15593.

15593n

15593.

19032.

БИБЛІОТЕКА Редакц. Комитета М. Н. Обр.

ОСНОВНЫЯ НАЧАЛА ИПОТЕЧНАГО ПРАВА.

Лекціи читанныя въ г. Либавѣ въ 1891 г.

А. А. Башмаковымъ.

Г. Либава, 1891 г.
Изданіе Лито-Типографіи М. Петерсона, Іюліановск. ул., собств. д. № 40.

39
Библиотека НКФ СССР

79639

Дозволено цензурою. — Г. Рига, 5-го августа 1891 г.

Печатано въ Лито-Типографіи М. Петерсона, въ Либавѣ, Іюліановск. ул., собств. д. № 40.

БИБЛІОТЕКА
Комитета Грамотности Мин. Фин.

ПОСВЯЩАЕТСЯ СУДЕБНОМУ ВѢДОМСТВУ

города Либавы,

ВЪ ЗНАКЪ ПРИЗНАТЕЛЬНОСТИ АВТОРА

за благосклонное вниманіе къ настоящимъ лекціямъ.

Предисловіе.

„What a multitude of things there are in a law!“

Jeremie Bentham.

Краткій курсъ ипотечнаго права, который мы рѣшаемся выпустить въ свѣтъ, сложился случайно. Сначала не имѣлось въ виду составленія книги. Дѣло началось съ того, что по окончаніи первоначальныхъ работъ устроенія нашего крѣпостнаго отдѣленія, занявшихъ около полутора лѣтъ со дня открытія новыхъ судебныхъ округовъ Прибалтійскаго края, зимою 1890 года возникла мысль о желательности — подѣлиться съ нѣкоторыми интересующимися — тѣмъ богатымъ накопленіемъ фактовъ, которые легко поддаются наблюденію въ каждомъ мало-мальски большомъ ипотечномъ учрежденіи. Вмѣстѣ съ тѣмъ казалось весьма своевременнымъ пользоваться наличностью такого матеріала для изученія ипотечнаго права, въ виду стоящей на очереди общей реформы и введенія ипотечной системы въ Россіи. Приступая къ такому опыту, мы имѣли въ виду составить небольшой кружокъ, преимущественно изъ младшихъ силъ нашего вѣдомства, въ особенности изъ кандидатовъ на судебныя должности, будущность и спеціальность коихъ еще не успѣли выясниться окончательно, и для которыхъ съ открытіемъ будущихъ вотчинныхъ установленій въ Имперіи могли открываться новые пути, подъ условіемъ извѣстной подготовки. Предполагались, главнымъ образомъ, практическія занятія, къ которымъ имѣли присоединиться нѣкоторыя теоретическія указанія. Въ этомъ направленіи влекло насъ и собственное желаніе поучиться и вдуматься въ раскрывающіеся вопросы по мѣрѣ ихъ изложенія, въ силу извѣстной истины: „docendo discimus.“ Много вопросовъ, многія послѣдствія исходныхъ началъ развились и для нашего пониманія въ настоящей ихъ полнотѣ — только со времени ихъ разработки для этихъ бесѣдъ. По мѣрѣ того, какъ стала разматываться нить нашего изложенія, самая задача осложнилась и разрослась. Матеріалъ оказался гораздо болѣе обширнымъ, нежели предполагалось вначалѣ и потребовалъ не меньше 14 лекцій для его далеко не полнаго изложенія *). Пока шла общая часть (въ первыхъ шести

*) Такъ, пришлось отказаться отъ помѣщенія ипотечной системы Царства Польскаго въ программу лекцій, когда была уже отпечатана стр. 6, на которой указывается это первоначальное намѣреніе.

лекціяхъ), тема сводилась приблизительно къ тому, чтобы передать, по возможности сжато и ясно, то, чѣмъ иностранная литература съ такою изумительной полнотою наполнила объемистыя книги. Но съ того момента, когда наши шаги вступили въ дѣвственный лѣсъ нашего ипотечнаго права, передъ нами стала уже слагаться болѣе требовательная и не столь удобоисполнимая программа: за отсутствіемъ готовыхъ образцовъ всесторонняго изученія Прибалтійскаго ипотечнаго права пришлось во многомъ совершать построенія догмы на свой страхъ, пролагая свой путь тамъ, гдѣ проходило только перо законодателя и недомысліе практика. На такой почвѣ приходится съ одной стороны — подражать тѣмъ пріемамъ изслѣдованія, которые чужая литература обнаруживаетъ на чужихъ образцахъ; съ другой стороны — прикладывать звенья силлогизма къ дарамъ законодателя. Не безъ колебанія и съ недовѣріемъ къ самому себѣ — наблюдали мы, какъ выросталъ и складывался изъ этихъ выводовъ общій абрисъ болѣе цѣльнаго ученія. Въ нѣкоторыхъ его частяхъ, (напримѣръ, при опытѣ теоретическаго построенія „записей", послѣдствій „порочной корроборацiи" или „добросовѣстности третьяго лица", наконецъ въ ученіи „о старшинствѣ") — невольно напрашивалось сомнѣніе: а что̀, если законодатель этого никогда не думалъ? — Въ основаніи этого опасенія лежитъ своя доля мыслительнаго рабства, которую мы, по заведеннымъ традиціямъ, носимъ въ себѣ; иначе говоря — та фикція, будто плоды интерпретаціи и толкованія только тѣмъ цѣнны и пригодны, что они суть самая мысль законодателя. Эта фикція такъ укоренилась, что ея продолжаютъ придерживаться, вопреки тому ежедневному зрѣлищу, которое всюду представляетъ дѣятельность высшихъ судебныхъ истолкователей закона, устами коихъ законодатель говоритъ то, чего онъ несомнѣнно не мыслилъ. Подъ вліяніемъ этой фикціи наши представленія какъ будто раздваиваются; мы юридически думаемъ то, что мозги наши отказываются допускать житейски — и стараемся убѣдить себя въ томъ, будто законодатель все продумалъ и предусмотрѣлъ. Не проще-ли повернуть и юридическое теченіе мысли въ томъже направленіи, куда влечетъ насъ здравый смыслъ? Интерпретація не выражаетъ и не можетъ выражать то-же самое, что̀ высказано закономъ; она идетъ далѣе въ своемъ творческомъ пути и стремится къ сооруженію стройнаго зданія мысли; ея строительный матеріалъ составляютъ выводы изъ данныхъ законодателя. Одного выкинуть и измѣнить нельзя, того неизмѣннаго фундамента, на которомъ зданіе ростетъ. Не одно лишь раскрытіе мысли законодателя — а приложеніе къ его велѣніямъ правильныхъ пріемовъ нашей мысли — такова высшая цѣль интерпретаціи. Не чуждаться, какъ грѣха, а сознательно мы должны привѣтствовать ту юриспруденцію, которая поставитъ себѣ идеаломъ — быть продуктомъ искусства. Въ ней содержится одна изъ тѣхъ творческихъ силъ, изъ которыхъ складывается народное право, и пробужденіе коихъ возвѣщаетъ величіе законодательной эпохи *). Сознаніе

*) Ср. „R. v. Ihering — Geist des römischen Rechts" — III Th. „Die Juridische Kunst, § 48."

существованія этой силы и роли интерпретаціи, но съ превратной оцѣнкой ея значенія, чувствуется въ безумномъ запретѣ Юстиніана, возбранившаго подъ страхомъ тяжкой кары всякое комментированіе Дигестовъ. Эту жалкую ошибку склоненъ былъ повторить и Наполеонъ I, когда при первомъ появившемся комментаріи къ Кодексу, у него вырвалось изъ устъ восклицаніе: „mon code est perdu!“ Съ этими двумя именами связывается обыкновенно представленіе величайшаго законодательнаго творчества; между тѣмъ, слѣдуетъ признать, что тѣ-же имена принадлежатъ умамъ, отъ которыхъ повидимому была скрыта одна половина правоваго творчества. Изъ двухъ близнецовъ и сотрудниковъ правоваго роста, изъ коихъ одинъ указываетъ путь и именуется „закономъ“, а другой шествуетъ по этому пути и называется „толкованіемъ“, — они признали только перваго; потому что первый былъ ближе къ ихъ пониманію.

Указанныхъ соображеній достаточно для того, чтобы облегчить сердце всѣмъ комментаторамъ, отъ мала до велика. Сошлемся и мы на эту точку зрѣнія, если подвергнемся упреку въ томъ, что мы далеко зашли въ своихъ построеніяхъ ипотечной системы и изобразили въ подробностяхъ многое, что кроется въ выводахъ, но не въ буквѣ изданныхъ законовъ. Мы постарались, въ связи съ теоретическими соображеніями, служащими фундаментомъ каждой системы, изобразить тѣ пріемы ипотечной практики, которые, по нашему пониманію, должны считаться правильными и законными — и, въ предѣлахъ нашего округа, примѣняются безусловно. Значительная часть этихъ пріемовъ, вѣроятно, уже практикуется и въ другихъ округахъ, или со временемъ найдетъ въ нихъ соотвѣтствующій отголосокъ. Но мы не можемъ претендовать на то, что сумѣли изобразить повсемѣстную практику всѣхъ округовъ Прибалтійскаго края; такъ какъ эта практика во всѣхъ ея разновидностяхъ — не можетъ быть воспроизведена иначе, какъ на основаніи повсемѣстной ревизіи; каковой матеріалъ въ нашихъ рукахъ не былъ. Разсчитывая на то, что многое еще недостаточно выяснилось изъ практики нашихъ недавно-заведенныхъ крѣпостныхъ отдѣленій, Министерство Юстиціи до сихъ поръ, повидимому, придерживалось тактики воздержанія отъ поспѣшной и излишней регламентаціи, допуская возможность нѣсколько разнообразныхъ проявленій организаціонныхъ силъ каждаго округа. Косвенно содѣйствовать объединенію этой практики есть отчасти задача юридической литературы. Принести свою посильную дань къ осуществленію этой задачи — вотъ первый мотивъ къ изданію настоящихъ лекцій.

Но, въ связи съ этими мыслями, оживаютъ и другія надежды. Вспоминается и то, что на родинѣ готовится значительное дѣло, для коего потребуется много подготовленныхъ головъ. Тогда наступитъ моментъ общаго и сильнаго запроса и въ правительственныхъ учрежденіяхъ, и въ банкахъ, и

въ рядахъ адвокатуры — на людей, знающихъ и видѣвшихъ, что́ такое ипотечная система. А гдѣ ихъ найти въ такомъ количествѣ? откуда взять эту подготовку, коли не въ тѣхъ частяхъ Россіи, гдѣ уже прочно заведены эти установленія? Доведеніемъ нашихъ лекцій до конца, въ связи съ изданіемъ курса, мы хотѣли дать толчокъ такого рода мысли, что ипотечныя установленія Царства Польскаго и Прибалтійскихъ губерній могутъ и должны служить практическими школами для подготовленія нашихъ будущихъ ипотечныхъ дѣятелей къ пониманію того, чего не можетъ дать одно простое чтеніе книгъ на дому. Казалось-бы, нетрудно осуществить эту мысль въ организованномъ и широкомъ видѣ. Поземельные банки, судебныя мѣста, частныя лица — могли-бы выставить значительное число охотниковъ поучиться новому дѣлу, которымъ надлежало-бы съѣзжаться на нѣсколько мѣсяцевъ въ тѣ города Царства Польскаго или Прибалтійскаго края, гдѣ заранѣе моглобы устроиться то, что происходило у насъ въ Либавѣ за послѣдніе шесть мѣсяцевъ. Мы полагаемъ, что въ случаѣ циркулярнаго запроса ипотечныхъ дѣятелей нашихъ окраинъ, оказалось-бы не мало изъ нихъ, которые охотно согласились-бы принести свой трудъ на такое общеполезное начинаніе.

Такимъ путемъ явится возможность, при сравнительно небольшихъ расходахъ и незначительной затратѣ времени, разсчитывать на людей подготовленныхъ для проведенія ипотечной реформы при необыкновенно трудныхъ условіяхъ, какія представляются въ нашемъ отечествѣ. Эти затрудненія представляются намъ главнымъ образомъ въ трехъ видахъ препятствій, съ которыми едва-ли приходилось считаться на западѣ съ такою силой. Препятствіе бытовое, или нравственное, состоитъ въ томъ печальномъ явленіи, которое хорошо извѣстно дѣятелямъ, пожившимъ въ глубокой провинціи: это — неуваженіе къ чужой собственности и ея границамъ. Препятствіе юридическое состоитъ въ полномъ отсутствіи до нашихъ дней — порядочнаго гражданскаго кодекса; благодаря этому обстоятельству, ипотечная реформа въ Россіи — вынуждена опредѣлять матеріальную догму, а не ограничиваться однимъ приноровленіемъ къ готовой догмѣ приносимаго ею режима книжной записи. Наконецъ, третье препятствіе — географическое — состоитъ въ обширности Россіи. Для того, чтобы не повторять по этому поводу битыхъ общихъ мѣстъ, мы сошлемся на одинъ живой примѣръ. Въ женевскомъ кантонѣ введена система единенія ипотеки съ кадастромъ, дающая, не смотря на несостоятельность, вообще говоря, французской регистраціи, изумительные результаты со стороны установленія во всѣхъ предметахъ владѣнія ихъ неизмѣннаго „межеваго тождества“ (стр. 20). Спеціальное учрежденіе „кадастра“ неустанно работаетъ съ 1844 г. надъ окончаніемъ этой реформы. Между тѣмъ, она до сихъ поръ не окончена. Для освѣщенія этого факта слѣдуетъ указать, что величина всего кантона соотвѣтствуетъ одному русскому уѣзду въ миніатюрѣ, и что кадастръ существовалъ въ немъ уже въ концѣ XVIII вѣка. Выводъ, получаемый отсюда для нашего отечества, не особенно утѣшителенъ. Громадность самой терри-

торіи какъ-бы ставитъ предѣлъ нашимъ надеждамъ и отдаляетъ подобныя высшія формы и задачи въ разрядъ недосягаемыхъ и воспрещенныхъ плодовъ.

При видѣ трудности предстоящей задачи, естественно возникаетъ нѣкоторое опасеніе, какъ-бы не оказалось недостаточное число подготовленныхъ для нея людей. Всѣ мѣры, способныя подготовить спеціальныхъ дѣятелей, какъ мы изложили выше, весьма желательны и должны содѣйствовать успѣху. Не менѣе надлежитъ привѣтствовать то оживленіе интереса къ ипотечному праву, которое теперь пробуждается среди нашихъ юристовъ, и признакомъ коего служитъ появленіе за послѣдніе годы цѣлаго ряда изслѣдованій (Гантовера, перевода Дуткевича, Лыкошина, Сопова и т. п.) на почвѣ, до той поры, почти не затронутой. Не будучи пророкомъ, можно предвидѣть, что волна возрастающаго интереса къ ипотечному дѣлу не дошла еще до своей высшей точки поднятія, и что всякое сочиненіе отвѣчающее этому запросу, окажется умѣстнымъ. Это соображеніе придаетъ намъ смѣлость передать настоящія лекціи на судъ нашимъ читателямъ.

А. Башмаковъ,

Предсѣдатель Газенпотъ-Гробинскаго Съѣзда Мировыхъ Судей.

г. Либава,
12 Іюля 1891 года.

Оглавленіе.

ПЕРВАЯ ЛЕКЦІЯ.

ВТОРАЯ ЛЕКЦІЯ.

ТРЕТЬЯ ЛЕКЦІЯ.

ЧЕТВЕРТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ПЯТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ШЕСТАЯ ЛЕКЦІЯ.

СЕДЬМАЯ ЛЕКЦІЯ.

ВОСЬМАЯ ЛЕКЦІЯ.

ДЕВЯТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ДЕСЯТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ОДИНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ДВѢНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

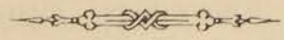
ТРИНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ЧЕТЫРНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

ЗАМѢТКИ И ПРИМѢЧАНІЯ.

Стран.

ПРИЛОЖЕНІЯ.



ЛЕКЦІИ.

ОСНОВНЫЯ НАЧАЛА ИПОТЕЧНАГО ПРАВА.

ПЕРВАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 27 Января 1891 года).

§ 1. Понятіе ипотеки проникло въ русскую литературу сравнительно недавно. До шестидесятыхъ годовъ, рѣдкіе изслѣдователи, случайно заходившіе въ эту область, имѣли полное право предполагать, что читатели ихъ не знаютъ ни названія, ни понятія ипотеки. Большая часть трудовъ, проложившихъ этотъ путь, относится къ семидесятымъ годамъ. Значительное количество исходитъ отъ пера экономистовъ и служитъ подкрѣпленіемъ того соображенія, насколько туго русскіе мыслители склонны надѣлять своими симпатіями чистую юриспруденцію, неподкрашенную экономическою доктриною. Если къ этимъ соображеніямъ чуждости занимающаго насъ вопроса для русской литературы присоединить еще признаваемую и иностранными писателями трудность и сбивчивость самаго предмета, то ясна будетъ причина, вслѣдствіе которой необходимо предпослать нашимъ бесѣдамъ опредѣленіе самаго понятія ипотечнаго права и ясное установленіе терминовъ, употребленіе коихъ должно происходить безъ колебанія ихъ значенія.

Слово „ипотека" имѣетъ три примѣненія, изъ коихъ первое наиболѣе тѣсное и самое точное; второе нѣсколько шире, (въ этомъ смыслѣ оно соотвѣтствуетъ настоящему заглавію), и наконецъ третье совершенно превратное и негодное, хотя оно часто повторяется въ разговорѣ.

По первому или первоначальному смыслу „hypotheca" значитъ „залогъ", „закладная". Съ греческаго (*ὑποθήκη*) это слово имѣетъ смыслъ того, что „подставлено", стало-быть означаетъ опору, вещественное обезпеченіе такого долговаго соглашенія, которое безъ этой опоры или обезпеченія было-бы чѣмъ-то не вполнѣ твердымъ и вѣрнымъ. Слово человѣка, личный кредитъ — зависитъ отъ чести, т. е. отъ элемента, къ сожалѣнію весьма не устойчиваго, а иногда и призрачнаго. А вотъ вещь не обманетъ, пока она налицо; а недвижимость всегда налицо. Вотъ что значитъ эта „подпора" или „подставка", которую греческимъ словомъ называемъ „ипотекой".

Второе значеніе, (содержащееся въ выраженіи **„ипотечное право"**) — такъ широко, что оно сразу приводитъ насъ въ прикосновеніе съ самыми животрепещущими вопросами нашего изложенія, и мы этого термина не можемъ ясно опредѣлить безъ того, чтобы однимъ-же штрихомъ не отмежевать всей области права, служащей предметомъ нашихъ занятій. Въ этомъ значеніи — **„ипотечнымъ"** надлежитъ именовать **тотъ отдѣлъ вещнаго права,** который объемлетъ собою **порядокъ возникновенія права собственности и вещныхъ ея обремененій, на сколько это возникновеніе стоитъ въ связи съ книжною записью.**

Наконецъ третье къ сожалѣнію довольно распространенное употребленіе слова „ипотека“ равносильно выраженію „записанная недвижимость“. Такъ говорятъ: „ипотека подъ № 10 Широкой улицы — нынѣ застроена каменнымъ зданіемъ“. Въ этомъ смыслѣ мы вовсе не будемъ употреблять этого термина и будемъ всегда выражаться словомъ: „недвижимость“, или „имѣніе“.

§ 2. Считаю нынѣ-же необходимымъ вернуться ко второму смыслу ради болѣе полнаго очерченія понятія „ипотечнаго права“ и, черезъ это опредѣленіе мы войдемъ вглубь нашаго предмета.

Указавъ на принадлежность „ипотечнаго права“ къ той области гражданскаго правовѣдѣнія, которая носитъ названіе „вещнаго“, мы тѣмъ самымъ сказали то, что главные признаки этой группы правъ должны быть присущи ипотечнымъ началомъ всюду, гдѣ мы съ ними встрѣтимся. Напомню вкратцѣ, въ чемъ состоятъ эти основные признаки: какъ часть гражданскаго, вещное право раздѣляетъ съ нимъ свойство частнаго порядка его защиты; такъ какъ всякое гражданское право тѣмъ отличается отъ публичнаго, что осуществленіе, упражненіе и защита его всецѣло зависятъ отъ иниціативы и желанія управомоченнаго. Къ этимъ общимъ свойствамъ всякаго гражданскаго права, **вещное** право присоединяетъ одно, ему лишь присвоенное качество, которымъ оно и отличается отъ **обязательственнаго** отдѣла гражданскаго права. Это свойство основано на различіи исковъ, служащихъ защитой нарушенному праву и ведетъ свое происхожденіе отъ римскаго раздѣленія исковъ „in rem“ съ одной стороны и исковъ „in personam“ съ другой стороны. Первые иски, самымъ характернымъ представителемъ коихъ является „виндикаціонный искъ“, — представляютъ такую картину: моя вещь пропала. Гдѣ-бы я ее ни находилъ, я ее отрываю изъ непрошенныхъ рукъ. Никакого снисхожденія къ уважительности порядка пріобрѣтенія третьимъ лицомъ — я знать не хочу. Во всеоружіи моего святѣйшаго, всюду охраняемаго права, какъ хозяинъ вещи — я ревниво возбраняю постороннее къ ней прикосновеніе, съ чьей-бы стороны ни было. При этомъ я ни къ кому въ особенности претензіи не имѣю, а оборону направляю противъ всѣхъ и каждаго. Таковъ искъ вещный, въ противоположность иску личному, направленному къ тому, чтобы лицо, обязанное совершить въ мою пользу какое либо дѣйствіе, не смѣло уклоняться отъ исполненія этого обязательства.

Итакъ, вотъ **признаки всѣхъ вещныхъ правъ**: они осуществляются лишь по **частной иниціативѣ** управомоченныхъ и пользуются для своей защиты тѣмъ **искомъ**, который направленъ **противъ всякаго нарушителя** и именуется **искомъ вещнымъ**. Какого-бы института вещнаго права мы ни брали, всѣ они должны имѣть эти два свойства, подъ страхомъ немедленнаго ихъ исключенія изъ числа вещныхъ: собственность, владѣніе, сервитуты, залогъ, реальныя повинности, эмфитевзисъ, суперфициесъ, чиншевое владѣніе, всѣ подчиняются тому-же закону.

Спрашивается теперь, гдѣ мѣсто ипотечнаго права среди перечисленныхъ самостоятельныхъ институтовъ? На этотъ вопросъ не трудно отвѣтить. Мы теперь перечислили самостоятельные институты вещнаго права. Ипотечное-же право является среди нихъ въ качествѣ **придаточнаго** института. Нигдѣ онъ не мыслимъ, какъ самостоятельно противополагающійся собственности, или залогу, или реальнымъ повинностямъ. Между тѣмъ, вездѣ и всюду чувствуется его прикосновеніе, и нѣтъ того отдѣла вещныхъ правъ, который былъ бы ему чуждъ. Вы тщетно будете его искать въ римскомъ правѣ, или въ позднѣйшихъ системахъ пандектнаго ученія, гдѣ стоятъ одни только вѣ-

ковые фундаменты обще-европейскаго гражданскаго права, среди которыхъ ипотечное право явилось непризнаннымъ пришельцемъ. Вся его исторія свидѣтельствуетъ о его незаконнорожденности. Любопытно именно то, что ипотечные институты развились сначала не благодаря, а вопреки юристамъ.

