной Казны, осуществлялъ свои идеи на практикѣ; а удачнымъ опытомъ подтверждалъ правильность своей основной точки зрѣнія. По системѣ Цеймерна и подъ его руководствомъ позднѣе были описаны, на ипотечный образецъ, всѣ недвижимости въ Ямбургскомъ, Царско-Сельскомъ и Шлиссельбургскомъ уѣздахъ и въ городѣ Царскомъ Селѣ; дѣлались опыты описанія по Петергофскому и Тульскому уѣздамъ и городамъ Павловску и Гатчинѣ. Эти успѣхи работъ Цеймерна привлекли вниманіе Общества для содѣйствія русск. пром. и торг., которое разсылаетъ программу Цеймерна земствамъ съ предложеніемъ описаній по ней мѣстныхъ недвижимостей. А нѣкоторыя земства, напр. Ямбургское, ходатайствуютъ объ осуществленіи системы

кой вотчинный режимъ, который, обѣщая достиженіе соотвѣтствующихъ цѣлей, сотканъ изъ родныхъ историческихъ мотивовъ.

Программа Цеймерна состоитъ изъ двухъ частей. Съ одной стороны, онъ предлагаетъ мѣры улучшенія существующаго порядка, которыя одновременно окажутъ свое вліяніе по всей Россіи; съ другой же, онъ намѣчаетъ введеніе новаго порядка, при участіи и по усмотрѣнію Земствъ, слѣдовательно, по отдѣльнымъ районамъ, въ зависимости отъ рѣшенія мѣстнаго населенія.

Сущность общихъ мѣръ заключается въ такой реформѣ нотаріата, которая напоминаетъ намъ начала Екатерининскаго Учрежденія о губерніяхъ. Именно, младшій нотаріусъ совершаетъ актъ о вотчинномъ договорѣ сторонъ, не нуждающійся въ утвержденіи; въ его конторѣ имѣются запретительныя книги, такъ что онъ имѣетъ возможность выяснить всѣ условія, какъ субъективныя, такъ и объективныя, дѣйствительности сдѣлки. Старшему же нотаріусу актъ является для оглашенія, передъ которымъ этотъ нотаріусъ только справляется съ вотчинными и запретительными книгами. Моментъ явки служитъ моментомъ пріобрѣтенія собственности. Оглашеніе совершается особыми по вотчиннымъ дѣламъ публикаціями Сенатской типографіи, плакатами въ помѣщеніи Архива старшаго нотаріуса, вводомъ во владѣніе. Если отъ времени публикаціи черезъ 2 года никто не явится для спора, то впредь всякій споръ объ актѣ пріобрѣтенія уничтожается. и недвижимость за пріобрѣтателемъ справляется безспорно.

Техническая сторона дѣла напоминаетъ Московскіе порядки: Дѣла въ вотчинномъ архивѣ хранятся по уѣздамъ и городамъ особо, съ описями, реальными и личными алфавитами. Сверхъ того имѣется книга недвижимостямъ. Равно публикаціи дѣлаются съ размѣщеніемъ статей по губерніямъ и уѣздамъ, въ алфавитномъ порядкѣ.

Что же касается особыхъ мѣръ для введенія ипотечнаго порядка, то, по плану Цеймерна, онѣ должны начинаться въ земствахъ изготовленіемъ возможно полнаго юридическаго описанія

Цеймерна въ законодательномъ порядкѣ. Не вездѣ удавалось описаніе по системѣ Цеймерна (напр. въ Полтавскомъ уѣздѣ) за отсутствіемъ межеванія и вслѣдствіе чрезполосицы владѣнія.

Хотя въ свое время проектъ Цеймерна встрѣтилъ сдержанное отношеніе правительственной ипотечой Коммиссіи, все же долгое время мѣропріятія власти считались съ идеями Цеймерна. (См. о дѣятельности его Голосъ 1873 № 217:Письмо Цеймерна изъ Маріенбада; Труды В. у. при М. Ю. Ипот. Комм. т. I. СПБ. 1873 стр. 614; Труды И. Вол.-Эк. Общ. 1873 т. III вып. 4. Дек. А: Цеймернъ; Голосъ 1871 № 325: Передовица— Проектъ Цеймерна намѣчается въ обоихъ указанныхъ „Трудахъ".

всѣхъ находящихся на территоріи даннаго земства недвижимыхъ имуществъ. Причемъ, описаніе представляетъ собою, въ проектѣ Цеймерна, вотчинную книгу имѣнія, составленную по реальной системѣ, съ указаніемъ на заглавномъ листѣ плана генеральнаго межеванія.

Для провѣрки такихъ описаній, земство посылаетъ ихъ Старшему Нотаріусу. А въ случаѣ благопріятнаго отзыва послѣдняго, оно представляетъ Министру Юстиціи ходатайство объ испрошеніи разрѣшенія Сената на измѣненіе порядка наложенія запрещеній по той мѣстности, именно, чтобы, вмѣсто припечетанія въ издаваемыхъ Сенатской типографіей объявленіяхъ, запрещенія были сообщаемы непосредственно старшему нотаріусу, какъ начальнику вотчиннаго отдѣленія окружнаго суда.

Распоряженіе правительствующаго Сената распубликовывается повсемѣстно указами, и съ этого времени запрещенія должны быть налагаемы на имѣнія той мѣстности не при письмѣ актовъ, а при записке имѣнія въ книгахъ вотчиннаго отдѣленія. Оглашаемы же они должны быть безъ посредства сенатской типографіи, сообщеніемъ старшему нотаріусу для отмѣтки въ юридическомъ описаніи.

Старшему нотаріусу вмѣняется въ обязанность аккуратно вести указанныя описанія, т.-е. вотчинныя книги, отмѣчая въ нихъ всѣ перемѣны правоотношенія по недвижимостямъ.

Сенаторъ Цеймернъ призываетъ правительство и общественныя организаціи не бояться предстоящей работы, такъ какъ она исполнима, и не сваливать, какъ дѣлаетъ проектъ ипотечной Коммиссіи 1874 г., тяжесть повѣрки титуловъ обладанія недвижимостями на плечи населенія.

Если мы сопоставимъ общія мѣры улучшенія вотчиннаго режима, предположенныя Цеймерномъ, съ особыми работами земствъ и послѣдующимъ за ними порядкомъ наложенія запрещеній у старшихъ нотаріусовъ, рекомендуемыми имъ же, то мы получимъ, дѣйствительно, построенную на своихъ началахъ вотчинную систему, весьма удовлетворительную.

Проектъ сенатора Цеймерна остался литературнымъ произведеніемъ, но идеи его встрѣчаются нами въ тѣхъ позднѣйшихъ мѣропріятіяхъ власти, которыя предпринимались послѣдней, въ видѣ переходнаго права къ развитой вотчинной системѣ въ 90-хъ годахъ XIX столѣтія.

III. Нѣчто среднее между слишкомъ смѣлымъ и безпочвеннымъ замысломъ Блока и крайне осторожнымъ предложеніемъ сенатора Цеймерна представляетъ собою проектъ Шмигельскаго, относя-

щійся къ этой же эпохѣ [109]). Авторъ начинаетъ тѣмъ, что считаетъ возможнымъ изъ существа ипотеки a priori вывести всю систему наилучшаго ипотечнаго режима, годнаго и для Россіи, такъ какъ всѣ современныя общества живутъ болѣе или менѣе общими экономическими и соціальными формами; общая у нихъ потребность въ кредитѣ, общимъ должно быть и средство ея удовлетворенія—ипотека, всегда и вездѣ себѣ равная (51 стр.).

Когда же онъ приступаетъ къ развитію своей ипотечной системы, то оказывается, что это—Прусскій законъ 1872 г.—всецѣло и исключительно, въ чемъ сознается въ концѣ концовъ и самъ авторъ въ заключеніи своего трактата. Даже Grundschuld съ свидѣтельствомъ, циркулирующимъ какъ бумага на предъявителя, оказался логическимъ выводомъ изъ идеи ипотеки (33 стр.).

Кое-что, впрочемъ, Шмигельскій намѣчаетъ, приспособляясь къ русскимъ условіямъ. Именно, иниціатива реформы и по его мнѣнію должна исходить отъ земства (сначала даже отъ общества землевладѣльцевъ, какъ продуктъ сознанія ими своихъ потребностей; земство же должно дать направленіе и принять все дѣло на себя тамъ, гдѣ нельзя надѣяться на самодѣятельность землевладѣльцевъ). Далѣе, земство должно составить кадастръ, на которомъ Шмигельскій энергично настаиваетъ, выяснить направленіе экономической и юридической стороны мѣстнаго оборота и этимъ подсказать направленіе реформы;—въ такомъ то смыслѣ оно и должно явиться руководителемъ общей работы.

Но для кого и для чего въ такомъ случаѣ намѣчался авторомъ абстрактный проектъ реформы и куда дѣвались сходныя условія жизни русскаго и западно-европейскаго обществъ,—это остается загадкой.

IV. Одновременно съ литературой за ипотечный вопросъ принимаются разныя общества. Такъ, Общество для содѣйствія русской промышленности и торговлѣ настолько энергично принимается за дѣло обсужденія и даже содѣйствія проведенію ипотечной реформы, что въ 1870 г. разсылаетъ циркулярныя письма А. И. Шипова и сенатора Цеймерна по предмету введенія въ Россіи ипотеки по губернскимъ земствамъ, а черезъ послѣднія—по уѣзднымъ, занявъ положеніе какъ-бы центра, объединяющаго земства въ дѣлѣ иниціативы въ ипотечномъ вопросѣ и руководящаго ими въ первомъ шагѣ къ осуществленію ипотечной системы, именно въ приведеніи въ извѣстность всѣхъ имуществъ на территоріяхъ отдѣльныхъ земствъ. Далѣе, Общество С.-Петербургскихъ сельскихъ

---

[109]) Въ Ж .М. Н. Пр. за 1875 г. іюль стр. 15 и слѣд.

хозяевъ начиная съ 1866 г. неоднократно обсуждаетъ вопросъ о введеніи въ Россіи ипотечной системы, а въ 1872 г. въ засѣданіи 25 апрѣля слушаетъ докладъ Бланка, въ качествѣ уполномоченнаго Усманскаго земскаго собранія выработавшаго и представившаго Министру Вн. Дѣлъ свой подробный проектъ „Крѣпостного Устава“ [110]). ИМПЕРАТОРСКОЕ Вольно-эконом. Общество обсуждаетъ мѣропріятія правительства въ области ипотечной реформы и приглашаетъ сенатора Цеймерна дать о нихъ свое заключеніе [111]).

V. Ипотекой занимаются и настойчиво ходатайствуютъ о введеніи ея, какъ необходимаго условія успѣха своей дѣятельности, и народившіеся въ 70-хъ годахъ наши частные земельные Банки. Начиная съ перваго съѣзда представителей россійскихъ земельныхъ банковъ, имѣвшаго мѣсто въ 1874 году и единогласно принявшаго мотивированное рѣшеніе ходатайствовать о введеніи въ возможно скоромъ времени ипотечной системы, какъ наиболѣе обезпечивающей банковыя операціи, притомъ, не только для еще незаложенныхъ, но и для уже заложенныхъ имѣній, съ правомъ банковъ побуждать обращающихся къ нимъ за ссудами—предварительно подчинить свои имѣнія дѣйствію ипотечной системы,—каждый съѣздъ банковыхъ дѣятелей или признавалъ или повторялъ ходатайство о введеніи ипотеки [112]).

VI. Многія земства также принимаются за разработку вопроса объ ипотекѣ, выражая свое отношеніе къ нему отъ самой платонической формы пожеланія введенія ипотечной системы и до реальныхъ мѣръ—до выработки ипотечныхъ проектовъ, врученія ихъ власти и даже заведенія у себя настоящихъ ипотечныхъ книгъ, конечно, безъ соотвѣтствующихъ правовыхъ положеній [113]). Особенно выдались въ этомъ отношеніи два земства. Одно изъ нихъ, Усманское (Тамб. губ.), занявшись вопросомъ объ ипотекѣ, подъ вліяніемъ писемъ Цеймерна и Шипова, приняло составленный уполномоченнымъ своимъ, именно Бланкомъ, проектъ „Крѣпостного Устава“ и возбудило ходатайство передъ Министромъ Юсти-

---

[110]) Русскій міръ 1872 № 122: Хроника; Бланкъ, О введ. ипот. въ Р. СПБ. 1873 стр. 14.

[111]) Труды И. В.-Э. Общ. 1873 т. III вып .4 декабрь: А. Цеймернъ: Объ ипот. порядкѣ.

[112]) Стенографическій отчетъ общ. собр. I съѣзда представителей росс. зем. Б. въ 1874 г. СПБ. 1874 стр. 175; тоже—II съѣзда, СПБ. 1875 стр. 67; тоже—III Съѣзда, СПБ. 1875 стр. 154.—Впрочемъ, уже къ 80-мъ годамъ ходатайства Банковъ прекращаются, а въ 90-хъ годахъ уступаютъ мѣсто энергичной борьбѣ ихъ съ вотчинной системой (ниже).

[113]) Душою дѣла выступаютъ извѣстные уже намъ Цеймернъ, Бланкъ и Шиповъ.—Голосъ 1871 № 325: Передовица; Бланкъ, О введеніи ипот. въ Россіи стр. 15.

ціи о замѣнѣ существующей Нотаріально-Крѣпостной системы—ипотечнымъ порядкомъ, приложивъ къ ходатайству одобренный тотъ проектъ. Другое земство, Ямбургское (СПБ. губ.) пошло еще дальше, исполнивъ всю программу Цеймерна, начиная съ описанія имѣній и кончая ходатайствомъ о наложеніи впредь запрещенія на недвижимости Ямбургскаго уѣзда, помимо сенатской типографіи, у дѣлъ старшаго нотаріуса, путемъ внесенія въ тѣ описанія, т.-е. въ вотчинныя книги [115]).

VII. Съ своей стороны правительство также непрерывно работало надъ ипотечной системой. Мы уже знаемъ, что въ 1867 г. Коммиссія, работавшая при М. В. Д., изготовила проектъ регистраціи поземельной собственности,—регистраціи, между прочимъ предназначенной для обслуживанія нуждъ ипотечныхъ установленій: самое завѣдываніе регистраціей предполагалось возложить на старшихъ нотаріусовъ. Проектъ поступилъ въ ипотечную коммисію Буткова. Но послѣдняя, за выбытіемъ многихъ членовъ, въ декабрѣ мѣсяцѣ того же года была закрыта.

Въ томъ же декабрѣ 1867 г. дѣло объ устройствѣ ипотеки передается въ Министерство Юстиціи, такъ какъ введеніе ипотечной системы тѣсно связано съ нотаріальной частью, запретительной системой и производствомъ взысканій по обязательствамъ. Причемъ Министру Юст. предлагалось относительно дальнѣйшаго дѣла представить ЕГО ВЕЛИЧЕСТВУ свои соображенія.

Управляющій Министерствомъ Юст. графъ Паленъ немедленно же представилъ всеподданнѣйшую записку, содержащую главныя основанія ипотечной реформы. Въ этой запискѣ ипотечное дѣло отдѣляется отъ кадастра и отъ банковъ, какъ особое, по существу съ ними не связанное, а въ то же время изъ-за соединенія съ ними тормозившееся. Затѣмъ записка признаетъ полезнымъ въ организаціи формальнаго ипотечнаго права—сдержанное заимствованіе съ Запада, въ согласованіи съ началами Нотаріальнаго Положенія, а въ организаціи матеріальнаго ипотечнаго права—осторожную и скупую передѣлку гражданскихъ законовъ. Записка удостоилась ВЫСОЧАЙШАГО утвержденія.

Коммиссія энергично принимается за дѣло и въ короткій періодъ времени съ 20 февраля 1869 года (дня перваго засѣданія) до 24 мая- 1869 года (дня послѣдняго засѣданія) изготовляетъ „Проектъ Положенія объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имущество“. Главнымъ работникомъ въ Коммиссіи былъ

---

[114]) Бланкъ, О введеніи ипот. с. въ Россіи .Стр. 15—25.

[115]) Голосъ 1871 № 325: Передовица.

Марковъ, ѣздившій въ бывшее царство Польское и за границу для изученія ипотечнаго дѣла на мѣстѣ и составившій вмѣстѣ съ барономъ Штакельбергомъ первоначальный проектъ устава о порядкѣ укрѣпленія правъ на недвижимое имущество, послужившій канвою для работъ Коммиссіи.

Самый проектъ Коммиссіи представляетъ собою въ общемъ такую же копію Прусскаго проекта будущаго закона 1872 г., какъ Блудовскій проектъ представлялъ копію Прусскаго Устава 1783 г. Въ этомъ отношеніи новый проектъ представлялъ шагъ впередъ сравнительно съ Блудовскимъ. Формальное ипотечное право покоится въ новомъ проектѣ на установившихся въ правѣ Германскихъ Государствъ 4-хъ началахъ: гласности, спеціальности, старшинствѣ и умѣренной легальности (или повѣрки законности сдѣлки). Здѣсь ничего особенно новаго, сравнительно съ проектомъ графа Блудова, не было. Только ипотечными установленіями, вмѣсто гражданскихъ палатъ проекта графа Блудова, здѣсь намѣчаются отдѣленія окружныхъ судовъ, такъ какъ новый проектъ составлялся послѣ судебной реформы.

Крупную особенность проекта 1869 г., сравнительно съ Блудовскимъ, составляетъ вотчинный характеръ перваго, сравнительно съ ипотечнымъ характеромъ второго, т.-е. проектъ 1869 г. подчиняетъ ипотечной системѣ не только залогъ, но и собственность. Здѣсь проектъ 1869 г. стоитъ въ такомъ же отношеніи къ прусскому проекту будущаго закона 1872 г., въ какомъ Блудовскій проектъ стоялъ въ отношеніи Прусскаго Устава 1783 г.

Что касается матеріальнаго вотчиннаго права нашего проекта 1869 г., то и здѣсь мы встрѣчаемъ слѣпое подражаніе радикальному прусскому проекту будущаго закона 1872 г. Какъ извѣстно, этотъ проектъ, желая отказаться отъ каузальныхъ вотчинныхъ сдѣлокъ, порождающихъ лишніе поводы для оспариванія вотчинныхъ правъ, не только не признавалъ обязательственныя сдѣлки объ отчужденіи основаніями вотчинныхъ договоровъ, но даже эти послѣдніе объявлялъ лишенными значенія основаній вотчинной записки, и сталъ на почву самодовлѣющей, абстрактной записки, оспоримой только въ случаѣ подлога, въ порядкѣ деликтнаго иска[116]). И вотъ составители нашего проекта 1869 г. послѣдовали прусскому проекту, хотя передъ ними въ лицѣ нашей крѣпости былъ тотъ

---

[116]) Позднѣе въ Пруссіи отказались отъ такого радикализма и допустили оспариваніе вотчинной записки по основаніямъ, коренящимся въ вотчинномъ договорѣ. См. объ этомъ Базановъ, Происхожденіе современной ипотеки стр. 347.

средній путь вотчиннаго договора, не опирающагося на обязательственную сдѣлку, а въ тоже время обосновывающаго вотчинную записку,—на который въ концѣ концовъ стали въ Пруссіи творцы закона 1872 г., сами въ критическій моментъ испугавшись самодовлѣющей вотчинной записки. Однимъ словомъ, нашъ проектъ 1869 г. предписываетъ, что стороны составляютъ „проектъ“ сдѣлки, подлежащей запискѣ въ ипотечную книгу. Составляется этотъ „проектъ“ сдѣлки по проекту 1869 г., по усмотрѣнію сторонъ—или у нотаріуса или на дому. А проектъ Маркова, служившій канвой для составленія проекта Коммиссіи, допускалъ еще третій варіантъ совершенія „проекта“ вотчинной сдѣлки, именно —въ самомъ крѣпостномъ (вотчинномъ) установленіи.

Проектированная въ 1869 г. вотчинная система должна была охватить вотчинный оборотъ не во всемъ его объемѣ. Вотчинная записка въ „крѣпостную книгу“ служила способомъ пріобрѣтенія собственности и другихъ вещныхъ правъ на недвижимости только по сдѣлкамъ. Напротивъ пріобрѣтеніе, послѣдовавшее по инымъ основаніямъ, напр. по наслѣдованію, не нуждается само по себѣ въ подобной запискѣ; послѣдняя необходима въ этихъ случаяхъ только для легитимаціи собственника на совершеніе сдѣлокъ, подлежащихъ запискѣ въ „Крѣпостную“ (вотчинную) книгу. Сдѣлки же иного рода, напр. аренда и т. п. могутъ быть совершаемы и не-книжнымъ собственникомъ.

Крупное новшество вноситъ проектъ 1869 г. въ организацію залога, допуская, по особому соглашенію сторонъ, установленіе дополнительной личной отвѣтственности залоговаго должника по закладной крѣпости, сверхъ отвѣтственности его заложеннымъ имѣніемъ. Здѣсь нашъ проектъ 1869 г. также слѣпо подражаетъ прусскому проекту. Причемъ, въ то время какъ въ Пруссіи дополнительная личная отвѣтственность должника, при существованіи залоговой отвѣтственности за тотъ же долгъ, служила переходной формой отъ прежней акцессорной ипотеки къ новой самостоятельной ипотекѣ, или такъ называемому вотчинному долгу (Grundschuld), представляя съ исторической точки зрѣнія въ глазахъ нѣмцевъ прогрессъ въ организаціи оборотовой ипотеки,—у насъ эта же самая мѣра являлась переходной отъ исторической нашей самостоятельной ипотеки къ невѣдомой нашему праву и осужденной опытомъ западныхъ ипотечныхъ системъ акцессорной ипотекѣ, т. е. регрессъ въ организаціи оборотовой ипотеки.

Въ деталяхъ организаціи залога проектъ 1869 г. также копируетъ болѣе тонкія ипотечныя построенія Прусскаго проекта, чѣмъ также отличается отъ проекта графа Блудова, копировавшаго

старый и сравнительно элементарный Прусскій ипотечный Уставъ 1783 г. Напр. первый проектъ воспринимаетъ ипотеку собственника, тогда какъ второй зналъ только открытое мѣсто въ вотчинной книгѣ для будущей ипотеки [117]).

Наконецъ, проектъ совершенно порываетъ съ нашей исторіей залога въ томъ отношеніи, что не выдѣляетъ изъ общаго залоговаго права особыхъ случаевъ: залога, обезпечивающаго договоръ съ казною, и залога банковаго.

Идя слѣпо за Прусскимъ образцомъ, проектъ въ данномъ отношеніи, по крайней мѣрѣ, дѣлалъ шагъ къ развитію нашей новой гражданственности, уравнивая фискъ, какъ хозяина, съ частными лицами.

Переходное право проекта 1869 г. напоминаетъ проектъ гр. Блудова. Оно представляетъ усмотрѣнію самихъ собственниковъ рѣшеніе вопроса о подчиненіи ихъ имѣній ипотечной системѣ и только въ случаѣ совершенія какой либо вотчинной сдѣлки объ имѣніи дѣлаетъ обязательнымъ такое подчиненіе.

Процедура первоначальной записки имѣнія въ ипотечную книгу связана съ довольно затруднительными для собственника мѣропріями. Проектъ исходитъ изъ предположенія, что ни нашъ дореформенный крѣпостной порядокъ, ни нотаріальный сложный и нудный строй въ концѣ концовъ не даютъ никакого, мало мальски достовѣрнаго матеріала о принадлежности имѣній ихъ собственникамъ, а потому устанавливаетъ предварительно первоначальной записки, производство настоящей ревизіи титуловъ владѣнія, притомъ трудами владѣльцевъ имѣній. Каждый собственникъ, по идеѣ проекта 1869 г., какъ бы спокойно онъ ни владѣлъ до тѣхъ поръ имѣніемъ, въ производствѣ первоначальной записки притягивается къ суду для спора о своей собственности со всѣмъ міромъ, притомъ въ трудной роли истца, и для опроверженія документами всѣхъ возможныхъ, даже голословныхъ притязаній 3-хъ лицъ на его имѣніе [118]).

VIII. Проектъ былъ немедленно сообщенъ на заключеніе представителей различныхъ вѣдомствъ, причемъ Министру Вн. Д. одновременно были препровождены критика на его проектъ поземельной регистраціи и отказъ воспользоваться таковымъ для цѣлей ипотечной системы.

---

[117]) Вообще надо замѣтить, что въ проектахъ нашихъ, по мѣрѣ ихъ составленія, мы пережили всѣ тѣ главнѣйшіе этапы развитія ипотечныхъ порядковъ, которые были въ дѣйствительности пережиты сначала Пруссіей, а затѣмъ Германской Имперіей.

[118]) Проектъ находится въ Трудахъ Выс. утв. при М. Ю. Ипот. Коммиссіи. Т. I. СПБ. 1873 г.

Отнесясь къ идеѣ ипотечной системы съ одинаковымъ сочувствіемъ, вѣдомства тѣмъ не менѣе разошлись въ оцѣнкѣ воплощенія этой идеи въ проектѣ 1869 г. Изъ всѣхъ представителей вѣдомствъ только Оберъ-Прокуроръ Святѣйшаго Синода не отмѣтилъ никакихъ недостатковъ въ проектѣ 1869 г. Напротивъ, всѣ остальные болѣе или менѣе основательно критиковали проектъ. Большинство представителей вѣдомствъ выражали пожеланіе о томъ, чтобы проектъ удѣлилъ побольше вниманія интересамъ и сдѣлкамъ казны, каковыхъ онъ, дѣйствительно, спеціально не выдѣлялъ, отчасти, вѣроятно, забывъ за руководящей идеей проекта, т. е. интересами общаго гражданскаго оборота, а отчасти, можетъ быть, и потому, что въ Прусскомъ проектѣ казна и ея интересы уравнены въ гражданскомъ оборотѣ съ интересами гражданъ и не выдѣляются.

Особенно энергично настаивалъ на сохраненіи спеціальной позиціи въ реформированномъ правѣ казны, какъ фиска и контрагента, Министръ Финансовъ, грозившій во имя государственнаго интереса проваломъ проекта, который отнесся съ небреженіемъ къ прерогативамъ казны.

Конкретно же Министръ Финансовъ требовалъ, 1) чтобы государственныя повинности и налоги на недвижимыя имѣнія были признаны проектомъ за негласный залогъ въ неограниченномъ размѣрѣ и 2) чтобы казенный залогъ пользовался старшинствомъ, осуществлялся въ отношеніи всего имущества должника и объектъ его чтобы былъ извѣстенъ съ экономической стороны.

Серьезныя возраженія сдѣлалъ Министръ Финансовъ и на переходное право проекта. Не говоря уже о тяжкомъ положеніи, въ которое ставятся этими правилами собственники, Министръ Финансовъ находилъ то неудобство постепеннаго подчиненія недвижимостей ипотечной системѣ, что при немъ приходится содержать два порядка вотчинныхъ установленій: новыя установленія—для имѣній, подчинившихся ипотечной системѣ, и старыя—для оставшихся на прежнемъ положеніи имѣній. Для облегченія собственникамъ перехода къ ипотечной системѣ Министръ Финансовъ совѣтуетъ довольствоваться при повѣркѣ титуловъ владѣнія, связанной съ первоначальной запиской, данными земствъ о принадлежности имѣній и давностью владенія.

Наконецъ, онъ находитъ, что крѣпостныя отдѣленія Окружныхъ судовъ слишкомъ удалены отъ населенія, чтобы обслуживать всѣ недвижимости въ вотчинномъ отношеніи, и совѣтовалъ предоставить иниціативѣ земствъ устройство ипотечныхъ отдѣленій для малоцѣнныхъ имѣній при Мировыхъ Съѣздахъ.

Второе отдѣленіе С. Е. И. В. Канцеляріи также начинаетъ свои замѣчанія критикой правилъ о первоначальной запискѣ имѣній въ вотчинныя книги и затѣмъ указываетъ безконечный рядъ такихъ редакціонныхъ и терминологическихъ погрѣшностей проекта, которыя иногда способны навести на заключенія, едва ли имѣвшіяся въ виду составителями проекта, и во всякомъ случаѣ вносятъ сбивчивость въ понятія проекта и даже нарушаютъ основныя начала права. Отмѣчалось и то, что проектъ не указываетъ открыто отмѣняемыя имъ предписанія гражданскихъ и другихъ законовъ, между тѣмъ какъ подобное указаніе является существенно важнымъ въ виду того, что проектъ вторгается въ существующій правовой укладъ какъ цѣлый комплексъ нормъ матеріальнаго и формальнаго права.

IX. Критика проекта 1869 г. была настолько серьезной, что Министръ Юстицій 13 мая 1871 г. вошелъ со всѣподданѣйшимъ докладомъ о пересмотрѣ проекта въ Ипотечной Коммиссіи съ участіемъ Представителей Министерствъ и Главныхъ Управленій. Докладъ Министра удостоился Высочайшаго соизволенія. Въ томъ же 1871 г. 11 декабря, Отдѣлъ Коммиссіи началъ свои работы и 10 декабря 1872 г. окончилъ ихъ. А засимъ проектъ, изготовленный отдѣломъ, былъ окончательно проредактированъ Коммиссіей въ засѣданіяхъ съ 21 декабря 1872 г. до 1 марта 1873 г. По полученіи затѣмъ отъ Военнаго Министра полнаго согласія на проектъ, какъ принявшій во вниманіе интересы казны въ роли контрагента, Коммиссія въ засѣданіяхъ 31 іюля и 1 августа 1873 г. выработала проектъ правилъ о первоначальной запискѣ имѣній въ крѣпостныя книги. Главнымъ дѣятелемъ во всѣхъ новыхъ работахъ былъ по-прежнему Марковъ.