§ 3. Если это такъ, то справедливо будетъ задаться вопросомъ: откуда взялся этотъ нежданный пасынокъ юриспруденціи? Онъ взялся оттуда, откуда выросъ и вексель. Оба они — происхожденія не благороднаго. Создала ихъ нужда, при возрастающей требовательности кредита. Вексель и ипотечныя учрежденія — эти два брата въ позднѣйшемъ мірѣ родились тогда, когда окаменѣлыя формы древняго права оказались уже не соотвѣтствующими зарождающимся силамъ всемірнаго оборота. Необходимость пріискать формы обмѣна между людьми отдаленныхъ другъ отъ друга мѣстностей, затѣмъ возрастающая предпріимчивость, связывающая въ одинъ солидарный обмѣнъ выгодъ весьма отдаленныя одна отъ другой минуты жизни, все это выдвинуло новую силу, удовлетворяющую обѣимъ нуждамъ. Эта сила — **современный кредитъ.**

Вѣра въ полученіе обратно того, что затрачено, можетъ имѣть двоякое основаніе: или въ личной силѣ, способности и чести того лица, на котораго возлагается такая вѣра; или въ надежности тѣхъ вещей, которыми вѣра эта обезпечена. Въ первомъ случаѣ имѣется **кредитъ личный,** во второмъ — **кредитъ реальный.** Не трудно уразумѣть въ чемъ лежитъ неизбѣжное стремленіе этихъ двухъ видовъ кредита ко взаимному противорѣчію *). Основной идеей реальнаго кредита является обезпеченіе изъ опредѣленныхъ вещей, съ исключительнымъ преимуществомъ передъ всякимъ другимъ кредиторомъ; личный-же кредитъ не терпитъ никакого ограниченія въ удовлетвореніи на всей совокупности имущества должника. Это противорѣчіе рѣзче всего выступаетъ въ моментъ конкурса. Принципъ конкурса, что вся имущественная масса идетъ на удовлетвореніе всѣхъ кредиторовъ, есть принципъ уравнительный, въ которомъ нѣтъ мѣста для привиллегированнаго удовлетворенія кого-бы то ни было. Въ этомъ внутреннемъ противорѣчіи кроется та причина, вслѣдствіе которой эти два вида кредита — реальный и личный, будучи тѣсно сплетены сначала ихъ возникновенія, однако постепенно пробиваютъ себѣ каждый свою дорогу; результатомъ чего является съ одной стороны **вексель, какъ выразитель личнаго кредита** и **ипотечныя установленія какъ выраженіе вещнаго, или реальнаго кредита.** Личному кредиту созданная имъ форма векселя давала двѣ гарантіи противъ опасности неплатежа: а) краткосрочность вексельнаго займа и б) энергію взысканія, доходящую до высшаго выраженія въ конкурсѣ. При этомъ, бланковая оборотность векселей сдѣлала изъ нихъ со временемъ предметъ, во всякое время легко обращаемый на наличныя деньги; между тѣмъ, какъ равномѣрная отвѣтственность цѣлаго ряда надписателей придала вексельному праву почти свойства права вещнаго. Питая черпаемыя имъ новыя силы къ развитію изъ среды практическихъ людей и изъ купеческаго быта, а не изъ круга ученыхъ юристовъ, вексельное право воплотило въ себѣ независимость торговаго міра и новѣйшаго времени отъ древнихъ традицій и пошло своимъ путемъ, внѣ опеки римской юриспруденціи и ученыхъ, взгляды которыхъ могли только стѣснять это развитіе. Эта сторона еще болѣе сближаетъ вексельный институтъ съ ипотечными **).

*) Ср. „Dernburg und Hinrichs. — Das Preussische Hypothekenrecht“ стр. 2.
**) „Dernburg und Hinrichs“ — тамъ-же.

Тѣже качества, которыя личный кредитъ обезпечилъ себѣ въ вексельной формѣ, именно — широко развитая передаваемость орудія кредита и легкость быстраго обратнаго вырученія денегъ — должны были въ такой же степени предлагаться къ услугамъ реальнаго кредита, въ институтѣ ипотеки. Въ ней лежитъ **форма установленія правъ.** Это такая форма, благодаря которой пріобрѣтатель знаетъ, что онъ затратилъ свои деньги на нѣчто безповоротно крѣпкое, что его средства защиты противъ всякаго посягателя будутъ иски вещные, направленные противъ всего человѣчества, а не просто личные иски къ передатчику этихъ правъ. Пріобрѣтатель не только можетъ успокоиться въ этомъ сознаніи безопасности; онъ во всякое время долженъ быть въ состояніи легко передать тѣже права за деньги; словомъ ипотечная система создаетъ такія орудія кредита, которыя своею безпрепятственною передаваемостью предоставляютъ капиталу открытый путь за поисками легчайшаго роста. Только при такихъ условіяхъ, поземельный кредитъ вправѣ расчитывать на приливъ денежныхъ средствъ въ такое время, когда всевозможныя промысленныя предпріятія манятъ къ себѣ денежный приливъ, какъ высотою дивиденда, такъ и неформальностью пріобрѣтенія и сбыта его рентныхъ бумагъ.

И такъ, мы опредѣлили ипотечному праву его мѣсто и назначеніе, назвавъ его **придаточнымъ** инстутутомъ среди самостоятельныхъ **вещныхъ** правъ и указавъ въ немъ **форму** установленія этихъ правъ.

§ 4. Но, могутъ возразить, если это только **форма установленія правъ,** то не слѣдуетъ-ли отвести ей болѣе скромное мѣсто, среди обрядовъ безспорнаго судопроизводства, исключивъ ее вовсе изъ гражданскаго права, а ужъ въ особенности изъ вещнаго, т. е. самой матеріальной части гражданскаго права?

Есть нѣкоторыя законодательства, относительно которыхъ такой взглядъ почти безусловно вѣренъ и гдѣ ипотечныя учрежденія мало выходятъ изъ области формальнаго права: это группа законодательствъ, имѣющихъ въ своемъ основаніи французскій кодексъ, признающій съ одной стороны продажу состоявшеюся не со дня записи, а со дня соглашенія (консенсуальная теорія — ст. 1583 Гражд. Код.), а съ другой стороны допускающій еще безмолвныя ипотеки, вовсе не записанныя (ст. 2135). Въ этой независимости возникновенія правъ отъ осязательной книжной записи, нѣкоторые французскіе писатели находятъ завидную печать какого то высшаго духовнаго начала *). Но современная юриспруденція, не столько преданная спиритуализму, сколько преслѣдованію земныхъ интересовъ, безповоротно осуждаетъ такое ревнивое обереганіе права отъ матеріальныхъ послѣдствій книжной записи, справедливо усматривая въ немъ страданіе начала гласности, безъ котораго кредитъ обреченъ на жалкое прозябаніе. Римскому праву, не менѣе нежели французскому кодексу, чуждо было понятіе матеріальныхъ послѣдствій записи въ томъ его видѣ, какъ оно нынѣ развилось въ ипотечной системѣ; при этомъ оно связывало пріобрѣтеніе вещныхъ правъ не съ соглашеніемъ, а съ передачей: а съ римскимъ правомъ шла рука объ руку и германская практика (Gemeinrechtliche Praxis), которая, пропитавшись его началами, долго сопротивлялась развитію матеріальнаго воздѣйствія книжной записи. Такъ напримѣръ, въ Пруссіи даже въ то время, когда ипотечное законодательство успѣло

*) „Un sceau respectable de spiritualité“ Troplong. — „Privil. & hypoth., Transcr. p. 66 — (см. цит. въ книгѣ Сопова стр. 29).

уже намѣтить свои главныя основанія, т. е. въ серединѣ XVIII вѣка, все еще руководящія сферы нѣмецкихъ юристовъ, воспитанныхъ на римскихъ идеяхъ, продолжали не только относиться критически къ ипотечнымъ началамъ, но видѣли даже въ нихъ не болѣе, какъ формальныя нормы, остающіяся, по ихъ мнѣнію безъ вліянія на матеріальное право *).

Цѣлый рядъ партикулярныхъ законодательствъ Германіи вполнѣ рѣзко и отчетливо выдвинули значеніе записи, какъ факта, съ наличностью котораго связываются матеріальныя права на недвижимомъ имуществѣ; при чемъ нѣкоторыя изъ нихъ поставили возникновеніе правъ въ зависимость отъ юридической сдѣлки въ связи съ записью; но иныя, именно — законодательства городовъ Любека и Гамбурга, герцогства Мекленбургскаго, Саксоніи а также баварскій проектъ **) — пошли дальше и признали правовыя матеріальныя послѣдствія за одною лишь записью независимо отъ ея юридическихъ основаній.

Не останавливаясь пока на особенностяхъ этого крайняго примѣненія начала формальной легитимаціи, мы воспользуемся лишь этимъ указаніемъ, чтобы объяснить, какъ могла возникнуть въ послѣднихъ законодательныхъ работахъ мысль отведенія этому предмету особой главы гражданскихъ кодексовъ, посвященной **общимъ началамъ установленія правъ на недвижимыя имущества**, независимо отъ спеціальныхъ раздѣловъ собственности, залога и т. под. правъ. По примѣру баварскаго проекта, такъ поступили составители новѣйшаго обще-германскаго проекта гражданскаго уложенія, посвятивъ этимъ общимъ началамъ ст. 826—247 проекта, непосредственно передъ раздѣломъ о собственности. Такая глава представляется нововведеніемъ, до сихъ поръ не существовавшимъ въ дѣйствовавшихъ кодексахъ и должна содержать общія опредѣляющія нормы, лежащія въ основаніи порядка возникновенія права собственности и другихъ, менѣе полныхъ правъ надъ вещью, насколько это возникновеніе зависитъ отъ поземельной или ипотечной регистраціи. Здѣсь мѣсто также опредѣленію началъ общественной достовѣрности записи, старшинства послѣдовательныхъ обремененій на томъ-же имуществѣ, а также отношенія этой регистраціи къ фактамъ давности и принудительнаго долговаго взысканія.

Таковы очертанія предмета, избраннаго для нашихъ бесѣдъ, словомъ того, что мы въ данномъ изложеніи называемъ **ипотечнымъ правомъ**. Въ немъ есть такимъ образомъ **формальная** сторона; но есть и **матеріальная**. Поэтому казалось-бы естественнымъ, чтобы одна часть составляла главу гражданскаго процесса, а другая — отдѣлъ гражданскаго права. Мы полагаемъ однако, что матеріальныя стороны, хотя позднѣйшія по своему происхожденію, до такой степени берутъ верхъ своею существенностью, что ими опредѣляется то единое мѣсто, которое принадлежитъ ипотечному праву въ общей системѣ. При нераздѣльности ипотечнаго права, мы видимъ въ немъ скорѣе предметъ изслѣдованія для цивилиста, нежели отдѣлъ гражданскаго процесса. Съ этой точки зрѣнія, мѣсто ипотечной организаціи именно въ системѣ матеріальнаго гражданскаго права.

§ 5. Понятіе ипотечнаго права опредѣлено. Укажемъ вкратцѣ и программу предстоящаго изложенія. Сначала необходимо раздѣлить разнообразныя ипотечныя системы на два семейства: къ первому принадлежатъ болѣе

*) „Dernburg und Himrichs“ — тамъ-же стр. 15.

**) Motive zum Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Sachenrecht, S. 137.

или менѣе систематическія книги и собранія актовъ, задающіяся одною лишь идеею совершенія, утвержденія или укрѣпленія сдѣлокъ въ судѣ, или вообще у крѣпостныхъ дѣлъ, ради одной публичности отдѣльныхъ сдѣлокъ. Этотъ типъ несравненно менѣе совершенный, нежели второе семейство, къ которому относятся всѣ законодательства, усвоившія себѣ идею вотчинной книги или „грундбуха,“ т. е. такого рода записи, гдѣ состояніе каждаго имѣнія представляется въ наглядности. Это раздѣленіе дастъ намъ сравнительное мѣрило и поможетъ намъ критически оцѣнить весьма неравномѣрныя качества законодательствъ того и другаго типа. При помощи такой сравнительной оцѣнки, мы познакомимся съ историческимъ возникновеніемъ ипотечнаго законодательства — въ западной Европѣ и на нашихъ окраинахъ. При этомъ, мы обратимъ вниманіе на тѣсную связь ипотеки съ конкурсомъ, характеризующую развитіе этого учрежденія вплоть до его послѣднихъ, болѣе независимыхъ шаговъ. Этотъ вступительный очеркъ выдѣлитъ передъ Вами ту закладку, на которой покоится все зданіе ипотечной системы, а именно тѣ три основные вопроса, которымъ не лишне будетъ посвятить особую лекцію: начало гласности, начало легальности и начало общественной достовѣрности вотчинной книги.

Конечной цѣлью нашей будетъ впрочемъ возвращеніе къ тому, что ближе всего касается насъ, т. е. къ изученію здѣшняго закона. Установивъ въ первыхъ чтеніяхъ общія точки зрѣнія, мы по этому перейдемъ къ разсмотрѣнію дѣйствующаго въ нашемъ судебномъ округѣ ипотечнаго права и постараемся выяснить, насколько въ немъ ограждены и проведены тѣ начала, которыя должны лечь въ основаніе всякой развитой ипотечной системы. При этомъ обращено будетъ вниманіе на дѣйствующій механизмъ нашего крѣпостнаго отдѣленія, который я объясняю вамъ въ связи съ поясненіемъ тѣхъ пріемовъ, которыми достигнута связь прежнихъ книгъ съ новой регистраціей. Надѣюсь, что времени у насъ останется еще довольно, чтобы заключить наши бесѣды послѣдней лекціей объ ипотекѣ въ Царствѣ Польскомъ.

§ 6. Такова наша ближайшая программа, къ выполненію которой и приступимъ, указавъ Вамъ сначала имѣющуюся въ нашемъ расположеніи литературу этого предмета. Неполнота этого списка можетъ быть восполнена ссылкой на дальнѣйшія указанія, содержащіяся въ нижеуказанныхъ сочиненіяхъ Поворинскаго — для русской литературы и Dernburg und Hinrichs — для нѣмецкой.

Литературныя указанія.

1) Въ „Систематическомъ Указателѣ Русской Литературы по Гражданскому Праву“ — А. Поворинскаго, С.-Петербургъ 1886 г., подъ №№ 5269 до 5311 указано все, что напечатано по-русски до 1886 года по ипотечной части.

2) В. Дуткевичъ — Польское Ипотечное Право. — С.-Петербургъ 1887 г. — изд. Ред. Ком. Гражд. Улож.

3) А. Соповъ — Ипотека по римск. Праву по новѣйшимъ законодательствамъ — Варшава 1889 г.

4) Л. Гантоверъ — Залоговое право. — Объясненія къ положеніямъ „Проекта Вотчиннаго Устава.“ — С.-Петербургъ 1890 г. — Напеч. въ Госуд. Типогр.

5) А. Лыкошинъ — Вотчинныя установленія и вотчинное производство въ Пруссіи. — С.-Петербургъ 1886 г. — (Оттиски изъ Жур. Гражд. и Угол. Пр.)

6) А. Башмаковъ. — Ипотечная практика Женевскаго Кантона, С.-Петербургъ 1890 г. Изд. Ком. Гр. Улож.

7) Подробныя указанія нѣмецкой литературы до 1882 года, см. „Weigel's Systematisches Verzeichniss der Hauptwerke der deutschen Literatur auf dem Gebiete der Rechts- und Staatswissenschaften, bearbeitet von Mollat. — Leipzig 1886“ (ср. стр. 33).

8) Самымъ капитальнымъ изданіемъ по нѣмецкой ипотекѣ является: „Das deutsche Hypothekenrecht — herausgegeben von Victor v. Meibom“ въ 8 томахъ. См. въ особенности VIII томъ о Пруссіи — „das Preussische Hypothekenrecht, von H. Dernburg und H. Hinrichs“ (неоконченное).

9) F. Förster — Preussisches Grundbuchrecht, Berlin 1872.

10) A. Achilles — Die Preussischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht v. 5. Mai 1872, Berlin 1881.

11) Turnau — Die Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 mit Ergänzungen und Erläuterungen, Paderborn, 1874.

12) Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. — Erste Lesung. Amtliche Ausgabe, Berlin 1888.

13) Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. — Bd. III, Sachenrecht. Amtliche Ausgabe, Berlin 1888 (см. стр. 136 и 595).

Для французской ипотеки можно указать:

14) Относительно дѣйствующей въ Прирейнскихъ земляхъ, съ нѣкоторыми измѣненіями, французской системы — ср. указанную серію изданій Meibom'a. m. VII — Puchelt — Das Rheinisch Französische Privilegien und Hypothekenrecht, 1876.

15) Troplong — Privilèges et Hypothèques. — Paris 1854 (5me édition).

16) Colmet de Santerre — Cours analytique de Code civil. (Continuation de l'ouvrage de Demante). — T. IX, Privilèges et Hypothèques.

17) Colmet de Santerre — Manuel élémentaire de Code civil. III vol. Paris 1886.

О кадастрѣ прекраснымъ пособіемъ можетъ служить:

18) S. Delapalud — De l'application du cadastre, Genève 1854.

---

§ 7. Вы можете часто встрѣтиться съ такимъ дѣленіемъ существующихъ системъ, въ которомъ допускаются три группы: а) система простой залоговой книги (Pfandbuchsystem), б) система вотчинной книги (Grundbuchsystem) и в) система французской двойной записи (transcription et incription). — Мы поступимъ проще и, какъ сказано выше, начнемъ съ того, что всѣ извѣстныя намъ ипотечныя системы сведемъ къ двумъ типамъ:

а) Наименѣе развитыя системы, не знающія вотчинной книги (сюда входятъ и французскія производства);

б) Болѣе развитыя системы основанныя на вотчинной книгѣ (Grundbuch).

Тѣмъ и другимъ системамъ принадлежитъ нѣчто общее — извѣстное стремленіе къ гласности какъ въ отношеніи принадлежности недвижимой собственности, такъ и лежащихъ на ней долговъ. Но тождество ихъ почти тѣмъ и заканчивается. Для большей наглядности, можно сказать, что если смотрѣть снисходительно на нашу залоговую практику и признать въ ней

уже наличность не вполнѣ развитой ипотеки, то **русская** система X тома нашего Свода и нотаріальнаго положенія можетъ быть отнесена **къ типу первой группы**, именно къ ипотекѣ **безъ вотчинной книги.**

На основаніи 157 статьи Нотаріальнаго Положенія „Нотаріальные акты, которыми установляются права на недвижимое имущество, **чрезъ утвержденіе ихъ старшимъ нотаріусомъ** того судебнаго округа, гдѣ имущество находится, обращаются въ акты крѣпостные.“ Это утвержденіе состоитъ, согласно 169 ст. Нотар. Полож. во „внесеніи выписи въ крѣпостную книгу“ и въ соотвѣтствующей тому „отмѣткѣ въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ.“ Если задаться вопросомъ: что такое „реестръ крѣпостныхъ дѣлъ,“ то на это мы найдемъ отвѣтъ въ 53 ст. Нот. Полож., изъ которой видно, что „въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ назначается для каждаго отдѣльнаго недвижимаго имущества особый листъ,“ въ чемъ конечно уже проглядываетъ идея вотчинной книги. Но эта идея непроведена дальше намека. Уже изъ приложеннаго къ этой статьѣ образца видно, какъ мало крѣпостной реестръ старшаго нотаріуса осуществляетъ ту именно мысль, чтобы все, относящееся къ данному имѣнію, наглядно было соединено въ одной страницѣ реестра. Какъ бы полно ни составлялась подобная страница, нѣтъ юридической въ ней силы, именно такой силы, которая избавляла-бы отъ надобности искать во всѣхъ запрещеніяхъ, т. е. внѣ крѣпостнаго реестра. Такимъ образомъ, если свести къ ясному выводу, въ чемъ выражается стремленіе къ гласности въ Нотаріальномъ Положеніи и X-мъ томѣ Свода, то окажется, что вся гарантія состоитъ въ одной только **публичности совершенія акта:** публичность — въ томъ, что старшій нотаріусъ есть составная часть окружнаго суда; публичность — въ томъ, что о состоявшейся сдѣлкѣ печатается въ Сенатскихъ Объявленіяхъ (179 ст. Нотар. Полож.) Кромѣ того отъ этой степени публичности не ускользаетъ именно **совершеніе** акта, потому что сдѣлка считается совершенною только съ момента утвержденія ея старшимъ нотаріусомъ *). Наконецъ одна изъ капитальныхъ заслугъ Нотаріальнаго Положенія состоитъ въ провозглашеніи исключительнаго права утвержденія акта тѣмъ именно старшимъ нотаріусомъ, въ округѣ коего находится имѣніе. Въ этомъ состоитъ первый шагъ къ усиленію гласности совершенія акта въ томъ смыслѣ, какъ понимаетъ его ипотечный строй. Между тѣмъ это благое начало до 1866 года было вовсе чуждо нашему X-му тому **).

Публичность совершенія сдѣлки въ той степени, какъ знало ее наше право до Нотаріальнаго Положенія 1866 года, т. е. безъ обязательнаго ея утвержденія по мѣсту нахожденія имѣнія, вовсе не является плодомъ новѣйшаго развитія и была извѣстна уже римскому праву, въ его позднѣйшей эпохѣ. Въ сборникѣ императорскихъ конституцій, носящемъ названіе Кодекса Юстиніана, содержится указъ императора Льва, жившаго въ V вѣкѣ (за 50 лѣтъ до Юстиніана) относительно значенія судебныхъ и нотаріальныхъ сдѣлокъ (L. 11 C. 8, 18). Установляется предпочтеніе и старшинство удовлетворенія такихъ документовъ, которые совершены публично (т. е. въ судѣ), хотя-бы день совершенія такой сдѣлки былъ позднѣйшій противъ другихъ домашнихъ актовъ. Наравнѣ съ судебными сдѣлками конкурируютъ тѣ, которыя установленнымъ образомъ совершены (въ родѣ нотаріальныхъ актовъ), и онѣ именуются квази-публичными. Дальше этого римское право, въ са-

*) Ср. Сенатск. рѣш. подъ ст. 169 Нотар. Полож. въ изд. Боровиковскаго.
**) Ср. 446 ст. Прим. и ст. 1416 п. I, а также ст. 1466 X т. I ч. Св. Зак.

мыхъ позднѣйшихъ его стадіяхъ, уже не пошло. „Публичныя“ и „квазипубличныя“ (т. е. судебныя и нотаріальныя) сдѣлки поощряются. Онѣ ведутъ къ удовлетворенію предпочтительно передъ домашними актами, даже раньше совершенными. Но состоялся-ли торжественный обрядъ публичности по мѣстонахожденію имущества, или въ другомъ округѣ, это вовсе не входитъ въ расчетъ. Болѣе 1000 лѣтъ должно было пройти надъ міромъ, пока не вошло и это начало въ основанія опубликованія земельныхъ актовъ. Эта позднѣйшая идея обязательнаго внесенія ипотекъ въ публичныя книги по мѣстонахожденію имѣнія — развилась изъ партикулярной жизни мелкихъ государственныхъ единицъ и городовъ Германіи, т. е. изъ обычаевъ и мѣстныхъ статутовъ. По всей вѣроятности, сначала не сознавалось теоретически, какія громадныя преимущества даетъ начало мѣстной записи для гласности земельнаго владѣнія; а просто на практикѣ, такое ограниченіе записи однимъ единственнымъ округомъ могло явиться послѣдствіемъ того, что упомянутые мѣстные статуты распространялись на весьма тѣсныя территоріи, въ которыхъ не было выбора между многими судами или мѣстами опубликованія сдѣлокъ. Тутъ фактъ предшествовалъ теоріи. Если-же и были попытки теоретическаго обсужденія, то онѣ могли только тормазить самобытное творчество статутнаго права, такъ какъ вся теорія прошлыхъ вѣковъ основывалась на римскомъ правѣ. Принципіальное признаніе единственной записи по мѣстонахожденію имущества появляется сравнительно поздно и дѣлается предметомъ законодательныхъ указаній въ началѣ XVIII вѣка. Мы увидимъ ниже, какъ оно положительно установлено въ 1722 году прусскимъ „Ипотечнымъ и Конкурснымъ Уставомъ.“ Почти въ тѣ-же годы — это начало признано въ Курляндіи „Комиссоріальными Рѣшеніями“ 1717 года, въ которыхъ предписывается совершеніе сдѣлокъ отчужденія и залога имѣній „не иначе какъ въ судѣ того округа, гдѣ имѣнія находятся“ *).

На этихъ двухъ началахъ, т. е. **публичномъ совершеніи** акта и обязательномъ утвержденіи **по мѣстонахожденію** имущества — развитіе ипотечнаго дѣла задержалось на долго. Въ значительной части Европы существующія системы сводятся еще до сего времени къ тѣмъ-же двумъ началамъ, къ которымъ, въ конечномъ результатѣ, сводятся и всѣ другія системы, съ тою лишь разницею, что въ нихъ вотчинная книга еще присоединяется къ этимъ основаніямъ. Въ нашемъ крѣпостномъ отдѣленіи хранятся акты ипотечной регистраціи Газенпотскаго Обергауптманства начиная съ 1717 года. Эта дата вѣроятно состоитъ въ непосредственной связи съ годомъ изданія вышеуказаннаго Комиссоріальнаго рѣшенія 1717 года. Нѣсколько раньше начинается серія городскихъ актовъ (Либава съ 1696 г., Гробинъ съ 1698 г.) **). Изъ обозрѣнія этихъ актовъ вы легко можете сообразить, въ чемъ состоялъ обрядъ публичнаго совершенія. Списокъ сдѣлки оставляется при дѣлахъ суда; это есть такъ называемая ингроссація или интабуляція. „Ingrossatio“ — называли въ среднихъ вѣкахъ вообще писаніе начисто крупными буквами — „grossa“; „intabulatio“ — было внесеніе въ акты суда. Вслѣдъ за внесеніемъ сдѣлки, возвращался просителю документъ съ надписью, удостовѣряю-

*) „Non nisi in judicio istius districtus, ubi sita sunt“, — Ср. „Bunge — das Curländ. Privatrecht“ стр. 114. — Это мѣсто изъ источниковъ буквально легло въ основаніе 3006 ст. III т. Св. Мѣст. Узак.

**) Городъ Газенпотъ напротивъ сохранилъ, а быть можетъ и завелъ свою серію только съ 1769 года.

щею корроборацію, или укрѣпленіе сдѣлки *). Сначала идея укрѣпленія или корроборацiи проглядываетъ вовсе не ясно. У дѣлъ судебныхъ являются акты; у тѣхъ-же дѣлъ пишется протоколъ о дракахъ, происшествіяхъ, съ подробными показаніями очевидцевъ. Тѣ и другія событія такъ малочисленны, что изъ всей этой совокупности бумагъ составляются въ началѣ вѣка тонкія ежегодныя книги.

Длинная серія томовъ этихъ актовъ — обнаруживаетъ полный застой системы за сто съ лишнимъ лѣтъ. Не раньше 1820 года появляются въ Курляндіи первые реестры крѣпостныхъ дѣлъ. Однако до судебной реформы веденіе этой книги имѣло почти характеръ частный, яко-бы вспомогательной справки для розысканія актовъ; во всякомъ случаѣ отсутствовала достаточная законная санкція, чтобы признать переходъ къ системѣ „грундбуха," состоявшимся событіемъ. Только съ 9 Іюля 1889 года появляется система, въ которой мы впослѣдствіи укажемъ признаки, роднящіе ее съ группой вотчинной книги. Но объ этомъ впереди. Въ настоящее время, ипотека безъ вотчинной книги продолжаетъ существовать въ разнообразныхъ видахъ, въ цѣломъ рядѣ системъ, изъ коихъ мы укажемъ только на „залоговую книгу" (Pfandbuch) въ Королевствахъ Баварскомъ и Вюртембергскомъ, въ рыцарскихъ имѣніяхъ и наслѣдственно-арендныхъ участкахъ монастырскихъ земель Мекленбурга, а также въ Веймарѣ, Шварцбургъ-Рудольштадтѣ и въ бывшемъ Герцогствѣ Лауенбургскомъ. Къ системамъ безъ вотчинной книги мы должны также причислить особый порядокъ, извѣстный въ нѣкоторыхъ кантонахъ нѣмецкой Швейцаріи подъ названіемъ „Fertigung". Наконецъ сюда-же слѣдуетъ присоединить, хотя съ значительными особенностями и французскую ипотеку. Слово „fertigen" значитъ „оканчивать", „довершать". Такимъ образомъ „Fertigungssystem" можно перевести черезъ — „порядокъ довершенія сдѣлокъ при участіи общественной власти". Эта система любопытна тѣмъ, что она выражаетъ въ себѣ самое широкое вмѣшательство власти въ интересы договаривающихся сторонъ, — такую степень ограниченія ихъ свободы дѣйствій, которую едва-ли такъ полно выразило даже проникнутое принципомъ государственной легальности прусское законодательство прошлаго вѣка. „Довершительная система" (Fertigungssystem) существуетъ въ кантонахъ Бернскомъ, Люцернскомъ, Ааргаускомъ, Цюрихскомъ, Шафгаузенскомъ, Цугскомъ, С.-Галленскомъ, Аппенцельскомъ, Тургаускомъ, Базель-Ландскомъ, Урійскомъ, Гларусскомъ, Обвальденскомъ и Нидвальденскомъ **). Оригинальную картину представляетъ этотъ порядокъ, напримѣръ въ Санъ-Галленѣ, по закону объ отчужденіи недвижимости отъ 28 апрѣля 1842 г. и по ипотечному закону отъ 26 января 1832 г. Желающіе продать недвижимость обязательно начинаютъ съ того, что обращаются къ общинному письмоводителю (Gemeindeschreiber) для занесенія въ особый протоколъ проекта продажи (такъ называемой „Strazze"). При этомъ предметъ продажи записывается не иначе, какъ съ подробнымъ описаніемъ положенія, границъ, страховой оцѣнки, лежащихъ на немъ долговъ, поземельныхъ рентъ, повинностей, сервитутовъ, тяжбъ и т. под. Неправильное указаніе цѣны или недоплаченныхъ платежей вле-

*) См. „Bunge" l. c. § 67; также формуляръ укрѣпленія закладной — „Instructorium des Curländischen Processes" ч. II гл. I, § 2: „..... auch gewilligt dass selbige (Obligation) actis publicis ingrossirt und üblichermassen mit dem Hochfürstlichen Instanzgerichtssiegel corroborirt werden möge."

**) См. „E. Huber — System und Geschichte des Schweizerischen Privatrechtes" III-й томъ, Базель, 1889 г. стр. 47 и слѣд.

четъ за собою уголовныя послѣдствія. Этотъ проектъ представляется общинному совѣту (Gemeinderath), который его подвергаетъ „довершенію" (Fertigung), т. е. утвержденію. Этотъ обрядъ происходитъ не раньше истеченія положеннаго срока, послѣ составленія проекта, при чемъ совершенію такого обряда могутъ своевременнымъ протестомъ воспрепятствовать даже третьи лица *). При этомъ, помимо иниціативы заинтересованныхъ лицъ, общинный совѣтъ отказываетъ въ утвержденіи, если онъ узнаетъ, что въ актѣ невѣрно указаны данныя относительно предмета продажи. При составленіи закладныхъ, дѣло происходитъ еще сложнѣе, такъ какъ общинный старшина (Gemeindeammann) обязанъ на мѣстѣ составить подробное и тщательно провѣренное описаніе закладываемаго имѣнія, его размѣровъ, доходности, долговъ, обремененій; при этомъ члены общиннаго совѣта составляютъ присяжную оцѣнку земли и строеній. Затѣмъ всѣ эти матеріалы предлагаются на обсужденіе общиннаго совѣта, который вызываетъ въ засѣданіе должника, усовѣщеваетъ его — не уклоняться отъ истины въ своихъ показаніяхъ, затѣмъ подвергаетъ всѣ добытыя свѣдѣнія дополнительной провѣркѣ. Только по достиженіи такой достовѣрности, добытой путемъ цѣлаго слѣдствія, общинный совѣтъ даетъ акту залога его окончательную санкцію **). Но вмѣшательство общинной власти идетъ такъ далеко, что выдача закладной кредитору воспрещается, пока онъ не докажетъ уплаты денегъ. Здѣсь законъ не довѣряетъ сторонамъ и обязываетъ общинный совѣтъ убѣдиться воочію, что сдѣлка не фиктивна и деньги дѣйствительно должникомъ получены. Всѣ эти положенія носятъ повидимому на себѣ отпечатокъ весьма древняго общественнаго строя. Такая широкая иниціатива общины не вытекаетъ изъ потребностей кредита и съ принципомъ неограниченной частной собственности она едва-ли примирима. Въ ней вѣроятно выражается переживаніе общинныхъ формъ давно минувшей эпохи, и въ такихъ обрядахъ община явно выступаетъ, какъ ограждающая какія-то свои собственныя права, уцѣлѣвшія въ наше время на имуществѣ частныхъ лицъ. Съ этой точки зрѣнія, мы воздержимся отъ всякаго приравненія этой иниціативы общины тому вмѣшательству въ оцѣнку достоинства сдѣлокъ, которое въ законодательствѣ Фридриха Великаго возлагается на прусскихъ чиновниковъ, на основаніи принципа легалитета. При внѣшнемъ ихъ сходствѣ, эти два вида вмѣшательства власти не имѣютъ ничего общаго. Въ иниціативѣ швейцарской общины къ провѣркѣ дѣйствій собственника — доходитъ до насъ эхо сѣдой старины, проглядываетъ обломокъ какого-то исчезнувшаго и вѣками заглохшаго быта. Въ легальномъ-же вмѣшательствѣ прусскаго чиновника, мы узнаемъ созданіе XVIII вѣка, той именно его части, когда идеи французской революціи до своего разгара еще не дошли, и когда мысль просвѣщеннаго абсолютизма казалась послѣднимъ словомъ искусства царей заботиться о счастьѣ и благѣ своихъ подданныхъ. Фридрихъ Великій, Іосифъ II и Екатерина — вотъ тѣ имена, при упоминаніи которыхъ идея легальности въ гражданскомъ оборотѣ получаетъ особенный смыслъ. Ихъ время ее породило.

---

*) Тамъ-же стр. 56.

**) Ср. A. v. Planta — „Beitrag zur Kenntniss der Deutsch-Schweizerischen Hypothekarrechte, Zürich", 1883 г.

ВТОРАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 3 Февраля 1891 года).

§ 8. Французскій ипотечный порядокъ именуется системой „Прописи и Записи" (transcription et inscription); потому что извѣстныя сдѣлки, по этой системѣ **„прописываются сполна"**, а другія сдѣлки **„записываются вкратцѣ"**. Мы переводимъ слово „transcrire" черезъ слово „прописывать" на томъ основаніи, что въ дѣловомъ языкѣ „писать прописью" равносильно выраженію писать подробно, безъ пропусковъ или сокращеній. Затѣмъ „inscrire" мы предлагаемъ выразить словомъ „записывать", потому что „записка" обыкновенно означаетъ сокращенное писаніе чего-то болѣе объемистаго.

Итакъ „transcription" есть „подробная пропись", а „inscription" значитъ „сокращенная запись". Эти термины неуловимо сходятся и сближаются, какъ во французскомъ подлинникѣ, такъ и въ переводѣ. Въ нѣмецкихъ учебникахъ я даже не встрѣчалъ попытокъ ихъ перевести. Затѣмъ у нѣкоторыхъ даже серьезныхъ авторовъ, очевидно знающихъ свой предметъ, какъ нѣмцевъ такъ и русскихъ, вы можете найти употребленіе этихъ двухъ словъ — одного за другого. Постараемся уловить эти понятія на столько прочно, чтобы они для васъ не оставались туманными.

Транскрипція или пропись — буквально тоже, что **ингроссація**. Это — дословное прописаніе въ книгу всего текста сдѣлки съ тѣмъ, что въ книгѣ окажется уже не простая копія, а подлинникъ или одинъ изъ подлинниковъ. Когда нашъ нотаріусъ прописываетъ въ свою актовую книгу духовную, купчую или закладную, то онъ совершаетъ ни что иное, какъ транскрипцію сдѣлки. Инскрипція, или сокращенная запись напротивъ уже не воспроизводитъ сдѣлки и дупликата не создаетъ. Она представляетъ вамъ только сокращенное указаніе того, что̀ содержится въ актѣ и гдѣ его искать. Для инскрипціи существуетъ не книга, а **реестръ**; подобно тому какъ у нашихъ нотаріусовъ полные тексты заносятся въ **актовую книгу**, а краткія указанія въ нотаріальный **реестръ**. Это узкое противоположеніе книги и реестра, вполнѣ соотвѣтствующее транскрипціи (прописи) съ одной стороны и ингроссаціи (записи) съ другой стороны, я считаю весьма удачнымъ: оно принадлежитъ нашему нотаріальному положенію. Мы будемъ его придерживаться, несмотря на сбивчивую терминологію французскихъ учебниковъ, склонныхъ къ тому, чтобы всѣ упомянутыя книги называть реестрами. Итакъ вотъ исходная точка. Французскій порядокъ противополагаетъ транскрипцію (иначе говоря, прописываніе сполна извѣстныхъ сдѣлокъ въ книгу) — инскрипціи, (т. е. сокращенному записыванію другихъ сдѣлокъ въ реестръ). Затѣмъ существуетъ слово „conserver" которое означаетъ „вносить въ ипотечныя книги" и обнимаетъ оба понятія транскрипціи и инскрипціи.

Спрашивается, на чемъ основана противоположность тѣхъ и другихъ сдѣлокъ: какія изъ нихъ прописываются въ книгу транскрипцій, и какія записываются въ реестръ инскрипцій?

Законъ 23-го Марта 1855 г. указываетъ тѣ акты, которые **подлежатъ транскрипціи** (полной прописи). — Это всѣ сдѣлки, служащія **способомъ пріобрѣтенія недвижимости.**

Таковыми являются:

а) **Всѣ сдѣлки между живыми, переносящія право недвижимой собственности или другое вещное право, могущее быть предметомъ залога.** Сюда относятся: продажа, мѣна, дача вмѣсто платежа, вложеніе имѣнія въ товарищество, дареніе и т. п., когда эти сдѣлки имѣютъ предметомъ недвижимость *).

Этотъ законъ не требуетъ транскрипціи судебнаго опредѣленія, коимъ окончательно отчуждается участокъ изъ частнаго владѣнія на общественную или государственную пользу, по закону о публичной экспропріаціи отъ 3-го Мая 1841 г. Между тѣмъ этотъ послѣдній законъ предлагалъ транскрипцію, какъ мѣру административно обязательную, не касаясь гражданскихъ ея послѣдствій **). Во Франціи, вмѣсто нашихъ комиссій, оцѣнивающихъ размѣръ вознагражденія общественнаго по 582 ст. X т. I ч. — тѣ-же обязанности возлагаются на судъ, который приступаетъ къ производству по предложенію прокурора.

Французскій законъ считаетъ также вовсе излишнимъ прописывать въ транскрипцію сдѣлки, отчуждающія имущество по случаю смерти, такъ какъ „фактъ смерти считается будто общеизвѣстнымъ и уже придаетъ этимъ сдѣлкамъ нѣкоторую публичность“ ***). Едва-ли приходится останавливаться на несостоятельности этого основанія, могущаго имѣть значеніе только въ предѣлахъ тѣснаго, мѣстнаго оборота, въ маленькой общинѣ, гдѣ всѣ знаютъ и помнятъ дѣла каждаго, а не въ большомъ государствѣ, гдѣ мѣстный землевладѣлецъ можетъ вовсе не жить въ данной мѣстности и даже ни разу въ ней не являться.

б) **Всѣ сдѣлки, учреждающія** заставное владѣніе (antichrèse), сервитуты, право пользованія или жилья (usage, habitation), т. е. **рядъ вещныхъ правъ не могущихъ быть предметомъ залога** — тоже вносятся въ транскрипцію. Также вносятся по закону 1855 г. и арендные договоры на срокъ свыше 18 лѣтъ.

Итакъ, пріобрѣтеніе правъ собственности, владѣнія, пользованія и пользовладѣнія (узуфрукта) вносится въ транскрипцію. Нѣкоторыя изъ этихъ правъ имѣютъ характеръ самостоятельный, т. е. могутъ быть въ отдѣльности отчуждаемы, а потому и закладываемы. Другія изъ нихъ лишены такой самостоятельности.

Самостоятельными французское право считаетъ право собственности и право пользовладѣнія (узуфруктъ) (С. С. 2118).

Несамостоятельными и не могущими быть отдѣльно продаваемы или закладываемы — считаются заставное владѣніе, сервитуты, право пользованія и право жилья †).

---

*) „Colmet de Santerre, Manuel élémentaire“ т. II, стр. 131 и 166, т. III, стр. 109, 120 и 284.

**) Block, Dictionnaire de l'Administration française, édition de 1856, Art. Expropriation, § 37.

***) Colmet de Santerre, т. III, стр. 285.

†) Слово **сервитутъ** употребляется французами у́же, нежели нѣмцами и римлянами. Оно соотвѣтствуетъ одному лишь понятію „вещныхъ сервитутовъ“ (servitutes praediorum). Такимъ образомъ пользовладѣніе (узуфруктъ), пользованіе, жилье, которыя римское право соединяетъ въ одну группу „личныхъ сервитутовъ“, (servitutes personarum) — у французовъ вовсе исключаются и противополагаются сервитутамъ въ тѣсномъ смыслѣ.

Словомъ, въ транскрипцію прописывается правооснованіе того, въ чьихъ рукахъ и обладаніи находится имущество, и кто является его хозяиномъ на какихъ-бы то ни было основаніяхъ. Такимъ образомъ изъ транскрипціи исключаются всѣ сдѣлки, хотя-бы вещнаго свойства, но создающія права для лицъ постороннихъ, не имѣющихъ никакого соприкосновенія съ имуществомъ. Между тѣмъ опубликованіе нѣкоторыхъ изъ нихъ столь-же важно для потребностей кредита, какъ и знаніе того, въ чьихъ рукахъ состоитъ имущество: эти сдѣлки суть **ипотеки** и **привилегіи**, т. е. сдѣлки обременяющія и обезцѣнивающія имущество. Разъ онѣ исключены изъ транскрипціи, потребность ихъ опубликованія привела къ тому, что для нихъ изобрѣтена другая, болѣе сокращенная запись, вносящая ихъ въ реестръ **инскрипцій**. Акты, установляющіе ипотеку или привилегію никуда полностью не прописываются, какъ мы видѣли относительно купчихъ и т. под. сдѣлокъ, — а лишь сокращенно записываются, съ отмѣткой сторонъ, суммы и заложеннаго или обремененнаго имущества.

§ 9. Французская ипотечная система считается отсталою и неудовлетворяющей потребностямъ кредита. Ей ставятъ въ упрекъ недостатокъ „гласности", вслѣдствіе котораго „обезпеченіе кредита остается гадательнымъ и условнымъ" *). Дѣло въ томъ, что кредиторъ или пріобрѣтатель не имѣетъ возможности знать по ипотечнымъ книгамъ и реестрамъ, какому риску онъ подвергаетъ затраченныя деньги. Этотъ недостатокъ гласности происходитъ отъ того, что могутъ быть случаи, когда собственникомъ оказывается вовсе не то лицо, которое значится въ книгахъ. Могутъ быть случаи, когда первое удовлетвореніе изъ проданнаго имущества долженъ получить вовсе не тотъ кредиторъ, который извѣстенъ изъ реестровъ.

Перейдемъ къ болѣе полному разсмотрѣнію этихъ недостатковъ.

А) **Недостатокъ гласности, состоящій въ связи съ пороками транскрипціи.**

Правила, касающіяся транскрипціи представляютъ **два существенныхъ недостатка**: они вреднымъ образомъ съуживаютъ кругъ тѣхъ сдѣлокъ, которыя подвергаются транскрипціи, оставляя внѣ всякой отмѣтки въ книгахъ и реестрахъ такія сдѣлки, которыя въ высшей степени важны и требовали-бы оглашенія. Затѣмъ юридическія послѣдствія внесенія или не внесенія въ транскрипцію не достаточно развиты, вслѣдствіе чего между внесенными и невнесенными сдѣлками нѣтъ очень замѣтной разницы.

I. Относительно **перваго порока**, мы напомнимъ, что самый лучшій и позднѣйшій законъ 23 Марта 1855 года не пошелъ дальше того круга сдѣлокъ, которыя заключены **между живыми** и создаютъ **перенесеніе** владѣльческихъ правъ. Мы видѣли уже, что этимъ опредѣленіемъ исключаются всѣ переходы по случаю смерти. Кромѣ того, „не подлежатъ явкѣ въ книгахъ измѣненія въ правѣ собственности, совершаемыя на основаніи административныхъ актовъ" **). Еще болѣе важно то послѣдствіе, которое выводится изъ ограниченія однимъ **перенесеніемъ** правъ: вслѣдствіе этого исключаются изъ транскрипціи **раздѣльные акты**, которыми совладѣльцы ни на кого не переносятъ правъ, а только между собою распредѣляютъ общее имущество, и вообще исключаются изъ транскрипціи всѣ **судебныя рѣшенія, признающія** отношеніе бывшее до того въ спорѣ. Прописываются только тѣ судебныя рѣшенія, которыя **создаютъ перенесеніе** права собственности или подобныхъ правъ. Это въ сущности —

*) Ср. Соповъ — стр. 32 и слѣд.
**) Ср. Соповъ, стр. 29 — ссылка на сочин. „Troplong".

едва уловимая для не-юриста тонкость. Такъ напримѣръ, если рѣшеніемъ признана дѣйствительность домашняго акта, установляющаго **перенесеніе** права собственности, то такое рѣшеніе подлежитъ транскрипціи. Если-же рѣшеніемъ признана недѣйствительность какого-либо акта, прописаннаго раньше въ ипотечныхъ книгахъ, то оно не подлежитъ транскрипціи, потому что перенесенія не создаетъ *).