Этотъ второй и окончательный проектъ отличался отъ перваго главнымъ образомъ тѣмъ, что съ необходимой осторожностью въ немъ исполнены требованія Министра Финансовъ и другихъ представителей вѣдомствъ относительно спеціальнаго обезпеченія интересовъ казны, какъ фиска и контрагента. Въ этихъ видахъ проектъ объявляетъ требованія фиска по налогамъ и повинностямъ привиллегированными въ размѣрѣ недоимки за 6 послѣднихъ полугодій (вмѣсто прежнихъ двухъ) и подлежащими удовлетворенію предпочтительно передъ записанными въ ипотечную книгу залогами [119]).

---

[119]) Кстати замѣтимъ, что какъ Министръ Ф., такъ и проектъ, наконецъ и наша литература конструируютъ эти требованія какъ негласный законный залогъ. Между тѣмъ, они въ такой же мѣрѣ не залогъ, а привиллегированныя требованія, въ какой ими будутъ требованія рабочихъ имѣнія объ уплатѣ наемной платы, требованіе аптеки и

Особенностью же залоговъ, обезпечивающихъ договоры съ казною, по новому проекту 1873 г. является закрытіе вотчинной („крѣпостной") книги имѣнія, служащаго предметомъ такого залога.

Ново въ организаціи залога по проекту 1873 г. то начало, что правиломъ провозглашается уже акцессорная ипотека, т. е. отвѣтственность за долгъ объявляется падающей на все имущество должника, и только по спеціальному соглашенію допускается самостоятельная ипотека, т. е. отвѣтственность за обезпеченный залогомъ долгъ только однимъ заложеннымъ имѣніемъ. Печальный плодъ слѣпого подражанія.

Вносятся въ проектъ также мѣры обезпеченія предмета залога отъ расхищеній должникомъ въ періодъ до наступленія срока исполненія по закладной.

Что касается формальнаго вотчиннаго права, то въ немъ сдѣланы измѣненія, согласно замѣчаніямъ Министра Финансовъ. Именно, для цѣнныхъ имѣній вотчинными установленіями оставлены окружные суды, а для менѣе цѣнныхъ (не выше 1000 рублей) предположены вновь крѣпостныя установленія при Мировыхъ Съѣздахъ.

Въ матеріальномъ вотчинномъ правѣ умѣренъ радикализмъ первоначальнаго проекта въ духѣ вышедшаго къ этому времени Прусскаго закона 1872 г. и, согласнаго съ послѣднимъ, нашего крѣпостного режима. Именно, обязательственная сдѣлка объ отчужденіи недвижимости не признается существенной для вотчиннаго договора; но послѣдній служитъ матеріальнымъ основаніемъ для оффиціальнаго акта—вотчинной записки.

Переработаны, хотя и незначительно, правила о первоначальной записке имѣній въ „крѣпостныя" книги, въ цѣляхъ облегченія собственниковъ.

Вновь выработаны въ видѣ особыхъ приложеній къ проекту: 1) Правила объ обезпеченіи исковъ недвижимымъ имѣніемъ, записаннымъ въ крѣпостную книгу,—сущность коихъ сводится къ тому, что впредь запрещенія замѣняются записью охранительныхъ отмѣтокъ въ ипотечныя книги, и 2) Правила объ обращеніи взысканій на недвижимое имѣніе, записанное въ „крѣпостную" книгу, сущность коихъ заключается въ томъ, что, при сохраненіи общаго порядка взысканій, теперь судебная власть пользуется вотчиннымъ установленіемъ и вотчинными книгами, при выясненіи правового со-

---

врача о вознагражденіи ихъ за лѣкарство и уходъ за больнымъ собственникомъ имѣнія,—каковыя требованія по проекту тоже удовлетворяются изъ выручки отъ продажи имѣнія впередъ закладныхъ.

става имѣнія и въ частности—состава претендентовъ на цѣнность его; отмѣчается въ вотчинной книгѣ и то, что на имѣніе направлено взысканіе. „Крѣпостное“ установленіе посылаетъ судебному приставу копіи книги имѣнія и извѣщаетъ управомоченныхъ по книгѣ повѣстками о производящемся взысканіи съ имѣнія.

Приложенъ былъ и указатель отмѣняемыхъ проектомъ нормъ гражданскихъ и другихъ законовъ [120]).

X. По мѣрѣ хода работъ, Коммиссія все черезъ того же наиболѣе дѣятельнаго своего члена Маркова освѣдомляла общество какъ съ исполненной ею работой, такъ и съ предстоящими трудами. Такъ, въ концѣ перваго періода своихъ работъ въ Правит. Вѣстн. за 1869 г. въ №№ 68, 70 и 79 появляется подробная статья, дающая общую характеристику всего хода работъ, предшествующихъ дѣятельности Ипотечныхъ Коммиссій, и знакомящая съ итогами, достигнутыми къ этому времени самой Коммиссіей; по всѣмъ даннымъ, статья написана Марковымъ, во всякомъ случаѣ она излагаетъ въ видѣ итоговъ работъ Коммиссіи—проектъ самого Маркова.

Позднѣе, во время второго періода работъ Коммиссіи, именно въ 1872 г. въ Журналѣ Гр. и Торг. Права (кн. 1 и 2) появляется снова обширная статья за подписью Маркова,—статья, представляющая какъ бы энциклопедію ипотечнаго дѣла и популяризацію его, а вмѣстѣ съ тѣмъ развивающая и защищающая первый проектъ Коммиссіи 1869 г. Появленіе данной статьи въ такое время, когда еще не выяснилась окончательно физіономія пересмотрѣннаго проекта, заставляетъ предполагать, что была и третья цѣль у автора—именно подготовить общество и сферы къ новому проекту, обѣщавшему въ существѣ дѣла повторить прежній проектъ, лишь съ исправленіемъ отдѣльныхъ пунктовъ.

Обѣ эти информирующія статьи послужили, вмѣсто подлиннаго перваго проекта, предметомъ оживленнаго обмѣна мнѣній въ литературѣ.

Наконецъ, въ Правительственномъ Вѣстникѣ за 1874 г. въ №№ 64, 66, 68, 70, 74, 75, 83, 86, 87, 92, 95, 99, 101, 103, 107, 108, 113 и 114 появляется уже въ окончательной обработкѣ второй проектъ Ипотечной Коммиссіи съ основаніями, на коихъ онъ построенъ.

Въ виду сходства проектовъ во всемъ существенномъ, мы изложимъ сдѣланныя на нихъ въ прессѣ замѣчанія совмѣстно, причемъ

---

[120]) Проектъ 1873 г. помѣщенъ въ Трудахъ В. у. при М .Ю. Ипот. Комм. т. II. СПБ. 1874 г.

теперь же оговоримся, что большая часть замѣчаній слѣдовала на первый проектъ [121]).

Замѣчанія касались какъ общаго направленія проектовъ и общихъ свойствъ ихъ, такъ и отдѣльныхъ положеній.

Многими указывалось на то общее свойство проектовъ, что они совершенно оторваны отъ исторической почвы нашего правообразованія и слѣпо слѣдуютъ иностраннымъ образцамъ; между тѣмъ, наше право содержитъ достаточно матеріала для постройки правильной вотчинной системы, отвѣчающей нашимъ историческимъ и бытовымъ условіямъ и обѣщающей поэтому успѣхъ дѣлу, тогда какъ заимствованіе чужихъ порядковъ, выросшихъ въ иной жизненной обстановкѣ, врѣзывается чужероднымъ элементомъ въ нашъ правовой строй, и не обѣщаетъ намъ ничего хорошаго. Такимъ свойствомъ проекта эти критики объясняли всѣ его недостатки, напр., отказъ проекта отъ подчиненія вотчинной системѣ всѣхъ случаевъ перехода права собственности на недвижимость, допущеніе по соглашенію сторонъ акцессорной ипотеки, крайне суровыя и совершенно не соотвѣтствующія нашимъ условіямъ требованія повѣрки титуловъ владѣнія при первоначальной запискѣ имѣній въ ипотечныя книги и т. д. [122]).

Другіе критики, не возражая противъ заимствованій, упрекали проекты за то, что, вводя совершенно новыя начала въ обширный отдѣлъ сложившагося вѣками гражданскаго права, они дали этимъ началамъ слишкомъ общую и потому неясную характеристику; эти критики высказывали опасеніе, что воспитанная на существующихъ правовыхъ началахъ практика будетъ сбиваться въ ихъ сторону при примѣненіи слишкомъ общихъ положеній новаго права, вслѣдствіе чего скоро могутъ быть искажены тѣ начала послѣдняго, ради которыхъ предпринимается реформа [123]).

Проектамъ дѣлался упрекъ и въ томъ, что они положили въ основу ипотечной системы крайне неопредѣленное понятіе „укрѣпленія“, которое и прежде составляло для нашихъ юристовъ камень преткновенія въ дѣлѣ разрѣшенія основныхъ вопросовъ вотчиннаго

---

121) Ко второму проекту относятся статьи Шмигельскаго, Пестржецкаго отъ 1875 г. и отвѣтъ Маркова отъ 1876 г.

122) Суд. Вѣстн. 1869 № 87, 89, 92, 97; Голосъ 1871 № 70: Передовица; тамъ же № 97: Передовица; тамъ же № 112: „Настоящее положеніе вотч. дѣлъ и реформа“; тамъ же № 325: Передовица; Труды И. В.-Эк. О. 1873 т. III вып. 4 стр. 515, 518: Цеймернъ,—не желающій даже разсматривать поэтому проектъ по существу; Фин. Обозр. 1875 № 39: Судьбы ипот. дѣла въ Россіи. Отчасти Пестржецкій въ Ж. Гр. и Т. Пр. 1872 кн. 4 стр. 693—695.

123) Шмигельскій въ Ж. М. Нар. Просв. за 1875 ноябрь стр. 60 и слѣд.

права, а въ новомъ слишкомъ общемъ уставѣ грозитъ крушеніемъ проектируемому порядку [124]) .

Что касается замѣчаній детальнаго характера, то больше всего указывалось критиками на необходимость приближенія вотчинныхъ установленій къ населенію,—что и было исполнено вторымъ проектомъ,—и на крайнюю затруднительность для населенія суровой повѣрки титуловъ владѣнія при первоначальной запискѣ.

Не лишены значенія также указанія критиковъ на то, что вотчинныя установленія не должны быть коллегіальными, какъ намѣчали проекты;—что заглавный листъ вотчинной книги долженъ содержать только постоянные признаки имѣнія, т. е. его названіе и мѣстоположеніе, измѣнчивые же признаки, какъ хозяйственныя свойства и цѣнность имѣнія, должны быть выдѣлены въ особую рубрику [125]).

Наконецъ, нѣкоторые критики настаиваютъ на соединеніи ипотечной системы съ кадастромъ [126]).

XI. Въ началѣ 1874 г. Министръ Юстиціи внесъ выработанный въ 1873 г. проектъ, вмѣстѣ со своимъ заключеніемъ, на разсмотрѣніе Государственнаго Совѣта. Въ виду наступившаго вакантнаго времени находя неудобнымъ приступить къ разсмотрѣнію проекта по существу, Государственный Совѣтъ призналъ необходимымъ обсудить вопросъ о томъ, не представляется ли нужнымъ дополнить дѣло какими либо свѣдѣніями, и нашелъ, что нужно имѣть еще отзывы Министра Вн. Д. и Финансовъ 1) о правилахъ, нормирующихъ порядокъ учрежденія, устройство и порядокъ дѣйствія предназначаемыхъ для записки мелкой поземельной собственности (преимущественно крестьянской) крѣпостныхъ отдѣленій при Мировыхъ Съѣздахъ,—2) о правилахъ, нормирующихъ взиманіе при крѣпостномъ производствѣ пошлинъ и 3) объ усиленіи состава окружныхъ судовъ. Равнымъ образомъ Гос. Сов. пожелалъ имѣть соображенія Министра Фин. и Юстиціи по возбужденному Съѣздомъ представителей россійскихъ земельныхъ банковъ вопросу о томъ, не представляется ли возможнымъ разрѣшить поземельнымъ кредит-

---

[124]) Тамъ же.

[125]) Бланкъ, О введеніи ипотеки въ Россіи 1873 стр. 51.

[126]) Бланкъ, Шмигельскій, Пестржецкій и другіе.—Послѣдній требуетъ даже, чтобы ипотечная книга служила достовѣрнымъ источникомъ свѣдѣній не только о правовомъ, но и объ экономическомъ положеніи имѣнія.—Много было и другихъ замѣчаній несущественныхъ или неосновательныхъ. На нихъ, а особенно на парадоксальныя „замѣчанія" Пестржецкаго (Харьковъ 1875 г.) далъ рѣзкій отвѣтъ Марковъ въ Ж. Гр. и Уг. Пр. 1876 г. кн. 2: „По поводу второго проекта ипотечнаго устава".—

нымъ учрежденіямъ обязывать заемщиковъ записывать въ ипотечныя книги заложенныя ими имѣнія [127]).

Заключенія были доставлены въ августѣ и ноябрѣ 1875 г. Тогда Государственный Совѣтъ, уже начавшій съ ноября 1874 г. разсмотрѣніе проекта, потребовалъ извлеченія изъ послѣдняго коренныхъ его положеній. Къ 1878 г. эти положенія были разсмотрѣны и главныя начала одобрены.... [128]).

Ничего больше изъ этого обсужденія проекта не вышло. Основныя же положенія, значительно отклонившіяся отъ проекта 1873 г., по Высочайшемъ утвержденіи ихъ 19 мая 1881 г., не столько завершали работу Ипотечной Коммиссіи семидесятыхъ годовъ, сколько открывали новую работу надъ проектомъ Вотчиннаго Устава 1892 г.

§ 32. Реформаціонныя вѣянія 80-хъ годовъ. Основныя положенія ипотечной реформы 19 мая 1881 г.

Оживленіе, которое сказывалось въ 70-хъ годахъ въ работѣ правительства надъ ипотечнымъ вопросомъ, къ 80-мъ годамъ замѣтно падаетъ, отчасти, повидимому, вслѣдствіе особо сдержаннаго отношенія къ этому дѣлу Государственнаго Совѣта, въ составѣ котораго несомнѣнно были элементы, не желавшіе ипотечной реформы, такъ какъ послѣдняя обѣщала обнаружить дѣйствительное имущественное положеніе разоряющихся вліятельныхъ фамилій;— отчасти, далѣе, вслѣдствіе несочувствія Министерства Финансовъ реформѣ, съ одной стороны требовавшей большихъ расходовъ, а съ другой—обѣщавшей стѣсненіе казнѣ, какъ фиску и контрагенту, въ средствахъ обезпеченія ея интересовъ и претензій; отчасти наконецъ, вслѣдствіе внутреннихъ и внѣшнихъ событій крупнаго государственнаго значенія, происходившихъ на рубежѣ 70-хъ и 80-хъ годовъ, отвлекавшихъ вниманіе государственныхъ людей отъ ипотечной реформы. Какъ бы то ни было, но работы надъ послѣдней пріостанавливаются.

I. Какъ только это происходитъ, такъ сейчасъ же періодическая пресса, строгая къ готовымъ проектамъ и все болѣе повышавшая требованія къ нимъ, начинаетъ выражать сѣтованія по случаю пріостановки работъ надъ ипотечной реформой, сбавляетъ въ своихъ запросахъ и стремится успокоить тѣхъ, чьи опасенія вліяли на ходъ реформы сдерживающимъ образомъ.

---

[127]) Отчетъ по Гос. Сов. за 1874 г. СПБ. 1876 г.

[128]) Ж. Гр. и Уг. Пр. 1878 кн. 2: О введ. ипот. с.

Оспаривается дороговизна реформы, особенно въ виду выгодъ ея для вотчиннаго борота; отвергается необходимость связи вотчинной системы съ межеваніемъ и кадастромъ,—связи, которой прикрывались, какъ благородной ширмой, нѣкоторые скрытые враги реформы [129]).

II. Позднѣе высказывались, впрочемъ, и въ это время крайнія мнѣнія, требовавшія или сохраненія нотаріальнаго порядка или уже, если смѣны его, то не иначе, какъ австралійской вотчинной системой Акта Торренса [130]).

III. Наконецъ, и въ эту эпоху мы встрѣчаемся въ литературѣ съ программой строго практическихъ мѣропріятій по пути осуществленія ипотечной реформы,—программой, напоминающей общимъ характеромъ своимъ „Мысли“ неизвѣстнаго автора 60-хъ годовъ и „Записку“ сенатора Цеймерна 70-хъ годовъ, но отличающейся отъ нихъ какъ содержаніемъ рекомендуемыхъ мѣропріятій, такъ и отношеніемъ послѣднихъ къ окончательной реформѣ. На содержаніи предлагаемыхъ мѣропріятій отразились время и пройденный опытъ, на отношеніи же къ реформѣ сказалось государственное положеніе автора. Я имѣю въ виду, „Записку“ Н. И. Стояновскаго: „О мѣрахъ къ успѣшному введенію новаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимыя имущества 1883 г. Февраль“.

Испытанный государственный дѣятель, соприкасавшійся во время своей многолѣтней службы съ разными сторонами нашего вотчиннаго режима и съ его реформой, а въ 1883 г. стоявшій во главѣ Редакціонной Коммиссіи по составленію Гражданскаго Уложенія,—Коммиссіи, вырабатывавшей и проектъ Вотчиннаго Устава, Н. И. Стояновскій хорошо сознавалъ, что какая бы совершенная вотчинная система ни была задумана, какъ бы умѣрена или, напротивъ, радикальна она ни была, на успѣхъ ея окажетъ рѣшающее дѣйствіе практичность и удобоисполнимость переходнаго права, т.-е. тѣхъ правилъ, которыя регулируютъ первоначальную записку имѣній въ вотчинныя книги. Съ другой стороны, какъ бы осторожно и съ какимъ бы вниманіемъ къ интересамъ землевладѣльцевъ ни подходить къ составленію такихъ правилъ, все равно невозможно обойтись безъ требованія представленія доказательствъ тѣхъ или иныхъ вотчинныхъ правъ на недвижимости,—доказательствъ, на основаніи которыхъ и должна быть составлена вотчинная книга на имѣніе. Подобно сенатору Цеймерну, Стояновскій считаетъ прави-

[129]) Русскія Вѣдомости 1880 № 307, 323: Передовица; С.-Петербургскія Вѣд. 1881 № 40: Передовица; Русь 1881 № 41—43: Ипот. система въ Россіи; Финанс. Обозрѣніе 1875 № 39; Суд. Вѣстн. 1881 № 46 и 54: Передовица и друг.

[130]) Мищловъ въ Юрид. Вѣстн. 1886 г. май: Ипот. учрежденія и Актъ Торренса.

тельство обязаннымъ поработать въ дѣлѣ собиранія свѣдѣній о правовомъ положеніи землевладѣнія. Но въ то время какъ Цеймернъ былъ сторонникомъ національной вотчинной системы и признавалъ необходимымъ изъ современныхъ ему источниковъ составленіе подробныхъ юридическихъ описаній отдѣльныхъ имѣній,—описаній, призванныхъ служить вотчинными книгами,—Стояновскій является въ „Запискѣ“ сторонникомъ новой, заимствуемой съ Запада вотчинной системы и признаетъ необходимымъ лишь въ видѣ мѣры, облегчающей переходъ къ этой системѣ, составить только надежный ключъ къ современнымъ ему источникамъ свѣдѣній о вотчинныхъ правахъ по имѣніямъ, при помощи коего можно было бы облегчить какъ власти, такъ и заинтересованнымъ частнымъ лицамъ полученіе доказательствъ существующихъ правоотношеній по недвижимостямъ для записки ихъ въ вотчинныя книги.

Ко времени составленіи Стояновскимъ „Записки“ источниками свѣдѣній о правовомъ положеніи недвижимостей служили крѣпостные реестры Старшихъ Нотаріусовъ, сенатскія объявленія о совершенныхъ актахъ на недвижимости и вводѣ во владѣніе и, наконецъ, такія же объявленія о запрещеніяхъ и разрѣшеніяхъ;—первые велись по несовершенной личной системѣ, по именамъ собственниковъ, а вторыя и третьи—въ простомъ хронологическомъ порядкѣ съ періодически составляемымъ для нихъ указателемъ тоже по именамъ собственниковъ. Раньше мы уже указывали, съ какими величайшими трудностями было сопряжено добываніе изъ нихъ данныхъ о правовомъ положеніи каждой недвижимости. Оттого и первоначальная записка имѣній въ вотчинныя книги, при которой такое добываніе было необходимо, грозила поставить власть и гражданъ въ безвыходное положеніе.

И вотъ Стояновскій предлагаетъ освѣтить эти данныя за прошлое время и усовершенствовать порядокъ веденія крѣпостныхъ реестровъ и наложенія и снятія запрещеній на будущее время, чтобы этими мѣрами облегчить переходъ къ вырабатываемой ипотечной системѣ. Основой мѣропріятій обоего рода служитъ у него реальная система расположенія данныхъ, т.-е. пріуроченіе послѣднихъ къ названіямъ имѣній,—та система, которую Стояновскій настойчиво рекомендовалъ еще при выработкѣ проекта Нотаріальнаго положенія, но которой тогда боялись, какъ внѣшняго намека на ипотечную систему и которая не была усвоена вслѣдствіе неудачной инструкціи Министра Юстиціи о порядкѣ веденія крѣпостныхъ реестровъ.

Въ деталяхъ же Стояновскій намѣчаетъ въ своей „Запискѣ“ тѣ самыя мѣропріятія, которыя изложены нами въ очеркѣ Нотарі-

альнаго Положенія, какъ законы 90-хъ годовъ, измѣнившіе порядокъ веденія крѣпостныхъ реестровъ и порядокъ наложенія и снятія запрещеній.

IV. Не забывается ипотечная реформа и населеніемъ. Уже въ 1888 г. на Кавказѣ проявляется готовность мѣстныхъ общественныхъ организацій послѣдовать идеѣ Цеймерна и предпринять описаніе недвижимыхъ имѣній для возбужденія ходатайства о перемѣнѣ порядка наложенія запрещеній [131]).

V. Возвращается къ ипотечной реформѣ и правительство. Мая 19 дня 1881 г. послѣдовало ВЫСОЧАЙШЕЕ утвержденіе мнѣнія Гос. Сов., явившагося результатомъ многолѣтнихъ сужденій по проекту ипотечнаго устава 1873 г.

Въ этомъ мнѣніи Государственный Совѣтъ 1) представляетъ на ВЫСОЧАЙШЕЕ благоусмотрѣніе и утвержденіе проектъ главныхъ основаній предполагаемаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимыя имущества, 2) испрашиваетъ соизволеніе на то, чтобы всѣ работы Министерства Юстиціи по ипотечной реформѣ были разсматриваемы въ особой коммиссіи изъ членовъ Гос. Совѣта, заключеніе каковой должно уже вноситься на уваженіе соединенныхъ департаментовъ законовъ, государственной экономіи и гражданскихъ и духовныхъ дѣлъ, 3) испрашиваетъ означенной коммиссіи право по мѣрѣ необходимости отступать отъ главныхъ основаній, указывая на побудительныя къ тому причины, 4) высказывается за постепенность введенія новаго порядка, соображаясь, въ частности, съ имѣющимися средствами; въ тоже время высказывается за отмѣну при новомъ порядкѣ ввода во владѣніе и института старшихъ нотаріусовъ; 5) высказываетъ желательность соображенія соотвѣтствующими вѣдомствами вопроса о возможности и способахъ примѣненія новаго порядка къ имѣніямъ государевымъ, дворцовымъ и удѣльнымъ съ тѣмъ, чтобы заключеніе по сему предмету было представлено Госуд. Совѣту. 6) Представляетъ Министру Юстиціи сообразить возможность связать ипотечную систему съ межеваніемъ; 7) Представляетъ Министрамъ Вн. Д., Юстиціи и Финансовъ сообразить а) возможныя особенности ипотечнаго порядка для крестьянскихъ надѣловъ и б) возможное устройство ипотечныхъ установленій въ городахъ, гдѣ нѣтъ окружныхъ судовъ; 8) предоставляетъ Министру Фин. сообразить измѣненія акцизныхъ уставовъ и мѣры исправнаго поступленія казенныхъ начетовъ и взысканій, вызываемыя ипотечной реформой, наконецъ, порядокъ взысканія недоимокъ въ денежныхъ сборахъ съ имѣній и земель—сельскихъ и городскихъ,—принадлежащихъ частнымъ лицамъ.

[131]) Труды Кавк. Общ. Сел. Хоз. 1888 № 9—12: Кучаевъ, къ вопросу ипот. сист.—

Что касается „Главныхъ основаній предполагаемаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимое имущество, представленныхъ Гос. Совѣтомъ на ВЫСОЧАЙШЕЕ утвержденіе, то они не представляли собою точнаго экстракта обсуждавшагося проекта 1873 г. Мы замѣчаемъ въ нихъ вообще нѣкоторыя отклоненія отъ послѣдняго, правда, при сохраненіи общаго духа проекта. Главныя же основанія, касающіяся первоначальной записки имѣній въ вотчинныя книги, представляютъ собою уже замѣтное усовершенствованіе соотвѣтствующихъ правилъ проекта 1873 г.

Отмѣтимъ эти отклоненія.

I. Вотчинныя установленія, по Главнымъ Основаніямъ 1881 г., учреждаются только при окружныхъ судахъ, въ противоположность проекту 1873 г., допускавшему таковыя и при Мировыхъ Съѣздахъ (28 стр.).

Вотчинныя книги, по Главнымъ Основаніямъ 1881 г., составляются изъ заглавнаго листа и 4-хъ отдѣловъ (въ духѣ „Крѣпостного Устава“ Бланка), вмѣсто заглавнаго листа и 3-хъ отдѣловъ, извѣстныхъ проекту 1873 г. На заглавномъ листѣ отмѣчается наименованіе имѣнія и мѣсто его нахожденія (неизмѣнные признаки имѣнія); въ первую часть книги вносятся свѣдѣнія о величинѣ и составѣ имѣнія (измѣнчивые признаки); во вторую часть—собственники имѣнія, основаніе права собственности и стоимость имѣнія (если она извѣстна); въ третьей части помѣщаются ограниченія права собственности, въ томъ числѣ аренда; въ четвертую часть записываются долги (29 ст.).

Начало повѣрки правильности сдѣлки вотчиннымъ установленіемъ (начало легальности) въ Главныхъ Основаніяхъ 1881 г. формулируется въ духѣ замѣчаній Шмигельскаго на проектъ 1873 г., именно вотчинное установленіе провѣряетъ сдѣлку по даннымъ вотчинной книги и не выходя за ея предѣлы, кромѣ повѣрки самоличности и законной правоспособности сторонъ, гдѣ приходится прибѣгать къ инымъ источникамъ (30 ст.).

Остальныя три начала вотчинной системы—публичность, спеціальность и старшинство—урегулированы въ Главныхъ Основаніяхъ 1881 г. въ духѣ проекта 1873 г., лишь съ большей обстоятельностью; напр. старшинство статьи любого отдѣла вотчинной книги открыто провозглашается дѣйствующимъ въ отношеніи всѣхъ прочихъ статей всѣхъ 4-хъ отдѣловъ той книги (6 ст.); впрочемъ, ограниченіе публичности въ случаяхъ, когда пріобрѣтателю была извѣстна незаконность укрѣпленія права за отчуждателемъ, осталось въ прежней несовершенной формулировкѣ, отмѣченной Шми-

гельскимъ (15 ст.) [132]), тоже и ограниченіе сего начала въ отношеніи лежащихъ на имуществѣ податей и повинностей, обязательныхъ для пріобрѣтателя будто-бы въ любой суммѣ, кромѣ случая публичной продажи имѣнія (9 ст.).

Что касается матеріальнаго права Главныхъ Основаній, то тутъ, въ общемъ, повторяется проектъ 1873 г.: право собственности пріобрѣтается по сдѣлкамъ между живыми—посредствомъ записки въ вотчинныя книги, а въ остальныхъ случаяхъ—въ силу особыхъ основаній,—но записка легитимируетъ собственника на совершеніе вотчинныхъ сдѣлокъ о недвижимости.

Въ отношеніи права залога Главныя Основанія отклоняются отъ проекта 1873 г., провозглашая въ видѣ общаго правила отвѣтственность за долгъ однимъ только заложеннымъ имѣніемъ и лишь по особому соглашенію сторонъ допуская дополнительную личную отвѣтственность за долгъ по закладной прочимъ имуществомъ должника (20 ст.).

2. Повторяются Главными Основаніями 1881 г. и правила проекта 1873 г. объ обращеніи взысканія на недвижимое имущество, записанное въ крѣпостную книгу, безъ замѣтныхъ измѣненій; повторяется между прочимъ начало безповоротности пріобрѣтенія съ торговъ, если основаніе для признанія торга недѣйствительнымъ обнаружится послѣ записки имѣнія за пріобрѣтателемъ въ вотчинную книгу.

3. Главныя Основанія, стоя на прежней почвѣ постепенности подчиненія вотчинной системѣ отдѣльныхъ имѣній (43, 44 ст.), значительно облегчаютъ положеніе собственниковъ въ процедурѣ первоначальной записки имѣній въ вотчинныя книги. Собственники уже не вызываются, какъ было въ проектѣ 1873 г., на борьбу со всѣмъ свѣтомъ за свое право на недвижимость, прежде чѣмъ укрѣпить его. Они представляютъ вотчинному установленію только данныя о своемъ правѣ; если же не имѣютъ таковыхъ, то добиваются передъ окружнымъ судомъ признанія за ними права, въ порядкѣ охранительнаго судопроизводства, на записку въ вотчинную книгу въ качествѣ собственниковъ (45, 46 ст.). Третьи лица, имѣющія права на ту же недвижимость, заявляютъ ихъ въ трехлѣтній срокъ со дня третьей (черезъ 6 мѣсяцевъ послѣ первой) публикаціи о вызовѣ всѣхъ вещно-управомоченныхъ на имѣніе (50, 51 ст.); заявленія ихъ препровождаются собственнику для отзыва, каковой и долженъ быть данъ въ теченіе 6 мѣсяцевъ (52, 53). Если собственникъ не дастъ въ срокъ отзыва, права третьихъ лицъ вносятся въ

[132]) У Шмигельскаго стр. 67—70.

вотчинную книгу, а собственникъ осуществляетъ тогда свои возраженія противъ нихъ въ судебномъ порядкѣ (53 ст.).

Наконецъ, вотчинное установленіе само призывается теперь собирать нѣкоторыя данныя о правоотношеніяхъ по недзижимостямъ и вноситъ ихъ, безъ участія и вѣдома собственника, въ вотчинную книгу; это относится до недоимокъ въ податяхъ и повинностяхъ, равно до числящихся по запретительнымъ и разрѣшительнымъ книгамъ запрещеній и значащихся по книгамъ, реестрамъ и дѣламъ старшаго нотаріуса ограниченій права собственности (47, 49 ст.).

Когда истечетъ 3-хлѣтній срокъ+6 мѣсяцевъ періода публикацій+6 мѣсяцевъ срока для замѣчаній собственника по поводу заявленныхъ правъ третьихъ лицъ на его имѣніе, слѣдовательно, maximum—4 года, и окончится въ вотчинномъ установленіи производство по всѣмъ поступившимъ заявленіямъ, тогда „крѣпостная“ книга утверждается вотчиннымъ установленіемъ (54). Съ этого момента наступаетъ полное дѣйствіе публичности вотчинной книги, такъ что если кто-либо опоздаетъ съ заявленіемъ своего права на недвижимость и сдѣлаетъ его послѣ утвержденія книги, онъ пользуется старшинствомъ уже по моменту заявленія, уступая всѣмъ правамъ, заявленнымъ до утвержденія книги (56—58 ст.).—

Вскорѣ послѣ того, именно 3 ноября 1882 г. (Ш П. С. З. № 1160) послѣдовало ВЫСОЧАЙШЕЕ повелѣніе, согласно которому 1) первоначальное начертаніе проектовъ а) Положенія объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имущество и б) Правилъ объ устройствѣ вотчинныхъ установленій въ городахъ, гдѣ нѣтъ окружныхъ судовъ, было возложено на Редакціонную Коммиссію, образованную въ составѣ ВЫСОЧАЙШЕ учрежденнаго Комитета для составленія проекта Гражданскаго Уложенія[133]) и—2) Выработанные редакціонной Коммиссіей предположенія по этимъ предметамъ должны были разсматриваться въ соединенномъ присутствіи состоящей при Гос. Совѣтѣ коммиссіи для разработки проектовъ законоположеній объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имѣніе и упомянутаго комитета, съ тѣмъ, чтобы заключеніе означеннаго присутствія внесено было на уваженіе соединенныхъ департаментовъ законовъ, Экономіи и Гражданскаго, не ожидая окончанія работъ по изготовленію проекта Гражданскаго Уложенія.

[133]) Редакціонная Коммиссія, образованная въ составѣ В. у. Комитета для составленія проекта Гражданскаго Уложенія, и этотъ Комитетъ ,дѣйствующій подъ предсѣдательствомъ Министра Юстиціи и притянувшій къ себѣ всѣ работы по вопросамъ гражданскаго права, были учреждены въ составѣ Министерства Юстиціи Высочайшимъ повѣленіемъ 1882 мая 12/26 (№ 872).

VI. Обнародованіе главныхъ основаній ипотечной реформы 1881 г. и послѣдующихъ затѣмъ мѣръ къ ихъ осуществленію были привѣтствованы прессой, какъ новый шагъ къ самой реформѣ, продолжающей служить предметомъ нетерпѣливаго ожиданія и надеждъ на лучшее будущее въ области вотчиннаго оборота и реальнаго кредита [134]).

Дѣлались разнообразныя критическія замѣчанія на Главныя Основанія. Особенно обстоятельный разборъ ихъ былъ данъ Верловскимъ [135]). Послѣдній отмѣчалъ, что Главныя Основанія все еще не устранили затрудненій, связанныхъ для владѣльцевъ съ первоначальной запиской имѣній въ вотчинныя книги, такъ какъ процедура признанія за безактными владѣльцами права собственности не легкая, а безактныхъ владѣльцевъ у насъ много; далѣе, авторъ признаетъ слишкомъ продолжительнымъ трехлѣтній срокъ, отдѣляющій первоначальную записку отъ утвержденія вотчинной книги; для этого, по его мнѣнію, достаточно 6 мѣсяцевъ, тѣмъ болѣе, что потерпѣвшіе не лишены возможности осуществить свои права общеустановленнымъ порядкомъ.

Другіе критики выражали пожеланіе возможнаго приближенія вотчинной части къ населенію, особенно для мелкаго землевладѣнія [136]).

Особенно рѣзкія, болѣе кабинетныя, чѣмъ жизненныя замѣчанія дѣлалъ на Главныя Основанія 1881 г. Минцловъ [137]). Онъ признавалъ ихъ неудовлетворительными потому, что они не обезпечиваютъ объективной точности экономической цѣнности имѣнія, допускаютъ двѣ категоріи привиллегированныхъ долговъ, отводятъ якобы ненадлежащее мѣсто для записи отмѣтокъ и обставляютъ записку, особенно первоначальную, затруднительными требованіями. По мнѣнію Минцлова, это—такіе дефекты, что авторъ предпочитаетъ нотаріальный порядокъ предполагаемой реформѣ. Но идеаломъ своимъ онъ все же объявляетъ систему Акта Торренса—ни больше ни меньше.

---

[134]) Московскія Вѣдомости 1881 № 156, 160,169: Передовица; Кіевлянинъ 1881 № 130: Переодвица; Голосъ 1881 № 165 и 166: Осн. полож. ипот. устава; Кіевлянинъ 1884 № 137, 138: Передовица; Суд. Газета 1877 № 25: И. Г-чъ, Къ вопросу о реформѣ залог. права, и друг.

[135]) Въ Юридич. Вѣстникѣ за 1881 кн. 10 и 12; 1882 кн. 1: Къ вопросу объ ипот. с.

[136]) Вѣстникъ Европы 1881 кн. 7: Внутр. Обозр. и Моск. Вѣд. 1881 № 156, 160, 161: Передовица.

[137]) Юрид. Вѣстн. 1886 май: Ипот. учрежденія и Актъ Торренса.

Глава IV.

Послѣдніе проекты вотчинной системы: Проектъ вотчиннаго устава 1892 г.—Проектъ Гражданскаго Уложенія 1902 и 1905 г. и Проектъ вотчиннаго устава, внесенный Министромъ Юстиціи въ III Государственную Думу.

§ 33. *Общія замѣчанія.*

Редакціонная Коммиссія, на которую въ 1882 году было возложено первоначальное составленіе проектовъ „Положенія объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имущество“ и „Правилъ объ устройствѣ учрежденій, завѣдывающихъ крѣпостными книгами въ городахъ, гдѣ нѣтъ окружныхъ судовъ“, окончила свою работу въ 1892-93 г. и тотчасъ же опубликовала проекты: 1) „Вотчинный Уставъ“, 2) „Учрежденіе Вотчинныхъ Установленій“, 3) „Проектъ правилъ объ обезпеченіи недвижимымъ имуществомъ договоровъ съ казною и съ кредитными установленіями“ и 4) „Проектъ положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имуществъ“.

Какъ уже легко усмотрѣть изъ самаго оглавленія проектовъ, Редакціонная Коммиссія не стѣснялась главными основаніями 1881 г., и ея проекты еще болѣе отличаются руководящими идеями отъ главныхъ основаній 1881 г., чѣмъ послѣднія отъ проекта 1873 г.

Даже съ внѣшней, технической стороны проектъ вотчиннаго устава 1892 г. отличается отъ проекта 1873 г. стремленіемъ къ подробной, обстоятельной и всесторонней регламентаціи вопросовъ, необходимой въ виду совершенной новизны дѣла. [138]).

Затѣмъ, проектъ вотчиннаго устава 1892 г. разстался съ домороценнымъ и совершенно безсодержательнымъ понятіемъ „укрѣпленія“ и трактуетъ о болѣе точномъ, ясномъ и научномъ понятіи „пріобрѣтенія“.

Точнѣе урелигулировано и соотношеніе вотчинной записки и ея „основанія“,—вещнаго договора; вообще обстоятельно разработано какъ формальное, такъ и матеріальное вотчинное право.

И огромный рѣшительный шагъ впередъ, даже сравнительно съ Главными Основаніями 1881 года, сдѣланъ въ регламентаціи первоначальной записки имѣній въ вотчинныя книги.

Къ общей характеристикѣ проекта вотчиннаго устава 1892 года надо еще добавить, что онъ представляетъ собою значительное, но

---

[138]) Въ то время, какъ проектъ 1873 г. регулировалъ всю матерію въ 213 статьяхъ. Проекты 1892—93 г. развиваютъ ее болѣе, чѣмъ въ 540 статьяхъ.

все же свободное подраженіе прусскому закону 1872 года и Имперскому Германскому проекту вотчиннаго устава 1889 г.; свобода и независимость подраженія особенно сказываются въ томъ, что нашъ Проектъ вотчиннаго устава чрезвычайно осторожно относится къ тѣмъ идеямъ и организаціямъ своихъ прототиповъ, которыя выражаютъ тенденцію мобилизаціи земельной собственности и подчиненія вотчиннаго оборота началамъ торговаго права. Съ другой стороны проектъ 1892 г. болѣе, чѣмъ его предшественники, внимателенъ къ особенностямъ роднога права и къ лучшимъ завѣтамъ его исторіи въ области вотчиннаго режима.

Согласно указанному ВЫСОЧАЙШИМЪ повелѣніемъ 12/26 мая 1882 г. порядку обработки новыхъ законовъ въ области гражданскаго права, Проектъ вотчиннаго Устава 1892 г. и сопутствующіе ему проекты были опубликованы, разосланы для замѣчаній и подверглись разнообразной критикѣ. А засимъ для соображенія со сдѣланными на нихъ замѣчаніями, были подвергнуты пересмотру въ той же Редакціонной Коммиссіи. Пересмотръ былъ осторожный. Въ 1896 г. проекты вышли въ исправленномъ видѣ и поступили на разсмотрѣніе предъуказанной тѣмъ же актомъ 1882 г. особой при Государственномъ Совѣтѣ Коммиссіи подъ предсѣдательствомъ статъ-секретаря Сабурова[139]).

Наконецъ, Министръ Юстиціи съ своей стороны по ряду вопросовъ становился на сторону той или иной группы членовъ этой комиссіи, опредѣляя окончательно редакцію проекта[140]).

Въ началѣ января 1897 г. проекты были внесены на разсмотрѣніе Государственнаго Совѣта[141]).

А въ 1907 г. всѣ они, еще разъ исправленные и дополненные, внесены Министромъ Юстиціи въ Третью Государственную Думу.

Эти послѣдніе проекты содержатъ, впрочемъ, немного особенностей сравнительно съ проектами Редакціонной Коммиссіи 1892 г. Главнѣйшія особенности проекта вотчиннаго устава Министра Юстиціи 1907 г., если не считать измѣненія редакціи нѣкоторыхъ статей (15 и др.), новой терминологіи (165, 184 и др.), болѣе точной формулировки (18 п. 3), заключаются въ слѣдующемъ: 1) совершеніе вотчиннаго акта, по примѣру дѣйствующаго права, допускается не только въ вотчинномъ установленіи, какъ было по проекту 1892 г., но и у нотаріусовъ (4 и 225 ст.). 2) Начало безпо-

---

[139]) См. Записку Министра Юстиціи, сопровождающую проекты при внесеніи ихъ въ III Госуд. Думу.

[140]) Тамъ-же, въ Запискѣ Министра Юстиц. стр. 31 и слѣд.

[141]) Проектъ Гр. Ул. Кн. III т. 1 введеніе стр. XIII.

воротности пріобрѣтенія отодвигается отъ момента пріобрѣтенія еще дальше, чѣмъ по проекту 1892 г. Именно въ теченіе 2-хъ лѣтъ, вмѣсто 3-хъ мѣсяцевъ—, допускается вносить отмѣтку о порочности пріобрѣтенія, и такая отмѣтка уничтожаетъ безповоротность (18 п. 3) и т. п. Словомъ, проектъ 1907 г. стремится сдѣлать менѣе рѣзкимъ переходъ отъ дѣйствующаго къ новому праву, но цѣною ослабленія благодѣтельнаго дѣйствія новыхъ началъ [142]).

3) Наконецъ, проектъ 1907 г. рѣшительнѣе проекта 1892 г. стремится положить основаніе возсозданію былой связи вотчинной системы съ межеваніемъ и кадастромъ, для чего, требуя, подобно первому, при первоначальной запискѣ имѣнія, представленія оффиціальнаго или хотя частнаго плана на имѣніе, какъ условія утвержденія вотчинной книги, предоставляетъ сосѣдямъ подписывать планъ, и эта подпись исключаетъ впредь споры о границахъ [390]).

Въ 1900—902 г. появляется въ печати и проектъ гражданскаго уложенія, въ книгѣ III въ общемъ повторяющій или приноровляющій соотвѣтствующія предписанія о вотчинномъ правѣ къ проекту вотчиннаго устава, впрочемъ не безъ измѣненій, отвѣтившихъ на голосъ критики [143]).

Какъ на примѣръ существеннаго измѣненія вотчиннаго режима въ проектѣ Гражданскаго Уложенія 1902 г. сравнительно съ проектомъ Вотчинаго Устава 1892 г. укажемъ здѣсь на отмѣну отсрочки безповоротности-отсрочки, предполагавшейся 18 статьею проекта 1892 г. (къ сожалѣнію, возстановленной проектомъ вотчиннаго устава 1907 г. въ еще болѣе широкомъ масштабѣ).

Проектъ Гражданскаго Уложенія 1902 г., послѣ сдѣланныхъ на него замѣчаній и въ соображеніи таковыхъ, былъ пересмотрѣнъ въ 1904 г. Редакціонной Коммиссіей и въ 1905 г. вышелъ уже съ общей нумераціей статей для всѣхъ своихъ отдѣловъ.

Очертимъ теперь съ возможной полнотою вотчинный режимъ перечисленныхъ новѣйшихъ проектовъ.

§ 34. Формальное вотчинное право послѣднихъ проектовъ.

I. Вотчинныя установленія, по проекту учрежденія Вотчинныхъустановленій 1892 г., въ видѣ общаго правила, учреждаются въ каждомъ уѣздѣ и разсматриваются состоящими при окружныхъ судахъ (1 ст.). Такъ проектъ достигаетъ двухъ цѣлей: 1) прибли-

---

[142]) Дѣлается уступка домогательствамъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ о сохраненіи за ними права продажи съ торговъ заложенныхъ у нихъ имѣній,—права, на которое посягалъ проектъ 1892 г.

[143]) См. Гражд. Ул. Кн. III т. 1: введеніе, стр. XIV.

женія этихъ установленій къ населенію и 2 сохраненія за ними судебнаго характера (мотивы къ 1 ст.).

Вотчинное установленіе нормально состоитъ изъ одного члена окружнаго суда, называющагося „начальникомъ вотчиннаго установленія", и одного „хранителя вотчиныхъ книгъ"; кромѣ того тамъ полагается канцелярія (2 ст.). Единоличное устройство рѣшающаго органа вотчиннаго установленія проектъ 1892 г. вводитъ, считаясь какъ съ господствующимъ въ послѣднее время за границей и у насъ теченіемъ юридической мысли, такъ и съ нашей традиціей (старшіе нотаріусы—единоличные органы), наконецъ, во избѣжаніе большихъ расходовъ на содержаніе многочисленныхъ коллегій (мотивы къ 2 ст.).

Проектъ заботится создать возможно благопріятныя условія для должности начальника вотчиннаго отдѣленія [144]), чтобы привлечь на нее достойнѣйшихъ лицъ и, притомъ, по-возможности на долгое время,—какъ того требуютъ свойства дѣятельности такого начальника и какъ это оправдываетъ опытъ другихъ странъ (ст. 4—6 и мотивы къ 5 ст.).

Проектъ заботится и о достойномъ замѣстительствѣ начальника въ случаяхъ, когда онъ не отправляетъ своихъ обязанностей (7—9 ст.).

Хранитель вотчинныхъ книгъ по предъявляемымъ къ нему требованіямъ и порядку назначенія напоминаетъ младшаго нотаріуса (10—12 ст.). А вмѣстѣ съ тѣмъ, въ виду отвѣтственнаго служебнаго положенія его, проектъ стремится и для этой должности создать приличныя матеріальныя и моральныя условія службы (14 ст. и мотивы къ 2 ст.) [145]).

Начальнику вотчиннаго установленія принадлежитъ надзоръ за всѣмъ личнымъ составомъ этого установленія (25). Въ цѣломъ же вотчинное установленіе подчиняется надзору Окружнаго Суда на общемъ основаніи (23, 24, 26, 27 ст.).

Проектъ устанавливаетъ имущественную отвѣтственность личнаго состава вотчиннаго установленія за убытки, причиненные имъ частнымъ лицамъ неправильными дѣйствіями, упущеніями или медленностью (28, 29 ст.). Отвѣственности государства за нихъ, извѣстной Германскому уложенію, нашъ проектъ не знаетъ. Да и

---

144) Назначеніе Высочайшимъ Приказомъ изъ числа членовъ мѣстнаго Окружнаго Суда, добавочное содержаніе и двѣ пятилѣтнихъ прибавки.

145) 1500 р. содержанія, вознагражденіе изъ сборовъ по вотчинному производству и служебное положеніе, приравниваемое къ положенію Секретаря Судебной Палаты.

Чины канцеляріи назначаются и увольняются Начальникомъ и пользуются правами Госуд. Службы (18 ст.).

отвѣтственность самихъ чиновниковъ поставлена въ тѣсныя рамки, —такія, какія германское право намѣчаетъ для отвѣтственности государства за своихъ чиновниковъ. Взысканіе убытковъ сначала обращается на частныхъ лицъ, подавшихъ поводъ къ неправильному дѣйствію или упущенію чиновника или незаконно получившихъ отъ того выгоду; и только за отсутствіемъ такихъ лицъ или въ случаѣ безуспѣшности взысканія съ нихъ, послѣднее направляется противъ чиновниковъ вотчинаго установленія (30 ст.).

Мало этого. Должностныя лица вотчиннаго установленія вовсе освобождаются отъ имущественной отвѣтственности, когда по иску, направленному противъ нихъ по ст. 1335 У. Гр. С., докажутъ: 1) что потерпѣвшій убытокъ самъ подалъ поводъ къ дѣйствію или упущенію, причинившему убытокъ, или 2) что потерпѣвшій убытокъ, по обнаруженіи имъ неправильнаго дѣйствія или упущенія должностного лица, въ теченіе 6 мѣсяцевъ не воспользовался предоставленными ему закономъ средствами для исправленія упущенія или для возстановленія нарушеннаго права (31 ст.).

Вотчинное установленіе ведетъ вотчинныя книги для записки вотчинныхъ правъ на недвижимыя имѣнія и нѣсколько родовъ другихъ книгъ служебнаго, въ отношеніи тѣхъ, значенія (19 ст.). Въ цѣляхъ сохранности всѣхъ этихъ документовъ, проектъ 1892 г. предписываетъ храненіе ихъ непремѣнно въ вотчинномъ установленіи и запрещаетъ пересылку ихъ даже по требованію судебныхъ и правительственныхъ мѣстъ и лицъ (21). Все это—въ духѣ опыта заграничныхъ ипотечныхъ системъ.

Впрочемъ, компетенція вотчиннаго установленія не ограничивается сказаннымъ. Оно завѣдуетъ и совершеніемъ вотчинныхъ актовъ (234—271 ст.), совершеніемъ и засвидѣтельствованіемъ прочихъ актовъ, кромѣ вотчинныхъ, если по такимъ актамъ предполагается внесеніе статьи въ одну изъ вотчинныхъ книгъ округа того вотчиннаго установленія, въ которомъ актъ совершается (272—276 ст.) или если совершеніе или засвидѣтельствованіе акта требуется для совершенія или для исполненія совершеннаго въ томъ вотчинномъ установленіи вотчиннаго акта или въ связи съ нимъ (272—276 ст.).

Далѣе, вотчинное установленіе совершаетъ вызывное производство: 1) о признаніи утраченнаго вотчиннымъ кредиторомъ залогового акта уничтоженнымъ (297—323), 2) о признаніи записи о прекратившемся залоговомъ требованія подлежащей погашенію (324—338), 3) о запискѣ въ вотчинныя книги собственника по давности владѣнія (339—349).

Но его компетенція уже прямо напоминаетъ таковую Помѣстнаго Приказа, если добавить, что оно же принимаетъ иски подсудные окружному суду, если имѣется въ виду обезпеченіе сихъ исковъ недвижимымъ имѣніемъ (151—154), и производитъ взысканіе съ недвижимостей (ниже).

Оно посредничаетъ въ выдачѣ страховаго вознагражденія собственнику заложенной недвижимости (82 ст.), и участвуетъ въ принудительномъ отчужденіи недвижимостей для государственной и общественной пользы.

Очерченное устройство и компетенція вотчиныхъ установленій остались безъ существенныхъ измѣненій и въ Министерскомъ проектѣ вотчинаго устава, внесенномъ въ 1907 г. въ Третью Государственную Думу.

Новшествами проекта 1907 г. только являются: 1) предоставленіе на ряду съ вотчинными установленіями совершенія вотчинныхъ договоровъ нотаріусамъ, при соблюденіи тѣхъ же условій и съ тѣмъ же значеніемъ, какъ это положено для вотчинныхъ установленій (ст. 4, 225 п. 2, 292—302 и др. ст.); 2) вотчинное установленіе не участвуетъ въ выдачѣ страховаго вознагражденія (84 ст.); 3) оно замѣняется окружнымъ судомъ въ вызывномъ производствѣ для записки въ вотчинную книгу давностнаго владѣльца (370—380 ст.).

II. Вотчинныя книги имѣютъ задачей дать возможно полное и точное изображеніе правового положенія недвижимыхъ имѣній, полагаясь на которое, участники гражданскаго оборота могли-бы совершать вотчинныя сдѣлки по этимъ имѣніямъ, не опасаясь потомъ за существованіе пріобрѣтенныхъ ими въ довѣріи къ вотчиннымъ книгамъ правъ.

Вотчинныя книги должны, по этому, дать и возможно полное и ясное представленіе объ отдѣльныхъ недвижимыхъ имѣніяхъ страны.

Въ настоящее время пользуется общимъ единодушнымъ признаніемъ наиболѣе совершенной и практически цѣлесообразной германская реальная система организаціи вотчинныхъ книгъ. И нашъ проектъ усвоилъ эту организацію.Сущность ея въ слѣдующемъ:

1. Каждое вотчинное установленіе обслуживаетъ опредѣленную, пространственно ограниченную область—уѣздъ или городъ, въ свою очередь распадающіяся на болѣе мелкія территоріи—волости или части города. И вотъ для каждой такой мелкой единицы своего округа вотчинное установленіе имѣетъ особый томъ вотчинныхъ книгъ, въ которомъ для каждаго отдѣльнаго имѣнія удѣляется

особая „вотчинная книга“ (111 ст. Проекта В. У. 1892 г.)[146]). Подъ имѣніемъ разумѣется единица земельнаго владѣнія (вотчинная единица), составляющая въ юридическомъ отношеніи одно цѣлое, хотя бы физически эта единица состояла изъ нѣсколькихъ отдѣльныхъ участковъ или представляла только часть другого участка (мотивы II, 6; проектъ ст. 197—209). Такъ какъ оборотъ совершается по отдѣльнымъ имѣніямъ, какъ единымъ цѣлымъ (75 ст.), то нашъ проектъ 1892 г. стремится подчеркнуть единство и отдѣльность имѣнія тѣмъ, что каждому изъ нихъ отводитъ особую вотчинную книгу, хотя бы въ формѣ особаго листа въ томѣ, съ особымъ номеромъ, навсегда сохраняющимся за книгой даннаго имѣнія, даже при переносѣ ея въ другое мѣсто тома или при закрытіи другихъ книгъ того же тома (111 и 114 ст.); равнымъ образомъ проектъ предписываетъ, насколько только позволяютъ наши историческія условія, точнѣе указывать названіе имѣнія (116 ст.).

Наконецъ, для еще большей индивидуализаціи имѣнія, проектъ требуетъ, при самомъ заведеніи вотчинной книги имѣнія, представлять оффиціальный планъ такового, по даннымъ генеральнаго и спеціальнаго межеванія (или хотя бы частный планъ, (пр. 1907 г. ст. 389),—безъ чего не утверждается и вотчинная книга имѣнія. А затѣмъ о положеніи имѣнія въ дачахъ генеральнаго межеванія и участкахъ спеціальнаго межеванія дѣлается указаніе въ вотчинной книгѣ по оффиціальнымъ межевымъ даннымъ, въ крайнемъ случаѣ требуемымъ изъ губернской чертежной самимъ вотчиннымъ установленіемъ (Пр. В. У. 1907 г. ст. 118, 404).

Впрочемъ, въ качествѣ самостоятельныхъ недвижимыхъ имѣній иногда трактуются лишь извѣстныя права по недвижимостямъ, напр. вѣчное отдѣльное владѣніе на принадлежащіе казнѣ или городу участки; тогда эти права снабжаются своей особой вотчинной книгой (412, 416).

2. Въ вотчинную книгу каждаго имѣнія въ возможно наглядной формѣ должны быть вносимы, по общему правилу, всѣ правоотношенія по нему, и этимъ путемъ оглашаемы (принципъ гласности).

Впрочемъ, какъ-бы ни было велико стремленіе закона вскрыть весь составъ правоотношеній по недвижимости, законъ вынужденъ по практическимъ соображеніямъ отказаться отъ этого, такъ какъ иначе получилась бы непосильная работа для вотчиннаго установленія, громоздкость вотчинной книги, запутанность данныхъ, безъ большой пользы для дѣла.

---

[146]) Отступленія отъ этого общаго порядка въ ст. 113; см. также мотивы.

И вотъ нашъ проектъ, региструющій сравнительно больше правоотношеній, чѣмъ ипотечные законы другихъ странъ, все же оставляетъ внѣ регистраціи многія правоотношенія. Такъ, онъ не предписываетъ регистраціи оффиціальныхъ отношеній недвижимостей, напр. поземельныхъ налоговъ (ст. 10 п. 2; 11 п. 2; 116—120); тоже —владѣнія; тоже—ограниченій собственности, вытекающихъ изъ сосѣдскаго права (119 ст. ср. 23); тоже—ограниченій дѣеспособности собственника вслѣдствіе его незрѣлости (118 ст.).

Напротивъ, онъ предписываетъ регистрацію такихъ правоотношеній, которыя по другимъ ипотечнымъ уставамъ не подлежатъ ей. Таковы: наемъ и продажа лѣса на срубъ, если стороны желаютъ придать имъ абсолютное дѣйствіе (30—42 ст.); далѣе, ограниченія дѣеспособности собственника вслѣдствіе объявленія его несостоятельнымъ должникомъ или вслѣдствіе душевной болѣзни, физическихъ недостатковъ или расточительности (118 ст.) и т. д. Само собою разумѣется, что собственность, залогъ, сервитутъ и т. п. подлежатъ по пректу непремѣнной регистраціи.

Тѣ же положенія повторяются въ проектѣ гражданскаго уложенія 1902 г. (кн. III т. 1 ст. 4 и слѣд.) и Министерскомъ проектѣ вотчиннаго устава 1907 г.; послѣдній только отказывается отъ регистраціи сервитутовъ и ограниченій права собственности, установленныхъ въ силу закона (27 ст. п. 2). Это больше отвѣчаетъ тому руководящему теоретическому началу, согласно которому не слѣдуетъ засорять вотчинную книгу записями такихъ правъ, которыя и безъ того могутъ быть распознаны безъ особаго труда.

Какъ бы то ни было, но въ итогѣ получается какъ-бы естественная неполнота вотчинной книги. Эта неполнота увеличивается еще тѣмъ, что подлежащія запискѣ правоотношенія (собственность, залогъ, сервитутъ и т. п.) по разнымъ причинамъ могутъ не значиться въ вотчинной книгѣ. Напр., если право собственности пріобрѣтено путемъ наслѣдованія по закону, оно существуетъ въ лицѣ наслѣдника, хотя-бы послѣдній еще не былъ записанъ собственникомъ въ вотчинной книгѣ и т. п. (ср. еще 20, 86 и друг. ст. Проекта 1892 г.).

Даже запись въ книгу правоотношенія не всегда имѣетъ значеніе, а только тогда, когда она совершена въ вотчинной книгѣ даннаго имѣнія. Если правоотношеніе касается нѣсколькихъ имѣній, оно должно быть записано въ книгу каждаго изъ нихъ. Мало этого. Оно должно быть записано въ своемъ мѣстѣ. Нашъ проектъ точно опредѣляетъ форму вотчинной книги, и строго воспрещаетъ какія-либо отступленія отъ указаннаго образца (115 ст.). Согласно данному образцу, вотчинная книга имѣетъ заглавіе и 4 отдѣла

(116—120 ст.). Въ заглавіи указывается названіе имѣнія и индивидуализирующіе его признаки; въ первомъ отдѣлѣ—его физическая характеристика, мѣсто нахожденія, пространство, межевая дача, къ которой оно относится, вотчинныя повинности, ему принадлежащія, и участки, въ его составъ входящіе; во второмъ отдѣлѣ указывается собственникъ и основаніе пріобрѣтенія, ограниченія распоряженія и отмѣтки въ обезпеченіе права собственности; въ третьемъ отдѣлѣ—ограниченія собственности, jura in re aliena, наемъ и продажа лѣса на срубъ; въ четвертомъ—залоги.