II. **Юридическія послѣдствія,** сопровождающія внесеніе акта въ транскрипцію состоятъ въ томъ, что внесенный актъ получаетъ общее свойство обязательности для третьихъ лицъ. Если-бы наряду съ этимъ, законъ провозгласилъ полную необязательность незаписанныхъ актовъ для третьихъ лицъ, то это правило имѣло-бы вполнѣ достаточную санкцію, и можно было-бы коротко и ясно принять такую формулу, что „внесенный актъ даетъ вещное право; невнесенный-же актъ — создаетъ только личное обязательство". Но этой простоты и ясности французское законодательство не знаетъ. Свойство права **вещнаго** получается черезъ сдѣлку внесенную въ транскрипцію; между тѣмъ это свойство пріобрѣтается и простою сдѣлкою, не внесенною въ транскрипцію. Стало-быть не въ этомъ слѣдуетъ искать различіе. Сдѣлка, установившая переходъ права собственности, пока она не занесена въ транскрипцію, обязательна **для нѣкоторыхъ** третьихъ лицъ, но не для всѣхъ. Со дня внесенія она становится обязательной **для всѣхъ** третьихъ лицъ.

Такимъ образомъ, законъ 23 Марта 1855 года все-таки значительно увеличилъ силу транскрипціи. По Кодексу (т. е. съ 29 Марта 1804 г. для раздѣла объ ипотекахъ) дѣйствовало такое начало, по которому пріобрѣтатель имѣнія могъ, не заботясь вовсе о транскрипціи, проявлять свое право собственности всѣми законными средствами **противъ всякаго третьяго лица, безъ изъятія.** Такъ напримѣръ, если-бы вотчинникъ продалъ одно имѣніе двумъ лицамъ, то первый пріобрѣтатель имѣлъ-бы преимущество даже въ томъ случаѣ, если-бы второй пріобрѣтатель одинъ позаботился о прописке своего правооснованія въ транскрипцію. Это выводится изъ ст. 2182 Гр. Код., въ которой сказано: „Продавецъ передаетъ пріобрѣтателю собственность или иныя права на проданную вещь лишь въ той мѣрѣ, въ какой онъ самъ ихъ имѣлъ" **).

Со времени закона 1855 года, **сдѣлка не прописанная въ транскрипцію** уже **не обязательна для тѣхъ** кредиторовъ или пріобрѣтателей, **которые прописали въ траскрипцію** свои правооснованія отъ послѣдняго или предъидущаго владѣльца ***). Такимъ образомъ французскій законодатель, въ сознаніи того, насколько вредно отзывалось на условіяхъ кредита непрописанность могущихъ быть скрытыми дѣйствительныхъ пріобрѣтателей недвижимостей, сдѣлалъ усиліе къ тому, чтобы отъ неожиданности необъявленныхъ отчужденій не терпѣли хотя-бы тѣ лица, которыя свои-же права основали на ипотечныхъ книгахъ. Но этимъ и ограничилась реформа. Кто самъ не прописалъ своего правооснованія, тотъ не вправѣ ожидать отъ французскаго закона огражденія противъ обманчивости ипотечной регистраціи. Всѣ кредиторы продавца по домашнимъ сдѣлкамъ (chirographaires), преемники его, не основывающіе своихъ правъ на ипотечныхъ книгахъ, наконецъ вся масса постороннихъ лицъ, не заключившихъ съ нимъ какого-либо договора, — лишены всякаго права

*) Colmet de Santerre III, стр. 120 и 287.

**) Ср. „Zachariae — Cours de droit civil français, revu par Aubry et Rau; Bruxelles, 1850" — часть I, § 208.

***) Colmet de Santerre, III. 289.

отговариваться отъ послѣдствій непрописанной сдѣлки. Для нихъ, т. е. для большинства третьихъ лицъ, недостатокъ транскрипціи не существуетъ, и невнесенная сдѣлка переноситъ на пріобрѣтателя право вещное безъ ограниченія его свойствъ, какъ было при дѣйствіи Кодекса до 1855 года*). Эти недостатки французскаго права такъ чувствительны, что они достаточно объясняютъ отрицательное отношеніе къ такому порядку и даже къ самой реформѣ 1855 года со стороны нѣмецкихъ писателей, которые отмѣчаютъ преувеличенный восторгъ, съ коимъ „Troplong" и другіе французскіе юристы привѣтствовали этотъ незначительный прогрессъ**). Нельзя не признать прискорбной узости и заблужденія въ тѣхъ мнѣніяхъ нѣкоторыхъ французскихъ мыслителей, которые сопротивляются воцаренія гласности, ради сохраненія національныхъ традицій и смотрятъ на принципъ гласности, какъ на правило скорѣе пригодное для Германіи въ виду ея остатковъ феодализма, наконецъ опасаются, что „обязательное оглашеніе перехода собственности было-бы разрушеніемъ началъ французскаго кодекса" ***). Такое обереганіе національной косности отъ заимствованія германскихъ институтовъ тѣмъ менѣе основательно, что даже наличныя пріобрѣтенія ипотечной системы уже возникли на французской почвѣ подъ вліяніемъ германскихъ заимствованій. Относительно напримѣръ закона 1855-го года, нельзя упустить изъ виду, что онъ появился въ царствованіе Наполеона III-го, черезъ три года послѣ введенія во Францію первыхъ обществъ поземельнаго кредита, заимствованныхъ изъ Германіи, по закону 28 Февраля 1852 года†). Независимо отъ сего, если возвратиться къ болѣе древнему времени, предшествовавшему изданію Кодекса, то оказывается, что самая транскрипція, по всей вѣроятности, германскаго происхожденія; такъ какъ она сначала появляется въ законѣ 1-го ноября 1798 года, (11-го брюмера, года VII-го), позаимствовавшемъ свои начала изъ обычаевъ сѣверныхъ провинцій (pays de nantissement). Тамъ дѣйствовалъ еще со времени нидерландскаго владычества обычай судебной инвеституры пріобрѣтателя, вслѣдствіе торжественнаго объявленія со стороны продавца, въ присутствіи суда, что онъ отъ своихъ правъ отказывается. Оно называлось: „investitura allodialis." Этотъ порядокъ германскаго происхожденія и напоминаетъ древній институтъ „Auflassung," игравшій не малую роль въ развитіи ипотечныхъ системъ Германіи ††).

§ 10. — Б) **Недостатокъ гласности, состоящій въ связи съ пороками инскрипціи.**

Эти пороки далеко не такъ чувствительны, какъ предъидущіе, уже потому, что запись является здѣсь правиломъ, а освобожденіе отъ нея исключеніемъ. Здѣсь прямо провозглашено общее начало: „между кредиторами, ипотека (какъ законная и судебная, такъ и договорная) получаетъ старшинство **лишь со дня записи.**" (ст. 2134 Гражд. Код.) Исключеніе допускается только въ отношеніи двухъ видовъ законной ипотеки, которые получаютъ силу **независимо отъ всякой записи,** именно:

а) ипотека несовершеннолѣтнихъ и лицъ, состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, на недвижимомъ имуществѣ онекуна — со дня принятія опеки и

*) Ср. „Colmet de Santerre", III. 290.
**) Ср. „Achilles" стр. 35.
***) Ср. Соповъ, стр. 29, прим. 3.
†) См. „Maurice Block — Dictionnaire de l'Administration," Стр. 625.
††) „Zachariae" т. I, § 206.

б) ипотека замужнихъ женщинъ, въ обезпеченіе приданаго и брачныхъ договоровъ, на недвижимомъ имуществѣ мужа — со дня заключенія брака. При этомъ, ни въ какомъ случаѣ эти законныя ипотеки не могутъ вредить ранѣе пріобрѣтеннымъ правамъ третьихъ лицъ (ст. 2135 Гражд. Код.).

Такимъ образомъ, вытекающія изъ гласности гарантіи для кредита присваиваются всѣмъ ипотекамъ, кромѣ упомянутыхъ двухъ видовъ законной ипотеки. Но даже изъ числа подвергающихся обязательной записи, **однѣ только договорныя** ипотеки подчиняются вытекающему изъ требованій гласности — началу **спеціальности.** Это значитъ, что договорныя ипотеки не только, какъ и всѣ другія, пользуются старшинствомъ лишь со дня ихъ инскрипціи; но кромѣ того, имъ въ особенности присвоено исключительное удовлетвореніе изъ спеціально указанныхъ недвижимостей, и онѣ не могутъ лежать на неопредѣленной массѣ имуществъ. Въ этомъ ограниченіи создается особенная ясность, предостереженіе противъ легкомысленнаго закладыванія совокупности имѣній безъ достаточной оцѣнки этого дѣйствія, и упрощается процедура размѣщенія кредиторовъ въ случаѣ взыскнаго производства *). Затѣмъ уже внѣ договорной ипотеки, эти начала теряются. Наиболѣе шаткимъ является **начало спеціальности.** Оно не проведено ни въ судебной, ни въ легальной ипотекѣ. **Легальная** ипотека во всѣхъ ея видахъ, а именно: замужнихъ женщинъ на имуществѣ мужей, несовершеннолѣтнихъ и недѣеспособныхъ на имуществѣ опекуновъ, ипотека казны, коммунъ и общественныхъ учрежденій на имуществѣ сборщиковъ и управителей (ст. 2121 Гражд. Код.) — всѣ эти виды законной ипотеки имѣютъ свойство **генеральности,** обременяя „всѣ наличныя и впредь могущія быть пріобрѣтаемы имущества должника" **). Тоже свойство общности принадлежитъ и остальнымъ легальнымъ ипотекамъ, упомянутымъ въ разныхъ мѣстахъ Кодексовъ, какъ напримѣръ, законной ипотекѣ легатаріевъ противъ наслѣдственной массы (ст. 1017 Гр. Код.) и законной ипотекѣ кредиторовъ несостоятельнаго должника, запись коей лежитъ на обязанности конкурсныхъ попечителей или кураторовъ (ст. 490 Торгов. Код.). — **Судебная** ипотека имѣетъ тотъ-же характеръ общности на всемъ наличномъ и будущемъ имуществѣ отвѣтчика (ст. 2123 Гражд. Код.).

Отступая наконецъ и отъ **начала обязательной инскрипціи** въ отношеніи двухъ главныхъ видовъ законной ипотеки (въ пользу замужней женщины и подопечныхъ лицъ), французскій законодатель прибѣгнулъ къ системѣ палліативныхъ средствъ, стараясь побудить къ объявленію этихъ ипотекъ въ инскрипцію, возлагая эту обязанность на мужей и опекуновъ, предоставляя тѣже права иниціативы мѣстной прокуратурѣ, родственникамъ и даже друзьямъ заинтересованной стороны (ст. 2136, 2138 и 2139 Гр. Код.). Кромѣ того законъ 23 Марта 1855 года и въ этомъ отношеніи сдѣлалъ шагъ къ достиженію большей гласности, поражая самую дѣйствительность этихъ принципіально освобожденныхъ отъ инскрипцій ипотекъ въ томъ случаѣ, когда послѣдовала кончина подопечнаго или замужней женщины, прекращеніе опеки — достиженіемъ совершеннолѣтія подопечнымъ, или выходомъ его изъ законнаго прещенія, наконецъ, овдовѣніе замужней женщины, притомъ — если не смотря на прекращеніе опеки или брака, оберегаемая ипотека **въ теченіи одного года** не будетъ внесена въ инскрипцію. Въ случаѣ внесенія до истеченія годичнаго срока, запись сохраняетъ силу ипотеки, считая таковую съ

*) „Colmet de Santerre," т. III, стр. 243.
**) „Colmet de Santerre," III, 234.

79639

начала возникновенія брака или опеки. При внесенія послѣ истеченія годичнаго срока, такая запись придаетъ легальной ипотекѣ старшинство только со дня инскрипціи. Наконецъ, въ случаѣ передачи (цессіи) ипотеки замужней женщины, она по закону 1855 года сохраняетъ полную силу только при оглашеніи ея черезъ запись, такъ какъ мотивъ защиты недѣеспособной личности негласной ипотекой теряетъ всякій смыслъ, какъ только она передана постороннему лицу *).

Въ дополненіе къ этимъ положеніямъ, можно указать на главу сочиненія Сопова **), въ которой удачно изложены общія соображенія о недостаткахъ существованія скрытыхъ и генеральныхъ ипотекъ французскаго права и остзейскихъ законовъ до судебной реформы 1889 года.

§ 11. До сихъ поръ, говоря **о явности** или скрытности актовъ, мы предполагали опубликованіе въ указанной формѣ, внесеніемъ — въ транскрипцію всѣхъ актовъ пріобрѣтенія, — въ инскрипцію же всѣхъ залоговыхъ сдѣлокъ. Но для дѣйствительной явности актовъ, такого внесенія еще мало. Необходимо свести всѣ внесенныя сдѣлки въ такую систему, которая дозволила-бы найти необходимый актъ въ данное время, когда въ немъ нуждаются. Въ книгахъ для транскрипціи и въ реестрахъ для инскрипціи сдѣлки накопляются въ порядкѣ случайномъ и по времени ихъ поступленія. По этому при большомъ накопленіи сдѣлокъ, въ нихъ разобраться не легко. Есть ипотечныя отдѣленія, въ которыхъ число томовъ каждаго рода сдѣлокъ превышаетъ триста. Если считать, по нѣкоторымъ приблизительнымъ даннымъ, что одинъ томъ транскрипцій можетъ содержать около 100 актовъ, а одинъ томъ инскрипцій около 250, то окажется, что въ любомъ ипотечномъ учрежденіи крупнаго центра, дѣйствующемъ со времени французской революціи, могутъ лежать свыше 100 тысячъ сдѣлокъ, среди которыхъ непосредственное освѣдомленіе конечно невозможно.

Въ жизни потребность освѣдомленія среди этого необъятнаго матеріала возникаетъ въ двухъ формахъ: или по случаю даннаго лица, или относительно даннаго недвижимаго имѣнія. Отсюда ясно, что указатель, могущій служить ключемъ къ раскрытію всей системы и средствомъ наведенія справокъ, долженъ состоять: или въ сведеніи всѣхъ сдѣлокъ къ названіямъ собственниковъ недвижимостей, или въ группировкѣ ихъ по названіямъ или указаніямъ существующихъ въ данной мѣстности имѣній. Мы увидимъ въ послѣдствіи, какъ система грундбуха, именно прусское законодательство дало въ этомъ отношеніи перевѣсъ перечню всѣхъ наличныхъ имѣній и непосредственно свело массу существующихъ сдѣлокъ къ одной единицѣ — недвижимому имуществу. Тамъ вся ипотечная организація сводится къ вотчинной книгѣ, или грундбуху.

Французское законодательство приняло совершенно иное связующее начало, именно — **названія всѣхъ собственниковъ и залогодателей,** располагавшихъ имуществомъ въ опубликованныхъ сдѣлкахъ. Французскій законъ 21 вентоза года VII-го (11 Марта 1799 г.), положивъ въ основаніе своей регистраціи личное, а не вещное начало, обязало ипотечныхъ хранителей (conservateurs) завести особый **указатель личныхъ счетовъ,** (répertoire) въ которомъ каждый землевладѣлецъ имѣетъ свою страницу, именуемую его **личнымъ сче-**

*) Ср. „Colmet de Santerre“ III, 249.
**) „Объ установленіи ипотеки“ стр. 69—116.

томъ („compte courant ouvert au propriétaire ou grevé d'inscriptions") *). На каждой такой страницѣ имѣется особый номеръ, присвоенный данному счету. На лѣвой сторонѣ числятся всѣ транскрипціи, касающіяся даннаго лица, какъ его пріобрѣтенія, такъ и его отчужденія. На правой сторонѣ — всѣ инскрипціи обременяющія его имѣнія ипотеками, а также всѣ погашенія. Каждое указаніе заносится сокращенно. по возможности однимъ словомъ, ссылкою, номеромъ книги сдѣлокъ и т. п.

Для отысканія всѣхъ счетовъ, касающихся данныхъ лицъ, служатъ вспомогательныя **алфавитныя таблицы,** по фамиліямъ собственниковъ. На нихъ мы не задержимся, такъ какъ выдающихся особенностей здѣсь нѣтъ.

Личная основа главнаго указателя ипотечной системы явно противорѣчитъ вещному характеру тѣхъ правъ, ради регистраціи которыхъ существуетъ все учрежденіе. Увеличивая шансы возможныхъ пропусковъ и ошибокъ, когда состояніе имѣнія приходится складывать изъ всѣхъ счетовъ его послѣдовательныхъ владѣльцевъ, такая система не мало содѣйствуетъ ослабленію вещнаго начала, и въ ней справедливо усматриваютъ одинъ изъ крупныхъ недостатковъ французской ипотеки. Такая личная основа отзывается на всей дѣятельности ипотечнаго учрежденія и всюду даетъ себя чувствовать, осложняя справки, какъ только требуются свѣдѣнія не къ лицу, а къ имуществу относящіяся, напримѣръ — кредитное или залоговое свидѣтельство. Практика различаетъ свидѣтельства того и другаго вида, называя первыя **индивидуальными,** а вторыя **транскриптивными,** т. е. выданными черезъ 2 недѣли послѣ транскрипціи какого либо отчужденія (по 834 ст. франц. уст. гр. суд. прежн. ред.). Свидѣтельства о состояніи имущества не требовались новымъ пріобрѣтателемъ раньше двухъ недѣль, пока не истечетъ срокъ записи для скрытыхъ ипотекъ отъ предъидущаго собственника. Между тѣмъ, разница не велика между тѣми и другими свидѣтельствами. Хотя индивидуальныя свидѣтельства и выдаются на извѣстную личность, желающую удостовѣриться въ томъ, какія ипотеки за нею числятся, а транскриптивныя свидѣтельства соотвѣтствуютъ запросу объ обремененіяхъ существующихъ на извѣстномъ имѣніи, однако легко убѣдиться въ томъ, что транскриптивное свидѣтельство есть ни что иное, какъ сложный агрегатъ индивидуальныхъ свидѣтельствъ, и что личное начало лежитъ въ основаніи обоихъ.

Такая затруднительность въ приведеніи въ извѣстность наличныхъ правъ, лежащихъ на имуществѣ, подвергаетъ завѣдывающихъ ипотечными установленіями значительнымъ рискамъ при выдачѣ справокъ. Извѣстная степень недостовѣрности всегда сопровождаетъ французскую справку, лишенную непосредственной наглядности на имуществѣ. Съ этой точки зрѣнія, нѣкоторое облегченіе этого риска даетъ **срочность дѣйствія ипотеки,** сила которой погасаетъ съ истеченіемъ 10-ти лѣтней давности (п. 4 ст. 2180 и ст. 2265 Гр. Код.), независимо отъ записи. Право собственника на то, чтобы воспользоваться этою давностью, начинается лишь со дня транскрипціи его правооснованія. Допущеніе давности, какъ способа прекращенія ипотекъ, заимствовано французскимъ законодателемъ изъ римскаго права (L. 7 § 1 и 2, C. VII, 39). Тѣже источники послужили основаніемъ 1422 и 1423 ст. III тома Св. Мѣст. Узак. Прибалт., съ тою однако существенной разницей, что прибалтійскій законъ допускаетъ эту давность только въ отношеніи неингроссированныхъ

*) Образецъ, заимствованный нами, взятъ изъ женевской практики. См. въ приложеніяхъ, образецъ № 1.

ипотекъ, устраненныхъ судебной реформой; вслѣдствіе чего внесенная у насъ въ крѣпостныя книги ипотека должна почитаться вѣчной. Это различіе по вопросу о давности еще разъ подтверждаетъ высказанное соображеніе, насколько французское право склонно придавать записи чисто формальное значеніе, не защищая записанныхъ сдѣлокъ отъ общихъ условій прекращенія юридическихъ отношеній. Для огражденія своего права дальше истекающаго срока давности, ипотечный кредиторъ имѣетъ возможность заблаговременно озаботиться о возобновленіи записи, съ каковой новой инскрипціи начинается опять 10-ти лѣтній срокъ (ст. 2154 Гр. Код.).

§ 12. Временное владычество Франціи во время Наполеоновскихъ войнъ распространило французскую ипотечную систему за предѣлы Франціи. Она принята была одновременно со введеніемъ Гражданскаго Кодекса во французскихъ кантонахъ Швейцаріи, въ **Прирейнскихъ** областяхъ Германіи и въ **Бельгіи.** Но затѣмъ, когда французское владычество миновало, въ каждой изъ этихъ странъ началось самостоятельное развитіе права, вслѣдствіе котораго вся система подверглась кореннымъ видоизмѣненіямъ. **Бельгія** не замедлила отдѣлаться отъ негласныхъ легальныхъ ипотекъ, „подчинивъ ихъ принципамъ гласности и спеціальности“ *). Весьма значительныя улучшенія созданы отдѣльными законодательствами французской Швейцаріи. **Женева** — законами 28 Іюня 1820 г. и 12 Марта 1821 г. — значительно расширила кругъ сдѣлокъ, подлежащихъ транскрипціи и установила важное начало, что **переходъ права собственности обязателенъ для третьихъ лицъ не со дня заключенія договора, а со дня транскрипціи.** Судебная ипотека отмѣнена въ Женевѣ по закону 6 Января 1861 года, а легальныя ипотеки безусловно подчинены началамъ гласности и спеціальности 12-го Сентября 1868 года. Но затѣмъ, самымъ оригинальнымъ изъ реформаторскихъ стремленій французской Швейцаріи является постепенное приближеніе къ выгодамъ системы грундбуха, не выходя изъ унаслѣдованной французской системы. Это достигается путемъ особаго механизма — соединенія ипотечнаго устройства съ кадастромъ.

Слово кадастръ (отъ итальянскаго: „catastro“, — средневѣковаго слова: „capitastrum“) означало первоначально податную книгу, именно списокъ тѣхъ предметовъ („capita“), на которые падалъ прямой налогъ. Отсюда развилось понятіе такого учрежденія, гдѣ сосредоточены всѣ свѣдѣнія, необходимыя для правильнаго взиманія налога на недвижимое имущество. Кромѣ статистическихъ данныхъ и таблицъ, здѣсь въ особенности хранятся планы всѣхъ недвижимостей; съ этой точки зрѣнія, кадастральное учрежденіе имѣетъ характеръ фискальный, статистическій и межевой. Возрастающая потребность сосредоточить ипотечныя данныя на опредѣленныхъ имуществахъ, вліяніе германскихъ юридическихъ идей и наконецъ, непосредственный примѣръ спеціальныхъ законовъ Гессена въ 1830 году и Голландіи въ 1838 году **) — привели къ замѣчательно полному законодательству Женевы по кадастральному устройству, основанному на законѣ 1841 года и на дополнительномъ уставѣ 14 Октября 1844 года, въ которыхъ кадастръ выступаетъ уже съ главными свойствами **вотчиннаго** учрежденія, принося съ собою всѣ благодатныя свойства грундбуха, хотя отдѣльно и параллельно, наряду съ ипотекой. Въ то время, когда появились эти законы, они даже опередили на 30 лѣтъ развитіе прусскаго законодательства, въ которомъ органическая связь

*) Ср. Сопова — стр. 98.
**) „Delapalud“, стр. 217 и 222.