Всѣ правоотношенія при внесеніи ихъ въ соотвѣтствующій отдѣлъ вотчинной книги должны быть опредѣлены отчетливо и точно (начало спеціальности). А для этого при самомъ заключеніи договора стороны должны опредѣленно указать, какое правоотношеніе и на какое имѣніе они устанавливаютъ (ст. 129; 173—178; 184 и 186 Проекта 1892 г.).

Вотчинная записка, въ принципѣ, является дѣломъ свободной воли сторонъ; она слѣдуетъ по ходатайству послѣднихъ (202 ст.). По стороны побуждаются просить ее уже потому, что во многихъ важныхъ случаяхъ съ нею связано пріобрѣтеніе права или его утрата (19 ст. и друг.), въ иныхъ же случаяхъ—она легитимируетъ управомоченное лицо на распоряженіе пріобрѣтеннымъ правомъ (20 ст.). Тѣмъ не менѣе, нашъ проектъ знаетъ и мѣры непосреднаго понужденія къ записке въ видѣ штрафа (162 ст.), и мѣры косвенныя—въ видѣ опасности утратить право по давности (21 ст.) и т. д. Наконецъ, онъ даетъ 3-мъ лицамъ, заинтересованнымъ въ записке даннаго лица какъ собственника, право понуждать послѣдняго къ записке, въ крайнемъ же случаѣ—добиваться самимъ такой записки за его счетъ (161—163 ст.).

3. Вотчинныя книги подлежатъ по проекту 1892 г. неограниченной гласности: „каждый вправѣ разсматривать ихъ и извлекать изъ нихъ нужныя для себя свѣдѣнія“ (124).

Даже разсмотрѣніе вотчиннаго реестра и вотчинныхъ дѣлъ зависитъ отъ простого усмотрѣнія начальника вотчиннаго установленія; объективное условіе сводится лишь къ тому, чтобы лицо „имѣло въ томъ надобность“, а документы „имѣли для него значеніе“ (124). Само собою разумѣется, что осмотръ всѣхъ перечисленныхъ документовъ происходитъ подъ наблюденіемъ хранителя вотчинныхъ книгъ и подъ его отвѣтственностью (125). Столь широкая гласность одно время служила на западѣ предметомъ стремленія юристовъ и общества; но въ послѣднее время и тамъ она уступила мѣсто болѣе сдержанному началу опредѣленнаго интереса и разрѣшенія вотчинной власти. Послѣдней точки зрѣнія держится и нашъ Министерскій проектъ 1907 г. (126 ст.).

Кромѣ того, этотъ проектъ допускаетъ посылку копіи вотчинной книги или выписки изъ нихъ, по просьбѣ собственника имѣнія и за его счетъ, ежегодно собственнику по указанному имъ мѣсту пребыванія (320 ст.). Это предписаніе стоитъ въ тѣсной связи съ допущеніемъ по проекту 1907 г. нотаріальнаго порядка совершенія вотчинныхъ актовъ.

III. Въ противоположность вотчиннымъ книгамъ, вотчинные акты, или дѣла состоятъ изъ всѣхъ документовъ, представляемыхъ въ вотчинное установленіе сторонами или третьими лицами и служащихъ какъ-бы матеріальнымъ оправданіемъ формальнаго содержанія вотчинныхъ книгъ. Эти дѣла, по нашему проекту, хранятся особо для каждаго имѣнія и начинаются копіей вотчинной книги имѣнія. Служа оправданіемъ вотчинной книги, они не пользуются однако fides publica, свойственной послѣдней, а потому не имѣютъ для оборота того значенія, какое принадлежитъ вотчинной книгѣ. Проекты 1892 г. и 1907 г. не содержатъ спеціальныхъ предписаній о „вотчинныхъ дѣлахъ“, а упоминаютъ о нихъ только косвенно (Проектъ 1892 г. ст. 265 п. 2, 124 и 125 и друг.; Проектъ 1907 г. ст. 126, 238, 280 и др.).

IV. Первоначальная записка имѣній въ вотчинныя книги. Проектъ вотчиннаго устава 1892 г., а за нимъ и Министерскій проектъ 1907 г. остаются вѣрными своимъ предшественникамъ въ томъ отношеніи, что не требуютъ единовременнаго подчиненія всѣхъ недвижимыхъ имѣній даннаго округа вотчинному режиму, а предоставляютъ въ принципѣ доброй волѣ собственниковъ подчинить ихъ владѣнія таковому.

Но болѣе своихъ предшественниковъ и точнѣе ихъ они указываютъ случаи, гдѣ для собственника становится это подчиненіе обязательнымъ. Оно обязательно вездѣ, гдѣ по имѣнію совершена какая-либо вотчинная сдѣлка или послѣдовало судебное рѣшеніе или наслѣдованіе по закону и въ нѣкоторыхъ еще случаяхъ (356 ст.). Казалось бы, что въ довольно короткій срокъ, въ крайнемъ случаѣ не длиннѣе жизни одного поколѣнія, всѣ имѣнія должны подчиниться новому вотчинному режиму.

Тѣмъ не менѣе есть основаніе полагать, что это подчиненіе новому вотчинному режиму можетъ отойти въ вѣчность, стоитъ только принять во вниманіе исконную любовь нашего вотчиннаго оборота къ неформальнымъ сдѣлкамъ, борьба съ которыми нашего Правительства начинается въ Московскомъ Государствѣ и не закончилась до сего дня,—особенно же если обратить вниманіе на то, что давность владѣнія остается господствовать внѣ сферы дѣйствія вотчинной системы и что переходъ къ послѣдней въ лю-

бой моментъ открытъ собственникамъ-давностнымъ владѣльцамъ на самыхъ льготныхъ началахъ.

Вотъ почему проекты наши смотрятъ на производство первоначальной записки имѣнія въ вотчинныя книги не какъ на временную мѣру, а какъ на постоянное явленіе, чѣмъ и открываютъ пути двойственности вотчиннаго режима.

Въ этомъ отношеніи, повторяю, проекты вотчиннаго устава стоятъ на почвѣ своихъ предшественниковъ и рѣзко расходятся со своими прототипами.

Въ другомъ отношеніи они дѣлаютъ сравнительно съ предшественниками шагъ впередъ,—именно, замѣтно облегчая собственникамъ процедуру первоначальной записки. Эти облегченія стали теперь возможны благодаря накопленію въ нотаріальныхъ архивахъ данныхъ о правоотношеніяхъ по недвижимостямъ. Теперь просители раздѣлены на четыре категоріи.

1. Первую категорію представляютъ тѣ просители, которые значатся собственниками имѣній по реестру крѣпостныхъ дѣлъ и по крѣпостнымъ книгамъ или дѣламъ нотаріальнаго архива; они вовсе освобождаются отъ представленія какихъ либо доказательствъ ихъ права собственности (360 ст.).

2. Вторую категорію представляютъ просители, о правахъ которыхъ нѣтъ даныхъ въ Нотаріальномъ архивѣ, но которые на рукахъ имѣютъ положенныя по закону доказательства принадлежности имъ имѣнія (тамъ же); представленіемъ такихъ данныхъ дѣло ограничивается.

3. Третью категорію образуютъ просители, которые ни въ данныхъ нотаріальнаго архива не значатся собственниками, ни на рукахъ не имѣютъ установленныхъ закономъ актовъ, но которые все же имѣютъ другія доказательства, удостовѣряющія принадлежность имъ имѣнія. Такіе просители кромѣ представленія имѣющихся у нихъ данныхъ, должны еще доказать, что имѣніе находится въ ихъ владѣніи, и указать, съ какого времени оно принадлежитъ имъ, отъ кого дошло и какимъ способомъ (361).

Право на записку имѣнія въ этомъ третьемъ случаѣ предоставляется лишь собственнику безъ крѣпостнаго акта, во владѣніи кого (собственника) имѣніе находилось до введенія въ дѣйствіе вотчиннаго устава (361 п. 2) [147]).

4. Наконецъ, четвертую категорію просителей представляютъ давностные владѣльцы (366 ст.). Проектъ 1892 г. повѣрку давностнаго владѣнія возлагалъ на вотчинное установленіе, проектъ же

---

[147]) Примѣрное перечисленіе актовъ въ ст. 362.

1907 г. возлагаетъ ее на окружный судъ, который копію опредѣленія сообщаетъ вотчинному установленію (400 ст.).

Другую особенность послѣднихъ проектовъ вотчиннаго устава въ регламентаціи первоначальной записки составляетъ требованіе плановъ имѣнія для опредѣленія положенія его въ дачахъ генеральнаго межеванія или въ участкахъ спеціальнаго межеванія (117 ст.). Недоставленіе плана сельскаго имѣнія, хотя-бы работы частнаго землемѣра, служитъ препятствіемъ утвержденія вотчинной книги (370, 394).

Министерскій проектъ 1907 г., повторяя проектъ 1892 г. о требованіи плановъ и ихъ значеніи, дополняетъ послѣднее на случай, если собственникъ имѣнія и сосѣди подпишутъ планъ; по проекту 1907 г. подписавшіе планъ собственники, ихъ сосѣди и правопреемники тѣхъ и другихъ не могутъ уже впослѣдствіи оспаривать границы имѣнія, планъ котораго ими подписанъ (390 ст.). Такъ проекты наши пытаются положить основаніе возсозданію былой связи вотчинной системы съ межеваніемъ и кадастромъ.

1. Самая процедура первоначальной записки начинается, въ видѣ общаго правила, по иниціативѣ собственника, подачей имъ въ мѣстное вотчинное установленіе прошенія, указывающаго между прочимъ все будущее содержаніе вотчинной книги (357 ст.).

Вотчинное установленіе выясняетъ допустимость первоначальной записки (358) и, если не откроется препятствій, то заполняетъ отдѣлы вотчинной книги, частью пользуясь представленными собственникомъ данными (369, 370), частью же—данными, имѣющимися въ распоряженіи самого вотчиннаго установленія (372, 374).

На этомъ заканчивается первая стадія производства первоначальной записки.

Сдѣлки впередъ совершаются вотчиннымъ порядкомъ, хотя книги еще не утверждены.

Вторая стадія того же производства открывается публикаціями о производящейся запискѣ и вызовѣ къ извѣстному сроку интересентовъ для исправленія вотчинной книги (380 381 и дрг.).

По разрѣшеніи всѣхъ поступившихъ заявленій о правахъ на имѣніе, начальникъ вотчиннаго установленія утверждаетъ вотчинную книгу (393), по заслушаніи словеснаго состязанія всѣхъ заинтересованныхъ лицъ (381 и слѣд.).

Юридическое значеніе момента утвержденія вотчинной книги состоитъ въ томъ, что послѣ утвержденія къ внесеннымъ въ книгу правамъ примѣняются уже только тѣ постановленія о давности, которыя находятся въ вотчинномъ уставѣ (7, 21, 22, 28, 49 ст.). Правила же о безповоротности пріобрѣтенія вступаютъ въ силу

только по истеченіи двухъ лѣтъ со дня утвержденія книги (400 п. 1).

Если имѣніе было записано по некрѣпостному акту или по давности владѣнія, а потомъ было отсуждено настоящимъ собственникомъ, тогда пріобрѣтенныя по вотчинной книгѣ права не пользуются безповоротностью, разъ только отсужденіе имѣнія либо отмѣтка по иску о правѣ собственности внесены въ вотчинную книгу до истеченія 10 лѣтъ со времени первоначальной записки имѣнія въ вотчинную книгу (400 п. 2). Такимъ образомъ положеніе давностнаго владѣнія ухудшается.

Права, внесенныя въ вотчинную книгу до ея утвержденія, пользуются старшинствомъ передъ всѣми правами, внесенными послѣ ея утвержденія (401 ст.).

Измѣненія въ дѣйствующихъ законахъ, введенныя вотчиннымъ уставомъ касательно взаимнаго отношенія, силы и старшинства правъ на имѣніе, не примѣняются къ правамъ, записаннымъ въ вотчинную книгу до ея утвержденія (401). Такимъ образомъ, правоотношенія въ вотчинной книгѣ живутъ по двумъ правовымъ системамъ.

2. Въ случаяхъ обязательной записки производство, въ общемъ, тоже, что и въ случаѣ добровольной записки; только тутъ 1) вотчинное установленіе извѣщается о послѣдовавшемъ переходѣ имѣнія той властью, которая участвовала въ этомъ переходѣ; получивъ такое извѣщеніе, вотчинное установленіе побуждаетъ собственника имѣнія къ подачѣ просьбы о первоначальной запискѣ,—въ порядкѣ, какой установленъ для осуществленія записки собственника уже подчиненнаго вотчинной системѣ имѣнія (165—166 ст.); 2) ворьируютъ основанія для записки права и 3) иногда записывается первымъ собственникомъ не пріобрѣтатель, а тотъ, отъ кого имъ пріобрѣтена собственность на имѣніе. Есть и другія особенности, отвѣчающія свойствамъ отношенія (404 и 411 ст.).

V. Вотчиннное производство по внесенію статей въ вотчинныя книги.

Въ регулированіи этого вопроса наши проекты вотчиннаго устава 1892 и 1907 г. рѣзко расходятся со своими образцами, въ особенности съ Имперскимъ Германскимъ вотчиннымъ уставомъ. Общимъ является у нихъ только принципъ частной иниціативы, положенный въ основу вотчиннаго производства. Но въ то время, какъ Германскій Имперскій вотчинный Уставъ, вслѣдъ за Прусскимъ закономъ 1872 г., подчиняетъ вотчинный оборотъ, а особенно реальный кредитъ правовымъ началамъ, заимствованнымъ изъ торговаго и вексельнаго права, и открываетъ просторъ мобилизаціи

земельной собственности, наши проекты заботятся въ своей вотчинной системѣ только и исключительно о прочности вотчиннаго оборота и обезпеченности пріобрѣтенія правъ на недвижимость,—открыто отказываясь отъ дальнѣйшихъ надстроекъ, открывающихъ путь мобилизаціи и сближающихъ вотчинный оборотъ съ торговымъ оборотомъ.

Поэтому, въ то время какъ имперское германское право строитъ вотчинное производство на началѣ односторонняго абстрактнаго волеизъявленія пассивно-управомоченнаго субъекта и просьбы о внесеніи статьи, исходящей уже отъ любой стороны, дѣлая отъ этого порядка лишь рѣдкія исключенія въ пользу договора,—главнымъ образомъ для Auflassung,—при чемъ и этотъ договоръ абстрактный;—наши проекты стоятъ почти исключительно на началѣ конкретно обоснованнаго вотчиннаго договора, даже совершаемаго по проекту 1892 г. въ вотчинномъ установленіи, а по проекту 1907 г.—или тамъ или у нотаріуса; въ этомъ договорѣ какъ элементъ кроется согласіе пассивно управомоченнаго субъекта на внесеніе статьи и просьба о внесеніи таковой; отступленія сдѣланы для односторонняго, но все же не абстрактнаго волеизъявленія лишь въ рѣдкихъ случаяхъ; а соизволеніе пассивнаго субъекта, комбинируемое съ просьбою активнаго субъекта, выступаетъ въ нашихъ проектахъ какъ рѣдкое исключеніе во второстепенныхъ по значенію практическихъ случаяхъ.

Разсмотримъ теперь вотчинное производство въ главнѣйшихъ деталяхъ.

1. Какъ мы уже сказали, наши послѣдніе проекты провозглашаютъ въ видѣ господствующаго, даже почти исключительно господствующаго порядка вотчиннаго производства—конкретный вещный договоръ, совершаемый сторонами въ вотчинномъ установленіи (Проектъ 1892 г. ст. 3 и 4, ср. 267 ст.) [148]).

Этотъ договоръ требуется по правилу при установленіи любаго вещнаго права; онъ составляетъ неразрывное цѣлое съ производствомъ внесенія на его основаніи статьи въ вотчинную книгу; въ свою очередь самъ онъ содержитъ въ себѣ свое основаніе, и не можетъ быть принужденія къ совершенію его на основаніи предшествующей ему обязательственной сдѣлки.

Этотъ договоръ содержитъ въ себѣ и волеизъявленіе пассивной стороны на внесеніе статьи въ вотчинную книгу, а обращеніе сто-

---

[148]) А по проекту 1907 г. этотъ вещный договоръ можетъ быть совершенъ и у нотаріуса. Ст. 292—302.—Дальше будутъ дѣлаться ссылки на проектъ 1892 г., сходный съ проектомъ 1907 г. Тамъ же, гдѣ послѣдній проектъ содержитъ особенности, таковыя будутъ указываться.

ронъ въ вотчинное установленіе за совершеніемъ акта о такомъ договорѣ содержитъ и просьбу сторонъ о внесеніи соотвѣтствующей статьи въ вотчинную книгу (213 ст.).

Порядокъ совершенія вещнаго договора въ вотчинномъ установленіи регулируется въ проектѣ чрезвычайно подробно (234—271 ст.).

Какъ уже выше было отмѣчено, проектъ 1907 г., кромѣ совершенія вотчинныхъ актовъ въ вотчинномъ установленіи, вводитъ такое же совершеніе ихъ у нотаріуса, съ доведеніемъ о томъ въ самый день совершенія ихъ до свѣдѣнія вотчиннаго установленія и пересылкою въ теченіе 3-хъ дней выписи акта туда же. Вотчинную книгу нотаріусу замѣняетъ представляемая сторонами копія ея или выписка изъ книги имѣнія. Безповоротность волеизъявленія наступаетъ тутъ такъ же съ подписью сторонами нотаріальнаго акта (292—302).

2. Изъ очерченнаго правила о вотчинномъ договорѣ какъ исходномъ моментѣ, приводящемъ въ дѣйствіе вотчинное установленіе при внесеніи статей въ вотчинныя книги, проектъ нашъ знаетъ нѣсколько исключеній.

а) Наиболѣе значительнымъ исключеніемъ является случай, когда внесеніе статей слѣдуетъ по односторонней просьбѣ заинтересованнаго лица, обычно-активнаго субъекта. Причемъ, подъ именемъ просителя и заинтересованнаго лица въ проектѣ разумѣются какъ частныя лица, добивающіяся внесенія статьи на основаніи совершенной ими сдѣлки или иныхъ основаній, такъ и административныя лица и установленія, добивающіяся внесенія статьи, напримѣръ, о принудительномъ залогѣ, обезпечивающемъ накопленную на имѣніи недоимку и т. п. (184 ст.).

Чаще эта просьба имѣетъ основаніемъ законный титулъ, въ силу котораго проситель пріобрѣтаетъ вотчинное право помимо записки въ вотчинную книгу и добивается внесенія статьи для согласованія данныхъ вотчинной книги съ совершившимся фактомъ; иногда же она имѣетъ основаніемъ соглашеніе сторонъ, состоявшееся внѣ вотчиннаго установленія, но признаваемое достаточнымъ для внесенія статьи въ вотчинную книгу; еще рѣже она основывается на одностороннемъ волеизъявленіи пассивнаго субъекта (84 и 86 ст.; 180 п. 2). Иногда удовлетвореніе просьбы требуетъ соизволенія третьихъ лицъ. Всегда такая просьба конкретно обоснована [149]).

---

[149]) Подробная регламентація односторонней просьбы о внесеніи статьи дается въ ст. 140, 213, 220, 216, 139, 214, 215 и др.

Просьба заинтересованнаго лица, по общему правилу, бываетъ свободной. Но иногда она вызывается понужденіемъ и штрафомъ; напримѣръ,—въ случаяхъ, когда вотчинное право пріобрѣтено помимо записки, а послѣдняя только легитимируетъ лицо на распоряженіе имѣніемъ (159 ср. съ 161—163 и 165 ст.). При наличности третьяго лица, заинтересованнаго въ запискѣ настоящаго собственника, проектъ предоставляетъ такому третьему лицу не только просить вотчинное установленіе о понужденіи собственника къ запискѣ, и слѣдовательно къ подачѣ о томъ прошенія, но и самому просить о запискѣ собственника за счетъ послѣдняго, но отъ своего имени (163 ст.).

б) Болѣе рѣдкимъ исключеніемъ изъ общаго правила о порядкѣ внесенія статей въ вотчинную книгу будутъ случаи, когда вотчинное установленіе вноситъ статьи безъ посторонней инціативы, ex officio. Примѣромъ такого исключительнаго явленія служитъ внесеніе отмѣтки въ пользу лицъ, почтённыхъ завѣщаніемъ, при записи наслѣдника по завѣщанію собственникомъ завѣщаннаго недвижимаго имѣнія и при отсутствіи просьбы тѣхъ лицъ о внесеніи записи вотчинныхъ правъ въ ихъ пользу (145 п. 2) [150]).

3. Въ какой бы формѣ ни выразилась инціатива о внесеніи статьи въ вотчинную книгу—въ формѣ ли вотчиннаго договора, односторонней просьбы или рѣшенія вотчиннаго установленія ex officio, внесеніе статьи можетъ имѣть мѣсто лишь противъ лица, значащагося по вотчинной книгѣ вещно-управомоченнымъ, т.-е. собственникомъ имѣнія, залоговымъ кредиторомъ или субъектомъ иного вотчиннаго права.

Въ крайнемъ случаѣ требуется, чтобы одновременно со внесеніемъ статьи противъ извѣстнаго лица право послѣдняго было записано въ вотчинную книгу (128 ст.).

Исключеніе изъ этого правила допущено на случай пріобрѣтенія по раздѣлу между сонаслѣдниками наслѣдственнаго имѣнія; тутъ записка пріобрѣтателя не требуетъ предварительной записки сонаслѣдниковъ; также записка наслѣдника не требуетъ предварительной записки наслѣдодателя (160 ст.).

4. Несмотря на господство начала частной инціативы въ области дѣйствія вотчинной системы [151]), вотчинному установленію отводится проектомъ въ свою очередь значительная власть.

---

[150]) Кажется, тѣмъ же исключительнымъ порядкомъ вносятся статьи о пожалованіи имѣнія (167 ст.), о присужденіи имѣнія, по исполнительному листу (170 ст.) и о признаніи имѣнія заповѣднымъ (172 ст.).

[151]) Это начало проявляется еще въ томъ, что начальникъ вотчиннаго установленія въ постановленіи своемъ обязанъ руководствоваться предѣлами заявленной просьбы (224

Вотчинное установленіе въ лицѣ хранителя передъ самымъ совершеніемъ повѣряетъ субъективныя и объективныя условія допустимости вотчиннаго договора, именно, самоличность и правоспособность сторонъ, непротивозаконность распоряженія, равно и то, чтобы содержаніе акта не было противно предписаніямъ законодателя, ограждающимъ порядокъ управленія, общественную нравственность или честь частныхъ лицъ; наконецъ, оно свѣряется и съ вотчинной книгой имѣнія, къ которому актъ относится, убѣждаясь въ отсутствіи съ этой стороны препятствій къ его совершенію (235—238; 240; 242, 8 ср. 20 ст.). По совершеніи же вотчиннаго договора, точнѣе—при записки права, такимъ договоромъ устанавливаемаго, начальникъ еще разъ повѣряетъ его въ указанныхъ отношеніяхъ, кромѣ самоличности и правоспособности сторонъ.

Аналогично регулируется и право повѣрки одностороннихъ просьбъ и обосновывающихъ ихъ актовъ (218, 127 ст. Проекта 1892 г. и 129 ст. проекта 1907 г.). Въ такихъ предѣлахъ проводится проектомъ начало легальности.

Начальникъ вотчиннаго установленія постановляетъ о внесеніи статей въ вотчинныя книги (222). Онъ же формулируетъ самый текстъ подлежащей внесенію статьи (225 п. 1; ср. проектъ 1907 г. ст. 239) [152]).

5. Вносимая въ вотчинную книгу статья, ради удобообозримости книги, излагаетъ лишь окончательный юридическій результатъ всѣхъ актовъ, представленныхъ въ вотчинное установленіе при возбужденіи дѣла о внесеніи статьи,—результатъ, облеченный въ возможно сжатую, но все же конкретно составленную форму. Самые же акты пріобщаются къ вотчиннымъ дѣламъ даннаго имѣнія.

Исполняется постановленіе о внесеніи статьи хранителемъ вотчинныхъ книгъ, не позже слѣдующаго присутственнаго дня (226).

6. Статьи всегда вносятся въ вотчинную книгу по порядку, въ которомъ отмѣчены въ вотчинномъ реестрѣ просьбы о внесеніи статей, совершенные въ вотчинномъ установленіи акты и препровожденныя въ вотчинное установленіе нотаріусами выписи совершенныхъ у нихъ актовъ (130 п. 1 проекта 1892 г. и 132 п. 1 проекта 1907 г.).

п. 1) или содержаніемъ совершеннаго договора (244, 245 ст.; 266 п. 1); 2) моментъ предъявленія просьбы опредѣляетъ послѣдовательность внесенія статей въ вотчинную книгу (217 см. еще 220).

[152]) Въ раздѣлѣ II ч. II Проекта разбросанъ рядъ статей, съ которыми начальнику вотчиннаго установленія необходимо сообразоваться при выработкѣ формулы подлежащей внесенію статьи (напр. 129—138, 155—158, 173—178, 184—186 и др.).

Если просьбы обозначены въ вотчинномъ реестрѣ поступившими одновременно, то, при внесеніи въ вотчинную книгу статей по нимъ, преимущество отдается статьямъ, основаннымъ на судебномъ постановленіи, равно на распоряженіи правительственныхъ установленій, земскихъ, городскихъ и общественныхъ учрежденій о взысканіи причитающихся имъ сборовъ (проектъ 1892 г. ст. 130 п. 2; 1907 г. ст. 132 п. 2).

Если въ вотчинномъ реестрѣ отмѣчены одновременно просьбы или акты, требующіе внесенія по нимъ въ книгу такихъ статей, которыя, по содержанію своему, исключаютъ взаимно одна другую, то внесеніе въ книгу этихъ статей пріостанавливается, впредь до разрѣшенія дѣла судебнымъ порядкомъ (133 ст. проекта 1907 года).

Остальныя статьи, одновременно просимыя, вносятся съ равнымъ старшинствомъ (130 п. 2), о чемъ дѣлается оговорка въ самыхъ статьяхъ (131 п. 1).

Равнымъ образомъ дѣлается указаніе на позднѣйшее внесеніе въ книгу и въ статьѣ, внесенной въ одинъ и тотъ же день съ другой записью или отмѣткой въ другой графѣ или въ другомъ отдѣлѣ вотчинной книги, но раньше первой (131 п. 2).

Такъ опредѣляетъ нашъ проектъ порядокъ внесенія статей, имѣющій, въ свою очередь, рѣшительное значеніе для опредѣленія старшинства записанныхъ правъ и притязаній.

Чтобы сдѣлать нагляднѣе относительное старшинство вносимыхъ статей, проектъ предписываетъ снабжать статьи обѣихъ графъ всѣхъ четырехъ отдѣловъ вотчинной книги текущимъ номеромъ (136 п. 1). Тамъ же, гдѣ это старшинство особенно важно, именно при статьяхъ о правахъ, впервые вносимыхъ въ первую графу четвертаго отдѣла вотчинной книги въ видѣ записей или отмѣтокъ, предписывается подъ текущимъ по порядку внесенія номеромъ выставлять римскую цифру, указывающую на старшинство статей четвертаго отдѣла (залоги) между собою; статьи, пользующіяся равнымъ старшинствомъ, обозначаются тутъ одинаковой римской цифрою (136 п. 2).

Наглядность внесенныхъ статей преслѣдуется и другими предписаніями проекта, каждый разъ ради особыхъ цѣлей (137, 138 ст.).

7. О внесеніи статьи полагается увѣдомлять лицъ, заинтересованныхъ во внесеніи. (225 п. 1; 228—233; ср. 219).

8. Проектъ 1907 г., стремясь сблизить новое право съ прежнимъ, предусматриваетъ случай, когда статья внесена въ вотчинную книгу о куплѣ, залогѣ, сервитутѣ и т. п., цѣна же, ссуда или возна-

гражденіе не послѣдовали. Тутъ отчуждателю предоставляется въ теченіе 7 дней заявить вотчинному установленію о фактѣ неудовлетворенія отчуждателя и просить внесенія отмѣтки о неполученіи денегъ; указываются и послѣдствія внесенія отмѣтки (154—157 ст.).

VI. Вліяніе вотчинной записки на вещныя права на недвижимости—регулируется нашими проектами чрезвычайно близко къ германскому имперскому законодательству.

1. Внесеніе статей въ вотчинныя книги имѣетъ по проектамъ важное значеніе для вотчинныхъ правъ, регистрируемыхъ книгой, косвенно же оно заявляетъ себя и въ отношеніи нерегистрируемыхъ правъ, въ силу fides publica вотчинной книги.

По общему правилу, распоряженіе вещнымъ правомъ по сдѣлкамъ между живыми получаетъ правовой эффектъ въ моментъ записки распоряженія въ вотчинную книгу, все равно:—клонится-ли распоряженіе къ установленію вещнаго права, отчужденію его, измѣненію или прекращенію [153]).

Пріобрѣтеніе же права по иному основанію, напр. наслѣдованію, Всемилостивѣйшему пожалованію, судебному рѣшенію, продажѣ съ публичнаго торга не нуждается въ запискѣ. Однако и въ этихъ случаяхъ записка не только допускается, но рекомендуется и даже къ ней понуждаются [154]), не говоря уже о томъ, что только она легитимируетъ пріобрѣтателя на распоряженія по книгѣ пріобрѣтеннымъ имъ правомъ (Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 744).

При всемъ томъ вотчинная записка сама по себѣ не порождаетъ права. Для этого она должна имѣть правомѣрное матеріальное основаніе въ видѣ сдѣлки, исполнительнаго листа, нормы права и т. п. [155]). Иначе статья вотчинной книги будетъ возвѣщать кажущагося управомоченнаго, а настоящій субъектъ права останется не отмѣченнымъ ею.

И этотъ разладъ книги съ жизнью при равенствѣ прочихъ условій оканчивается торжествомъ матеріальной истины надъ формаль-

---

[153]) Проектъ В. Уст. 1892 г. ст. 19, 25, 30, 44, 107, 109 и др. Тоже—въ соотвѣтствующихъ статьяхъ проекта 1907 г.; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 742, 837 п. 1, 920, 1041; 925, 926, 1109 и др.—Исключеніе дѣлается только для передачи залога, но и тутъ наши проекты стремятся сократить разногласіе книги и жизни (Проектъ 1892 г. ст. 86; 90; 84; проектъ Гр. Ул. 1905 г. ст. 1084—1088).

[154]) Проектъ В. У. 1892 г. ст. 20, 25 п. 2 и др.; тоже въ соотв. статьяхъ проекта 1907 г.; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 837 п. 2.—Исключеніемъ служитъ установленіе принудительнаго залога, требующее записки. (Пр. В. У. 1892 г. ст. 44; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1041).

[155]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 3, 14, 15, 16, 44, 50, 54, 55, 139—154; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 741, 837, 919, 1041 и др.

ной. Все же онъ представляетъ зло—неизбѣжное при вотчинной системѣ и могущее разростись при нерадѣніи власти и небрежности населенія.

VII. Fides publica вотчинной книги.

Если-бы значеніе вотчинной записки ограничивалось вышесказаннымъ, то проектируемая вотчинная система отличалась бы отъ дѣйствующей крѣпостной системы только большимъ внѣшнимъ порядкомъ содержанія данныхъ о вотчинномъ оборотѣ.

Рѣшительное же отличіе первой отъ второй заключается въ фикціи правильности вотчинной книги, благодаря которой матеріальное право уступаетъ при коллизіи съ данными вотчинной книги этимъ послѣднимъ. Провозглашается начало, что „содержаніе вотчинной книги почитается достовѣрнымъ“ (6 ст. проекта 1892 г.), и это предположеніе не дозволяется опровергать. Отсюда лицо, значащееся въ вотчинной книгѣ управомоченнымъ, выступаетъ таковымъ въ гражданскомъ оборотѣ, и совершенныя имъ распоряженія признаются дѣйствительными, хотя-бы онъ матеріально не былъ субъектомъ распоряжаемаго права. Отсюда, далѣе, всякій, вступающій съ такимъ лицомъ въ сдѣлку, обезпечивается въ своемъ пріобрѣтеніи, и вотчинный оборотъ покоится на твердой почвѣ точныхъ и опредѣленныхъ данныхъ вотчинной книги.

Впрочемъ, фикція правильности вотчинной книги, по практическимъ соображеніямъ, дѣйствуетъ лишь въ опредѣленныхъ границахъ, колеблющихся отъ права къ праву;—у насъ, напримѣръ, эти границы уже, чѣмъ въ имперскомъ германскомъ правѣ. По нашимъ проектамъ, для примѣненія фикціи требуется: 1) чтобы лицо, въ пользу котораго въ вотчинную книгу записано право, распорядилось этимъ правомъ, а не только обѣщало имъ распорядиться [156]); 2) чтобы распоряженіе было возмезднымъ [157]); 3) чтобы пріобрѣтатель былъ добросовѣстнымъ, т. е. во время пріобрѣтенія не зналъ, что имѣніе въ дѣйствительности не принадлежитъ лицу, значащемуся въ вотчинной книгѣ собственникомъ или что пріобрѣтаемое право не дѣйствительно [158]).

Наконецъ, если право кого-либо изъ предшественниковъ пріобрѣтателя установлено посредствомъ подлога или принужденія и если при томъ, до истеченія 2-хъ лѣтъ со дня внесенія сего права въ вотчинную книгу, будетъ внесена отмѣтка въ обезпеченіе иска о признаніи права недѣйствительнымъ, безповоротность не защи-

---

[156]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 15 и 16; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 745, 746.

[157]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 17; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 747.

[158]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 17; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 747.

щаетъ послѣдующихъ пріобрѣтателей (Пр. В. У. 1907 г. ст. 18 п. 3.).

Въ этихъ границахъ фикція служитъ на пользу пріобрѣтателя какъ положительно, такъ и отрицательно, т.-е. всѣ права, значащіяся по вотчинной книгѣ и дающія силу пріобрѣтенію, объявляются дѣйствительными въ томъ видѣ, въ какомъ значатся въ вотчинной книгѣ; напротивъ, права незначащіяся и погашенныя, которыя могли бы уничтожить или ослабить силу даннаго распоряженія, объявляются недѣйствительными [159]).

Фикція обезпечиваетъ пріобрѣтателя за счетъ матеріально-управомоченныхъ лицъ; послѣднимъ же проектъ даетъ особыя средства для удовлетворенія ихъ законныхъ претензій. Именно: 1) страдающему отъ фикціи дается искъ противъ лица, передавшаго недѣйствительное право (16 ст.), въ случаѣ же неправильности, допущенной вотчиннымъ установленіемъ,—субсидіарный еще искъ противъ виновныхъ чиновниковъ (выше) [160]).

2) Къ его услугамъ—институтъ отмѣтокъ—предварительныхъ, если онъ не можетъ пока получить записки своего права, и протестативныхъ, если его право уже было записано, но неправильно погашено почему-либо или записка не спасаетъ его отъ матеріальнаго ущерба.

Всѣ эти средства, конечно, не достаточны и не замѣняютъ обладанія правомъ, утрачиваемымъ иногда безъ вины со стороны матеріально-управомоченнаго субъекта. Лишенія послѣдняго служатъ оборотной стороною вотчинной системы,—стороною, искупаемой благомъ большинства и сводимой къ minimum'у при заботливомъ отношеніи гражданъ къ своимъ правамъ.

VIII. Вліяніе времени на вотчинныя права.

Особенностью вотчинной системы является то, что внесенныя въ вотчинную книгу права не утрачиваются силою давности [161]). Но все же давность какъ пріобрѣтательная такъ и погасительная дѣйствуютъ при вотчинной системѣ, только особымъ образомъ, какъ бы привлекаемая на услуги этой системѣ, а не въ ущербъ ей. Именно, вотчинное право, внесенное въ вотчинную книгу хотя бы неправильно, не можетъ быть оспорено по истеченіи давности. Съ

---

[159]) Пр. В. У. ст. 6; частное примѣненіе въ ст. 110.—Не относится фикція до правоотношеній, не нуждающихся въ записке (10 п. 2), равно до указаній вотчинной книги фактическаго, а не юридическаго содержанія (Проектъ В. У. 1892 г. ст. 15 и 16, 17 и 18. Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 745, 746), наконецъ до вотчинныхъ актовъ (6 ст. Пр. В. У. 1892 г.).

[160]См. еще ст. 18 Пр. В. У. 1892 г. и Пр. Гр. Ул. ст. 748.

[161]) Пр. Гр. Ул. 1902 г. Кн. III т. 1 ст. 10; тоже отъ 1905 г. ст. 749.

другой же стороны, неправильное погашеніе въ книгѣ вотчиннаго права, по истеченіи давности, также не можетъ быть оспариваемо [162]). Въ этомъ вопросѣ наши проекты схожи съ своимъ прототипомъ. Съ прежнимъ своимъ значеніемъ давность остается у насъ для тѣхъ правъ, которыя не записаны за наслѣдниками послѣ ихъ умершихъ наслѣдодателей (22 ст. Пр. В. У. 1892 г.) или не пріобщены къ вотчинной системѣ.

§ 35. Матеріальное вотчинное право послѣднихъ проектовъ.—1. Способъ пріобрѣтенія права собственности по сдѣлкамъ между живыми.

Послѣдніе наши проекты регулируютъ способъ пріобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ между живыми, съ одной стороны, напоминая германскіе образцы [163]), съ другой же —историческіе наши порядки; проекты комбинируютъ мотивы обоихъ источниковъ въ приноровленіи къ требованіямъ современнаго нашего вотчиннаго оборота.

1. Именно, по нашимъ проектамъ такой способъ слагается изъ двухъ правовыхъ дѣйствій, слѣдующихъ одно за другимъ: съ одной стороны,—изъ частнаго акта сторонъ, изъ заключаемаго ими вещнаго договора, коимъ отчуждатель передаетъ пріобрѣтателю право собственности на недвижимость; съ другой же стороны,— изъ оффиціальнаго акта вотчиннаго установленія—акта, состоящаго въ вотчиной запискѣ, или во внесеніи пріобрѣтателя какъ новаго собственника въ вотчинную книгу [164]).

Оба акта одинаково существенны и необходимы для пріобрѣтенія собственности по сдѣлкамъ. Ни договоръ безъ записки, ни записка безъ договора не даютъ собственности пріобрѣтателю [165]). Впрочемъ нашъ проектъ 1892 г. регулируетъ оба момента какъ стадіи одного почти непрерывнаго производства, такъ что возможный разладъ ихъ сводится къ minimum'у.

Прежде всего, когда вотчинный договоръ совершенъ (а онъ и совершается по этому проекту въ вотчинномъ установленіи, въ которомъ производится записка), стороны уже не могутъ отъ него отказаться. Не вліяетъ на него и послѣдовавшая смерть стороны,

---

[162]) Тамъ же ст. 11. Тоже отъ 1905 г. ст. 750.—Ср. еще Пр. В. У. 1892 г. ст: 21, 22 и 339—349 и Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 909.

[163]) См. Kosack, Lehrbuch des deutschen Bürgerlichen Rechts II, 1. Ср. также Базановъ, Происхожденіе современной ипотеки.

[164]) Проектъ В. У. 1892 г. ст. 19 ср. 3 и 4. Тоже соотв. статьи проекта 1907 г.; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 837.

[165]) Тѣ же статьи и еще Пр. В. У. 1892 г. ст. 3 ср. съ 14.

ограниченіе правоспособности и т. п. А такъ какъ при совершеніи его принимаются мѣры къ повѣркѣ отношенія по вотчинной книгѣ, то только въ исключительномъ случаѣ можетъ оказаться объективное законное препятствіе къ его запискѣ или устранимое согласіемъ сторонъ препятствіе въ видѣ послѣдовавшаго за совершеніемъ договора неожиданнаго измѣненія въ содержаніи вотчинной книги. По общему же правилу записка слѣдуетъ за договоромъ непосредственно [166]).

Легче можетъ встрѣтиться разладъ между вотчиннымъ договоромъ и запиской по Министерскому проекту 1907 г., допускающему совершеніе вотчиннаго договора у нотаріуса. Хотя и такой договоръ послѣ подписи его сторонами имѣетъ совершенно такое же значеніе, какъ и договоръ, заключенный въ вотчинномъ установленіи, и хотя проектъ предписываетъ доводить о фактѣ его совершенія до свѣдѣнія вотчиннаго установленія въ тотъ же самый день и пересылать его въ выписи въ теченіе 3-хъ дней, хотя, наконецъ, нотаріусъ, при выясненіи объективныхъ условій допустимости такого договора руководствуется предъявленной ему сторонами копіей или выпиской изъ вотчинной книги имѣнія [167]), все же время, раздѣляющее совершеніе вотчиннаго договора и записки, тутъ значительное, а еще болѣе значительно время, отдѣляющее выдачу копіи вотчинной книги изъ вотчинаго установленія отъ записки вотчиннаго права, такъ что измѣненіе содержанія вотчинной книги, могущее служить препятствіемъ внесенію статьи на основаніи вотчиннаго договора, тутъ можетъ встрѣчаться значительно чаще.

Моментомъ перехода права собственности на пріобрѣтателя будетъ тотъ, когда выполнены оба акта—договоръ и записка,—слѣдовательно, моментъ записки [168]).

Передача владѣнія не имѣетъ никакого значенія. Не знаетъ проектъ и ввода во владѣніе.

2. Что касается, въ особенности, вотчиннаго договора, то организація его въ нашихъ послѣднихъ проектахъ рѣзко отличается отъ организаціи въ германскомъ имперскомъ правѣ и близко держится нашей исторической почвы. Въ противоположность абстрактной германской Auflassung, совершаемой устно, при которой при

---

166) Пр. В. У. 1892 г. ст. ст. 260—262; 235—238, 240, 242; 8 ср. 20; 244, 245; 259, 263.

167) Пр. В .У. 1907 г. ст. 292—302.—Министерскій проектъ подтачиваетъ и независимость вотчиннаго договора отъ позднѣйшихъ событій, происходящихъ въ жизни сторонъ, впрочемъ не опасно (275 ст.).

168) Пр. В. У. 1892 г. ст. 19.

томъ волеизъявленіе сторонъ можетъ быть дано не въ одно время или даже одна сторона можетъ выразить волю обѣихъ, нашъ вотчинный договоръ конкретенъ, совершеніе его требуетъ одновременнаго присутствія обѣихъ сторонъ, хотя бы черезъ представителей, облекается онъ въ оффиціальную письменную форму. Совершается же вещный договоръ, по проекту 1892 г., подобно германской Auflassung, въ вотчинномъ установленіи, а по проекту 1907 г.—или тамъ же или, по желанію сторонъ, у нотаріуса [169]).

Далѣе, не требуется, чтобы вотчинному договору предшествовало обязательственное соглашеніе объ отчужденіи. Но ничто не мѣшаетъ послѣднему; только наличность его не мѣняетъ дѣла.

3. Что касается вотчинной записки, слѣдующей за вещнымъ договоромъ, то ея совершеніе подчиняется общимъ правиламъ о внесеніи статей въ вотчинныя книги.

II. Пріобрѣтеніе права собственности на недвижимости помимо сдѣлокъ.

1. Изъ этихъ случаевъ ближе всего къ очерченному порядку пріобрѣтенія по сдѣлкамъ стоитъ, по нашему проекту, подобно имперскому германскому праву, наслѣдованіе, пріобрѣтеніе съ торговъ, экспропріація и еще извѣстные нашему только проекту способы, именно. Всемилостивѣйшее пожалованіе и присужденіе по иску о правѣ собственности.

Во всѣхъ этихъ случаяхъ пріобрѣтеніе права собственности совершается или силой закона или силой соотвѣтствующаго оффиціальнаго акта, во всякомъ случаѣ безъ записки пріобрѣтенія въ вотчинную книгу [170]). Тѣмъ не менѣе, записка и въ этихъ случаяхъ необходима для легитимаціи новаго собственника на распоряженіе имѣніемъ по вотчинной книгѣ; кромѣ того, нашъ проектъ устанавливаетъ мѣры понужденія къ ней, а иногда предоставляетъ вотчинному установленію производить ее ex officio [171]).

2. Въ противоположность прежнимъ проектамъ и въ полномъ согласіи со своими германскими образцами, наши послѣдніе проекты допускаютъ дѣйствіе пріобрѣтательной давности при существованіи вотчинной системы.

Прежде всего по давности могутъ быть пріобрѣтаемы имѣнія по смерти лица, значащагося по вотчинной книгѣ послѣднимъ собственникомъ, олѣдовательно, не переписанныя на наслѣд-

---

[169]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 3 и 4, 19 и 234—271; Пр. 1907 г. ст. 292—302.

[170]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 20.

[171]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 20 п. 2 Пр. Гр. Ул. 1902 г. кн. III ст. 5. Тоже въ соотв. статьяхъ проекта В. У. 1907 г. и Гр. Ул. 1905 г.; далѣе Пр. В. У. 1892 ст. 159 ср. 139 и сл.; 169 и др.; тамъ же ст. 167, 168, 170.

ника [172]). Но далѣе пріобрѣтательная давность выражается въ изъятіи матеріальныхъ дефектовъ записки въ вотчинную книгу собственника силой истеченія давностнаго срока [173]). Срокъ этотъ назначается въ 10 лѣтъ для добросовѣстныхъ и въ 20 лѣтъ для недобросовѣстныхъ владѣльцевъ (Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 909). Добросовѣстный пріобрѣтатель можетъ просить установленнымъ порядкомъ о записке его въ вотчинную книгу собственникомъ имѣнія (тамъ же) [174]).

§ 36. Установленіе ограниченныхъ вотчинныхъ правъ на недвижимости.

Установленіе ограниченныхъ вотчинныхъ правъ по сдѣлкамъ между живыми, въ послѣднихъ нашихъ проектахъ, подчиняется общему началу вещнаго договора и вотчинной записки, дѣйствующему въ области пріобрѣтенія вотчинныхъ правъ на недвижимости [175]).

Установленіе же правъ по иному основанію или переходъ къ другому лицу по иному основанію не нуждается въ записке. Но въ отношеніи третьихъ лицъ, пріобрѣвшихъ права по вотчинной книгѣ, незаписанныя ограниченныя вотчинныя права сохраняютъ силу лишь въ томъ случаѣ, если во время установленія правъ въ пользу тѣхъ третьихъ лицъ были послѣднимъ извѣстны [176]).

Проектъ вотчиннаго устава 1907 г. вноситъ тутъ измѣненіе. Именно, сервитуты и ограниченія, установленныя въ имѣніи въ силу закона, признаются проектомъ дѣйствительными въ отношеніи каждаго собственника и другихъ лицъ, имѣющихъ права на имѣніе, хотя бы такіе сервитуты и ограниченія не были внесены въ вотчинную книгу [177]).

Старшинство правъ въ чужомъ имѣніи опредѣляется днемъ ихъ внесенія въ вотчинную книгу, независимо отъ того, будетъ ли право

---

[172]) Пр. В .У. 1892 г. ст. 22; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 908.

[173]) Пр. В .У. 1892 г. ст. 21; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 750 и 909.

[174]) Въ отношеніи незаписанныхъ имѣній давность дѣйствуетъ на прежнемъ основаніи. Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 907.—Германское право знаетъ еще пріобрѣтеніе собственности по вызывному производству въ случаѣ провладѣнія имѣніемъ въ теченіе 30 лѣтъ, безъ наличности условій, требуемыхъ для дѣйствія пріобрѣтательной давности. Нашъ проектъ этого способа не знаетъ, такъ какъ давность наша не обставлена особыми условіями. Но онъ устанавливаетъ вызывное производство для записки въ вотчинную книгу давностнаго владѣльца (Пр. В. У. 1892 г. ст. 339—349).

[175]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 3 и 4; 25 п. 1; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 919—921.

[176]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 25 п. 2; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 920.

[177]) Ст. 27 п. 2 въ концѣ.

внесено въ видѣ записки или отмѣтки, обращенной впослѣдствіи въ запись [178]). Но законные сервитуты, по проекту 1907 г., пользуются старшинствомъ передъ всѣми, внесенными въ вотчинную книгу, правами, разъ только они внесены въ нее, хотя бы позднѣе прочихъ правъ [179]).

По послѣднимъ проектамъ нашимъ, значеніе ограниченныхъ вотчинныхъ правъ присваивается праву по договору найма и продажи лѣса на срубъ, если эти правоотношенія внесены въ вотчинную книгу; въ качествѣ вотчинныхъ правъ, они становятся обязательными для всѣхъ третьихъ лицъ, пріобрѣвшихъ впослѣдствіи права по имѣнію [180]).

И прекращаются ограниченныя права погашеніемъ по книгѣ [181]).

§ 37. Залогъ недвижимости.

Наши послѣдніе проекты въ духѣ исторіи нашего правообразованія знаютъ только одну форму реальнаго кредита—залогъ, въ чемъ существенно разнятся отъ германскаго образца, чрезвычайно богатаго такими формами.

Оставаясь вѣрными нашей исторіи, проекты сохраняютъ на ряду съ общимъ залоговымъ правомъ особые виды его для договоровъ съ казною и займовъ изъ кредитныхъ установленій. Общее право залога получаетъ въ проектахъ какъ-бы завершеніе того развитія, которое путемъ судебной практики медленно, но упорно совершалось со времени 60-хъ годовъ прошлаго столѣтія.

Отказались проекты и отъ запретительной системы. Съ другой стороны они отказались отъ тѣхъ смѣлыхъ построеній въ области залога, которыми характеризуются ихъ германскіе образцы. А одновременно съ тѣмъ они заимствовали чуждое нашей исторіи, вызывающее и на западѣ жалобы, начало акцессорной природы залога, при которой за долгъ отвѣчаетъ не только спеціально указанное для того волей сторонъ имѣніе, но и все прочее имущество должника,—вся его имущественная личность.

Какъ ни скромно проводятъ наши проекты начало акцессорной природы залога, все же эта новинка правообразованія проектовъ заслуживаетъ самаго суроваго осужденія, какъ противная и нашимъ традиціямъ и нашимъ современнымъ воззрѣніямъ на залогъ и, на-

---

[178]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 26 п. 1; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 982.

[179]) Ст. 29.

[180]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 30 п. 1.

[181]) Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 925, 926.

концъ, успѣху ожидаемаго со введеніемъ вотчинной системы оживленнаго частнаго реальнаго кредита. Тутъ проекты наши, дѣйствительно, слѣпо пошли за своими образцами, выросшими на совершенно другой исторической почвѣ, чѣмъ наше право.

I. Виды залога. На почвѣ общаго залогового права наши проекты намѣчаютъ нѣсколько организацій, приноровляясь къ различнымъ потребностямъ оборота; эти организаціи скромнѣе тѣхъ, которыя извѣстны германскому образцу проектовъ (ипотека и вотчинный долгъ); тѣмъ не менѣе онѣ важны, такъ какъ вдумчиво учитываютъ различныя требованія нашей дѣйствительности.

Проектъ 1892 г. намѣчаетъ различную организацію для добровольнаго залога, вносимаго въ вотчинную книгу на основаніи договора или завѣщанія, и для залога принудительнаго, вносимаго на основаніи судебнаго рѣшенія о взысканіи денежной суммы или —распоряженія правительственнаго установленія о взысканіи податей, сборовъ, пошлинъ, начетовъ и другихъ суммъ въ пользу казны [182]). Кромѣ различія въ основаніи установленія, эти виды залога различаются въ деталяхъ своего строенія.

Принудительный залогъ, наприм., не защищается fides publica вотчинной книги (58 ст. Пр. В. У.), не можетъ быть установленъ совокупно на нѣсколькихъ имѣніяхъ должника, для коихъ заведены особыя вотчинныя книги (57 ст.).

Проектъ гражданскаго уложенія отказался отъ этихъ различій, запретилъ и совокупный залогъ [183]). Но ввелъ новое различіе указанныхъ видовъ залога; именно, добровольный залогъ прект допускаетъ съ выдачею и безъ выдачи залогового акта, судя по желанію сторонъ, тогда какъ принудительный залогъ никогда не сопровождается выдачей такого акта [184]), т.-е. не предназначается для широкого оборота.

Проектъ В. У. 1907 г., усвоивъ положенія проекта гражданскаго уложенія, дополнилъ ихъ тѣмъ, что не допускаетъ обремененія принудительнымъ залогомъ нѣсколькихъ имѣній (59 ст.), даже не въ видѣ совокупнаго залога.

Что касается добровольнаго залога, устанавливаемаго теперь въ обезпеченіе всякаго денежнаго требованія, проистекающаго какъ изъ займа, такъ и изъ купли-продажи, подряда, найма, причиненія убытковъ и т. п. [185]), то онъ въ свою очередь имѣетъ нѣсколь-

---

[182]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 44 ср. 54—56. Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1041, 1050—1052.

[183]) Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1048.

[184]) Пр. Гр. Ул. 1902 г. кн. III ст. 302, тоже 1905 г. ст. 1055.

[185]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 50; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1045.

ко подвидовъ: 1) если сумма требованія, въ обезпеченіе коего устанавливается залогъ, не опредѣлена или самое требованіе можетъ возникнуть лишь въ будущемъ изъ какого-либо договора или иныхъ отношеній сторонъ, то установленный въ безпеченіе такихъ требованій залогъ именуется кредитнымъ залогомъ [186]); при записке этого залога указывается, въ обезпеченіе чего и въ предѣлахъ какой суммы устанавливается отвѣтственность имѣнія.

2) Если одно требованіе обезпечивается залогомъ нѣсколькихъ имѣній, для коихъ заведены особыя вотчинныя книги, то можетъ быть установлена совокупная отвѣтственность всѣхъ имѣній; установленный съ совокупной отвѣтственностью нѣсколькихъ имѣній залогъ называется совокупнымъ залогомъ. (52 ст.). Проектъ Гражданскаго Уложенія отвергъ этотъ видъ залога, а за нимъ его отвергъ и проектъ вотчиннаго устава 1907 г.

3) Послѣдніе проекты вводятъ новыя разновидности добровольнаго залога, именно,—залогъ съ выдачею залогового акта, предназначенный для болѣе широкаго оборота, и залогъ безъ выдачи такового [187]); причемъ допускается переходъ одного такого вида залога въ другой.

II. Установленіе залога недвижимостей.

1. Первымъ условіемъ установленія залога недвижимости служитъ наличность матеріальнаго основанія залогового права [188]).

Такими основаніями являются: а) сдѣлка собственника имѣнія, обременяемаго залогомъ,—обычно, въ формѣ договора его съ будущимъ залоговымъ кредиторомъ; иногда же—односторонняя сдѣлка, именно завѣщаніе [189]); б) судебное рѣшеніе, вошедшее въ законную силу, состоявшееся въ пользу кого-либо о взысканіи денежной суммы съ собственника недвижимости, даетъ право взыскателю безъ согласія должника просить о внесеніи залога въ вотчинную книгу любого имѣнія должника [190]); в) распоряженіе административной власти, требующей обезпеченія причитающейся казнѣ суммы податей, сборовъ, пошлинъ, начетовъ и т. п. посред-

---

186) Пр. В. У. 1892 г. ст. 51; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1047.

187) Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1055; Пр. В. У. 1907 г. ст. 60—62.—Завѣщательный залогъ сопровождается актомъ только съ согласія наслѣдника (62 ст.).—Ср. объ этомъ залогѣ еще Пр. В. У. 1892 г. ст. 50; Пр. Гр. Ул. 1902 г. кн. III ст. 294; Пр. В. У. 1907 г. ст. 52.

188) Пр. В. У. 1892 г. ст. 44; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1041; Пр. В. У. 1907 г. ст. 47.

189) Пр. В. У. 1892 г. ст. 44; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1046; Пр. В У. 1907 г. ст. 52.

190) Пр. В. У. 1892 г. ст. 44 ср. 54; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1050; Пр. В. У. 1907 г. ст. 55.—Если рѣшеніе не вошло въ законную силу, вносится отмѣтка.

ствомъ установленія залога въ недвижимомъ имѣніи лица, съ коего причитается взысканіе; тоже значеніе имѣютъ требованія земскихъ, городскихъ и общественныхъ учрежденій въ отношеніи причитающихся этимъ учрежденіямъ сборовъ[191]). Признаніе за такими распоряженіями и требованіями способности быть основаніемъ установленія залога объясняется тѣмъ, что недоимки въ такихъ сборахъ за время свыше шести полугодій не пользуются правомъ преимущественнаго удовлетворенія[192]), а потому для обезпеченія недвижимостью нуждаются въ запискѣ въ вотчинную книгу въ видѣ принудительнаго залога.

Если основаніемъ залога служитъ сдѣлка, она должна указать, какой видъ добровольнаго залога устанавливается: съ актомъ или безъ акта[193]). Напротивъ, по судебному рѣшенію и распоряженію административной власти устанавливается только залогъ безъ акта[194]).

Проекты, порывая съ исторіей нашего правообразованія, требуютъ, для установленія залога, чтобы было на лицо обязательство, для обезпеченія коего залогъ устанавливается,—т.-е. вводятъ у насъ акцессорный залогъ[195]). Только по особому соглашенію сторонъ допускается установленіе самостоятельнаго залога, подобнаго нынѣ дѣйствующему (тамъ же).

Вообще же совершеніе вещнаго договора объ установленіи залога подчиняется общимъ правиламъ о такихъ договорахъ, съ приличными случаю особенностями.

2. Вторымъ условіемъ установленія залога служитъ формальный актъ записки его въ вотчинную книгу[196]). Проекты наши точно указываютъ необходимое содержаніе статьи о залогѣ. Именно въ ней требуется указывать: 1) происхожденіе требованія (изъ займа ли, купли-продажи, подряда, поставки и т. п.) 2) капитальную сумму требованія и сроки ея уплатъ; 3) размѣръ %-овъ и сроки ихъ уплатъ; 4) личность кредитора; 5) личность должника,

---

[191]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 44 ср. 55; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1051; Пр. В. У. 1907 г. ст. 56.—

[192]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 56 ср. 11; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст: 1052; Пр: В: У: 1907 г. ст. 56.

[193]) Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1055, 1056; Пр. В. У. 1907 г. ст. 60.—При завѣщательномъ залогѣ актъ допускается только по соглашенію съ наслѣдникомъ (Пр. 1907 г.).

[194]) Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1058 п. 1; Пр. В. У. 1907 г. ст. 62.

[195]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 43, 44, 50—55 и др., Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1040—1041, 1045—1047; 1049—1053; Пр. В. У. 1907 г. ст. 46, 47, 52—57.—Даже терминологія берется отъ связи залога съ обезпечиваемымъ требованіемъ. См. Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1041 п. 2; „залоговое требованіе“ есть „требованіе обезпеченное залогомъ“.

[196]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 44; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1041; Пр. В. У. 1907 г. ст. 47.