ипотечнаго строя съ межевымъ кадастромъ явилась только въ 1872 году, съ изданіемъ новаго ипотечнаго устава *). Первымъ принципомъ женевскаго кадастра является, если можно такъ выразиться, **начало геометрическаго или межеваго тождества.** Вся организація ведется къ тому, чтобы ни одна сдѣлка не совершалась безъ полной увѣренности въ соотвѣтствіи ея предположеннаго предмета съ натурой. Ради этого, **вся территорія** данной общины **предварительно** подвергается межеванію и разбитію на **неизмѣнныя клѣтки.** Каждой клѣткѣ присваивается правительствомъ — разъ на всегда не отъемлемый номеръ. Ради упрощенія и ускоренія главной намѣченной цѣли, т. е. **урегулированія землевладѣнія для цѣлей гражданскаго права,** женевскій кадастръ освободился отъ фискальныхъ цѣлей французскаго кадастра и вовсе отказался отъ описанія угодій, отличія полевыхъ культуръ и посѣвовъ. Эти крайне неустойчивые экономическіе признаки приводили французскій кадастръ къ чрезмѣрному дробленію участковъ, а также ставили почти невыполнимую задачу — слѣдить, не отставая, за постоянными колебаніями въ натурѣ, создавая неудержимо возрастающій разладъ между планами и натурой. Но, отказавшись отъ болѣе широкихъ административныхъ цѣлей, необходимо было строже отнестись къ вотчинной его сторонѣ и значенію. „Женевскій кадастръ, говоритъ одинъ изъ его авторовъ, Simon Delapalud, создавая цивильныя послѣдствія, долженъ былъ приступить къ провѣркѣ плановъ съ несравненно большею строгостью, нежели французскій кадастръ, главная цѣль котораго состояла въ опредѣленіи основанія для налоговъ“ **). Состоявшееся межеваніе сопровождалось приведеніемъ въ извѣстность всѣхъ наличныхъ **правооснованій.** При введеніи кадастра, женевскіе землемѣры опредѣляли межу въ натурѣ, составляли планы и разграничивали каждую клѣтку. Затѣмъ правооснованія и акты владѣнія принимались къ разсмотрѣнію особыми посредниками („prud'hommes“), коимъ дана была власть сокращеннаго разрѣшенія споровъ; при этомъ, лицамъ не желавшимъ подчиняться — предоставлялось обращаться къ исковому порядку, для доказательства своихъ правъ. Достигнутое такимъ путемъ описаніе и признаніе наличнаго состоянія вотчинныхъ правъ получило обязательную силу, пока противное не будетъ доказано. **Кадастръ установляетъ презумпцію закономѣрности владѣнія,** хотя ни въ какомъ случаѣ не покрываетъ собою незаконности владѣнія, коль скоро таковая можетъ быть доказана.

Такимъ образомъ лицо, основывающее свое владѣніе на кадастрѣ, можетъ расчитывать на защиту своихъ правъ противъ всякаго спора, не основаннаго на закономѣрномъ актѣ (titre régulier de propriété) или на давностномъ владѣніи. Послѣдствіемъ такой презумпціи, въ которой появляется уже то, что мы дальше изучимъ въ отдѣлѣ о достовѣрности грундбуха, является крайняя рѣдкость иска о возстановленіи нарушеннаго владѣнія. Наконецъ, укрѣпленіе связи кадастра съ закономѣрностью владѣнія обезпечено тѣмъ, что не одинъ переходъ собственности не можетъ быть отмѣченъ по кадастру, пока титулъ новаго владѣнія, т. е. актъ перехода собственности не будетъ внесенъ предварительно въ ипотечную транскрипцію.

Кантонъ Во также отрѣшился отъ французскихъ традицій въ своемъ выдающемся законѣ 20 Января 1882 года, которымъ признано, что окончательный переходъ вещныхъ правъ на недвижимость можетъ быть совершенъ **только**

*) Ср. „Achilles“ — стр. 333.
**) „Delapalud“, стр. 85.

черезъ запись. Вообще эта новая организація совершенно переходитъ уже къ системѣ грундбуха *). Въ **Эльзасъ-Лотарингіи** дѣйствуетъ понынѣ французскій ипотечный строй съ видоизмѣненіями 1855 года включительно.

Въ заключеніе слѣдуетъ отмѣтить тотъ фактъ, что французская ипотечная система очевидно пользуется все болѣе понижающимися симпатіями среди тѣхъ народовъ, которые испробовали ее у себя на практикѣ. Стремленія къ ея усовершенствованію не встрѣчаются съ значительными затрудненіями, пока цѣль достигается однимъ лишь расширеніемъ круга сдѣлокъ, подлежащихъ опубликованію или требованіемъ гласности и принудительной записи для всѣхъ ипотекъ. Гораздо труднѣе оказывается переходъ къ такой системѣ книгъ, въ которой наглядно получалось-бы юридическое состояніе каждаго имѣнія. Весьма сложныя предварительныя работы, необходимыя для первоначальнаго заведенія грундбуха, способны охладить даже рѣшительныхъ реформаторовъ. Къ тому присоединяются опасенія такого рода, что вотчинныя книги трудно примѣняются въ такихъ странахъ, гдѣ собственность, какъ во Франціи, дошла до крайняго раздробленія и значительной подвижности. Если, не смотря на эти затрудненія, цѣлый рядъ государствъ рѣшились отправиться съ исходной точки французскаго Гражданскаго Кодекса и предпринять этотъ трудный путь, а затѣмъ, съ замѣчательнымъ успѣхомъ и единодушіемъ приблизились къ системѣ вотчинной книги, то это служитъ лучшимъ доказательствомъ того, что французская ипотечная система не имѣетъ будущности и можетъ быть разсмотрѣна лишь съ той точки зрѣнія, какъ мы это сдѣлали, какъ одна изъ менѣе совершенныхъ ступеней развитія, предшествующихъ появленію грундбуха.

---

*) Ср. „Virgile Rossel — Manuel du droit civil de la Suisse Romande“ стр. 514; — „Huber — System und Geschichte des Schweizerischen Privatrechtes“ III, стр. 81.

ТРЕТЬЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 10 Февраля 1891 года).

§ 13. Исторія вотчинной регистраціи отмѣтила фактъ, неоднократно служившій исходнымъ аргументомъ противниковъ грундбуха, именно, что для него благопріятную почву представляютъ страны съ крупнымъ и неподвижнымъ землевладѣніемъ. Защищая мнимыя выгоды своей системы, французскіе юристы отдѣлывались отъ обязательности слѣдовать германскимъ началамъ тѣмъ, что видѣли въ нихъ отраженіе феодальнаго земельнаго строя. Доля правды въ этомъ взглядѣ состоитъ въ томъ, что родиной грундбуха является Пруссія, и что подобныя ему формы возникли въ другихъ сосѣднихъ нѣмецкихъ земляхъ, т. е. въ такихъ странахъ, гдѣ идеи всеобщаго равенства весьма поздно пробили себѣ дорогу, гдѣ отмѣна крѣпостнаго права послѣдовала лишь въ началѣ XIX столѣтія, и гдѣ сравнительно недавно начали дѣйствовать соціально-юридическіе факторы, неминуемо приводящіе къ дробленію землевладѣнія. Государство, въ которомъ еще но пошатнулся земельный строй, могущій быть охарактеризованъ названіемъ „помѣщичьяго строя", имѣетъ постоянную, готовую единицу, къ которой нетрудно свести земельную запись: понятіе имѣнія представляется на столько яснымъ; предметъ его охватываетъ настолько крупную часть не только поверхности земли, но и соединенныхъ съ нею разнообразныхъ отношеній мѣстнаго населенія; притомъ эта единица представляетъ изъ себя такое постоянное, почти неколеблющееся мѣрило, что естественно должна родиться среди такого государственнаго строя мысль — пріурочить всѣ сдѣлки и ихъ регистрацію къ руководящему началу „обособленнаго имѣнія."

Осуществленіе этой мысли содержится въ системѣ прусскаго грундбуха, развитіе котораго, какъ института именно національнаго, шло параллельно съ первыхъ шаговъ прусской государственности до нашихъ дней.

Уже въ 1693 году (28-го сентября) появился указъ Фридриха I-го, который требовалъ для городовъ Берлина и Кёльна провести регистрацію всѣхъ недвижимостей и обязывалъ—всѣ правооснованія владѣнія этими недвижимостями представить къ записи, грозя недѣйствительностью этихъ актовъ, въ случаѣ невнесенія. Вмѣстѣ съ тѣмъ, требовалась обязательная запись всѣхъ ипотекъ, даже законныхъ; такъ что ихъ старшинство должно было считаться со дня записи, а вещный характеръ и обязательность для третьихъ лицъ — также лишь съ этого дня. Черезъ 2 года, появился еще дополнительный королевскій указъ, отмѣнившій дѣйствіе такъ называемыхъ „квази-публичныхъ залоговъ" (pignora quasi-publica), коимъ извѣстная конституція императора Льва (l. 11 C. 8, 18.) придавала силу равную ингроссированнымъ ипотекамъ.*)

*) „Dernburg & Hinrichs", стр. 7.

Несмотря на то, что законъ Фридриха I-го отъ 28 Сентября 1693 года не получилъ практическаго осуществленія, тѣмъ не менѣе появленіе этихъ началъ еще въ XVII столѣтіи весьма знаменательно и свидѣтельствуетъ о томъ, что прусскіе законодатели сразу намѣтили три начала, содержащія въ себѣ все будущее ипотечное развитіе: идея грундбуха налицо; остается лишь провести ее на дѣлѣ. Правооснованія къ пріобрѣтенію вещныхъ правъ — должны быть признаны со дня записи. Наконецъ паденіе квази-публичныхъ (т. е. формально совершенныхъ, но не опубликованныхъ) сдѣлокъ является тѣмъ неизбѣжнымъ первымъ шагомъ, который долженъ былъ предшествовать всякому дальнѣйшему прогрессу.

Слѣдующій шагъ привелъ съ собою прусскій „Ипотечный и Конкурсный Уставъ 1722 года,“ коимъ впервые установлено неизвѣстное римскому праву начало **мѣстной** записи, т. е. опубликованіе сдѣлки лишь въ судебныхъ книгахъ того округа, гдѣ лежитъ имѣніе.*) Мы уже имѣли случай указать, что годъ изданія этого устава совпадаетъ съ Комиссоріальнымъ рѣшеніемъ 1717 года, установившимъ тоже начало въ Курляндіи. Такимъ образомъ въ эти годы созрѣла, повидимому одновременно въ разныхъ мѣстахъ, та существенная идея, что наибольшая публичность достигается исключительно мѣстной регистраціей, идея безъ который не могло организоваться единство вотчинной книги.

Тотъ-же Уставъ 1722 впервые установилъ для записи каждой недвижимости готовый формуляръ, содержащій уже всѣ принципы, нынѣ лежащія въ основаніи прусскихъ земельныхъ книгъ. На отдѣльномъ листѣ, посвященномъ одной недвижимости, тѣснятся графы, съ заголовками, въ которыхъ послѣдовательно перечисляются: указаніе имущества и его принадлежности, названіе собственника и его правооснованіе, обремененія, ипотеки и ихъ погашенія.**) Предполагалось, что каждый судъ долженъ завести у себя полную вотчинную книгу для своего округа, съ занесеніемъ въ нее, не дожидаясь никакихъ заявленій, всѣхъ существующихъ имѣній. Конечно, это въ то время оказалось еще неосуществимымъ, такъ какъ самые большіе города и центральныя учрежденія не имѣли еще подготовленныхъ чиновниковъ, каковые появились лишь полъ-вѣка спустя, въ царствованіе Фридриха Великаго.***) Кромѣ того, самое дѣло требовало такого громаднаго труда, который могли накопить только усилія многихъ поколѣній.

Цѣлый рядъ немаловажныхъ законовъ свидѣтельствуетъ о той заботѣ, которую прусскіе законодатели обращали на ипотечное дѣло въ теченіи XVIII вѣка, вплоть до изданія Общаго Земскаго Уложенія 1794 года. Эти узаконенія обнаруживаютъ нѣкоторое колебаніе въ отношеніи признанія юридическихъ послѣдствій записи. Такъ напримѣръ, конкурсныя правила 3 апрѣля 1748 г. (изданныя уже при Фридрихѣ Великомъ), рѣзко оттѣняютъ значеніе записи для ипотекъ, которыя подъ этимъ непремѣннымъ условіемъ сохраняютъ свое мѣсто (III-ій классъ по удовлетворенію, вмѣсто VII-го), въ случаѣ **конкурса**. Съ другой стороны, „Ипотечный Уставъ,“ изданный 4 августа 1750 года, (сначала для Силезіи, а потомъ распространенный на остальныя части Пруссіи), придерживается направленія, вредящаго развитію ипотечной записи и клонящагося къ **отрицанію** публичной достовѣрности

*) „Dernburg & Hinrichs“, стр. 9.
**) См. „Dernburg & Hinrichs“, стр. 447.
***) „Dernburg & Hinrichs“, стр. 11.

ипотечныхъ книгъ. По „Ипотечному Уставу“ 1750 г. запись сама по себѣ не въ силахъ обезпечить окончательныя и безповоротныя права за пріобрѣтателемъ, положившимъ свою вѣру въ ипотечную книгу. Онъ долженъ сверхъ того убѣдиться въ томъ, что нѣтъ никакого юридическаго порока или сомнѣнія въ правооснованіяхъ того лица, которое уже записано въ книгѣ и передаетъ ему свои права. Такая обезпеченность противъ всякихъ дальнѣйшихъ споровъ могла быть только въ случаѣ состоявшагося публичнаго торга, или предшествовавшаго вызывнаго производства съ утратой правъ неявившихся вступщиковъ (Subhastation, Ediktalcitation und Praeclusion der Realinteressenten) *). Это отвращеніе къ признанію матеріальнаго значенія записи самой по себѣ — носитъ въ себѣ слѣды взглядовъ римскаго права и объясняется преобладающимъ вліяніемъ канцлера Фридриха II-го, романиста Кокцея, въ рукахъ котораго былъ начатый трудъ кодификаціи прусскаго гражданскаго права („Codex Fridericianus“). Исходя изъ понятій традиціонныхъ и школьныхъ, онъ относился вовсе недоброжелательно къ ипотечнымъ началамъ и склоненъ былъ принизить ихъ до значенія простыхъ канцелярскихъ формъ, остающихся безъ вліянія на возникновеніе, измѣненіе или прекращеніе матеріальныхъ правъ. Съ точки зрѣнія такихъ чисто римскихъ началъ, въ случаѣ покупки, право собственности могло переходить лишь со дня **традиціи**, т. е. съ передачею имущества. Современное право склонно, по отношенію къ этому вопросу, провести рѣзкое различіе между движимымъ и недвижимымъ имуществомъ, сохраняя начало традиціи для перваго, требуя записи для втораго. Поэтому, съ точки зрѣнія именно современныхъ идей, прусскій ипотечный уставъ 1750 года, казалось, отступалъ назадъ отъ выраженныхъ уже раньше тѣмъ-же законодательствомъ началъ.

§ 14. Передъ тѣмъ, какъ прослѣдить далѣе постепенное устраненіе этихъ традиціонныхъ колебаній и сомнѣній, мы должны обратить вниманіе на то, что цѣлый рядъ узаконеній XVIII вѣка регулируютъ ипотеку въ связи съ **конкурснымъ** производствомъ. Мало того, самое значеніе записи ипотекъ выразилось въ отведеніи имъ того или другаго класса удовлетворенія въ конкурсѣ. Если потерять изъ виду, что мы здѣсь на почвѣ исторической, то такое явленіе можетъ пожалуй казаться несообразнымъ съ новѣйшими юридическими понятіями, по которымъ залогодержатели прямаго отношенія къ вопросамъ о размѣщеніи въ конкурсѣ — вовсе не имѣютъ. Вслѣдствіе такихъ соображеній является необходимымъ указать, въ какой тѣсной исторической связи ипотека находится съ конкурсомъ.

Предметомъ нашего разсмотрѣнія служитъ такое явленіе, которое можно назвать **временнымъ помраченіемъ логики залоговаго права подъ вліяніемъ конкурса.** Въ этомъ отношеніи передъ нами рисуется многовѣковая цѣпь, идущая отъ римскаго права до новѣйшихъ конкурсныхъ законовъ, представителями коихъ мы возьмемъ „Конкурсный Уставъ Германской Имперіи“ отъ 10 Февраля 1877 года и весьма сходныя съ ними „Временныя Правила о Производствѣ Дѣлъ о Несостоятельности“, приложенныя къ ст. 162 „Положенія 9 Іюля 1889 года о Преобразованіи Судебной Части въ Прибалтійскихъ Губерніяхъ.“

Оба конца этой цѣпи сходятся. Какъ въ новѣйшихъ уставахъ, такъ и въ римскомъ правѣ происходитъ рѣзкое выдѣленіе изъ конкурса такихъ лицъ,

*) „Dernburg & Hinrichs“. стр. 14.

которыя съ нимъ не должны имѣть ничего общаго на томъ основаніи, что основное начало конкурса — раздѣленіе всей имущественной массы должника между его кредиторами — для этихъ лицъ необязательно. Среди нихъ непремѣнное мѣсто принадлежитъ залогодержателямъ. Римско-германская практика и основанные на ней-же конкурсные законы 1722 и 1748 года въ Пруссіи — уклонились отъ этихъ началъ и отвели ипотечнымъ кредиторамъ то или другое мѣсто въ конкурсѣ; такъ что привилегированность залоговыхъ правъ сводилась уже къ предпочтительному удовлетворенію въ болѣе высокомъ классѣ кредиторовъ, а не состояла въ исключительномъ посвященіи залога ихъ удовлетворенію.

Обратимся къ болѣе полному изображенію этого явленія.

Римскій конкурсъ складывался такимъ образомъ: сначала исключались всѣ претензіи, которыя въ моментъ открытія конкурса **не имѣли въ своемъ основаніи личнаго требованія къ несостоятельному;** а уже послѣ того открывался конкурсъ, въ коемъ опять могли выдвинуться въ лучшихъ условіяхъ удовлетворенія — привилегированные кредиторы, не входя однако въ первую группу кредиторовъ, стоящихъ **внѣ** конкурса. Лица, не имѣвшія личнаго требованія къ несостоятельному въ самый моментъ открытія конкурса могли попасть въ число выключаемыхъ предварительно изъ конкурса, по двумъ основаніямъ:

а) съ одной стороны — потому, что они предъявляли претензію не личную, а вещную, напримѣръ, на **виндикацію** предмета, не принадлежащаго должнику; на **удовлетвореніе по залогу** съ недопущеніемъ того, чтобы заложенная вещь ушла въ конкурсную массу. Сюда-же относятся такъ называемые **сепаратисты** „ex jure crediti", напримѣръ — кредиторы наслѣдодателя, имѣвшіе право не участвовать въ конкурсѣ наслѣдника и выдѣлить для своего удовлетворенія часть наслѣдственнаго имущества; (отсюда возникла французская привилегія, именуемая „privilège de séparation de patrimoine" — 2111 ст. Гр. Код.);

б) съ другой стороны, коль скоро конкурсъ составлялся изъ личныхъ требованій, существовавшихъ въ моментъ его открытія, то естественно — сюда не могли попадать тѣ кредиторы, права которыхъ, впервые возникли изъ договорныхъ отношеній съ конкурсной массой.

Такимъ образомъ, изъ конкурса вовсе выдѣлялись **виндиканты, сепаратисты** „ex jure crediti", **залогодержатели** и **кредиторы самой массы** *). Затѣмъ конкурсъ дѣлился на два класса: первый — привилегированный, второй — непривилегированный. Привилегированными участниками конкурса считались отчасти обладатели генеральной и легальной ипотеки, отчасти кредиторы просто привилегированные, но не огражденные ипотекой. Такъ напримѣръ, огражденными привилегіей на удовлетвореніе раньше простыхъ кредиторовъ по договорамъ — считались требованія казны, главы государства, городскихъ обществъ и церквей въ отношеніи ихъ экономовъ, замужнихъ женщинъ въ размѣрѣ дотальныхъ обязательствъ, подопечныхъ въ отношеніи ихъ опекуновъ. Эти привилегированные взыскатели имѣли вообще за собою и легальную ипотеку. Прочими требованіями перваго класса (но безъ легальной ипотеки), считались расходы на погребеніе должника, требованіе

*) Ср. „Baron — Pandekten" § 233.

денегъ одолженныхъ на выстройку и починку зданія, недоплаченная покупная сумма и деньги отданныя на сохраненіе *).

Германская практика значительно измѣнила стройную фигуру римскаго конкурса тѣмъ, что залогодатели потеряли право выдѣляться изъ конкурса, хотя-бы ихъ ипотека лежала на ясно опредѣленномъ предметѣ. Кромѣ того, конкурсъ (въ томъ числѣ и ипотечные кредиторы) распредѣляется на пять классовъ, изъ коихъ **абсолютно-привилегированными** взысканіями, т. е. выше всѣхъ залогодержателей считаются расходы на погребеніе и на послѣднюю болѣзнь, удовлетвореніе слугъ и общественныя недоимки.

Первый классъ состоялъ изъ абсолютно-привилегированныхъ кредиторовъ;

Второй классъ — изъ привилегированныхъ ипотечныхъ требованій;

Третій классъ — изъ простыхъ ипотекъ;

Четвертый классъ — изъ привилегированныхъ кредиторовъ безъ залога;

Пятый классъ — изъ простыхъ требованій, не пользующихся ни залогомъ, ни привилегіей **).

Теперь мы можемъ приступить къ разсмотрѣнію того, какое мѣсто назначило ипотечному требованію въ конкурсѣ — прусское законодательство XVIII вѣка, и какъ постепенно улучшалось это положеніе, по мѣрѣ возрастанія силы и значенія записи; пока наконецъ ипотека не вышла окончательно изъ тисковъ конкурснаго производства, съ возвращеніемъ законодателя къ стройной послѣдовательности древне-римскаго конкурса.

По прусскому „Ипотечному и Конкурсному Уставу“ 1722 года — конкурсъ состоитъ изъ тѣхъ-же пяти классовъ. Но въ первомъ классѣ появляются уже виндиканты и сепаратисты „ex jure crediti“, которыми надлежало, по римскимъ правиламъ, быть вовсе внѣ конкурса. Правда, ради ихъ огражденія, они считаются „абсолютно-привилегированными“, — явное смѣшеніе понятія **выдѣленности** изъ конкурса съ **привилегированностью** въ его рядахъ.

Посмотримъ, гдѣ размѣщаются ипотеки?

Въ наилучшемъ положеніи находятся **привилегированныя** ипотеки (во II классѣ). Таковыми считаются: легальныя ипотеки замужней женщины и подопечныхъ, **если онѣ записаны**, а также требованія казны, **даже безъ записи**. Въ III-мъ классѣ слѣдуютъ простыя, договорныя ипотеки, **если онѣ записаны**, а уже вслѣдъ за ними легальныя ипотеки, не записанныя. Наконецъ простыя, договорныя ипотеки, если онѣ не записаны, попадаютъ въ самый послѣдній (V) классъ, среди „хирографарныхъ“ или домашнихъ обязательствъ ***).

Нельзя не примѣтить такого воздѣйствія силы записи, вслѣдствіе котораго каждый видъ претензіи, путемъ одного лишь внесенія въ вотчинную книгу, почитается однимъ, или двумя классами выше, нежели та-же претензія — раньше ея записи. Фискальная ипотека, пока еще, освобождается отъ этой обязанности совершенно, а легальныя ипотеки замужней женщины и подопечнаго — только отчасти. Но время безусловнаго ихъ подчиненія записи -- уже не далеко. Такъ, по закону 3 Апрѣля 1748 г. (Codex Fridericianus),

*) „Baron — Pandekten“, §§ 190 и 234.
**) „Baron“, § 234.
***) „Dernburg & Hinrichs“, стр. 10.