если обезпечивается обязательство не собственника имѣнія, а чужое, или когда обезпечивается обязательство одного изъ соучастниковъ въ правѣ общей собственности на имѣніе [197]). По проекту 1907 г. требуется указаніе на то, устанавливается ли залогъ съ выдачей или безъ выдачи залогового акта (195 ст. п. 9).

Кромѣ того, если стороны не желаютъ довольствоваться установленнымъ закономъ въ видѣ 5% съ капитальной суммы залога размѣромъ издержекъ на взысканіе по залогу, то онѣ должны указать условленный размѣръ ихъ; тогда сумма издержекъ также вносится въ статью о залогѣ [198]).

Изъ сказаннаго ясно, что статья о залогѣ, при всемъ стремленіи сдѣлать ее, по началу спеціальности, вполнѣ точной, страдаетъ невольной неполнотою. Она не указываетъ открыто законнаго размѣра издержекъ на взысканіе по залогу; а кромѣ того %-ты за два года пользуются старшинствомъ капитальной суммы, безъ особой записки недоимки въ нихъ [199]).

Особенно же вноситъ неточность кредитный залогъ, при которомъ по существу нельзя опредѣлить дѣйствительныхъ размѣровъ требованія, а приходится довольствоваться указаніемъ лишь высшаго предѣла суммы обезпечиваемаго залогомъ требованія [200]).

Вообще же записка залога подчиняется общимъ правиламъ вотчинной записки.

3. Когда устанавливается договорный залогъ съ выдачею залогового акта, тогда за записью залога слѣдуетъ выдача этого акта. При завѣщательномъ залогѣ выдача акта допускается по соглашенію залогового кредитора съ наслѣдникомъ [201]).

Залоговой актъ изготовляется вотчиннымъ установленіемъ по формѣ, точно установленной проектомъ [202]).

По проекту 1892 г. залоговой актъ выдается кредитору, если стороны не условились, чтобы онъ былъ выданъ должнику (283 ст.). По проекту же Гр. Ул. 1905 г. (1057 ст.) и В. У. 1907 г. (312

---

[197]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 184, 45 и др.

[198]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 184, 60, 74; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст: 1047; Пр. В. У. 1907 г. ст. 195, 64, 77.

[199]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 74; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1060; Пр. В. У. 1907 г. ст. 64, 77.

[200]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 151; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1047; Пр. В. У. 1907 г. ст. 195.

[201]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 281; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1055 и слѣд.; Пр. В. У. 1907 г. ст. 60 и слѣд.—Допускается при договорномъ залогѣ переходъ отъ одного подвида залога къ другому.

[202]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 282; такой же 1907 г. ст. 311; подробности въ обоихъ проектахъ въ Разд. III гл. III.

ст.) онъ выдается должнику, если стороны не условились о выдачѣ его кредитору. Причемъ, съ передачею его кредитору связывается предположеніе (presumptio juris), что обезпечиваемая залогомъ сумма получена должникомъ. Если вотчинный актъ объ установленіи залога совершенъ у нотаріуса, то и залоговой актъ пересылается вотчиннымъ установленіемъ нотаріусу для выдачи по принадлежности (313 ст.).

Когда же залогъ устанавливается безъ выдачи залогового акта, тогда стороны извѣщаются только о послѣдовавшей записке залога.

Ш. Передача залогового права.

Проекты наши, въ противоположность прежнему праву, допускаютъ уступку залога наличнымъ кредиторомъ новому кредитору, для чего не требуютъ и согласія должника, если только кредиторъ не обязался передъ должникомъ не передавать требованія въ другія руки [203]).

Для поддержанія согласія вотчинной книги съ жизнью требовалось бы и передачу залога подчинить всецѣло вотчинной записке, что помогло бы опредѣлять въ каждый моментъ и личность залогового кредитора. Но такая процедура сложна и дорога, почему затруднила бы залоговой оборотъ. Поэтому, вслѣдъ за своимъ прототипомъ, наши проекты уставливаютъ рядъ правилъ средняго направленія, въ общемъ, разсчитывая ихъ на ожидаемый у насъ болѣе слабый ипотечный оборотъ.

Именно, залогъ, по которому не выдается залоговой актъ, переходитъ, согласно проектамъ, не иначе, какъ посредствомъ вотчинной записки [204]). Онъ не предназначенъ для оборота, и процедура записки при немъ не тягостна.

Что же касается залога, по которому выданъ залоговый актъ и который предназначается для оборота, то, хотя, по правилу, передача его совершается въ вотчинномъ установленіи посредствомъ внесенія въ вотчинную книгу записи о передачѣ (при чемъ внесеніе записи слѣдуетъ тутъ на основаніи просьбы о томъ вотчиннаго кредитора, съ представленіемъ залогового акта и указаніемъ, кому именно требованіе передается) [205]),—все же совершеніе передачи въ вотчинномъ установленіи тутъ не обязательно. Проектъ допускаетъ передачу залога съ залоговымъ актомъ и внѣ вотчиннаго установленія, посредствомъ врученія залогового акта съ засви-

---

[203]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 83; Проектъ 1907 г. ст. 85.

[204]) Пр. Гр. Ул. ст. 1085; Пр. В. У. 1907 г. ст. 87.— Ср. Пр. В. У. 1892 г. ст. 94.

[205]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 84; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1086; Пр. В. У. 1907 г. ст. 88.

дѣтельствованной нотаріусомъ подписью о передачѣ. При чемъ, проектъ все же предписываетъ, чтобы нотаріусъ, засвидѣтельствовавшій надпись о передачѣ залогового требованія, немедленно сообщилъ объ этомъ какъ подлежащему вотчинному установленію, такъ и должнику, съ указаніемъ мѣста жительства лица, которому передано залоговое требованіе. Сообщеніе нотаріуса не вносится, однако же, въ вотчинную книгу, а только пріобщается къ вотчинному дѣлу имѣнія [206]).

Передача залога посредствомъ незасвидѣтельствованной надписи проектомъ не допускается, а тѣмъ болѣе—передача по бланковой надписи [207]).

Все же проекты связываютъ передачу залога въ вотчинномъ установленіи съ извѣстными преимуществами сравнительно съ передачей его внѣ этого установленія. Именно, хотя для послѣдующаго внесенія въ вотчинную книгу записи о передачѣ залогового требованія, совершенной не въ вотчинномъ установленіи, лицо, пріобрѣвшее залоговое требованіе, должно представить лишь залоговой актъ съ засвидѣтельствованной надписью о передачѣ и не нуждается въ особомъ еще волеизъявленіи или просьбѣ кредитора о запискѣ, все же вотчинное установленіе обязывается тутъ удостовѣриться въ правильности всѣхъ предшествующихъ, невнесенныхъ въ вотчинную книгу, передачъ или переходовъ по наслѣдству, по которымъ залоговое требованіе дошло до настоящаго кредитора [208]). Отсюда, залоговой кредиторъ рискуетъ получить отказъ въ запискѣ, часто—по непредвидѣннымъ имъ обстоятельствамъ.

Предшествующія передачи и переходы залогового требованія по наслѣдству въ вотчинную книгу не вносятся. Когда же наслѣдникъ уступаетъ залоговое право третьему лицу, то вотчинное установленіе удостовѣряется въ переходѣ такового къ отчуждателю по наслѣдству [209]).

Уступка залога связывается, какъ видно изъ предшествующаго, съ уступкою обезпечиваемаго имъ личнаго требованія; и только

---

[206]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 86, 87, 90; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1086—1088; Пр. В. У. 1907 г. ст. 88—92.

[207]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 87 п. 2; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1087 п. 2; Пр. В. У. 1907 г. ст. 89.

[208]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 92, 93; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1090, 1091; Пр. В. У. 1907 г. ст. 94—95.

[209]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 93 п. 2; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1092; Пр. В. У. 1907 г. ст. 96.

тамъ, гдѣ залогъ, по соглашенію сторонъ, установленъ самостоятельный, онъ и переходитъ таковымъ въ третьи руки [210]).

Въ отношеніи должника уступка требованія дѣйствуетъ настолько, насколько стала ему извѣстна. Нашъ проектъ, какъ мы видѣли, принимаетъ къ тому особыя мѣры, а въ тоже время провозглашаетъ открыто изложенное начало въ отношеніи уплаты %-овъ. Если должникъ до полученія увѣдомленія о внесеніи въ вотчинную книгу записи о передачѣ залогового требованія или до полученія увѣдомленія нотаріуса о засвидѣтельствованіи надписи о передачѣ залогового требованія уплатитъ % кредитору, передавшему залоговое требованіе, то такой платежъ имѣетъ силу и въ отношеніи новаго кредитора [211]).

Проектъ 1892 г. не допускаетъ частичной передачи залогового требованія (83 п. 2), встрѣчая затрудненія тому въ залоговомъ актѣ. Проектъ же Гр. Ул. 1905 г. (1084 ст.) и Проектъ В. У. 1907 г. (86 ст.) не допускаютъ частичной передачи залога съ актомъ; передачу же залога безъ акта допускаютъ и въ части.

IV. Предметъ залогового права.

Вопросъ о томъ, на что простирается залоговое право, наши проекты регулируютъ очень сходно съ германскимъ своимъ образцомъ [212]). Именно залогъ поражаетъ: 1) имѣніе, какъ оно значилось по вотчинной книгѣ во время внесенія залога; 2) позднѣе присоединенные къ нему участки; 3) приращенія его, вслѣдствіе естественныхъ условій; 4) далѣе, залогъ поражаетъ принадлежности имѣнія, натуральные плоды, если таковые не поступаютъ въ моментъ отдѣленія въ собственность пользовладѣльца или арендатора, наемную плату, страховое вознагражденіе и т. д.

Въ интересахъ хозяйства и оборота проекты требуютъ лишь особыхъ мѣропріятій со стороны залогового кредитора, чтобы наложить руку на плоды и доходы [213]).

---

[210]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 98; Пр. Гр. Ул. 1905 г. 1097 ст.; Пр. В. У. 1907 г. ст. 101.—Проекты наши собственно и говорятъ не о передачѣ залога, но о передачѣ залогового требованія, т. е. требованія, обезпеченнаго залогомъ, за которымъ, какъ акцессорій его, идетъ залогъ (Пр. В. У. 1892 г. ст. 83—94; Пр. 1907 г. ст. 85—97). Но, конечно, формализмъ вотчинной системы, скрывая личное требованіе за залогомъ, выдвигаетъ на первый планъ операціи съ послѣднимъ.

[211]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 84, 90, 91; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1089; Пр. В. У. 1907 г. ст. 93.

[212]) Kosack, Lehrbuch II, 1.

[213]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 75, 77; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1075, 1077; Пр. В. У. 1907 г. ст. 78—80.—Не излагаю казуистики проектовъ по нѣкоторымъ вопросамъ о предметѣ залогового права.

V. Содержаніе залоговаго права также регулируется нашими проектами весьма сходно съ германскимъ ихъ образцомъ [214]), удовлетворяя и всѣмъ тѣмъ потребностямъ нашей дѣйствительности, которыя указывались прессой во 2-ой половинѣ XIX столѣтія.

1. Главное право залоговаго кредитора состоитъ въ притязаніи объ уплатѣ капитальной суммы залогового требованія, наросшихъ на нее за два послѣдніе года %-овъ, если такіе значатся по вотчинной книгѣ, и судебныхъ издержекъ по взысканію изъ средствъ заложеннаго имѣнія [215]).

Но кромѣ того кредиторъ можетъ судебнымъ порядкомъ добиваться воспрещенія собственнику раззорительныхъ для заложеннаго имѣнія распоряженій и всякаго ухудшенія или нехозяйственнаго удаленія принадлежностей имѣнія, разъ только подобныя дѣйствія собственника дѣлаютъ невозможнымъ полученіе кредиторомъ удовлетворенія изъ имѣнія [216]).

Если же по винѣ собственника цѣнность имѣнія столь значительно уменьшилась, что удовлетвореніе обезпеченнаго на немъ долга вполнѣ или въ части сдѣлалось невозможнымъ, то кредиторъ вправѣ требовать немедленной уплаты долга, развѣ только должникъ представитъ въ условленный срокъ дополнительное обезпеченіе или устранитъ послѣдовавшее въ имѣніи ухудшеніе [217]).

Вотчинный кредиторъ вправѣ требовать отъ собственника продолженія страхованія строеній въ заложенномъ имѣніи, которыя были застрахованы во время установленія залога; а въ случаѣ неисполненія этого требованія можетъ застраховать строенія самъ за счетъ собственника [218]).

Другихъ правъ, напр., владѣнія и пользованія заложеннымъ имѣніемъ кредиторъ не получаетъ; равно онъ не можетъ помѣшать должнику распоряжаться заложеннымъ имѣніемъ, въ частности устанавливать новые залоги въ неограниченномъ количествѣ. Должникъ теперь имѣетъ право какъ отчуждать заложенное имѣніе, такъ и обременять его новыми залогами [219]).

Вотчинный кредиторъ можетъ требовать удовлетворенія изъ средствъ заложеннаго имѣнія, въ чьихъ бы рукахъ имѣніе ни на-

---

[214]) Kosack, II, 1.

[215]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 74; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1074; Пр. В. У. 1907 г. ст. 77.

[216]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 79; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1079; Пр. В. У. 1907 г. ст. 82.

[217]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 80; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1080; Пр. В. У. 1907 г. ст. 83.

[218]) Пр. В. У. 1892 г. стат. 76; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1076; Пр. В. У. 1907 г. ст. 79.

[219]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 9; Пр. 1907 г. ст. 10.

ходилось [220]); но, конечно, уплата можетъ быть произведена кредитору и добровольно изъ средствъ иныхъ, чѣмъ заложенное имѣніе [221]).

Въ первомъ случаѣ залогъ погашается; во второмъ же—возникаетъ только основаніе для погашенія его, и если на этомъ основаніи не послѣдуетъ погашенія, то, въ силу формализма вотчинной системы, залогъ будетъ продолжать свое существованіе [222]); а такъ какъ „залоговое требованіе есть требованіе, обезпеченное залогомъ“ [223]), то потянется за послѣднимъ въ третьи руки и личное требованіе.

Все же наши проекты стремятся, насколько возможно, не допускать продолженія существованія залога, разъ возникло основаніе для его погашенія. Не признаютъ они и залога собственника. А предписываютъ, по удовлетвореніи кредитора, предъявлять въ вотчинное установленіе для погашенія залога актъ о залогѣ и платежную росписку, либо согласіе кредитора на погашеніе залога; наконецъ,—оффиціальный актъ, служащій основаніемъ для той же процедуры [224]).

3. Такъ какъ принудительное взысканіе въ видѣ продажи имѣнія не всегда удобно какъ средство удовлетворенія изъ имѣнія, напримѣръ, когда идетъ дѣло о взысканіи %-овъ или страховой преміи, то наши проекты, вслѣдъ за германскимъ образцомъ, усвоили другія мѣры, болѣе отвѣчающія существу дѣла и не отражающіяся на существованіи залога, именно—1) взысканіе, ограничи-

---

[220]) Проектъ В. У. 1892 г. ст. 95; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1094; Пр. В. У. 1907 г. ст. 98.—Взысканіе съ другого имущества первоначальнаго должника или его преемника той части долга, которая недовыручена изъ средствъ имѣнія, относится на счетъ личнаго требованія. (Пр. В. У. 1892 г. ст. 98, 99; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст: 1097, 1098; Пр. В. У. 1907 г. ст. 101 и 102). Пріобрѣтатель заложеннаго имѣнія не отвѣчаетъ лично за уплату залогового требованія, если не приметъ личной отвѣтственности при переходѣ къ нему имѣнія, съ согласія при томъ вотчиннаго кредитора (102 ст. Пр. 1907 г.). Такая отвѣтственность остается на первоначальномъ должникѣ, не смотря на переходъ имѣнія въ другія руки. Она гаснетъ лишь въ томъ случаѣ, если залоговой кредиторъ, въ теченіе трехъ лѣтъ по наступленіи срока залоговому требованію, не обратилъ взысканія на заложенное имѣніе (101 ст. Пр. 1907 г.).

[221]) Какъ ни стремится нашъ проектъ подчеркнуть общую вещную природу залогового права, онъ все же сбивается на признаніе въ залогѣ долгового момента и говоритъ о востребованіи при залоговомъ отношеніи. Ср. Пр. В. У. 1892 г. ст. 105, 106 и 96; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1107.

[222]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 107 особ. 109; 192; 100 Ср. 98; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1105 особ. 1107; Пр. В. У. 1907 г. ст. 108 особ. 110.—

[223]) Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1041.

[224]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 192—196; Пр. 1907 г. ст. 203, 204 и 207.

вающееся отчужденіемъ принадлежностей заложеннаго имѣнія и 2) принудительное управленіе заложеннымъ имѣніемъ [225]).

VI. Возраженія залоговаго должника.

Усвоивъ акцессорный залогъ, наши проекты, естественно, должны были допустить и возраженія залогового должника при осуществленіи залога, вытекающія изъ личнаго требованія, обезпечиваемаго залогомъ. Въ германскомъ правѣ кругъ этихъ возраженій не одинаковъ, въ зависимости отъ того, предназначается ли залогъ для оборота или нѣтъ; тамъ кругъ ихъ съуживается, тутъ расширяется. При самостоятельномъ вотчинномъ долгѣ ихъ совсѣмъ нѣтъ.

Наши проекты пошли среднимъ путемъ. При взысканіи по залоговому требованію должникъ можетъ у насъ предъявлять противъ первоначальнаго кредитора или его наслѣдника, либо лица, пріобрѣвшаго отъ нихъ требованіе дарственнымъ способомъ, всякаго рода возраженія.

Противъ же третьихъ лицъ, возмездно и добросовѣстно пріобрѣвшихъ залоговое требованіе, должникъ, независимо отъ возраженій, вытекающихъ изъ личныхъ его ко взыскателю отношеній, можетъ предъявлять только такія возраженія, которыя вытекаютъ изъ вотчинной книги либо изъ залогового акта, или же которыя были извѣстны третьему лицу при пріобрѣтеніи залогового требованія.

Должникъ всегда имѣетъ право ссылаться на уплату %-овъ по залоговому требованію, коимъ срокъ наступилъ, хотя бы на залоговомъ актѣ объ этой уплатѣ и не было сдѣлано надписи [226]).

Какъ ни умѣренно допускаются нашими проектами возраженія, они заявятъ себя на практикѣ цѣлымъ рядомъ усложненій кредитнаго оборота, что и происходитъ въ странѣ примѣненія прототипа нашихъ проектовъ,—гдѣ сдѣлано множество усилій для обезопасенія отъ нихъ этого оборота, и все же самымъ надежнымъ исходомъ признанъ свободный отъ личныхъ отношеній сторонъ вотчинный долгъ. Тѣмъ менѣе основаній имѣется у насъ отступать отъ вѣками дѣйствующаго и на практикѣ не вызывающаго жалобъ самостоятельнаго залога.

VII. Прекращеніе залогового права.

Въ регламентаціи этого вопроса наши проекты значительно расходятся съ своимъ прототипомъ.

---

[225]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 95, 97; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1094, 1096; Пр. В. У. 1907 т. ст. 98, 100; Положеніе о высканіи съ недвижимыхъ имѣній 1907 г.

[226]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 106; Пр. Гр. Ул. ст. 1103; Пр. В. У. 1907 г. ст. 107.

Германское право различаетъ два вида утраты залоговаго права: 1) погашеніе залога по вотчинной книгѣ и 2) отобраніе его отъ прежняго кредитора съ передачей другому лицу, хотя бы собственнику имѣнія. Въ первомъ случаѣ слѣдуетъ передвиженіе въ рангѣ послѣдующихъ залоговъ; во второмъ—положеніе прочихъ залоговъ остается безъ измѣненія.

Наши проекты знаютъ только первый видъ утраты, т. е. погашеніе залога по вотчинной книгѣ, но съ послѣдствіями второго вида утраты, т.-е. безъ измѣненія ранга послѣдующихъ залоговъ; въ то же время они отвергаютъ залогъ собственника и передачу залога, отобраннаго отъ прежняго кредитора, новому кредитору. Они ровозглашаютъ начало, что съ погашеніемъ залога по вотчинной книгѣ статья объ этомъ залогѣ пріобрѣтаетъ значеніе отмѣтки о предстоящемъ залогѣ [227]).

§ 38. Особые виды залога. Залогъ, обезпечивающій договоръ съ казною и съ кредитными установленіями. Кредитный залогъ [228]).

Какъ уже выше было отмѣчено, послѣдніе проекты сохраняютъ исторически сложившіеся у насъ особые виды залога: 1) залогъ, обезпечивающій договоръ съ казною и 2)—тоже съ кредитными установленіями; наконецъ, вновь создаютъ третій видъ залога—„кредитный залогъ".

Эти особые виды залога не нарушаютъ, однако, основъ вотчинной системы и существа общаго залогового права, а содержатъ только на общей канвѣ вотчинной системы нѣкоторыя детальныя измѣненія, клонящіяся къ особому обезпеченію интересовъ такихъ крупныхъ хозяйствъ, какъ казна и кредитныя установленія.

Главной особенностью залога съ казною и съ кредитными установленіями служитъ прежній институтъ залоговаго свидѣтельства, теперь различно регулируемаго въ обоихъ этихъ случаяхъ особаго залога. Но есть и другія отличія особыхъ видовъ залога. Намѣтимъ существенные моменты отличій.

I. Для обезпеченія недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною, по просьбѣ собственника вотчинное установленіе выдаетъ зало-

---

[227]) Пр. В. У. 1892 г. ст. 107 п. 2; Пр. Гр. Ул. 1905 г. ст. 1105; Пр. В. У. 1907 г. ст. 108. Подробностей о томъ, когда залогъ прекращается силой естественныхъ событій, не излагаю.

[228]) Излагаются главнымъ образомъ по проекту Полож. объ обезпеченіи недв. имуществами догов. съ казн. и съ кред. уст. 1907 г.

говое свидѣтельство, содержаніе котораго приноровляется къ условіямъ вотчинной системы.

А такъ какъ эта система не гарантируетъ точности данныхъ объ экономической благонадежности имѣнія, то послѣдняя предварительно выясняется особымъ порядкомъ. При выдачѣ свидѣтельства въ вотчинную книгу имѣнія вносится отмѣтка, которая и опредѣляетъ старшинство будущаго залога.

Залоговое свидѣтельство дѣйствительно для представленія въ казенное управленіе только въ теченіе одного года.

Договоръ объ установленіи залога по залоговому свидѣтельству совершается особымъ порядкомъ, отличнымъ отъ порядка совершенія вотчинныхъ договоровъ при установленіи общаго залогового права. Именно, онъ совершается самимъ казеннымъ управленіемъ, но содержаніе его должно отвѣчать требованіямъ Вотчиннаго Устава о вотчинныхъ договорахъ. По совершеніи казеннымъ учрежденіемъ договора о залогѣ объ этомъ сообщается вотчинному установленію для внесенія въ вотчинную книгу, на мѣсто отмѣтки, статьи о залогѣ.

Взаимное отношеніе между залоговымъ требованіемъ казны и всѣми другими правами, значащимися въ вотчинной книгѣ, опредѣлается общими началами вотчинной системы. Ни перемѣна собственника имѣнія въ періодъ между внесеніемъ отмѣтки и статьи о залогѣ, ни даже обращеніе взысканія на имѣніе не препятствуютъ замѣнѣ отмѣтки статьею. И только если состоялась публичная продажа имѣнія, требованіе казны не вносится въ вотчинную книгу статьею, а обезпеченіемъ ему служитъ та часть выручки отъ продажи имѣнія, которая причитается по старшинству отмѣтки о залоговомъ свидѣтельствѣ.

Правоотношеніе казеннаго залога тоже, что и общаго.

Погашеніе его слѣдуетъ или по сообщенію о томъ казеннаго управленія или по представленіи выданнаго послѣднимъ для этой цѣли удостовѣренія.

Послѣ погашенія залога свидѣтельство о немъ не принимается уже болѣе для обезпеченія договора съ казною.

II. Скромнѣе удобства и преимущества залога кредитнымъ установленіямъ.

Въ этомъ случаѣ такъ же выдается залоговое свидѣтельство, но собираніе свѣдѣній объ экономической благонадежности имѣнія черезъ особые правительственные органы не имѣетъ мѣста; срокъ дѣйствительности свидѣтельства для представленія его въ кредитное установленіе полугодичный; въ немъ непремѣнно указывается лишь опредѣленное кредитное установленіе.

При выдачѣ такого свидѣтельства вносится отмѣтка о будущемъ залогѣ, которая опредѣляетъ рангъ послѣдняго.

Въ отличіе отъ залога казнѣ, актъ о залогѣ въ пользу кредитнаго установленія совершается общимъ порядкомъ, установленнымъ Вотчиннымъ Уставомъ для совершенія вотчинныхъ договоровъ. На основаніи договора о залогѣ въ вотчинную книгу вносится запись о залогѣ, причемъ послѣдняя только тогда занимаетъ мѣсто прежней отмѣтки о выдачѣ залогового свидѣтельства, если слѣдуетъ до истеченія 6 мѣсяцевъ со дня внесенія той отмѣтки.

Въ противоположность залогу казны, не допускается внесеніе записи о залоговомъ требованіи кредитнаго установленія въ вотчинную книгу, когда послѣ выдачи залогового свидѣтельства имѣніе переписано за другимъ лицомъ или внесена запись объ обращеніи взысканія на имѣніе, развѣ что была бы покрыта вся взыскиваемая сумма съ издержками по производству о взысканіи.

Дополнительный заемъ и перезалогъ разсматриваются какъ новая кредитная операція, и только по правиламъ о сохраненіи мѣста погашеннаго залога для установленія новаго займа этой операціи предоставлены преимущества перваго залога.

Запись о продленіи срока займа не обставляется никакими ограниченіями.

Ш. Наконецъ, что касается кредитнаго залога въ пользу кредитныхъ установленій,—этого новаго у насъ института,—то онъ ничѣмъ не отличается отъ общаго залога, кромѣ только того, что сумма требованія при немъ вносится въ вотчинную книгу не дѣйствительно задолжанная, а максимальная, до которой въ будущемъ можетъ достигнуть отвѣтственность имѣнія за извѣстный долгъ. Вообще же кредитный залогъ устанавливается или для обезпеченія кредита, открываемаго въ государственномъ, общественномъ или частномъ кредитномъ установленіи собственнику имѣнія, или въ обезпеченіе отвѣтственности за операціи кредитнаго установленія, принимаемой согласно его уставу собственникомъ имѣнія. Устанавливается кредитный залогъ общимъ порядкомъ. Именно совершается въ вотчинномъ установленіи или у нотаріуса актъ, содержащій въ себѣ существенныя данныя о совершаемомъ правоотношеніи залога, и вносится въ вотчинную книгу запись о залогѣ. Причемъ какъ въ актѣ, такъ и въ записи указывается, въ обезпеченіе чего и въ предѣлахъ какой суммы устанавливается залоговое право.

§ 39. Порядокъ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе Вотчинный Уставъ [229]).

Подражая Германскому прототипу, составители проекта вотчиннаго устава выдѣлили въ особое положеніе регламентацію порядка взысканія съ недвижимыхъ имѣній, связавъ этотъ порядокъ какъ въ отношеніи органовъ взысканія, такъ и въ другихъ съ вотчинной системой. Этимъ они какъ бы завершили выдѣленіе вотчиннаго права недвижимыхъ имѣній въ особую область права.

Оттуда же, несомнѣнно, они заимствовали два самостоятельныхъ производства порядка взысканія съ недвижимостей, именно: принудительное отчужденіе, или взысканіе съ субстанціи имѣнія, и принудительное управленіе, или взысканіе съ доходовъ имѣнія.

Въ духѣ своего историческаго прошлаго, проекты наши дополнили общій порядокъ взысканія особыми порядками: 1) взысканія съ недвижимыхъ имѣній въ пользу казны, земскихъ, городскихъ и общественныхъ учрежденій и 2) взысканія кредитными установленіями съ заложенныхъ имъ по займамъ имѣній.

I. Нормальнымъ общимъ порядкомъ взысканія съ недвижимыхъ имѣній является *принудительное отчужденіе недвижимости*. Оно имѣетъ мѣсто какъ при осуществленіи залоговыхъ правъ, такъ и при взысканіи личныхъ долговъ, направленномъ на недвижимыя имѣнія.

Осуществляется оно вотчиннымъ установленіемъ черезъ судебнаго Пристава Окружнаго Суда (2 ст.), которые руководятся Судебными Уставами и настоящимъ Положеніемъ о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній.

1. Открывается принудительное отчужденіе недвижимости по иниціативѣ взыскателя, предъявляющаго вотчинному установленію исполнительный листъ(3 ст.) и указывающаго, обезпечено или нѣтъ его требованіе записью въ вотчинную книгу (3 ст.).

Направляется взысканіе противъ отвѣтчика, записаннаго въ вотчинную книгу.

Если имѣніе не записано за должникомъ, то взысканіе не допускается до записки его (5 ст.). Только отъ наслѣдника не требуется записки, а достаточно доказать взыскателю, что должникъ его—наслѣдникъ (6 ст.).

Такъ какъ не всѣ имѣнія округа могутъ быть зарегистрированы вотчинными книгами этого округа, то проектъ положенія предусматриваетъ и такой случай. Именно если имѣніе не записано

---

[229]) Проектъ положенія объ этомъ порядкѣ отъ 1907 г.

въ вотчинную книгу и въ крѣпостномъ реестрѣ числится за другимъ лицомъ, чѣмъ должникъ, тогда взыскатель доказываетъ, что должникъ есть собственникъ этого имѣнія. Запись имѣнія въ реестръ крѣпостныхъ дѣлъ облегчаетъ записку въ вотчинную книгу.

Съ другой стороны, можетъ случиться, что запись должника въ вотчинную книгу не оправдывается матеріальнымъ правомъ. Въ этомъ случаѣ настоящій собственникъ можетъ въ порядкѣ интервенціи помѣшать взысканію съ его имѣнія (ст. 30; 26—29); если же ему не удастся до продажи съ торговъ имѣнія добиться отмѣны торга или пріостановленія, то имѣніе и послѣ торговъ возвращается ему, разъ только нѣтъ условій наступленія безповоротности пріобрѣтенія въ лицѣ покупателя съ торговъ. Если же такія условія есть, имѣніе остается за покупателемъ, а настоящій собственникъ вознаграждается изъ выручки (180, 172 ст.).

Къ требованію принудительнаго отчужденія могутъ присоединиться позднѣе другіе взыскатели, и тогда послѣдніе получаютъ всѣ тѣ права, которыя имѣютъ начавшіе производство просители (23, 25).

2. Удостовѣрившись въ отсутствіи препятствій къ обращенію взысканія на имѣніе, вотчинное установленіе передаетъ исполнительный листъ судебному приставу для вученія должнику повѣстки объ исполненіи (9 ст.) и одновременно съ этимъ вноситъ во 2-ой отдѣлъ вотчинной книги запись о томъ, что заявлена просьба объ обращеніи взысканія на имѣніе (15).

По имѣнію, незаписанному въ вотчинную книгу, означенная запись замѣняется наложеніемъ на имѣніе запрещенія съ отмѣткою послѣдняго въ рееестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, если въ этомъ реестрѣ значится имѣніе (15).

Отмѣтка о взысканіи и запрещеніе влекутъ за собою полное недопущеніе вещныхъ сдѣлокъ по имѣнію (19—21). Обязательственныя сдѣлки возможны, но лишь настолько, насколько онѣ не угрожаютъ ущербомъ пріобрѣтателю имѣнія съ торговъ или не вызываютъ протестовъ взыскателя (21).

Съ моментомъ полученія должникомъ повѣстки объ исполненіи связаны слѣдующія хозяйственныя послѣдствія для должника: съ этого момента ему воспрещается 1) рубка въ имѣніи лѣса, за исключеніемъ количества, необходимаго для поддержанія хозяйства или предназначеннаго по плану лѣснаго хозяйства къ вырубкѣ въ данномъ году и 2) отчужденіе и разрушеніе такихъ предметовъ, которые считаются по закону принадлежностями имѣнія (14 ст.).

Владѣніе имѣніемъ остается за должникомъ, какъ равно управленіе и пользованіе въ предѣлахъ правильнаго хозяйства. Но взыс-

катель, залогодержатель или вотчинный кредиторъ могутъ требовать отъ начальника вотчиннаго установленія, если должникъ плохо хозяйничаетъ, принудительнаго управленія имѣніемъ (76). Проектъ завершаетъ историческую эволюцію вопроса о судьбѣ имѣнія, отвѣтственнаго за долгъ по просроченной закладной.

Порядокъ управленія также подробно регулируется (77—86); между прочимъ разрѣшается должнику, жившему въ имѣніи до описи его, не смотря на назначеніе управителя, оставаться тамъ до публичной продажи имѣнія. Только если должникъ, оставленный на жительство въ имѣніи, причинитъ вредъ или затруднитъ управленіе, онъ можетъ быть удаленъ изъ имѣнія. Сказанное о должникѣ относится къ членамъ его семьи (83).

Запись объ обращеніи взысканія погашается и наложенное запрещеніе разрѣшается по просьбѣ заинтересованнаго лица по истеченіи 6 мѣсяцевъ со дня внесенія первой или наложенія втораго,—если не заявлено требованія объ описи имѣнія.

3. Если же заявлено подобное требованіе, то по истеченіи 2-хъ мѣсяцевъ со дня вученія повѣстки должнику судебный приставъ приступаетъ къ описи имѣнія (43). Опись имѣетъ цѣлью дать возможно точное представленіе о физическомъ и экономическомъ состояніи имѣнія (43—61). Правовое же положеніе послѣдняго выясняется вотчинной книгой и заявленіями должника и взыскателей (46, 47, 75).

Вслѣдъ за описью производится оцѣнка имѣнія (62—75), устанавливаемая указаніями сторонъ, а при разногласіи ихъ—свѣдущими людьми.

Законченныя опись, оцѣнка и все образовавшееся у Судебнаго Пристава производство представляются въ мѣстное вотчинное Установленіе, гдѣ по общему правилу и происходитъ публичная продажа имѣнія (87 ст.)[230]).

4. Начальникъ вотчиннаго установленія назначаетъ день и часъ торговъ. Проектъ указываетъ предѣлы усмотрѣнію начальника въ этомъ случаѣ, имѣя въ виду, съ одной стороны, сократить волокиту, а съ другой—не повредить излишней торопливостью успѣху торговъ (93).

О срокѣ торговъ заинтересованные оповѣщаются: тѣ, права которыхъ извѣстны вотчинному установленію изъ вотчинной книги имѣнія или сообщены особо сему установленію, оповѣщаются спеціально (98); прочіе—публикаціями (94—95).

---

[230]) Отступленія въ ст. 88—90.

Впрочемъ публикація имѣетъ цѣлью оповѣстить какъ всѣхъ желающихъ получить удовлетвореніе своихъ претензій изъ выручки отъ продажи имѣнія, такъ и всѣхъ желающихъ принять участіе въ торгѣ (99—108).

Въ тоже время вотчинное установленіе заранѣе изготовляетъ торговый листъ на имѣніе, въ которомъ (листѣ) означаются: 1) имѣніе со ссылкою на вотчинную книгу, 2) долги, оставляемые на немъ, 3) цѣна, съ которой долженъ начаться торгъ, и 4) лица, отъ коихъ поступили объявленія о предлагаемой за имѣніе цѣнѣ (117). Начальная же цѣна торга равняется или суммѣ оцѣнки или суммѣ издержекъ, недоимокъ, платежей и долговъ, пользующихся въ порядкѣ удовлетворенія старшинствомъ передъ всѣми обращенными на имѣніе взысканіями,—смотря по тому, которая изъ этихъ суммъ выше (115).

5. Торгъ начинается прочтеніемъ торговаго листа (123). Затѣмъ вотчинное установленіе вызываетъ къ наддачѣ (123). Но участниками торга могутъ быть только тѣ лица, которыя заранѣе внесли обезпеченіе солидности своихъ предложеній въ видѣ денежной суммы, равной 10%-амъ оцѣнки имѣнія (111—112) и т. п.

Залоговые кредиторы, взыскатели и тѣ кредиторы, требованія коихъ внесены въ IV отдѣлъ вотчинной книги, освобождаются отъ взноса обезпеченія (залога), если взыскиваемая ими сумма или залоговое ихъ требованіе превышаютъ размѣръ положеннаго обезпеченія и если, при томъ, пользующіяся передъ ними старшинствомъ другія требованія не достигаютъ суммы оцѣнки имѣнія (113 п. 3). Должникъ не допускается къ торгу (121).

Каждая надбавка гаснетъ, если превзойдена слѣдующей.

Устный торгъ объявляется прекращеннымъ, если, по троекратномъ приглашеніи хранителя вотчинныхъ книгъ къ новой надбавкѣ, таковой не послѣдуетъ. Объявленіе устнаго торга прекращеннымъ сопровождается ударомъ молотка (126). Устный торгъ не можетъ быть объявленъ прекращеннымъ прежде истеченія часа со времени открытія торга, хотя бы надбавки прекратились раньше или даже никто не явился для участія въ торгѣ (127).

По объявленіи устнаго торга прекращеннымъ провозглашаются цѣны, предложенныя въ открытыхъ объявленіяхъ, а затѣмъ вскрываются и прочитываются вслухъ запечатанныя объявленія (128).

Имѣніе оставляется за предложившимъ высшую противъ другихъ цѣну (129), а при равенствѣ цѣнъ—за тѣмъ, за кѣмъ законъ признаетъ преимущественное право на пріобрѣтеніе имѣнія (130).

Начальникъ вотчиннаго установленія отмѣчаетъ на торговомъ листѣ, за кѣмъ и въ какой суммѣ осталось имѣніе и какой день

(первый присутственный по истеченіи двухъ недѣль со дня торга) назначается для постановленія опредѣленія о послѣдствіяхъ торга. Объ этомъ же онъ объявляетъ публично въ день торга (135).

6. Покупатель ко дню утвержденія торговъ долженъ внести 1) сумму, за которую пріобрѣтено имѣніе, съ исключеніемъ изъ нея долговъ, оставленныхъ на имѣніи, 2) пошлины за вотчинный актъ, 3) сборы за вотчинную записку пріобрѣтенія или за записку имѣнія (142).

Въ этотъ день тогда имѣніе утверждается за нимъ, по выслушаніи объясненій заинтересованныхъ лицъ, если они явились; о состоявшемся утвержденіи объявляется публично (170).

Въ моментъ утвержденія торговъ покупщикъ пріобрѣтаетъ право собственности на проданное имѣніе (176): съ этого момента ему слѣдуютъ доходы съ имѣнія, на него ложится рискъ, уплата %-овъ и производство выдачъ, не угасшихъ вслѣдствіе принудительной продажи (177). Но обязанность уплаты недоимокъ въ лежащихъ на имѣніи казенныхъ, государственныхъ и другихъ общественныхъ сборахъ, срокъ взноса которыхъ наступилъ до постановленія опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ, не переходитъ на покупщика, хотя бы недоимки эти не были пополнены вырученной отъ продажи имѣнія суммой (178).

Въ опредѣленіи объ утвержденіи имѣнія указывается, какіе долги оставляются на имѣніи и какія записи и отмѣтки подлежатъ погашенію въ вотчинной книгѣ (172).

Погашаются отмѣтки, связанныя со взысканіемъ и о выдачѣ залогового свидѣтельства, оставляются отмѣтки о предстоящемъ залогѣ; погашаются и записи по долгамъ, не оставляемымъ на проданномъ имѣніи (173). Остаются же на проданномъ имѣніи долги по закладнымъ, займамъ изъ кредитныхъ установленій, прочіе долги, кромѣ принудительнаго и кредитнаго залога, внесенные въ запискахъ въ IV отдѣлъ,—если они покрываются суммой, за которую куплено имѣніе (174).

Опредѣленіе объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ по истеченіи 2-хъ недѣльнаго срока, установленнаго на подачу жалобы на таковое, исполняется внесеніемъ покупщика во 2-й отдѣлъ вотчинной книги и погашеніемъ вышеуказанныхъ статей (175).

Право собственности покупщика такого имѣнія, которое до публичной продажи было записано въ вотчинной книгѣ, не утрачивается, если имѣніе впослѣдствіи оказалось принадлежащимъ не должнику, а другому лицу; послѣднее удовлетворяется изъ выручки (181) [231]).

---

[231]) Исключенія въ той же 181 ст.

Если имѣніе до публичной продажи не было записано въ вотчинную книгу, а впослѣдствіи оказалось по судебному рѣшенію не принадлежащимъ должнику, оно возвращается законному собственнику (182 ср. 29) [232]).

7. Если присужденіе не состоялось—потому ли, что никто не явился на устный торгъ, или потому, что болѣе давшій не сдѣлалъ требуемаго взноса, наконецъ, потому, что торгъ признанъ недѣйствительнымъ (164 п. 2—5), полагается, по требованію взыскателя, производство новаго торга (146, 149). Если же его не требуютъ въ теченіе 6 мѣсяцевъ (150) или онъ не состоялся, не смотря на измѣненіе условій продажи (151 и слѣд. ст.), производство прекращается (163).

8. За утвержденіемъ имѣнія слѣдуетъ распредѣленіе выручки [233]), осуществляемое по плану, составленному вотчиннымъ установленіемъ, на основаніи имѣющихся у него свѣдѣній и по выслушаніи заинтересованныхъ лицъ (198, 216).

Причемъ, одни требованія остаются на имѣніи, разъ они обезпечены имъ и покрываются выручкою (174 ст.); другія—удовлетворяются наличными, хотя-бы неполностью, и гаснутъ; третьи—гаснутъ вовсе не удовлетворенными (198).

Проектъ устанавливаетъ слѣдующую постепенность удовлетворенія различныхъ требованій:

I. 1. Издержки по производству описи, оцѣнки и публичной продажи имѣнія и по управленію описаннымъ имѣніемъ;

2. Числящіяся на имѣніи недоимки въ казенныхъ, земскихъ, городскихъ и другихъ общественныхъ сборахъ всякаго рода съ пенею: а) по имѣнію не записанному въ вотчинную книгу—въ полномъ размѣрѣ; в) по имѣнію же записанному—за 6 послѣднихъ полугодій передъ первымъ торгомъ и за время послѣ перваго торга до постановленія опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ;

3. Сумма, затраченная на имѣніе по принятію мѣръ, предписанныхъ Строительнымъ Уставомъ (209—211 ст.), если эти затраты произведены не ранѣе чѣмъ за три года до перваго торга.

4. Платежи, слѣдующіе лицамъ, служившимъ по управленію имѣніемъ или производившимъ въ немъ работы, за одинъ годъ, непосредственно предшествующій первому торгу, и за время послѣ торга до момента утвержденія имѣнія за покупщикомъ.

---

[232]) Исключенія въ той же 182 ст.

[233]) Послѣдняя дополняется доходами съ имѣнія за время принудительнаго управленія, залогами торгующихся, когда послѣдніе теряютъ ихъ за невзносъ своевременно цѣны за имѣніе или вслѣдствіе того, что не участвовали въ торгахъ (197 ст.).

5. Издержки на застрахованіе строеній въ проданномъ имѣніи, произведенныя залогодержателемъ или вотчиннымъ кредиторомъ за счетъ должника въ послѣдній годъ передъ первымъ торгомъ и до утвержденія имѣнія за покупщикомъ (197).

Размѣръ всѣхъ этихъ суммъ опредѣляется начальникомъ вотчиннаго установленія по имѣющимся въ производствѣ свѣдѣніямъ (198).

II. Далѣе дѣлается различіе требованій въ зависимости отъ того, записано или нѣтъ имѣніе въ вотчинную книгу.

1. При продажѣ имѣнія, не записаннаго въ вотчинную книгу, выручка, за покрытіемъ вышеозначенныхъ требованій, обращается на удовлетвореніе требованій, обезпеченныхъ залогомъ имѣнія, по старшинству ихъ. А образовавшійся за симъ остатокъ распредѣляется между прочими требованіями, которыя обезпечены на имѣніи или по которымъ взысканіе обращено на имѣніе либо на вырученную за него сумму; это распредѣленіе, при недостаточности денегъ на полное удовлетвореніе и обезпеченіе означенныхъ требованій, производится по соразмѣрности. Преимущество въ удовлетвореніи, предоставленное законами нѣкоторымъ требованіямъ, сохраняетъ силу (199).

2. Когда же продано имѣніе, записанное въ вотчинную книгу, тогда выручкой и ея приращеніями, за покрытіемъ требованій п.I, обезпечиваются и удовлетворяются въ слѣдующей постепенности:
а) сначала права, записанныя въ вотчинную книгу до ея утвержденія;

б) потомъ права, внесенныя въ записяхъ или отмѣткахъ въ вотчинную книгу послѣ ея утвержденія;

в) Затѣмъ числящаяся на имѣніи недоимка въ казенныхъ, земскихъ, городскихъ и другихъ общественныхъ сборахъ всякаго рода, накопившаяся свыше чѣмъ за 6 полугодій, предшествующихъ первому торгу, и незаписанная въ вотчинную книгу и

г) наконецъ, прочія денежныя требованія, именно:

аа) издержки взысканія и неполученные за послѣдніе два года передъ днемъ перваго торга вотчинныя выдачи и %-ы, если о нихъ заявлено позже, чѣмъ за недѣлю до перваго торга;

бб) %-ы и вотчинныя выдачи, которые причитаются по записямъ третьяго и четвертаго отдѣловъ вотчинной книги за время, предшествующее двумъ послѣднимъ годамъ передъ первымъ торгомъ, и о неполученіи которыхъ заявлено вотчинному установленію;

вв) требованія о взысканіи суммъ, незаписанныхъ въ вотчинную книгу.

гг) требованія, объ обезпеченіи которыхъ постановленія или распоряженія подлежащихъ присутственныхъ мѣстъ или должностныхъ лицъ поступили въ вотчинное установленіе по внесеніи записи объ обращеніи взысканія (200 ст.).

Останавливаясь на залоговыхъ требованіяхъ, мы должны сказать, что по проекту на нихъ отчисляются деньги въ слѣдующемъ размѣрѣ и постепенности:

а) сначала удовлетворяются понесенныя вотчиннымъ кредиторомъ издержки взысканія въ размѣрѣ 5% всей суммы требованія или иномъ, если стороны опредѣлили иной размѣръ по соглашенію и отмѣтили его въ вотчинной книгѣ;

б) затѣмъ идутъ %-ы, которые въ предѣлахъ двухъ послѣднихъ, передъ первымъ торгомъ, лѣтъ подлежали уплатѣ въ сроки, наступившіе до внесенія записки объ обращеніи взысканія, или при неозначеніи этого срока платежа причитаются за время до внесенія этой записи, а при залогѣ имѣнія въ кредитномъ установленіи по этой категоріи удовлетворяется также пеня по недоимкѣ въ %-хъ,—если объ этихъ %-хъ и пенѣ подано своевременно (по 103 ст.) заявленіе;

в) въ третью очередь оплачиваются %-ты, срокъ платежа которыхъ наступилъ по внесеніи записи объ обращеніи взысканія или которые при неозначеніи срока платежа причитаются за время со дня внесенія этой записи; а при залогѣ имѣнія въ кредитномъ установленіи по этой категоріи удовлетворяется и пеня по недоимкѣ въ такихъ %-ахъ.

г) наконецъ, въ четвертую очередь оплачивается капитальная сумма, числящаяся по вотчинной книгѣ, если долгъ не оставленъ на проданномъ имѣніи (202 ст.).

По оставляемымъ на имѣніи долгамъ и вотчиннымъ выдачамъ %-ты и вотчинныя выдачи удовлетворяются или обезпечиваются изъ распредѣляемой суммы по разсчету до дня постановленія опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ (201) [234]).

II. Взысканіе съ доходовъ недвижимаго имѣнія примѣняется прежде всего въ отношеніи заповѣдныхъ и майоратныхъ имѣній

---

[234]) Проектъ содержитъ еще цѣлый рядъ сложныхъ детальныхъ предписаній о распредѣленіи суммъ на залоговыя свидѣтельства, вотчинныя выдачи, пожизненное владѣніе, искъ о правѣ собственности и т. д. (ст. 203—215).

Въ особой главѣ (VIII) Проектъ положенія регулируетъ распредѣленіе суммы, назначенной въ вознагражденіе за имѣніе, отчужденное для государственной или общественной пользы, и суммы страхового вознагражденія. Дѣломъ завѣдуетъ вотчинное Установленіе. Порядокъ распредѣленія аналогиченъ порядку такового при публичной продажѣ имѣнія (225—236).

(237 и слѣд ст.); а кромѣ того оно допускается по ходатайству должника и опредѣленію вотчиннаго установленія въ отношеніи прочихъ имѣній, когда взыскиваемая сумма можетъ быть покрыта чистымъ двухгодовымъ доходомъ съ имѣнія (244); наконецъ,—по взаимному согласію взыскателя и должника (246).

Управленіе въ двухъ первыхъ случаяхъ регулируется началами, установленными для управленія въ періодъ до продажи имѣнія съ публичнаго торга, а въ третьемъ—соглашеніемъ сторонъ.

Вотчинное установленіе и тутъ играетъ руководящую роль (237—247 ст.).

Ш. Особый порядокъ взысканія съ недвижимыхъ имѣній въ пользу казны, земскихъ, городскихъ и общественныхъ учрежденій.

Этотъ особый порядокъ имѣетъ мѣсто при взысканіи съ недвижимыхъ имѣній 1) налоговъ, податей, пошлинъ, повинностей и сборовъ государственныхъ, а также начетовъ и другихъ суммъ въ пользу казны или въ спеціальныя средства, состоящія въ вѣдомствѣ Правительственныхъ Учрежденій, по судебнымъ рѣшеніямъ и по постановленіямъ административныхъ установленій, обращаемыхъ по закону къ понудительному исполненію; 2) сборовъ и повинностей земскихъ, городскихъ и общественныхъ, а равно такихъ суммъ, взысканіе которыхъ въ пользу земскихъ, городскихъ и общественныхъ учрежденій производится по закону административнымъ порядкомъ.

Но не разумѣются здѣсь взысканія государственныхъ кредитныхъ установленій по требованіямъ изъ кредитныхъ операцій (248 ст.).

Особый порядокъ этотъ построенъ на общихъ основаніяхъ, но со слѣдующими отклоненіями:

1) Обязанности, возложенныя общимъ порядкомъ на судебнаго пристава по доставленію повѣстки объ исполненіи и по производству описи и оцѣнки, тутъ исполняются полиціей (253 ст.).

2) По истеченіи срока на добровольную уплату, полиція приступаетъ къ описи имѣнія, не ожидая особаго о томъ требованія взыскателя (254);

3) Если имѣніе обременено добровольнымъ залогомъ въ пользу казны, то оцѣночная сумма его для залога замѣняетъ цѣну имѣнія, по общему порядку опредѣляемую взыскателемъ (257); иначе такую цѣну замѣняетъ сумма, исчисленная на основаніи табели, содержащейся въ уставѣ о пошлинахъ, или по оцѣнкамъ, произведеннымъ для взиманія сборовъ (258 ср. 25 п. 2). Если этими способами цѣна не можетъ быть опредѣлена или собственникъ найдетъ ее низкою, то оцѣнка производится уже свѣдущими людьми (259).

4) Распоряженіе о представленіи доходовъ описаннаго имѣнія въ вотчинное установленіе производится тутъ безъ просьбы взыскателя (260).

5) Если сумма, съ которой по общему порядку взысканія долженъ быть начатъ торгъ, недостаточна на покрытіе обезпечиваемаго имѣніемъ залоговаго требованія казны по добровольному залогу, то торгъ начинается съ суммы этого залоговаго требованія и всѣхъ требованій, пользующихся передъ нимъ старшинствомъ 263).

При продажѣ имѣнія, заложеннаго въ кредитномъ установленіи въ обезпеченіе займа, торгъ не можетъ быть начатъ съ суммы ниже той, которая составится изъ всего долга кредитному установленію и издержекъ, недоимокъ, платежей и требованій, пользующихся старшинствомъ въ удовлетвореніи передъ означеннымъ долгомъ (264 ср. 321).

6) Второй торгъ назначается по непосредственному распоряженію вотчиннаго установленія, если первый не привелъ къ результату вслѣдствіе неявки никого на торги, ненадбавки къ первоначальной цѣнѣ или невзноса цѣны болѣе давшимъ и неоставленія за собою имѣнія тѣми, кто въ послѣднемъ случаѣ имѣетъ на то право (265 ср. 149 и 146 ст.).

7. Когда имѣніе, на которое обращено казенное взысканіе, осталось непроданнымъ на второмъ торгѣ, тогда объ этомъ вотчинное установленіе сообщаетъ взыскателю-установленію, а послѣднее представляетъ подлежащему министру. По такому представленію имѣніе можетъ быть пріобрѣтено въ казну, но лишь по цѣнѣ, превышающей сумму, пользующуюся въ порядкѣ удовлетворенія старшинствомъ передъ казеннымъ взысканіемъ. Если въ теченіе 2-хъ лѣтъ со дня полученія подлежащимъ установленіемъ сообщенія о несостоявшейся публичной продажѣ не послѣдуетъ распоряженія о пріобрѣтеніи имѣнія въ казну, то прекращается производство взысканія съ имѣнія, съ погашеніемъ записи объ обращеніи взысканія или съ разрѣшеніемъ наложеннаго запрещенія (266).

IV. Особый порядокъ взысканія кредитными установленіями съ заложенныхъ имъ по займамъ имѣній.

Этотъ порядокъ имѣетъ въ свою очередь двѣ разновидности: 1) порядокъ публичной продажи заложеннаго имѣнія въ кредитномъ установленіи, и 2) порядокъ такой же продажи въ вотчинномъ установленіи.

А. Болѣе рѣшительное отступленіе отъ общаго порядка представляетъ, конечно, первая разновидность.

Она имѣетъ мѣсто при взысканіи государственными, общественными и частными кредитными установленіями долгосрочнаго недвижимаго кредита причитающихся имъ просроченныхъ платежей и другихъ суммъ по займамъ, обезпеченнымъ залогомъ недвижимыхъ имѣній, если заемъ совершенъ подъ условіемъ постепеннаго погашенія долга періодическими платежами и залогъ установленъ со старшинствомъ передъ всѣми другими, обременяющими имѣніе, залогами,—буде, при томъ, продажа въ самомъ кредитномъ установленіи предоставлена имъ по ихъ уставамъ (267).

Въ этихъ условіяхъ продажа совершается по правиламъ уставовъ кредитныхъ установленій, но съ соблюденіемъ слѣдующихъ началъ, склоняющихъ производство въ сторону общаго порядка:

1) не позднѣе 2-хъ мѣсяцевъ со дня наступленія срока, съ котораго заложенное въ кредитномъ установленіи имѣніе подлежитъ назначенію въ продажу съ публичныхъ торговъ, должнику посылается о томъ увѣдомленіе, а въ помѣщеніи того установленія, въ которомъ будетъ производиться торгъ, выставляется объявленіе.

Производство публикаціи о предстоящей продажѣ имѣнія, безъ назначенія дня торга, отмѣняется (268).

Объявленіе посылается и всѣмъ тѣмъ, чьи права, ранѣе залогового требованія кредитнаго установленія, внесены въ вотчинную книгу либо обезпечены запрещеніемъ на имѣніе (269 п. 2).

2) Обязательность для покупщика имѣнія, а равно и для кредитнаго установленія и для казны, если имѣніе, по безуспѣшности торга, осталось за ними, договоровъ продажи лѣса на срубъ, наемныхъ и другихъ по имѣнію договоровъ рѣшается не уставомъ банка, а общимъ порядкомъ взысканія съ недвижимостей, только вмѣсто времени внесенія въ вотчинную книгу записи о взысканіи принимается время увѣдомленія собственника о назначеніи въ продажу его имѣнія (270 ср. 21, 22).

Только взысканія государственнаго дворянскаго земельнаго банка, въ отношеніи договоровъ по имѣніямъ, кормируются уставомъ этого банка (270).

3) Повѣрка существующей описи и оцѣнки при взысканіи или составленіе новой описи и оцѣнки, предусмотренныя уставомъ кредитнаго установленія, могутъ быть произведены по просьбѣ кредитнаго установленія, направленной въ мѣстное вотчинное установленіе, судебнымъ приставомъ, причемъ тутъ примѣняются правила общаго порядка описи и оцѣнки (271) [235]).

---

[235]) Деталь объ оцѣнкѣ вотчинныхъ выдачъ въ ст. 273.

4) Публикаціи о назначеніи имѣнія въ продажу производятся съ соблюденіемъ опредѣленныхъ въ уставахъ кредитныхъ установленій сроковъ, но содержаніе ихъ должно отвѣчать извѣстнымъ требованіямъ Положенія (274). Предписывается и спеціальное оповѣщеніе вотчиннаго установленія и лицъ, чьи права внесены въ вотчинную книгу раньше банковаго залога или обезпечены запрещеніемъ (275).

5) Имѣніе можетъ быть продано только за цѣну не ниже суммы 1) всего долга кредитному установленію, 2) издержекъ, недоимокъ, платежей и затратъ, составляющихъ по общему порядку первую категорію требованій (197 ст.) и пользующихся преимуществомъ въ удовлтвореніи передъ долгомъ кредитному установленію, при чемъ для исчисленія этихъ суммъ, вмѣсто времени между торгомъ и постановленіемъ опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ, принимаются 6 мѣсяцевъ со дня перваго торга и 3) пользующихся старшинствомъ передъ долгомъ кредитному установленію вотчинныхъ выдачъ, причитающихся за послѣдніе два, передъ первымъ торгомъ, года и за одинъ годъ со дня сего торга.

Впрочемъ, при распредѣленіи, вотчинныя выдачи удовлетворяются по разсчету лишь со дня утвержденія имѣнія за покупщикомъ, согласно общему порядку (278).

Торговый листъ долженъ содержать указанія о продаваемомъ имѣніи, о переводимыхъ на покупщика долгѣ и платежахъ, о правахъ третьяго отдѣла вотчинной книги, подлежащихъ погашенію въ случаѣ продажи, о суммѣ, съ которой долженъ начаться торгъ, а также и о лицахъ, отъ которыхъ поступили объявленія о предлагаемой за имѣніе цѣнѣ, если по уставу кредитнаго установленія допускается подача такихъ объявленій (279).

6) На торгахъ присутствуетъ по назначенію предсѣдателя мѣстнаго окружнаго суда секретарь послѣдняго или помощникъ хранителя вотчинныхъ книгъ мѣстнаго вотчиннаго установленія или судебный приставъ (281), которые и составляютъ протоколъ торга.

7) Существуетъ особенность въ зачетѣ покупщику-кредитору въ счетъ покупной цѣны суммы его требованія (283).

8) Кредитное установленіе извѣщаетъ вотчинное установленіе мѣста нахожденія имѣнія о состоявшейся продажѣ или о томъ, что имѣніе вслѣдствіе безуспѣшности торговъ поступаетъ въ собственность казны или кредитнаго установленія (285).