не записанныя легальныя ипотеки спускаются изъ III-го въ V-й классъ; кромѣ того сепаратисты „ex jure crediti", имѣющіе ипотеку отъ наслѣдодателя — обязаны озаботиться записью, чтобы оставаться впереди (т. е. во II кл. вмѣсто прежняго I-го класса). Одна лишь казна сохраняетъ свое преимущество безъ записи; но даже эта привилегія уже теряется въ ближайшіе годы, послѣ закона 1748 года, вслѣдствіе ряда особыхъ узаконеній *).

По мѣрѣ возрастанія значенія записи, предметъ ипотечнаго законодательства освобождается отъ неразрывной связи съ конкурсомъ. Учрежденіе залоговой обезпеченности сдѣлки должно было завоевать въ умахъ иное положеніе, нежели доселе. Не одну только сравнительную выгоду или привилегію въ личномъ взысканіи по конкурсу — стремилось создать себѣ залоговое право, а прочную связь съ опредѣленнымъ предметомъ и полную независимость отъ превратностей должниковой судьбы. Первымъ шагомъ должно было быть полное законодательное обособленіе ипотечнаго и конкурснаго права: это мы видимъ въ появленіи особаго ипотечнаго устава 1783 года. Вторымъ шагомъ слѣдовало ожидать возвращеніе къ римской идеѣ — безусловнаго выдѣленія изъ конкурса всѣхъ сепаратистовъ залогодержаделей и виндикантовъ. Этой идеѣ суждено было осуществиться уже въ позднѣйшихъ конкурсныхъ уставахъ.

Изложенный проблескъ изъ исторіи конкурса, въ прикосновеніяхъ его съ ипотекой, представляетъ для насъ особый интересъ тѣмъ, что онъ помагаетъ намъ понять нестройную схему нашего конкурса, по 2 ч. XI тома Свода Законовъ. — Русскій „Уставъ о Торговой Несостоятельности" (по Св. Зак. 1857 г.), нынѣ вошедшій въ „Уставъ Судопроизводства Торговаго" изд. 1887 года, ведетъ свое происхожденіе отъ закона 14 мая 1832 года и повидимому сложился подъ вліяніемъ германской юриспруденціи прошлаго вѣка. Изъ сличенія ст. 509, 598 и 599 Уст. Суд. Торг., видно, что **нашъ конкурсъ не знаетъ сепаратистовъ** и не предусматриваетъ права залогодержателей игнорировать конкурсъ. Залогодержатель, хотя и „удовлетворяется сполна продажею заложеннаго имущества" (п. 3 ст. 599), однако все-же **принадлежитъ къ конкурсу**, состоя въ **первомъ разрядѣ**. Ясно, что здѣсь та-же мысль, какъ въ старой германской практикѣ и въ прусскомъ уставѣ 1722 года. Мало того, выраженіе „удовлетворяются **сполна**" — вовсе недостаточно для дѣйствительнаго огражденія залога, такъ какъ дальше (ст. 600) говорится, что „если-бы не достало имѣнія на удовлетвореніе долговъ I-го разряда сполна, то изъ оныхъ удовлетворяются церковныя деньги сполна, а прочіе **по соразмѣрности**". Изъ смысла этихъ двухъ статей возможно только одно толкованіе: **залога въ конкурсѣ нѣтъ вовсѣ**, а есть только право привилегированнаго удовлетоpенія по закладной, считающееся соразмѣрнымъ требованіемъ перваго разряда; причемъ это право покрывается **сполна**, если весь первый разрядъ покрытъ тоже сполна; въ противномъ случаѣ, оно какъ и прочіе долги перваго разряда покрывается по соразмѣрности. Это толкованіе однако вовсе вытѣснено четырьмя статьями, смыслъ коихъ какъ разъ обратный. На основаніи ст. 572—575 Уст. Суд. Торг., — выкупъ заложенныхъ имуществъ производится платежемъ заимодавцу полной суммы долга" **), и въ конкурсную массу обращается такимъ образомъ не вся цѣна, вырученная изъ залога, а лишь

*) „Dernburg & Hinrichs", стр. 11, прим. 9.

) Неподходящимъ словомъ „выкупъ" — означается здѣсь — **„уплата денегъ по закладной".

„остатокъ вырученныхъ денегъ, по заплатѣ долга“ залогодержателю. Судебная практика всецѣло воспользовалась этими четырьмя статьями и вывела, въ явное противорѣчіе съ прежде указанными статьями, такое правило, вслѣдствіе коего **кредиторы по закладнымъ вовсе освобождены отъ обязательнаго заявленія своихъ претензій въ конкурсѣ** *). Такой тезисъ ведетъ конечно къ развитію нашей судебной практики, создавая неизвѣстную изъ самаго закона но безусловно необходимую группу независимыхъ отъ конкурса сепаратистовъ. Поэтому, стремленіе толкованія къ розысканію несуществующаго „общаго духа“ всѣхъ этихъ статей — несомнѣнно практично и полезно. Но для юридической критики, пріемы судебнаго толкованія необязательны, и мы должны не скрывать, а раскрывать передъ вами разладъ, существующій въ нашихъ конкурсныхъ законахъ, благодаря спайкѣ въ нихъ взаимно противорѣчащихъ началъ. Можно сказать, что ст. 598—600 Уст. Суд. Торг. относятся къ той системѣ ипотечнаго права и конкурса, которая существовала въ старо-германской практикѣ; тогда какъ несогласныя съ ними статьи 572—575 того-же устава уже переходятъ на современную почву и приближаются къ древне-римскому построенію группы конкурсныхъ сепаратистовъ, самое полное изображеніе которой даютъ намъ: германскій Конкурсный Уставъ 1877 года и сходный съ нимъ русскій законъ 9 Іюля 1889 года для Прибалтійскаго края.

По германскому Конкурсному Уставу, до открытія конкурса, выдѣляются изъ него три категоріи лицъ, имѣющихъ право сохранять свои права въ совершенной независимости отъ конкурса:

а) пользующіеся правомъ **выдѣленія** (Aussonderungsberechtigte, § 35 и слѣд.) — т. е. могущіе требовать выдачи предмета **всецѣло непринадлежащаго конкурсу**. Они соотвѣтствуютъ римскимъ **виндикантамъ**;

б) пользующіеся правомъ **отдѣленія** (Absonderungsberechtigte, § 39 и слѣд.) — т. е. лица имѣющія вещное право, напримѣръ **залогъ** на предметѣ, **всецѣло принадлежащемъ конкурсной массѣ**. Эта группа соотвѣтствуетъ римскимъ **залогодержателямъ**, но въ болѣе расширенномъ видѣ, т. к. римское право не знало германскихъ „Reallasten“ — (реальныхъ повинностей), которыя тоже сюда относятся. Затѣмъ къ тому-же положенію можно отнести и **сепаратистовъ** „ex jure crediti“ (§ 43 того-же устава);

в) наконецъ, внѣ конкурса стоятъ кредиторы самой массы (Конк. Уст. § 50 и слѣд. — такъ называемые: „Massegläubiger“).

Тѣ-же группы мы встрѣчаемъ и въ нашихъ „Врем. Правилахъ о Производствѣ дѣлъ о Несостоятельности“, приложен. къ ст. 162 Положенія 9 Іюля 1889 года о Преобразованіи Судебной части въ Прибалтійскихъ губерніяхъ. **Виндиканты** предусмотрѣны въ п. 1 ст. 14, освобождающемъ отъ обязательнаго заявленія въ конкурсѣ „требованія о выдѣлѣ изъ конкурсной массы вещей, къ ней не принадлежащихъ“. — **Залогодержатели** и **Сепаратисты** „ex jure crediti“ упомянуты въ 22 ст., опредѣляющей „отдѣльное отъ конкурснаго производства удовлетвореніе“ — для **закладныхъ правъ**, внесенныхъ въ крѣпостныя книги (п. 1) и для требованій **кредиторовъ и легатаріевъ наслѣдства**, доставшагося должнику до или послѣ открытія конкурса (п. 5). Наконецъ, освобожденіе отъ заявленія въ конкурсѣ кредиторовъ самой массы установлено въ 3 п. 14 ст. тѣхъ-же правилъ. —

---

*) Ср. Гасманъ и Полькенъ. — Положеніе о Преобразованіи Судебной части въ Прибалтійскихъ губерніяхъ, СПб. 1889 г., стр. 258.

Исторія конкурса можетъ быть наглядно изображена въ нижеслѣдующей таблицѣ:

I. Составъ конкурса по римскому праву.

А. Исключаются изъ конкурса съ выдачею имъ требуемой ими вещи цѣликомъ:

1) виндиканты,
2) сепаратисты (ex jure crediti),
3) залогодержатели,
4) кредиторы самой массы.

Б. Участвующіе въ конкурсѣ:

I-й классъ: имѣющіе privilegium exigendi, т. е. право быть удовлетворены раньше другихъ, какъ-то:

Они-же имѣютъ и генеральную ипотеку.
- а) казна, регентъ, городъ, иногда церковь;
- б) замужняя женщина — ради ея дотальнаго имущества;
- в) опекаемые — относительно опекуновъ;

- г) расходы на погребеніе должника;
- д) расходы на выстройку;
- е) остатокъ покупной цѣны;
- ж) поклажа или требованіе по сохранной роспискѣ.

II-й кл. Всѣ прочіе кредиторы.

II. Римско-Германская практика.

А. Исключаются изъ конкурса только:

1) виндиканты,
2) сепаратисты „ex jure crediti“ и
3) кредиторы самой массы.

Б. Участвующіе въ конкурсѣ:

1) Абсолютно привилегированные (лѣченіе и погребеніе должника, его прислуга, недоимки);
2) Привилегированные залогодержатели;
3) Простые залогодержатели;
4) Привилегированные кредиторы;
5) Простые кредиторы.

III. Составъ конкурса по Прусскому Уставу 1722 г.

Участвующіе въ конкурсѣ раздѣляются по римско-германскимъ началамъ, а именно:

Классъ 1) абсолютно-привилегированные, а также виндиканты и сепаратисты;
„ 2) привилегированныя ипотеки (казна);
„ 3) простыя ипотеки (публично записанныя, а за ними ипотека замужней женщины или опекаемаго, если она не записана);
„ 4) привилегированные кредиторы;
„ 5) простые кредиторы (въ томъ числѣ простыя незаписанныя частныя ипотеки).

IV. Составъ конкурса по Германскому Конкурсному Уставу 1877 г.

А. Исключаются изъ конкурса:

а) Aussonderungsberechtigte: (требующіе выдачи предмета, не принадлежащаго несостоятельному:
1) они-же виндиканты;

б) Absonderungsberechtigte:
2) сепаратисты „ex jure crediti“;
3) залогодержатели и вотчинныя повинности;

в) Massegläubiger:
4) кредиторы самой массы.

Б. Участвующіе въ конкурсѣ:

I-й классъ — состоитъ изъ 5-ти разрядовъ послѣдующаго удовлетворенія:

1) содержаніе несостоятельнаго въ послѣдній годъ;
2) казенныя и т. п. недоимки общественнаго благоустройства;
3) требованія церкви и т. п. учрежденій;
4) леченіе несостоятельнаго въ послѣдній годъ;
5) требованіе дѣтей несостоятельнаго изъ его управленія.

II-й кл. — Всѣ прочіе кредиторы.

V. Составъ конкурса по закону 9 Іюля 1889 г. для Прибалтійскихъ губерній.

А. Исключаются изъ конкурса:

а) требованія выдѣла того, что конкурсу не принадлежитъ (п. 1 ст. 14 Врем. Прав. о произв. дѣлъ о несостоятельн.). Это тѣ-же „Aussonderungsberechtigte“ — **виндиканты**;

б) требованія, имѣющія право отдѣльнаго удовлетворенія (ст. 22). Это тѣ-же „Absonderungsberechtigte“ — **залогодержатели** и т. под., **сепаратисты** „ex jure crediti“ (ср. 22 ст.);

в) кредиторы самой массы;

г) суммы, подлежащія зачету.

Б. Участвуютъ въ конкурсѣ:

I. долги перваго разряда, подлежащіе удовлетворенію **сполна**, а именно:

1) погребеніе, леченіе и слуги;
2) казенныя и общественныя недоимки;
3) требованія учрежденій общественнаго призрѣнія и благоустройства;
4) (Reallasten) недоимки въ частныхъ поземельныхъ повинностяхъ и т. п.;
5) поставщики припасовъ;
6) требованія жены, дѣтей и опекаемыхъ (ст. 36).

II-й разр. — Всѣ прочіе кредиторы удовлетворяются по соразмѣрности. (ст. 37)

Полное сходство съ Германскимъ Уставомъ 1877 г.

---

§ 15. Изложеннаго очерка взаимныхъ отношеній залоговаго и конкурснаго права достаточно для того, чтобы прійти къ слѣдующимъ двумъ выводамъ:

1) къ началу XVIII вѣка, въ Германіи — идея залоговаго права успѣла значительно затемниться, сплетавшись съ посторонними и чуждыми понятіями, свойственными области личнаго кредита;

2) просвѣтленію въ этомъ направленіи могло содѣйствовать только болѣе рѣзкое выдѣленіе средствъ реальнаго кредита.

Вотъ, почему мы видимъ съ конца царствованія Фридриха Великаго одновременный ростъ такихъ явленій, какъ отдѣльная регистрація каждаго имѣнія, безусловное требованіе записи для дѣйствія ипотеки и образованіе поземельнаго взаимнаго кредита въ прусскихъ „ландшафтахъ“. Подъ этимъ

названіемъ разумѣются **особые союзы взаимнаго реальнаго кредита**, созданные въ концѣ XVIII вѣка, въ Пруссіи, для поднятія землевладѣльцевъ. Первая ассоціація такого рода была создана въ 1769 году прусскимъ правительствомъ спеціально для Силезіи, съ цѣлью спасти владѣльцевъ дворянскихъ вотчинъ, сильно задолжавшихъ во время семилѣтней войны, отъ разорительныхъ условій непомѣрно дорогаго ипотечнаго кредита. Всѣ дворянскія вотчины Силезіи были для этой цѣли принуждены войти въ этотъ союзъ, и каждому имѣнію произведена была оцѣнка. Каждому вотчиннику выдавалась ссуда въ обезпеченныхъ ипотекою на его-же имѣніи закладныхъ листахъ, на сумму, не превышающую половины оцѣнки имѣнія; поручительство въ оплатности этихъ закладныхъ листовъ лежало на всѣхъ имѣніяхъ, входящихъ въ союзъ. Закладные листы были на предъявителя и приносили процентъ, который уплачивался изъ кассы „ландшафта". Заемщикъ, т. е. вотчинникъ заложеннаго имѣнія уплачивалъ „ландшафту" проценты по ссудѣ и сверхъ того — расходы на управленіе кредитнымъ союзомъ. Закладные листы, будучи выдаваемы на незначительныя нарицательныя стоимости, легко продавались вотчинниками, нуждающимися въ наличныхъ деньгахъ. Такимъ образомъ цѣнность, остававшаяся до того неподвижной въ рукахъ помѣщиковъ, стала выходить на биржу. Впослѣдствіи дѣло развилось и совокупность заложенныхъ имѣній отвѣтствовало уже не однимъ поручительствомъ, а въ солидарной и непосредственной отвѣтственности по выпущеннымъ закладнымъ листамъ.

По образцу силезійскаго „ландшафта" — возникли такія-же ассоціаціи и въ другихъ частяхъ Пруссіи; при чемъ дѣятельность этихъ учрежденій распространилась также на крестьянскую собственность, а принудительное вступленіе въ союзъ уже отмѣнено. „Ландшафты" существуютъ нынѣ на основаніи правительственной концессіи, управляются самостоятельно, но подъ правительственнымъ контролемъ; при чемъ одна изъ существенныхъ гарантій безопасности ихъ операцій состоитъ въ томъ, что количество выпущенныхъ закладныхъ листовъ никогда не должно превышать стоимости ипотечныхъ обязательствъ, выданныхъ вотчинниками. Оцѣнка имѣній для заклада въ „ландшафтахъ" обыкновенно не превышаетъ $^2/_3$ продажной стоимости имѣнія; а ландшафты выдаютъ ссуды не свыше $^2/_3$ своей оцѣнки, т. е. приблизительно въ размѣрѣ половины цѣны имѣнія. Въ настоящее время существуютъ еще въ Пруссіи 16 „ландшафтовъ" вышеизложеннаго типа, изъ коихъ 8 соединились 21 Мая 1873 года въ одно центральное учрежденіе („Zentrallandschaft"), какъ предлагалъ еще въ 1869 году Родбертусъ-Ягецовъ *). Этотъ Центральный Ландшафтъ выдаетъ, по желанію заемщиковъ особые закладные листы, за общей гарантіей. Прусскіе ландшафты послужили толчкомъ къ развитію такихъ-же учрежденій въ Саксоніи и Мекленбургѣ. По образцу старѣйшихъ ландшафтовъ возникли также въ началѣ настоящаго вѣка кредитныя общества нашего Прибалтійскаго края **).

§ 16. Одновременно съ организаціей самаго оборота поземельнаго кредита появилась реформа „Ипотечнаго Устава" 1783 года, съ котораго и начинается повсемѣстное открытіе вотчинныхъ книгъ. Законъ ставитъ это открытіе на принципіальную почву, требуя занесенія въ вотчинную книгу округа „всѣхъ находящихся въ немъ недвижимостей, могущихъ быть въ от-

*) См. „Rodbertus-Jagetzow — Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes", Bd. II, S. 376.

**) Ср. ст. „Landschaften" въ Конверс.-Лексик. Мейера.

дѣльности предметомъ владѣнія, отчужденія или реальныхъ обремененій" *). Казалось-бы естественнымъ осуществить эту цѣль тѣмъ, чтобы сначала подвергнуть переписи всѣ имѣнія въ отдѣльности, приведя въ извѣстность и отмѣтивъ всѣ свѣдѣнія о правахъ ихъ владѣльцевъ, а затѣмъ уже отмѣчая и ограничивающія собственниковъ права третьихъ лицъ. Фактически дѣло складывалось наоборотъ. Потребность упоминать объ имуществѣ возникала обыкновенно при его закладываніи; а потому вотчинные отдѣлы регистраціи начинали пополняться съ конца, т. е. съ долговаго списка. Съ этой точки зрѣнія Ахиллесъ говоритъ, что „ипотечныя книги, заведенныя въ Пруссіи по Ипотечному Уставу 20 Декабря 1783 г. были въ сущности залоговыми книгами, хотя съ извѣстнымъ стремленіемъ къ системѣ грундбуха" **). Это соображеніе не стоитъ въ противорѣчіи съ нашей точкой зрѣнія, по которой мы съ самаго начала прошлаго столѣтія присутствуемъ въ Пруссіи при возникновеніи и ростѣ именно грундбуха, т. е. вотчинной книги, состоящей изъ столькихъ ипотечныхъ отдѣловъ, сколько оказывается имѣній; такъ что вся система пріурочена къ отдѣльному существованію каждаго имѣнія. Въ болѣе узкомъ употребленіи слова, Ахиллесъ видитъ грундбухъ въ самой принципіальной ею формѣ тамъ, гдѣ имѣются въ каждомъ отдѣлѣ подробныя свѣдѣнія о **составѣ** имѣнія, названіи его частей, величинѣ, оцѣнкѣ, приращеніяхъ и отдѣленіи изъ него участковъ, словомъ въ томъ видѣ, какъ представляетъ это **заглавный листъ** формуляра вотчинной книги 1872 года. Но эта полнота могла быть достигнута лишь 100 лѣтъ спустя послѣ Фридриха Великаго, и этотъ шагъ явился уже результатомъ приведенія грундбуха въ связь съ кадастромъ. Обращаясь къ формѣ вотчинной книги по уставу 1783 года, мы находимъ въ сущности уже современное устройство. Главнымъ образомъ отсутствуетъ еще подробное описаніе предмета на заглавномъ листѣ. Но затѣмъ мы видимъ вполнѣ развитое разчлененіе каждаго ипотечнаго отдѣла на три части:

1-я часть — для названій собственниковъ и записи ихъ правооснованій;

2-я часть — для безсрочныхъ повинностей, ограниченій собственности и т. п.

3-я часть — для ипотечныхъ долговъ, съ распредѣленіемъ этихъ указаній въ отдѣльныхъ графахъ объ установленіи, передачѣ и погашеніи этихъ долговъ.

Поставленное принципіально требованіе всеобщей регистраціи земли — потерпѣло однако значительныя ограниченія. Отсюда исключались крестьянскія владѣнія, которыя не записывались самостоятельно отъ дворянской вотчины, такъ какъ крѣпостное право отмѣнено въ Пруссіи лишь закономъ 9 Октября 1809 года. Значительные участки, подлежащіе общинному пользованію, недвижимости принадлежащія церквамъ, школамъ, разнымъ общеполезнымъ учрежденіямъ или городамъ, наконецъ государственныя имущества — вовсе не получали отдѣловъ въ вотчинной книгѣ ***).

Уставъ 1783 г. принесъ съ собою одно начало, которое несетъ на себѣ печать того времени; это — доведенное до крайности обязательное вмѣшательство правительственныхъ чиновниковъ, обязанныхъ опредѣлять по существу достоинство представляемыхъ сдѣлокъ. Это — начало **легальности**. Фридрихъ

*) I, 6; см. „Dernburg & Hinrichs", стр. 26.
**) Ср. „Achilles", стр. 45.
***) Ср. „Dernburg & Hinrichs", стр. 27.

Великій понималъ весьма широко задачи государства и требовалъ отъ своихъ судей, чтобы они входили въ положеніе сторонъ и защищали ихъ отъ собственныхъ ошибокъ и невѣрныхъ юридическихъ понятій, ради предупрежденія будущихъ процессовъ. Это была не только формальная, но и матеріальная провѣрка представляемыхъ актовъ *).

Самая слабая сторона того ипотечнаго устройства, которое Пруссія унаслѣдовала отъ XVIII вѣка была въ томъ, что пріобрѣтеніе собственности не было поставлено въ исключительную зависимость отъ записи, а осталось, какъ было въ римскомъ правѣ, въ связи **съ передачей** (традиціей) пріобрѣтаемаго предмета. Это было послѣдствіемъ того, что законодатель все еще не рѣшался расширять задачи ипотечнаго права, сдѣлавъ изъ него мѣрило пріобрѣтенія и переходовъ права собственности. Рѣшеніе этихъ коренныхъ вопросовъ приходилось искать въ общихъ началахъ гражданскаго права, т. е. съ 1794 г. — въ Общемъ Земскомъ Уложеніи (Ландрехтѣ). Эти же общія начала все сводили къ традиціи. Пока эта точка развитія не была пройдена, достовѣрность ипотечной записи не была болѣе обезпечена, нежели въ нынѣшней французской системѣ. Все различіе въ томъ, что „Code civil" остается на консенсуальной почвѣ, между тѣмъ какъ Ландрехтъ стоялъ съ римскимъ правомъ на „традиціонномъ" основаніи. Такимъ образомъ прусскій уставъ 1783 года придавалъ тоже значеніе „традиціи", какую французы видятъ въ „соглашеніи". Относительно достовѣрности вотчинныхъ книгъ по вопросу о томъ, кто долженъ считаться собственникомъ, вопросъ стоитъ одинаково. Въ теченіи настоящаго столѣтія, по мѣрѣ возрастанія капиталистическаго строя въ Пруссіи, указанные недостатки ипотечныхъ порядковъ сдѣлались все чувствительнѣе. Безопасность кредита требовала подчиненія традиціи болѣе существенному обряду внесенія пріобрѣтательной сдѣлки въ вотчинную книгу. Начало легальности было главнымъ образомъ подорвано послѣдовательнымъ развитіемъ полнаго индивидуализма въ гражданскомъ процессѣ и не могло уже удержаться въ такое время, когда гораздо менѣе преувеличенныя его проявленія тщательно устранялись доктриной, считающейся нынѣ чуть-ли не священнымъ догматомъ судопроизводства, вся оборонительная линія которой сводится къ невмѣшательству власти. Самое свойство ипотечнаго долга, имѣвшаго въ своемъ основаніи личное обязательство, обезпеченное залогомъ — считалось уже неудовлетворительнымъ и требующимъ значительнаго преобразованія. Изъ этой устарѣвшей ипотеки, въ которой залоговое право являлось лишь дополненіемъ и такъ сказать **придаточною** частью личнаго обязательства, требовали выдѣленія такой упрощенной закладной, которая могла-бы совершенно отдѣляться отъ всякихъ личныхъ отношеній сторонъ и исключительно была-бы закрѣплена на недвижимости.

Удовлетвореніемъ такихъ запросовъ задалась новѣйшая ипотечная реформа, выразившаяся въ двухъ капитальныхъ законахъ, изданныхъ 5 Мая 1872 года. Первый именуется: **„Закономъ о Порядкѣ Пріобрѣтенія Собственности** и о вещномъ обремененіи недвижимыхъ имуществъ и т. д." („Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten"), а другой законъ называется: **„Положеніемъ о Вотчинныхъ Книгахъ"** („Grundbuch-Ordnung"). Первый состоитъ изъ 72 статей и регулируетъ пріобрѣтательный порядокъ относительно матеріальныхъ правъ. Второй (въ 143 статьяхъ) опредѣляетъ устройство и

*) Ср. „Dernburg & Hinrichs", стр. 20.

дѣятельность вотчинныхъ установленій. Реформа отвѣтила на вышеуказанные запросы тѣмъ, что она значительно подавила начало легальности, выдвинула безусловное значеніе записи, замѣняющей передачу и наконецъ создала самостоятельную и безличную ипотеку, именуемую грундшульдомъ (вотчиннымъ долгомъ). Повышенное значеніе записи явилось въ проведеніи порядка, именуемаго „Auflassung" (т. е. „явной передачей" въ присутствіи вотчиннаго установленія). Только черезъ этотъ обрядъ, (тутъ-же сопровождающійся записью), добровольное отчужденіе недвижимости и считается дѣйствительнымъ. А на совершеніе такого обряда уполномоченъ одинъ только **записанный** вотчинникъ (§§ 1 и 2 Зак. о Пор. Пріобрѣт. Собств.).

Наконецъ обезличенная ипотека или грундшульдъ существуетъ нынѣ въ Пруссіи наряду съ прежней ипотекой. Если при внесеніи записи указывается **основаніе долга,** (т. е. опредѣленный договоръ между сторонами), то такой долгъ именуется **ипотекой** (прежняго типа). Если-же такого основанія долга **не указано,** то долгъ именуется **грундшульдомъ** (или вотчиннымъ долгомъ (п. 1 § 19 того-же закона).

Такимъ образомъ различіе между этими понятіями состоитъ въ томъ, что сила **ипотеки** въ тѣсномъ смыслѣ должна обсуждаться на прежнемъ основаніи Ландрехта; въ ней личная основа не гибнетъ даже въ случаѣ исчезновенія предмета залога, и по ней можетъ требоваться полное удовлетвореніе за предѣлами платежной силы залога, какъ по личному обязательству. Напротивъ, **грундшульдъ** не возникаетъ изъ личнаго требованія и потому стоитъ въ связи съ однимъ лишь залогомъ, дальше платежной силы коего онъ не претендуетъ. Бланковая оборотность грундшульда и приложенные къ нему купоны для полученія роста придаютъ ему характеръ биржевой бумаги и вообще такую подвижность, которой старая ипотека вовсе не имѣетъ. Устраненіе легальнаго попеченія государства, идущаго къ огражденію слабыхъ, отдача простора индивидуализму сторонъ, обезличеніе ипотеки для достиженія ея биржевой подвижности, вотъ въ какомъ направленіи выразилась послѣдняя реформа ипотечнаго строя въ Пруссіи. Въ такомъ-же смыслѣ направляются и дальнѣйшіе шаги законодателя, въ области имперскаго германскаго права. Въ такомъ стремленіи выражается постепенное увлеченіе неподвижной силы земли въ общій, неудержимый потокъ современной торговли и биржевой спекуляціи. Благодаря изощреніямъ кредита является возможность землю превращать въ золото. По фигуральному выраженію Родбертусъ-Ягецова, „всевозможныя усилія примѣняются къ тому, чтобы земельный участокъ превратить въ капиталъ и заставить **коня летать по воздуху**" *). Эта сторона дѣла приводитъ къ тѣмъ опасеніямъ недавно высказаннымъ въ Германіи, что послѣднее развитіе ипотечной системы превращаетъ ее въ грозный рычагъ въ рукахъ современнаго капитализма для достиженія его цѣлей. Съ этой точки зрѣнія самый прогрессъ въ этомъ направленіи подвергся обстоятельной критикѣ писателей, принадлежащихъ къ школѣ катедеръ — соціализма **).

---

*) „Creditnoth des Grundbesitzes, II, 35.

**) Ср. „Menger — Das bürgerliche Recht und die besitzlosen Volksklassen" — стр. 426 и слѣд. въ сборн. подъ загл. „Archiv für Sociale Gesetzgebung v. Braun, Tübingen". — 1889 г.

ЧЕТВЕРТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 16 Марта 1891 года).

§ 17. Мы ознакомились съ историческимъ развитіемъ ипотеки, какъ такого порядка **опубликованія** вещныхъ правъ, съ которымъ связаны матеріальныя юридическія послѣдствія. Съ этой точки зрѣнія породителемъ всей системы, а потому и руководящимъ принципомъ слѣдуетъ считать **начало гласности.** Его первостепенное значеніе провѣряется, съ логической точки зрѣнія тѣмъ, что изъ того-же начала, въ качествѣ его неизбѣжныхъ послѣдствій, выводятся почти всѣ другія основныя начала ипотечнаго права, какъ-то: **достовѣрность** книгъ, **старшинство записей и спеціальность** ипотекованія.

Одно только начало **легальности** стоитъ особнякомъ. По этому правильно будетъ раздѣлить предстоящее изложеніе на двѣ группы: сначала — о началѣ **гласности** съ его послѣдствіями, а затѣмъ уже о началѣ **законности** или **легальнаго** вмѣшательства власти въ дѣйствія сторонъ.

Основное начало „гласности" и его послѣдствія.

§ 18. **Гласность** имѣетъ формальную сторону, которую слѣдуетъ отличить отъ матеріальной. Первая порождаетъ правила о томъ, **какъ** обращаться съ книгами; другая даетъ намъ оцѣнку того, **что** должно содержаться въ нихъ.

Формальная гласность состоитъ въ томъ, что ипотечная книга открыта и безпрепятственно обозрѣвается всѣми заинтересованными лицами. Въ нѣкоторыхъ законодательствахъ, (напримѣръ во французскомъ, австрійскомъ и гамбургскомъ), формальная гласность доведена до того, что содержаніе книгъ доступно всякому, даже безъ доказательства его заинтересованности *).

Матеріальная гласность касается содержанія ипотечныхъ книгъ и можетъ быть выражена такою формулой: „все, что содержится въ книгѣ — почитается вѣрнымъ; все, что не содержится въ книгѣ и противорѣчитъ ея содержанію — почитается невѣрнымъ". Въ этихъ словахъ выражается абсолютная формула начала достовѣрности книгъ. Мы увидимъ дальше, что эта, если можно такъ выразиться, математически точная мысль не осуществляется на практикѣ въ силу разнообразныхъ причинъ, изъ коихъ главнѣйшею слѣдуетъ считать то, что такая точность въ извѣстной степени разрушаетъ юридическую послѣдовательность сдѣлокъ. Поэтому юристы склонны уступать этой точности лишь въ той мѣрѣ, какъ этого требуютъ практическіе интересы кредита. Въ той степени, въ какой законодательства приближаются къ совершенному осуществленію матеріальной гласности, ихъ шаги въ этомъ направленіи состоятъ въ томъ, что дается основаніе для судебной защиты правъ, содержа-

*) Ср. „Achilles" loco cit. стр. 39.

щихся въ ипотечной книгѣ, и въ тоже время лишаются этой защиты всѣ противорѣчащія книгамъ права. Коль скоро законъ ставитъ внѣ сомнѣнія защиту того, что содержится въ книгахъ и отказываетъ въ защитѣ всѣмъ противорѣчащимъ правооснованіямъ, то такая увѣренность въ дѣйствіяхъ суда придаетъ книгѣ особенно цѣнное для кредита свойство, которое называютъ ея **общественной достовѣрностью** (Oeffentlicher Glaube).

Такимъ образомъ принципъ матеріальной гласности и начало достовѣрности ипотечной книги являются **понятіями тождественными.**

Достовѣрность ипотечной книги должна выражаться въ **положительномъ** и **отрицательномъ** направленіи. Такъ, если мы скажемъ, что „все содержащееся въ книгѣ почитается вѣрнымъ", то въ такомъ утвержденіи указывается на полное **соотвѣтствіе ипотечной книги съ истиной;** это — **положительное основаніе** достовѣрности. Затѣмъ, если мы скажемъ, что „только записанное въ ипотечную книгу можетъ вліять на юридическое состояніе имѣнія, а внѣ книги не могутъ возникать никакія права на недвижимость", то въ такомъ положеніи содержится указаніе совершенной **полноты** ипотечной книги; это и есть **отрицательное основаніе** достовѣрности. Такимъ образомъ **достовѣрность** въ своемъ двойномъ основаніи — положительномъ и отрицательномъ — предполагаетъ два вида совершенства ипотечной книги: въ отношеніи **истины** и **полноты** ея содержанія *).

Сравнительное достоинство того и другаго качества неодинаково. Положительный элементъ достовѣрности есть факторъ болѣе вліятельный, нежели ея отрицательная сторона. Иначе говоря, достовѣрность книгъ гораздо болѣе зависитъ отъ вѣрности ихъ содержанія, нежели отъ полноты ихъ указаній. Такъ, при разсмотрѣніи пороковъ и недостатковъ гласности въ отношеніи французской транскрипціи, мы уже видѣли, что исключеніе изъ нея цѣлаго ряда существенныхъ сдѣлокъ не приносило дѣлу гласности такого глубокаго ущерба, какъ сохраненіе консенсуальнаго порядка пріобрѣтенія вещныхъ правъ, даже для внесенныхъ въ книгу актовъ, благодаря каковому порядку самое внесеніе сводилось къ дѣйствію почти второстепенному. Съ этой точки зрѣнія, какъ-бы полна ни была та серія актовъ пріобрѣтенія, которая подчиняется внесенію въ книги, послѣдствія такой полноты не въ силахъ создать достовѣрность книгъ, коль скоро съ этимъ внесеніемъ не сопряжено такого юридическаго свойства, чтобы самое внесеніе служило средствомъ пріобрѣтенія этихъ правъ.

Сообразно двумъ указаннымъ сторонамъ достовѣрности книгъ, можно выдѣлить въ разнообразныхъ законодательствахъ мѣры двоякаго рода, изъ коихъ однѣ стремятся къ обезпеченію положительной достовѣрности, иначе говоря **вѣрности** того, что книги содержатъ; сюда относится присвоеніе самому внесенію безповоротныхъ юридическихъ послѣдствій, не возникающихъ внѣ ипотечной записи; между тѣмъ какъ другія мѣры направлены къ огражденію отрицательной достовѣрности, т. е. **полноты** этихъ-же книгъ; такія мѣры состоятъ въ подчиненіи, по возможности всѣхъ видовъ сдѣлокъ, направленныхъ къ пріобрѣтенію или возникновенію правъ — обязательной записи. Исходя изъ того соображенія, что изложеніе болѣе существеннаго должно предшествовать соображенію болѣе второстепеннаго, мы разсмотримъ сначала мѣры перваго рода, т. е. средства, коими располагаетъ законодатель для достиженія **вѣрности книгъ.** Затѣмъ мы перейдемъ къ мѣрамъ втораго рода,

*) „Achilles", l. c.; „Förster" — „Pr. Grundbuchrecht", стр. 42.

т. е. къ постановленіямъ, цѣль которыхъ состоитъ въ достиженіи **полноты** ипотечной регистраціи.

§ 19. **Законы, ограждающіе вѣрность книгъ.** Сюда относятся тѣ законы, которыми опредѣляется юридическое значеніе обряда **внесенія**, т. е. гражданское послѣдствіе записи. Какова **сила** сдѣлки до и послѣ ея записи? Съ какого момента возникаетъ **вещный** характеръ пріобрѣтаемаго или передаваемаго права? Можетъ-ли запись возникать **безъ всякой предварительной сдѣлки?** Наконецъ, въ какой степени запись можетъ считаться **безповоротной?** Вотъ тѣ вопросы, на которые законъ отвѣчаетъ ради установленія вѣрности книгъ. Общей руководящей мыслью, служащей единою цѣлью этихъ законовъ, является **устраненіе противорѣчія между формальнымъ и матеріальнымъ правомъ.** Такое противорѣчіе легко и незамѣтно возникаетъ вслѣдствіе того, что послѣдствіемъ записи является укрѣпленное и ясное съ формальной стороны право; между тѣмъ какъ въ противорѣчіи съ нимъ слагаются иныя фактическія отношенія по имуществу, стремящіяся къ достиженію признанія ихъ матеріальнаго правооснованія. Совершеннное устраненіе такого противорѣчія достигается только такимъ правиломъ, вслѣдствіе коего **„черезъ одно лишь внесеніе пріобрѣтается вещное право“**; такъ какъ при воцареніи такого правила, всѣ фактическія отношенія по имуществу, предшествовавшія внесенію, считаются имѣвшими значеніе одного лишь подготовительнаго состоянія, не претендующаго на самостоятельное порожденіе правъ. Коллизія формальнаго права съ матеріальнымъ здѣсь невозможна, потому что послѣднее не существуетъ въ отдѣльности отъ перваго: матеріальное право совершен но **покрывается** формальнымъ; между ними существуетъ полное совпаденіе *). Степень усвоенія этого начала не только разнообразится отъ одного уложенія до другаго и среди самыхъ родственныхъ кодексовъ, но даже неравномѣрно проводится каждымъ законодателемъ, относительно отдѣльныхъ институтовъ.

Самую прочную почву завоевало оно въ отношеніи **залоговаго права,** такъ какъ ипотечные долги являются въ этой силѣ только черезъ внесеніе. Даже такое законодательство, какъ французское, относительно коего всего менѣе можно распространяться по этому вопросу, признало для всѣхъ родовъ ипотекъ (кромѣ дотальной и опекунской) — начало недѣйствительности залога внѣ записи. Прусскій Ипотечный Уставъ 1783 года, такъ сильно отстававшій отъ достиженія достовѣрности въ другихъ отношеніяхъ, при допущеніи имъ простой традиціи, — совершенно стоялъ на подобающей высотѣ относительно залога; ипотека пріобрѣталась только черезъ внесеніе въ вотчинную книгу. При добросовѣстности пріобрѣтателя, установленіе ипотеки было безповоротно; хотя-бы потомъ выяснилось, что записанное лицо, создавшее ипотеку, было неправильнымъ собственникомъ **). Съ этой именно точки зрѣнія можно сказать, что достовѣрность старой вотчинной книги, по прусскому уставу 1783 года, успѣла сохраниться только въ послѣдней рубрикѣ, гдѣ помѣщались ипотечные долги. За то въ этой части она была полнѣйшая ***). Въ этомъ отношеніи совершенно особнякомъ стояло въ Прибалтійскомъ Сводѣ до послѣдней реформы 1889 г. — установленіе **частной** ипотеки, нигдѣ не записанной, возникавшей „словесно или письменно“, однимъ лишь изъявленіемъ воли должника (ст. 1389), „домашнимъ образомъ“ (ст. 1393) и не ли-

*) Ср. „Förster“, l. c. стр. 44.
**) Ср. „Dernburg & Hinrichs“ стр. 23.
***) Ср. „Förster“. l. c стр. 45.

шенная, наряду съ ингроссированной ипотекой, всѣхъ правъ вещнаго залога (ст. 1585 и 1586). Однако и въ прибалтійскомъ краѣ, до судебной реформы, проглядывало начало возникновенія вещнаго залога черезъ одну лишь ингроссацію и это — по всей вѣроятности благодаря вліянію польскаго законодательства въ Курляндіи (Коммиссор. Рѣш. 1717 г. подъ ст. 1581) и ганзейскаго въ городѣ Ревелѣ (Любекс. Гор. Пр. подъ ст. 1587). — Такое явленіе не должно насъ удивлять, такъ какъ мы видимъ, что именно въ этомъ направленіи развивались положенія польскаго и ганзейскаго права.

Гораздо болѣе шатко начало возникновенія вещной стороны правъ не иначе какъ посредствомъ записи, относительно другихъ правъ кромѣ ипотечныхъ долговъ; напримѣръ, если перейти къ праву собственности и его ограниченіямъ. Тутъ представляется наибольшее разнообразіе системъ, смотря потому, сохраняетъ-ли законодатель преданіе римскаго права, не различавшаго способовъ пріобрѣтенія движимости отъ пріобрѣтенія недвижимости, или напротивъ — проникся-ли законъ особенностями германскаго института „Auflassung", т е. „явнаго оставленія" недвижимаго имущества, торжественнымъ заявленіемъ въ присутствіи суда. Въ этомъ отношеніи существуютъ, можно сказать, **три ступени** болѣе или менѣе окончательнаго признанія рѣшающаго значенія записи, начиная съ крайняго осуществленія этого начала въ Гамбургѣ, Любекѣ и Мекленбургѣ и кончая самымъ слабымъ его проявленіемъ въ Ипотечномъ Уставѣ Фридриха II (1783 г.), наряду съ французскимъ правомъ.

Первою ступенью можно такимъ образомъ считать **радикальныя системы,** признающія самыя крайнія послѣдствія за внесеніемъ и именно **за однимъ только внесеніемъ,** независимо отъ его предположеній. Изъ нихъ нѣкоторыя, какъ мекленбургское законодательство, Саксонское Уложеніе и баварскій проектъ — пришли къ тому путемъ теоретическихъ соображеній и заимствованій. Но особенный интересъ представляютъ въ данномъ случаѣ **ганзейскіе** города Любекъ и Гамбургъ, гдѣ начало неразрывной связи права съ книгой объясняется исконнымъ и самобытнымъ историческимъ развитіемъ и имѣетъ, по своему происхожденію, характеръ процессуальный. Пріобрѣтатель недвижимаго имущества предполагался судомъ въ состояніи истца, коему искъ присуждался судебнымъ рѣшеніемъ, яко-бы послѣ спора съ отчуждателемъ. Подобно тому, какъ рѣшеніе можетъ возымѣть свое дѣйствіе лишь по истеченіи срока обжалованья, такъ и здѣсь обрядъ „Auflassung" пріобрѣталъ корроборативное значеніе и силу съ истеченіемъ особаго срока, именуемаго „молчальнымъ" — (Verschweigungsfrist), слѣды котораго можно найти въ Эстляндскомъ Городовомъ Правѣ, именно — въ 3018 ст. III т. Свода Мѣс. Узакон. (отмѣненной со введеніемъ реформы), которая непосредственно происходитъ изъ Любекскаго Городоваго Права. Съ теченіемъ времени утратился процессуальный типъ настолько, что пошатнулось и начало неоспоримости внесенной, вслѣдствіе „Auflassung" сдѣлки; но остатокъ этой неоспоримости или крѣпости акта выразился уже въ полномъ отчужденіи вещнаго права со дня корроборацiи. Если-же дѣйствительный собственникъ окажется пострадавшимъ отъ корроборацiи, на ненадлежащемъ основаніи учиненной, то онъ уже не остается беззащитнымъ противъ лица внесеннаго на правахъ собственника; къ его услугамъ не полагается лишь вещнаго иска; но ему дается личный, чисто облигаціонный искъ къ лицу неправильно записанному въ книгу. А потому, если до предъявленія такой претензіи, лицо, неправильно числящееся по книгамъ уполномоченнымъ на правѣ собственности, успѣло уже отчудить свои

права новою записью на имя третьяго лица, то потерпѣвшій въ своихъ правахъ прежній собственникъ уже не въ силахъ исправить книгу въ свою пользу, а можетъ лишь искать убытковъ съ кого слѣдуетъ *). Въ силу того-же перехода вещнаго права вслѣдствіе одной записи, возникаютъ одновременно существенныя послѣдствія на случай конкурса. Пріобрѣвшій недвижимость въ такой степени заинтересованъ записью, что если-бы онъ даже успѣлъ вступить во владѣніе и уплатилъ-бы цѣну сполна, но притомъ оказался-бы не внесеннымъ въ книгу въ день открытія несостоятельности продавца, то такой пріобрѣтатель неминуемо долженъ быть лишенъ полученнаго имъ имѣнія, и ему предоставляется лишь искать свои убытки въ конкурсѣ. Съ другой стороны, если пріобрѣтатель впадетъ въ несостоятельность, между тѣмъ, какъ корроборація на его имя уже совершена, то купленное имѣніе дѣлается достояніемъ конкурса, не смотря на то, что цѣна за это имѣніе можетъ быть не уплачена и передача владѣнія не произошла.

Таковы послѣдствія записи въ законахъ ганзейскаго типа.

Второю ступенью слѣдуетъ считать прусское законодательство 1872 года. Оно стоитъ на точкѣ зрѣнія **умѣреннаго** примѣненія упомянутыхъ началъ. Не отступая отъ допущеннаго принципа формальной легитимаціи изъ записи, оно стремится къ примиренію таковаго съ юридическою послѣдовательностью сдѣлокъ по ихъ внутреннему содержанію и гораздо шире, нежели ганзейскіе законы, — ограждаетъ права матеріально управомоченнаго отъ неожиданностей, могущихъ произойти отъ записи, не основанной на такихъ-же матеріально провѣренныхъ основаніяхъ. Эта точка зрѣнія достигается слѣдующими положеніями „Закона 1872 г. о Порядкѣ Пріобрѣтенія Собственности".

„При добровольномъ отчужденіи, собственность въ недвижимомъ имуществѣ пріобрѣтается **только черезъ внесеніе** перехода въ вотчинную книгу вслѣдствіе предшествовавшаго явнаго оставленія" — (Auflassung). — (§ 1).

„Явное оставленіе (Auflassung) недвижимаго имущества совершается изустнымъ и одновременнымъ заявленіемъ въ присутствіи подлежащаго вотчиннаго установленія, со стороны **внесеннаго собственника** о его согласіи на внесеніе новаго пріобрѣтателя, а со стороны послѣдняго — просьбы о таковомъ внесеніи". — (§ 2).

„Право совершенія явнаго оставленія (Auflassung) и обремененія недвижимаго имущества достигается пріобрѣтателемъ **только со внесеніемъ** его въ вотчинную книгу. — (§ 5).

„Внесеніе перехода собственности и его послѣдствія **могутъ быть оспариваемы** на основаніи гражданскихъ законовъ. Однако права, пріобрѣтенныя въ промежутокъ **третьими лицами** на возмездномъ и добросовѣстномъ основаніи, **остаются въ силѣ**". — (§ 9).