9) Утвержденіе же имѣнія за покупщикомъ, казною или кредитнымъ установленіемъ совершается вотчиннымъ установленіемъ мѣста нахожденія имѣнія, по выслушаніи заинтересованныхъ лицъ,

если они явились (289, 288),—для чего изъ кредитнаго установленія и высылаются существенныя данныя о ходѣ производства взысканія, о правоотношеніи по недвижимости послѣ торга, разсчетъ суммы, внесенной покупщикомъ, и остатокъ выручки, за удержаніемъ недоимокъ въ періодическихъ платежахъ, издержекъ по производству публичной продажи и суммы привиллегированныхъ требованій (286); а если имѣніе оставлено за кредитнымъ установленіемъ или казною,—то высылаются данныя, оправдывающія эту мѣру (287) [236]).

10) При утвержденіи имѣнія за покупщикомъ въ вотчинной книгѣ погашаются всѣ статьи IV отдѣла, кромѣ долга кредитному установленію, подлежащаго переводу на покупщика (295) [237]).

11) Право собственности на имѣніе переходитъ къ покупщику, кредитному установленію или казнѣ со времени постановленія опредѣленія объ утвержденіи за ними имѣнія (296).

12) Препровожденный кредитнымъ установленіемъ остатокъ покупной суммы распредѣляется примѣнительно къ общему порядку (298 и слѣд.).

Б. Но кредитныя установленія могутъ во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, гдѣ имъ самимъ предоставляется продавать имѣнія, производить взысканіе и черезъ вотчинныя установленія (301 ст.).

Тогда примѣняется порядокъ, предназначенный собственно для взысканія: 1) по требованіямъ государственныхъ, общественныхъ и частныхъ кредитныхъ установленій долгосрочнаго недвижимаго кредита съ заложенныхъ имъ по займамъ имѣній, насколько не подлежатъ примѣненію правила о порядкѣ вышеочерченномъ и 2) по требованіямъ прочихъ кредитныхъ установленій съ заложенныхъ имъ по займамъ имѣній, если кредитнымъ установленіямъ по ихъ уставамъ предоставлено право безспорнаго взысканія.

Этотъ второй порядокъ регулируется общими правилами Положенія о взысканіи, но со слѣдующими отступленіями, склоняющими общее производство въ сторону особыхъ положеній о банкахъ.

1) Производство о взысканіи возбуждается въ вотчинномъ установленіи по мѣсту нахожденія имѣнія просьбою кредитнаго установленія; просьба же эта подается по наступленіи просрочки въ платежахъ и по истеченіи льготнаго срока, опредѣленныхъ уставомъ кредитнаго установленія (303).

---

[236]) Объ условіяхъ недѣйствительности торга см. ст. 290; объ условіяхъ отказа въ утвержденіи—291 ст. ср. 167; о значеніи обезпеченія иска о правѣ собственности на имѣніе—293.

[237]) О погашеніи другихъ статей см. въ той же 295 ст.

2) Вотчинное установленіе предваряетъ должника, безъ указанія срока продажи (304), и вноситъ запись объ обращеніи взысканія въ вотчинную книгу имѣнія (306).

3) Присоединеніе другихъ взысканій къ банковому не измѣняетъ производства; но если банковое взысканіе слѣдуетъ по возбужденіи другимъ лицомъ производства о взысканіи, то производство въ дальнѣйшемъ слѣдуетъ порядку, установленному для банковъ, только сроки публикацій о днѣ торга и срокъ публичной продажи берутся тѣ, которые короче.

Если банковое взысканіе прекратилось, производство идетъ общимъ порядкомъ; но когда послѣдовало уже оглашеніе объявленій о публичной продажѣ, тогда время, мѣсто и условія торга дѣйствуютъ опубликованныя (308).

4) Опись имѣнія составляется судебнымъ приставомъ, по распоряженію начальника вотчиннаго установленія, только въ томъ случаѣ, если кредитное установленіе потребуетъ новой описи (309). Тоже относится и къ оцѣнкѣ имѣнія (310).

5) По истеченіи 2-хъ мѣсяцевъ со дня внесенія записи объ обращеніи взысканія слѣдуютъ объявленія о публичной продажѣ (314), если уставъ не указываетъ другого срока и если опись получена отъ судебнаго пристава.

6) Мѣсто торга опредѣляется общими правилами; но кредитное установленіе можетъ требовать продажи имѣнія въ вотчинномъ установленіи мѣста своего нахожденія, если это допускается его уставомъ.

7) Срокъ продажи рѣшается уставомъ кредитнаго установленія, но не можетъ быть менѣе 1 мѣсяца, а срокъ второго торга менѣе 2-хъ недѣль. Если уставъ не указываетъ срока, то послѣдній опредѣляется Положеніемъ о взысканіи (317).

8) Торгъ начинается или со спеціальной оцѣнки, если таковая имѣла мѣсто, или, иначе, съ оцѣнки, по которой имѣніе принято въ залогъ банкомъ, но не менѣе какъ съ суммы всего долга кредитному установленію и издержекъ, недоимокъ, платежей и требованій, пользующихся старшинствомъ въ удовлетвореніи передъ означеннымъ долгомъ (321).

9) Вотчинное установленіе увѣдомляетъ банкъ о томъ, что имѣніе осталось не проданнымъ на второмъ торгѣ и до истеченія мѣсяца, а если банкъ государственный, то до истеченія 6 мѣсяцевъ со дня врученія такого увѣдомленія не дѣлаетъ распоряженія о погашеніи записи объ обращеніи взысканія или о разрѣшеніи запрещенія (323).

10) Вотчинное установленіе, производившее торгъ, постановляетъ и опредѣленіе объ утвержденіи имѣнія за кредитнымъ установленіемъ, по просьбѣ послѣдняго, заявленной до погашенія записи объ обращеніи взысканія (324).

В. Взысканія съ недвижимыхъ имѣній по требованіямъ кредитныхъ установленій, государственныхъ, общественныхъ и частныхъ, необезпеченнымъ на имѣніи или обезпеченнымъ принудительнымъ либо кредитнымъ залогомъ, производится на общемъ основаніи.

Равно на общемъ основаніи производится взысканіе по такимъ, обезпеченнымъ залогомъ имѣнія, требованіямъ, въ отношеніи коихъ кредитныя установленія не пользуются правомъ безспорнаго взысканія.

Взысканіе государственнымъ банкомъ съ имѣній, принятыхъ имъ въ залогъ въ обезпеченіе открытаго имъ кредита подъ соловекселя, насколько банку предоставлено по уставу право собственнымъ распоряженіемъ продавать означенныя имѣнія, подчиняется дѣйствію вышеизложеннаго порядка [238]).

Таковъ вотчинный режимъ нашихъ послѣднихъ проектовъ.

§ 40. ЗАКЛЮЧЕНІЕ.

Когда проектъ 1892 года былъ опубликованъ и разосланъ различнымъ вѣдомствамъ и учрежденіямъ для замѣчаній, послѣдовала оживленная работа по его оцѣнкѣ.

Замѣчанія были сдѣланы какъ общаго характера, такъ и на отдѣльныя основныя начала; наконецъ,—на цѣлый рядъ детальныхъ положеній.

I. Прежняя рознь между сторонниками рецепціи западноевропейскихъ ипотечныхъ порядковъ и сторонниками усовершенствованія своего родного вотчиннаго режима почти исчезаетъ передъ лицомъ послѣднихъ проектовъ, можетъ быть уже потому, что эти проекты такъ же внимательно считаются съ достояніемъ родного правообразованія, какъ и съ опытомъ и успѣхомъ правообразованія западныхъ сосѣдей.

Если они и представляютъ собою заимствованіе, то самостоятельное и свободное.

Все же и теперь раздѣляются голоса по вопросу объ общемъ направленіи проектовъ. Одни высказываютъ опасеніе, что сложныя

---

[238]) Особый еще порядокъ оговаривается Положеніемъ о взысканіи для крестьянскаго и дворянскаго банковъ въ отношеніи имѣній, залженныхъ:—въ первомъ съ примѣненіемъ 61 ст. его устава, а во второмъ—съ примѣненіемъ 83 ст. примѣчаніе 3 (328—334).

правовыя организаціи проектовъ, заимствованныя съ запада, будутъ непонятны широкимъ массамъ нашего населенія и подвергнутъ послѣднія тяжелымъ испытаніямъ [239]). Другіе, напротивъ, разсуждая, впрочемъ, чисто теоротически, признаютъ заимствованіе со стороны ипотечныхъ порядковъ, какъ формальнаго права, вполнѣ возможнымъ [240]).

Въ этомъ разногласіи истина кроется въ срединѣ. Несомнѣнно, новый режимъ сложенъ, требуетъ зоркаго и бдительнаго ухода за своимъ правомъ. Онъ причинитъ, пока не свыкнутся съ нимъ, не мало огорченій и испытаній отдѣльнымъ собственникамъ; но его требуютъ условія жизни; онъ можетъ быть введенъ и введеніе его безусловно желательно.

Расходились воззрѣнія на проектъ и съ другой общей точки зрѣнія. Какъ ни скроменъ былъ нашъ проектъ, сравнительно со своимъ прототипомъ, въ построеніяхъ, направленныхъ на облегченіе вотчинаго оборота и реальнаго кредита, находились критики, усматривавшіе въ немъ орудіе мобилизаціи земельной собственности; на что другіе возражали, что проектъ даетъ только обогащеніе и процвѣтаніе землевладѣнія.

На это разногласіе сдѣлалъ правильное замѣчаніе Лыкошинъ [241]), что ни того, ни другого проектъ самъ по себѣ не дастъ; онъ дастъ то, что обѣщаетъ, именно устранитъ недостатки дѣйствующей крѣпостной системы.

Мысль, что проектъ представляетъ сравнительно съ нотаріальной системой въ цѣломъ рядѣ отношеній несомнѣнныя преимущества, что порядокъ пріобрѣтенія по проекту легче и проще, обладаніе пріобрѣтеннымъ правомъ обезпеченнѣе, порядокъ взысканія совершеннѣе, въ общемъ является наиболѣе распространенной среди критиковъ [242]). Она и намъ представляется наиболѣе правильной.

Особенное положеніе, совершенно неожиданное, если принять во вниманіе прошлое, совершенно непослѣдовательное и во всѣхъ

---

[239]) Штранихъ въ Суд. Газ. за 1894 № 12.—См. еще Кузнецовъ въ Юр. Газ. 1896 г. № 50.

[240]) Гусаковъ и Вормсъ въ Ж. М. Ю. 1895 № 6, стр. 52.

[241]) Лыкошинъ въ Ж. М. Ю. 1897 г. № 4 стр. 87—108.

[242]) Лыкошинъ, цит. ст.; Городыскій въ Ж. С. П. Б. Юр. Об. 1895 № 9 стр. 22—30; Цвингманъ въ Ж. М. Ю. 1900 № 4; Суд. Газ. 1903 № 3 и друг.—

Въ виду ожидаемыхъ улучшеній вотчинныхъ порядковъ нѣкоторые настаивали на скорѣйшемъ осуществленіи реформы, хотя бы даже съ отступленіями, если для проведенія ея въ настоящемъ видѣ встрѣтятся финансовыя затрудненія. Юр. Газ. 1901 № 67; тамъ же 1894 № 38, 39 и друг.

отношеніяхъ странное, заняло въ отношеніи проектовъ Особое совѣщаніе представителей земельнаго кредита [243]).

Исходя изъ интересовъ частныхъ банковъ и стремясь сохранить ихъ привеллегіи, весьма пострадавшія въ проектахъ, Особое Совѣщаніе, не ограничиваясь доводами въ пользу сохраненія этихъ привеллегій и даже не входя въ обсужденіе проектовъ въ другихъ отношеніяхъ, категорически постановляетъ, что проектъ вотчинной системы не нуженъ, такъ какъ банки и безъ него существуютъ и процвѣтаютъ, а потому представляется излишнимъ и то дѣло выработки проекта о порядкѣ установленія и осуществленія залога, обезпечивающаго займы изъ банковъ, ради котораго было созвано особое совѣщаніе.

Труды Совѣщанія поражаютъ тенденціозностью, несерьезностью отношенія къ дѣлу, узкимъ одностороннимъ взглядомъ и внутренними противорѣчіями [244]).

II. Много замѣчаній, въ большинствѣ весьма справедливыхъ, было сдѣлано на внѣшнюю редакціонную сторону проектовъ: подчасъ тяжелые нерусскіе обороты рѣчи, неточные термины, неясныя формулы, то слишкомъ общія, то крайне казуистическія предписанія, то ненужныя повторенія, то пробѣлы въ необходимыхъ предписаніяхъ; много и такихъ предписаній, которымъ мѣсто въ инструкціи.

Какъ бы то ни было, но справедливость требуетъ отмѣтить, что далеко не правы были тѣ критики редакціи проектовъ, которые признавали проекты „плохимъ переводомъ съ плохого образца“ [245]).

III. Что касается общаго характера проектируемой вотчинной системы, то критики и на него дѣлали съ неодинаковой степенью убѣдительности рядъ замѣчаній.

Справедливо осуждалась постепенность подчиненія отдѣльныхъ имѣній вотчинной системѣ, вмѣсто единовременнаго введенія ея въ дѣйствіе по цѣлымъ, хотя-бы небольшимъ округамъ [246]).

---

[243]) Стенограф. отчетъ засѣданія особ. совѣщанія по проектамъ Вотч. Уставовъ въ СПБ. въ ноябрѣ и декабрѣ 1898 г. СПБ. 1899.

[244]) Въ своемъ мѣстѣ мы изложимъ ихъ подробнѣе, приведя и критическія на нихъ замѣчанія.

[245]) Гусаковъ и Вормсъ въ Ж. М. Ю. 1895 № 6; другія замѣчанія на редакцію проектовъ: Вербловскій въ Сборникѣ Правовѣд. и Общ. знаній 1895 т. IV; Навоковскій въ Юр. Газ. 1899 № 32, 34; Городыскій въ Ж. С. П. Ю. Об. 1895 № 9; Берви въ Ж. М. Ю. 1900 № 8; Принтцъ въ Ж. М. Ю. 1899 № 1.

[246]) Принтцъ въ Ж. М. Ю. 1899 № 1 стр. 14, 28; Южный Край 1899 № 6240 и друг. Впрочемъ, нѣкоторые признавали постепенность допустимой (Юр. Газ. 1899 № 32—34: Новаковскій).

Постепенность предрѣшаетъ существованіе на долгое время во всей Имперіи двухъ вотчинныхъ режимовъ, съ различнымъ матеріальнымъ гражданскимъ правомъ, что на практикѣ можетъ приводить къ большимъ недоразумѣніямъ; но кромѣ того, превращая сложную первоначальную записку въ хроническую тяжелую работу вотчиннаго установленія, она въ концѣ концовъ не даетъ той смежности распредѣленія имѣній даннаго округа въ вотчинныхъ книгахъ, которая не лишена значенія особенно у насъ, при разстройствѣ межевого дѣла и отсутствіи описанія имѣній.

Менѣе основательно ставилось проекту въ упрекъ то, что онъ не всѣ случаи пріобрѣтенія собственности связываетъ съ вотчинной запиской, а только пріобрѣтеніе по сдѣлкамъ [247]).

Вѣковой опытъ другихъ странъ признаетъ это практически достаточнымъ. Возвращеніе же къ нашему древнему режиму можетъ составить задачу лишь значительнаго будущаго.

Серьезное разногласіе среди критиковъ породило осторожное отношеніе проекта 1892 г. къ связи вотчинной системы съ межеваніемъ и кадастромъ, связи, давно порванной и забытой дѣйствующимъ вотчиннымъ режимомъ.

Одни критики упрекали проектъ за указанное отношеніе, доказывая, что связь съ межеваніемъ необходима даже для индивидуализаціи имѣній, не говоря уже о точности границъ ихъ, безъ которой вотчинная система окажется безпочвенной постройкой, а потому предлагали начать съ межевого дѣла и, только устроивъ его, вводить ипотечную систему [248]); нѣкоторые полагали возможнымъ довольствоваться существующими въ земствахъ свѣдѣніями кадастральнаго характера и картами о положеніи имѣнія въ дачахъ генеральнаго и спеціальнаго межеванія [249]).

Другіе, напротивъ, ссылаясь на западные страны, доказывали, что зависимости ипотечной системы отъ межеванія и кадастра нѣтъ, что они преслѣдуетъ разныя задачи, отчего даже тамъ, гдѣ послѣдніе въ порядкѣ, они существуютъ особо отъ ипотечной системы, что связь послѣдней съ межеваніемъ у насъ означаетъ отсрочку ипотечной реформы на неопредѣленное время, а потому намъ не слѣдуетъ останавливаться съ ипотечной реформой, хотя, несомнѣнно, позднѣе полезно установить отношеніе ипотечной системы съ межеваніемъ и кадастромъ [250]).

---

[247]) Вербловскій въ Сборникѣ Правовѣд. и Общ. Знаній 1895 т. IV.

[248]) Минцловъ въ Ж. М. Ю. 1896 № 7 и 1897 № 8, 9, 10.

[249]) Принтцъ въ Ж. М. Ю. 1899 № 1.

[250]) Лыкошинъ въ Ж. М. Ю. 1897 № 4; Нейпертъ тамъ же 1895 № 9.

Не смотря на требованія критики, проектъ 1907 г. остался по данному вопросу, въ общемъ, на почвѣ проекта 1892 г., лишь дополнивъ значеніе плановъ, подписанныхъ собственниками и сосѣдями, для будущихъ споровъ о границахъ имѣній. Едва ли, впрочемъ, въ современныхъ условіяхъ можно было бы, дѣйствительно, потребовать для связи вотчинной системы съ межеваніемъ больше того, что требуется нашими проектами.

Наконецъ, къ значительнымъ упрекамъ общаго характера относится указаніе нѣкоторыхъ критиковъ на слишкомъ широкій кругъ задачъ вотчиннаго установленія, намѣченныхъ проектомъ [251]).

Дѣйствительно, наше вотчинное установленіе напоминаетъ по широтѣ своихъ задачъ почти-что Вотчинную Коллегію; но это имѣетъ свои достоинства, конечно, при условіи, что вотчинное установленіе не будетъ чрезмѣрно обременено занятіями въ ущербъ дѣлу.

IV. Среди отдѣльныхъ началъ, положенныхъ въ основу формальнаго вотчиннаго права проекта, больше всего подвергались обсужденію слѣдующія:

1. Начало публичности. Одни критики упрекали проектъ за то, что онъ слишкомъ стѣсняетъ начало публичности, не допуская его въ случаяхъ безвозмезднаго пріобрѣтенія и отмѣняя на случай, когда право одного изъ предшественниковъ пріобрѣтено путемъ подлога или иного преступленія [252]).

Другіе, напротивъ, находили, что это начало проводится такъ широко, что проектъ какъ-будто больше заботится о пріобрѣтателяхъ, чѣмъ обладателяхъ собственности [253]).

Въ дѣйствительности проектъ 1892 г. намѣчалъ начало публичности съ большой осторожностью, особенно необходимой при новизнѣ у насъ этого начала. И только проектъ 1907 г., давъ болѣе точную формулировку случаямъ преступнаго пріобрѣтенія права, удлинилъ чрезмѣрно срокъ (съ 3-хъ мѣсяцевъ до 2-хъ лѣтъ) для внесенія статьи, отмѣняющей благодѣтельное дѣйствіе начала безповоротности въ подобныхъ случаяхъ.

2. Начало гласности вотчинныхъ книгъ, не знающее въ проектѣ 1892 г. никакихъ ограниченій, также со стороны однихъ вызывало

---

[251]) Милевскій въ Ж. М. Ю. 1896 № 2.

[252]) Вербловскій, цит. ст.—Гусаковъ и Вормсъ, цит. ст.

[253]) Городыскій, цит. ст.—См. еще Сарандо въ Ж. М. Ю. 1900 № 2.

заслуженный упрекъ [254]), другими же привѣтствовалось [255]). Проектъ 1907 г. поставилъ его въ нормальныя границы.

3. Много возраженій вызывало отрицательное отношеніе проекта 1892 г. къ давности при вотчинной системѣ [256]),—отношеніе, исправленное проектомъ Гр. Уложенія.

4. Производство первоначальной записки вызываетъ также разныя замѣчанія. Одни предпочитаютъ серьезную повѣрку правъ, въ виду важности процедуры [257]); другіе даже сравнительно льготныя требованія проекта все еще находятъ затруднительными [258]).

5. Производство совершенія вотчинныхъ актовъ въ самомъ вотчинномъ установленіи вызываетъ опасенія критиковъ, что этотъ порядокъ отѣснитъ стороны и завалитъ работой самое установленіе; рекомендуется предоставить это дѣло нотаріусамъ [259]). (Что отчасти и дѣлаетъ проектъ 1907 г.).

V. Изъ началъ матеріальнаго вотчиннаго права нѣкоторыя также вызываютъ замѣчанія.

1. Неосновательное положеніе о томъ, чтобы вотчинная записка служила моментомъ пріобрѣтенія собственности лишь въ отношеніи 3-хъ лицъ, между сторонами же для этого достаточно соглашенія послѣднихъ, дѣлаетъ Сарандо, желая такимъ путемъ уравнять случаи пріобрѣтенія по сдѣлкамъ съ прочими [260]).

2. Среди такъ называемыхъ ограниченій права собственности больше другихъ останавливали вниманіе критиковъ наемъ и продажа лѣса на срубъ, которые по проекту выступаютъ то обязательствами, то вещными правами, въ зависимости отъ того, будутъ или нѣтъ они внесены въ вотчинную книгу; причемъ не играетъ роли даже срокъ дѣйствія правоотношенія [261]).

Это, дѣйствительно, странное явленіе находитъ себѣ объясненіе въ нашемъ горькомъ опытѣ и непрестанныхъ жалобахъ на пользованіе указанными правоотношеніями во вредъ кредиторамъ.

---

[254]) Городыскій, цит. ст. стр. 55.—Проектъ 1907 г. исправляетъ этотъ недостатокъ.

[255]) Милевскій, цит. ст. стр. 202.

[256]) Вербловскій, цит. ст.: Сарандо, цит. ст.; Нейпертъ, цит. ст.; Городыскій, цит. ст.; Новаковскій, цит. ст.

[257]) Минцловъ въ Ж. М. Ю. 1896 № 7.

[258]) Новаковскій, Юр. Газ. 1899 № 32—34; Южный Край 1899 № 6240.

[259]) Юр. Газ. 1899 № 32—34: Новаковскій.—Сарандо въ Ж. М. Ю. 1900 № 1.—Другія замѣчанія на порядокъ производства у Берви въ Ж. М. Ю. 1900 № 8; Милевскаго тамъ же 1896 № 2.

[260]) Сарандо въ Ж. М. Ю. 1900 № 2.

[261]) Гусаковъ и Вормсъ, цит. ст. Другія замѣчанія у Вербловскаго, цит. ст. и Сарандо въ Ж. М. Ю. 1900 № 1 стр. 79.

3. Залогъ вызвалъ цѣлый рядъ серьезныхъ замѣчаній. Установленіе залога по завѣщанію признавалось не нужной новинкой [262]).

Оострыя разногласія вызывалъ принудительный залогъ. Одни не безъ основанія усматривали въ немъ новую привиллегію ловкихъ взыскателей, рекомендуя замѣнить его отмѣткой о взысканіи, тѣмъ болѣе, что онъ идетъ на смѣну запрещенія [263]). Другіе, напротивъ, привѣтствовали его, какъ новую разновидность способовъ удовлетворенія, рекомендуя придать ему ту широту примѣненія, которой онъ издавна пользуется на западѣ [264]).

Различное отношеніе вызывала и другая новинка проекта, именно акцессорная природа залога, возведенная въ правило. Одни сочувствовали ей, выражая пожеланіе, чтобы она была свойствомъ и банковаго залога [265]).

Другіе, напротивъ, историческими и практическими соображеніями основательно доказывали неумѣстность и неудобства ея, особенно при допущеніи возраженій изъ личныхъ отношеній на залоговое право,—наконецъ, несправедливость ея въ отношеніи должника [266]).

Дѣлался упрекъ за недопущеніе передачи по частямъ залогового требованія [267]).

4. Организація банковаго залога подверглась особенно жестокой критикѣ со стороны извѣстнаго уже намъ Особаго Совѣщанія [268]).

Послѣднее возражало противъ совершенія залоговаго акта общимъ порядкомъ, вмѣсто прежняго предъявленія залоговаго свидѣтельства въ банкъ, противъ дѣйствія аренды заложеннаго банку имѣнія втеченіе 3-хъ лѣтъ, вмѣсто того, чтобы она уничтожилась, какъ только собственникъ не внесъ банку періодической уплаты; а особенно—противъ продажи заложенныхъ банкамъ имѣній черезъ вотчинныя установленія, вмѣсто прежняго порядка продажи ихъ

---

[262]) Городыскій въ Ж. С. П. Ю. Общ. 1895 № 9 стр. 57.

[263]) Городыскій тамъ же и въ Ж. М. Ю. 1902 № 10 стр. 200; Особ. совѣщаніе при М. Ф.; Цвингманъ въ Ж. М. Ю. 1900 № 4 стр. 23.

[264]) Сарандо въ Ж. М. Ю. 1900 № 1 стр. 91.

[265]) Гусаковъ и Вормсъ, цит. ст.; Цвингманъ въ Ж. М. Ю. 1900 № 4 стр. 17; Суд. Газ. 1900 № 4.

[266]) Принтцъ въ Ж. М. Ю. 1899 № 1 стр. 36; Городыскій въ Ж. М. Ю. 1902 № 10 стр. 214.

[267]) Милевскій въ Ж. М. Ю. 1896 № 2.—Проектъ 1907 г. разрѣшаетъ это.

[268]) Стенограф. Отчетъ засѣданія Особ. совѣщ. СПБ. 1899 г. Отдѣльными дѣятелями совѣщанія были помѣщены особыя статьи, повторяющія идеи отечта: Цитовичъ въ газетѣ „Право“ 1899 г.; Гольденвейзеръ въ Вѣстникѣ Права 1899 № 4.

въ банкахъ; признавалось неудобнымъ для банковъ объявленіе недѣйствительною продажи по невѣрной описи, присоединеніе ко взысканію, начатому банкомъ, другихъ взыскателей, тѣмъ болѣе, что послѣдніе, по проекту, могутъ продолжать взысканіе и тогда, когда банкъ прекратитъ его. Всѣ эти новшества признаются критиками вредными для банковъ, а потому подлежащими отмѣнѣ, тѣмъ болѣе, что банки несутъ высокую и безкорыстную общественную работу, какъ посредники между капиталомъ и землевладѣніемъ, и заслуживаютъ вниманія законодателя.

Всѣ эти соображенія Особаго Совѣщанія и его главныхъ дѣятелей въ свою очередь вызвали горячія возраженія сторонниковъ проекта [269]).

Проектъ, по ихъ заявленію, заботится о землевладѣніи по своей задачѣ. Онъ не нравится банкамъ развѣ тѣмъ, что хочетъ создать благопріятныя условія для частной закладной, которая вездѣ, гдѣ существуетъ устроенная вотчинная система, имѣетъ широкое примѣненіе и даетъ дешевый кредитъ,—болѣе дешевый и не менѣе долгосрочный, чѣмъ даютъ наши банки. Въ критикѣ послѣднихъ на проектъ чуствуется боязнь конкуррента въ видѣ частной закладной.

Странно, въ самомъ дѣлѣ, что представители банковъ высказываются противъ начала безповоротности, противъ свободной передачи залоговыхъ актовъ, противъ распространенія залогового права на послѣдующія приращенія и возведенныя потомъ въ имѣніи постройки.

Неосновательны и протесты банковъ противъ новаго порядка взысканія. Имъ послѣдній не угрожаетъ, но онъ устраняетъ ту ненормальность, что банкъ—сторона—кредиторъ выступаетъ судьею, когда дѣло доходитъ до осуществленія его сдѣлки съ кліентомъ. Прежняя привиллегія банковъ является остаткомъ дореформеннаго строя и давно не имѣетъ оправданій.

Проектъ провозглашаетъ свободу залоговъ и новый порядокъ взысканія, обезпечивающій кредиторовъ. При такихъ условіяхъ сохраненіе привиллегій банковъ становится анахронизмомъ.

Какъ бы то ни было, но проектъ 1907 г., регулируя порядокъ взысканій по банковымъ требованіямъ, вытекающимъ изъ долгосрочныхъ ссудъ подъ залогъ имѣній, сдѣлалъ рядъ важныхъ уступокъ требованіямъ банковъ, сохраняя, насколько возможно, пріобрѣтенныя ими привиллегіи. Именно, этотъ проектъ впервые внесъ очерченный нами въ § 38 п. IV отдѣлъ „А.“ спеціальный порядокъ

---

[269]) Цвингманъ въ Ж. М. Ю. 1900 № 4 стр. 11.

взысканія кредитными установленіями съ заложенныхъ имъ по займамъ имѣній, и внесъ, очевидно, уступая давленію со стороны представителей нашихъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ.

Подводя итоги критическимъ замѣчаніямъ на послѣдніе проекты вотчинной системы, мы въ концѣ концовъ должны признать, что, при всѣхъ перечисленныхъ недостаткахъ проектовъ, намѣчаемый ими вотчинный режимъ представляетъ несомнѣнныя и громадныя преимущества передъ нынѣ дѣйствующей нотаріально-крѣпостной системой. А потому скорѣйшее введеніе проектируемой вотчинной системы, по исправленіи дѣйствительныхъ недостатковъ проектовъ, представляется въ высшей степени желательнымъ.

Вотчинный режимъ, построенный на твердой и надежной основѣ испытанныхъ началъ ипотечной системы, являясь лишь возсозданіемъ въ усовершенствованномъ видѣ порядка, дѣйствовавшаго въ древнемъ правѣ, составитъ одну изъ видныхъ страницъ въ нашей новѣйшей исторіи гражданственности.