„Дозволяется тоже оспариваніе, основанное на сдѣлкѣ, послужившей къ явному оставленію (Auflassung); однако **формальные недостатки покрываются черезъ явное оставленіе**" -- (Auflassung). — (§ 10) **).

---

*) Ср. „Motive zu dem Entwurfe eines Bürg. Ges. für das Deut. R., Bd. III, Sachenrecht", стр. 137 и 138.

**) На тѣхъ-же началахъ основаны въ законѣ 1872 г. о Пор. Пріобр. Собств.: § 11 — касающійся ограниченій собственности не иначе какъ черезъ запись; § 38 — ограничивающій возможныя возраженія противъ ипотечнаго иска; § 49 — опредѣляющій порядокъ ограниченія правъ залогодержателей черезъ надпись на грундшульдѣ или отмѣтку въ реестрѣ, когда рѣчь идетъ объ ипотекѣ. — Эти начала прусскаго права приняты также въ Ольденбургѣ, Кобургъ-Гота, Брауншвейгѣ, Вальдекѣ и Пирмонтѣ, Зондерсгаузенѣ и обоихъ Липпе. (Ср. „Motive zu dem Entwurfe" и. т. д. стр. 210). См. тамъ-же сходство новаго общегерман. проекта съ этими основаніями.

Такимъ образомъ, точка зрѣнія закона 1872 года такова: „содержаніе вотчинной книги почитается **вѣрнымъ** относительно всѣхъ лицъ, имѣющихъ добросовѣстную вѣру въ это содержаніе, безразлично въ отношеніи внесеній и погашеній; **невѣрной** оказывается вотчинная книга тогда, когда въ ней содержатся юридически недѣйствительныя и ошибочно совершенныя записи" *). При этомъ, слѣдуетъ помнить, что эта невѣрность не опасна для добросовѣстныхъ третьихъ лицъ, не подозрѣвающихъ невѣрности книгъ при совершеніи сдѣлки. Кромѣ того, эта невѣрность не всегда влечетъ за собою абсолютную недѣйствительность внесенной записи; такъ какъ порокъ сдѣлки, дающій основаніе къ оспариванію и исключенію ея изъ вотчинной книги посредствомъ судебнаго опредѣленія **), — можетъ состоять или въ **ничтожности**, или въ **относительной недѣйствительности** этой сдѣлки. Такъ, напримѣръ, абсолютною ничтожностью опорочено такое внесеніе, которое состоится вслѣдствіе подлога, или вслѣдствіе ошибочнаго принятія въ вотчинномъ установленіи посторонняго лица за мѣсто собственника; или по служебному недосмотру, или злоупотребленію, безъ выраженнаго вотчинникомъ согласія на отчужденіе, въ видѣ явнаго оставленія — („Auflassung"). Относительною недѣйствительностью, могущею вести къ оспариванію записи только въ случаѣ иниціативы заинтересованныхъ лицъ, — поражаются тѣ записи, которыя основаны на сдѣлкахъ относительно недѣйствительныхъ, по общимъ правиламъ гражданскаго права. Такъ напримѣръ, отчужденіе, внесенное въ вотчинную книгу вслѣдствіе ошибки, присущей самой сдѣлкѣ; или продажа учиненная должникомъ (однако не подверженнымъ конкурсу), съ очевидною цѣлью повредить своимъ кредиторамъ — могутъ быть оспариваемы исковымъ порядкомъ лицами, заинтересованными въ признаніи недѣйствительности этихъ сдѣлокъ ***). Самая существенная разница между ничтожностью и недѣйствительностью сдѣлокъ, внесенныхъ въ вотчинную книгу, состоитъ въ томъ, что въ случаѣ абсолютной ничтожности сдѣлки, прежде записанный вотчинникъ, въ ущербъ котораго состоялась подложная или вообще ничтожная запись, имѣетъ предъявить искъ **вещный**; такъ какъ ничтожная сдѣлка даже послѣ ея внесенія не мѣшаетъ ему пользоваться всѣми преимуществами права собственности; между тѣмъ какъ въ случаѣ относительной недѣйствительности записи, лицо отъ нея потерпѣвшее имѣетъ одну лишь возможность **личнаго** иска на возстановленіе своихъ прежнихъ правъ; ибо сдѣлка во всякомъ случаѣ существуетъ, и вещныя права предыдущаго собственника ему уже не принадлежатъ; они перешли въ другія руки вслѣдствіе сдѣлки, могущей быть опороченной, но пока вполнѣ дѣйствительной †).

Такимъ образомъ, различіе между ганзейской и прусской точкой зрѣнія состоитъ существеннымъ образомъ въ иномъ обращеніи съ тѣми случаями, когда законный собственникъ потерпитъ вслѣдствіе записи, внесенной на незаконномъ основаніи. Потерпѣвшій собственникъ, лишившійся прямой защиты вотчинной книги, сохраняетъ въ прусскомъ законѣ свою вотчинную защиту въ судѣ и дѣйствуетъ **вещнымъ искомъ**, хотя его изгнали изъ ипотечныхъ книгъ. Между тѣмъ ганзейское законодательство оставляетъ въ его рукахъ одно лишь средство **личнаго иска** противъ нарушителя ††).

---

*) См. „Förster", стр. 53.
**) См. „Achilles", стр. 110, прим. 1 къ § 9 закона.
***) См. „Achilles", стр. 111 и 113, прим. 2, b и прим. 6, b.
†) См. „Achilles", стр. 110, тамъ-же.
††) См. „Achilles", стр. 77, подъ § 1, прим. 1.

На **третьей ступени** развитія принципа формальной легитимаціи стоятъ тѣ законодательства, въ которыхъ всего менѣе успѣли развиться требованія ипотечнаго кредита и въ которыхъ выше всего ставится послѣдовательность юридическихъ сдѣлокъ, возникающихъ другъ изъ друга вслѣдствіе соглашенія (консенсуальная теорія), или передачи (традиціональная теорія) и притомъ съ неприкосновенностью римскаго принципа, содержащагося въ словахъ Ульпіана: „Nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse haberet" — (l. 54. D. 50, 17.). На этой ступени стоятъ современное французское право и прежнее прусское, по „Ипотечному Уставу 1783 года"; первое изъ нихъ — благодаря упорному сохраненію консенсуальнаго начала, а второе — благодаря такой-же цѣпкости въ сохраненіи значенія **традиціи**. Основанія, по которымъ недостаточное признаніе положительной вѣрности записи опредѣляетъ мѣсто французской системы на этой нижней ступени развитія, — приведены были выше; мы можемъ къ нимъ не возвращаться и исключительно заняться старымъ прусскимъ законодательствомъ, недостатки коего въ этомъ отношеніи рѣзче всего могутъ оттѣнить выгоды и пріобрѣтенія новаго прусскаго законодательства. „Ипотечный Уставъ 1783 года" самъ по себѣ не соединялъ пріобрѣтенія недвижимости съ передачей, а стремился напротивъ къ проведенію германскаго начала внесенія, обусловливающаго пріобрѣтеніе собственности и другихъ вещныхъ правъ. Но Общій Прусскій Ландрехтъ 1794 года принесъ съ собою иныя начала, или лучше сказать — придалъ новую силу римской традиціи. Его составители не дошли до яснаго представленія противорѣчія, существующаго между германскимъ началомъ внесенія и римской передачею; они думали примирить это разногласіе слѣдующимъ мало значущимъ афоризмомъ: „естественная собственность, созданная передачею, черезъ внесеніе повышается въ гражданскую собственность" *). Это ученіе имѣло по меньшей мѣрѣ то неудобство, что провозглашало и возводило въ принципъ то, что слѣдовало-бы скорѣе считать неизбѣжнымъ зломъ или язвой гражданскаго оборота, именно двойственность и расколъ въ правахъ недвижимой собственности. Съ одной стороны, по духу „Ипотечнаго Устава" лицо, лишенное владѣнія, но внесенное въ вотчинную книгу, во всѣхъ сдѣлкахъ съ третьими лицами, считалось собственникомъ доколѣ не шла рѣчь о передачѣ владѣнія. Съ другой стороны, натуральный собственникъ, т. е. тотъ въ рукахъ котораго находилось фактическое владѣніе, былъ въ состояніи, хотя-бы его имя и не было записано въ вотчинной книгѣ, учинять передачу имѣнія; а съ этой передачею — Ландрехтъ соединялъ, согласно римскимъ понятіямъ, переходъ права собственности. Судебная практика со временемъ еще болѣе оттѣнила эту двойственность. Изъ того, что такое разъединеніе было дѣломъ случая, положеніе не облегчалось. Довольно одной возможности такого раздвоенія, чтобы окончательно подорвать вѣру вотчинной книги. Справка по книгамъ еще не даетъ свѣдѣнія о томъ, кто собственникъ даннаго имѣнія; надо еще знать — кто владѣетъ, да еще какое это владѣніе, и не является-ли оно съ тѣми пороками, отъ которыхъ насъ остерегаютъ преторскія слова: „nec vi, nec clam, nec precario!" Вотъ почему общественная достовѣрность прусской вотчинной книги въ первой ея рубрикѣ (т. е. въ части, указывающей собственника) до реформы 1872 года дошла до совершеннаго уничтоженія; тогда какъ третья рубрика (часть о дол-

*) См. этотъ цитатъ изъ матеріаловъ подготовленія къ изданію Ландрехта у „Achilles", стр. 51; также всю критику вопроса у него-же.

гахъ), благодаря полному проведенію въ ней принципа формальной легитимаціи, въ тоже самое время сохраняла полную вѣру *).

Между старой и новой прусской системой существуетъ еще разница въ **ученіи о доброй совѣсти третьяго лица**, т. е. договаривающагося съ послѣднимъ внесеннымъ вотчинникомъ, на предметъ пріобрѣтенія отъ него имѣнія. Мы видѣли уже выше, что этому элементу придается ограниченное значеніе въ прусскомъ законѣ 1872 года, въ коемъ 9-ая статья придаетъ **добросовѣстному** пріобрѣтенію, основанному на книгахъ, силу исправленія неправомѣрнаго внесенія прежняго собственника. Развивая это предложеніе, мы видимъ слѣдующее: если третье лицо пріобрѣло имѣніе отъ внесеннаго лица, и потомъ оказалось, что продавецъ былъ внесенъ на незаконномъ основаніи, то третье лицо можетъ защищаться тѣмъ, что оно было введено въ заблужденіе содержаніемъ вотчинной книги; такъ какъ оно вѣрило тому, что въ нихъ записано. Добросовѣстность всегда предполагается за третьимъ лицомъ согласно съ содержаніемъ книгъ, до тѣхъ поръ, пока противное не будетъ доказано **).

Спрашивается, что̀ это за добросовѣстность; иначе говоря, во что̀ должно вѣрить третье лицо, чтобы вѣра шла ему въ прокъ и способна была исправлять неправомѣрность книгъ? Въ этомъ лежитъ вся разница между понятіемъ добросовѣстности въ Ландрехтѣ и тѣмъ-же понятіемъ по закону 1872 года. По новѣйшему праву, отъ пріобрѣтателя не требуется ничего болѣе, какъ **вѣра въ безошибочность книгъ**, т. е. въ правильность ихъ содержанія. А книги только тогда могутъ считаться неправильными, когда въ нихъ юридическое положеніе имѣнія изображается иначе, нежели оно на самомъ дѣлѣ есть. Стало быть недобросовѣстность имѣетъ мѣсто тогда только, если существуетъ знаніе противорѣчащаге записи **вещнаго** права, вслѣдствіе коего запись **ничтожна**. Третье лицо тогда именно не можетъ сослаться на добросовѣстность, исправляющую недостатокъ записи, когда оно знало, что собственникомъ, вопреки книгамъ, состоитъ другое лицо, нежели то, съ которымъ совершена сдѣлка. Но если продавецъ былъ только **лично** обязанъ содѣйствовать исправленію вотчинной книги; если такимъ образомъ запись выражала право, могущее посредствомъ иска быть признаннымъ ничтожнымъ, то такой относительный порокъ не дѣлаетъ книгу неправильной; а потому знаніе такого недостатка вовсе не вредитъ третьему лицу. О такой личной претензіи, направленной противъ правъ продавца, пріобрѣтатель можетъ знать и всетаки считаться вполнѣ добросовѣстнымъ, а потому также пользоваться всѣми выгодными послѣдствіями этой добросовѣстности ***). Старое прусское право смотрѣло на этотъ вопросъ иначе и требовало отъ добросовѣстнаго пріобрѣтателя не только невѣдѣніе вполнѣ сложившагося права вещнаго, но и невѣдѣніе даже простаго правооснованія, на которомъ строилась претензія, направленная къ разрушенію существующей записи. „Ландрехтъ 1794 года" защищаетъ противъ сознательнаго посягательства третьяго лица не одно внѣкнижное вещное право, но и старшее личное право, стремящееся къ достиженію вещныхъ свойствъ. Такое вредное для развитія кредита, слишкомъ широкое требованіе добросовѣстности пріобрѣтателя — основывалось въ старомъ правѣ на ложной теоріи, нынѣ совершенно оставленной наукой, о существованіи наряду съ вещными и личными правами еще полувещныхъ правъ

*) Ср. „Förster", стр. 45 и 46.
**) Ср. „Achilles", стр. 114.
***) См. „Achilles" — стр. 115 и 116, къ п. 2 § 9; примѣчаніе 2, f & g.

(„jus ad rem“), т. е. личныхъ правъ, направленныхъ къ обладанію вещью. Ложность этого понятія состояла въ томъ, что предметъ не можетъ измѣнить характера права, личнаго по своимъ свойствамъ. Прежде были склонны видѣть въ такомъ расширеніи понятія добросовѣстнаго пріобрѣтателя особую нравственную заслугу „Ландрехта“; увѣряли, что отъ этой точки зрѣнія нельзя было отказаться, не потворствуя обману и мошенничеству. Нынѣ эти опасенія потеряли почву. Пріобрѣтатель признается вполнѣ добросовѣстнымъ, когда онъ вѣритъ книгѣ и не знаетъ ея абсолютной невѣрности. Всѣ прочія претензіи, идущія дальше защиты уже существующаго вещнаго права, лежатъ всецѣло на бдительности заинтересованныхъ лицъ, которымъ не возбраняется домогаться отмѣтки своихъ претензій на общемъ основаніи *).

§ 20. **Законы, ограждающіе полноту книгъ,** подобно предъидущимъ, представляютъ стремленіе къ абсолютной полнотѣ, но таковой не достигаютъ по практическимъ соображеніямъ. Идеальная полнота — вовсе не осуществимая, да и не вполнѣ желательная на практикѣ — была-бы въ томъ видѣ, если-бы ни одно право, ни одно обремененіе, какъ-бы ничтожно и придаточно оно ни было, не оставалось внѣ книги. Для опредѣленія того мѣста, которое такіе законы занимаютъ въ общей системѣ, можно сказать, что если предъидущіе законы, касающіеся **вѣрности** книгъ заботятся **о внутренней** силѣ внесенія и создаютъ ея **интенсивность**, то послѣдніе законы, ограждая **полноту** книгъ, пекутся о **внѣшней** силѣ внесенія, создавая **экстенсивное** ея значеніе. Первыми — осуществляется могущество записи въ ея творчествѣ; вторыми — ея распространеніе въ пространствѣ.

Полнота вотчинной книги ограничивается въ разныхъ направленіяхъ. Разсмотримъ въ отдѣльности ограниченія въ отношеніи **привилегій,** въ отношеніи переходовъ собственности, **не основанныхъ на добровольномъ** отчужденіи и наконецъ, въ отношеніи **обремененій** права собственности.

А. **Привилегіи** сохранили наибольшую полноту во французскомъ правѣ. Если оставимъ въ сторонѣ тѣ изъ нихъ, которыя касаются только движимыхъ имуществъ, то мы найдемъ двѣ группы привилегій, общія и спеціальныя. **Общія** привилегіи (privilèges généraux) перечислены въ 2101 ст. Гр. Код. и состоятъ въ присвоеніи преимущественнаго передъ всякими другими взысканіями удовлетворенія требованіямъ, возникшимъ изъ слѣдующихъ обязательствъ:

1) судебныхъ пошлинъ, расходовъ по описи и продажѣ имѣнія и т. под.;
2) расходовъ на погребеніе должника;
3) вознагражденія его слугъ;
4) расходовъ на пропитаніе должника за послѣдніе 6 мѣсяцевъ.

Общія привилегіи, перечисленныя въ 2101 ст. Гр. Код., совершенно освобождены во французскомъ правѣ отъ всякой записи **). Напротивъ, **спеціальныя** привилегіи (privilèges spéciaux sur les immeubles — 2103 и 2111 Гр. Код.) уже французскимъ правомъ болѣе или менѣе подведены подъ необходимость обязательной записи; а потому мы здѣсь можемъ о нихъ не распространяться, назвавъ ихъ только для свѣдѣнія. Сюда относятся:

---

*) Ср. „Förster“, стр. 46 и 47.
**) „Colmet de Santerre“ III т. стр. 230.

1) привилегія продавца (privilège du vendeur), коему не уплачена цѣна проданнаго имѣнія, а равно заимодавца, ссудившаго покупную сумму;

2) привилегія раздѣлившихся совладѣльцевъ, которымъ при раздѣлѣ выговорены уравнительныя суммы (soultes) въ дополненіе ихъ долей (privilège des copartageants);

3) привилегія архитекторовъ, строителей, подрядчиковъ и т. п. на выстраиваемой недвижимости; таже привилегія обезпечиваетъ также заимодавцевъ, ссудившихъ деньги на постройку;

4) привилегія кредиторовъ наслѣдодателя и право ихъ на выдѣленіе отвѣтственности наслѣдственной массы по долгамъ наслѣдодателя отъ долговъ его наслѣдниковъ (séparation de patrimoine) *).

Изъ указанныхъ видовъ привилегій одна только первая группа, т. е. общія привилегіи — имѣютъ стремленіе къ отстоянію своего существованія за предѣлами французской системы; а потому мы не можемъ не оттѣнить ея значенія, переходящаго даже въ область германскихъ системъ. Правда, указанный нами выше обликъ общегерманскаго конкурса опредѣляетъ привилегіямъ болѣе скромную роль. Рѣзко выраженное свойство правъ залогодержателей, уходящихъ изъ конкурса на правахъ сепаратистовъ, ограждаетъ ипотеку отъ опасной конкуренціи привилегій. Но тѣмъ не менѣе, привилегіи, возникающія изъ расходовъ на содержаніе несостоятельнаго за послѣдній годъ передъ объявленіемъ его несостоятельности или передъ его смертью, изъ его лѣченія, а также изъ недоимки налоговъ въ пользу казны, церкви или благотворительныхъ учрежденій, вознагражденія слугъ и т. п. — продолжаютъ образовать особую группу въ предѣлахъ германскаго конкурса, совершенно независимо отъ записи **). Нѣкоторыя изъ этихъ привилегій могутъ даже выйти изъ конкурса наравнѣ съ ипотеками; но это уже является результатомъ записи и придаточнаго ихъ характера къ такимъ правамъ, которыя внесены въ вотчинную книгу, и старшинство которыхъ ограждаетъ одновременно удовлетвореніе главнаго и придаточнаго права. Такъ, напримѣръ § 30 закона 1872 года опредѣляетъ объемъ отвѣтственности заложеннаго имущества въ размѣрѣ „капитала ипотечнаго долга, указанныхъ процентовъ или прочихъ ежегодныхъ платежей, а также издержекъ внесенія, предъявленія, судебнаго хожденія и взысканія“ ***).

Б. Переходъ права собственности по прусскому закону 1872 года обусловлено явнымъ оставленіемъ („Auflassung“) и внесеніемъ для однихъ только добровольныхъ отчужденій. Затѣмъ остаются еще довольно разнообразные виды перехода права собственности, вслѣдствіе какихъ — либо **естественныхъ** событій (смерти наслѣдодателя, приращенія берега и т. п.), или **принудительныхъ** проявленій государственной воли (общественной экспропріаціи, публичнаго торга), наконецъ вслѣдствіе такихъ явленій, въ которыхъ воля частныхъ лицъ дѣйствуетъ въ строго опредѣленныхъ закономъ рамкахъ (бракъ). Въ этихъ случаяхъ законодатель предполагаетъ уже нѣкоторую явность событія, создающаго переходъ собственности и вслѣдствіе того — не требуетъ без-

*) Ср. „Colmet de Santerre“ т. III, стр. 221 и слѣд.

**) Ср. § 11, п. 1 „Положенія о Вотчинныхъ Книгахъ 1872 г.“ („Grundbuchordnung“) — „отъ записи освобождаются публичные налоги и повинности, отбываемыя въ пользу государства“. — Ср. также „Сопова“ — стр. 102 — 110.

***) „Für das eingetragene Kapital, für die eingetragenen Zinsen und sonstigen Jahreszahlungen und für die Kosten der Eintragung, der Kündigung, der Klage und Beitreibung“.

условнаго внесенія такого переноса *). Но дальнѣйшее отчужденіе все-таки невозможно, если лицо къ которому собственность перешла, не позаботится о томъ, чтобы его пріобрѣтеніе было записано **). Въ частности это положеніе касается: наслѣдованія, установленія черезъ бракъ общности супруговъ, экспропріаціи, продажи съ публичныхъ торговъ, раздѣла, выстройки на чужой землѣ ***) приращенія берега, возникновенія острова, оставленія рѣкою прежняго русла и т. п. †);

В. Нѣкоторыя вещныя права, имѣющія для вотчинника характеръ **обремененій** права собственности, исключаются также прусскимъ правомъ изъ обязательной записи. Такъ, напримѣръ, **аренда** на основаніи Ландрехта не подчиняется римско-германскому началу: „Kauf bricht Miethe" и уже сама по себѣ, безъ корроборацiи — получаетъ силу вещнаго права, а не простаго договора; вслѣдствіе чего необходимость ея внесенія не представилась въ глазахъ прусскихъ юристовъ такою настоятельною, какъ въ прочихъ областяхъ дѣйствія германскаго права, (напримѣръ въ прибалтійскомъ краѣ, гдѣ лично обязательственный характеръ аренды сохранился въ 4045 и 4126 ст. III т. Св. Мѣс. Узак. во всей своей первобытной чистотѣ).

Вещные сервитуты (Realservituten) также имѣютъ надлежащую силу въ прусскомъ правѣ безъ внесенія. Затѣмъ освобождены отъ внесенія нѣсколько такихъ обремененій, которыя по своей натурѣ или весьма рѣдки, или имѣютъ временный характеръ, какъ напримѣръ: законное право **выкупа**, далѣе — **выкупные платежи** и наконецъ **пріисковое право**, основанное на особыхъ концессіонныхъ актахъ, имѣющихъ свойство принудительное ††).

Мы изложили до сихъ поръ предметъ матеріальной гласности вотчинной книги, именуемой началомъ общественной достовѣрности, изслѣдовавъ это начало въ двухъ его направленіяхъ: положительномъ, обезпечивающемъ вѣрность ипотечныхъ книгъ и отрицательномъ, гарантирующемъ ихъ полноту. При этомъ, мы не выходили изъ области того вліянія, которое это начало имѣетъ на возникновеніе правъ въ цѣломъ и законченномъ ихъ видѣ; словомъ сказать, мы придерживались изслѣдованія такихъ фактовъ, которые, какъ мы увидимъ впослѣдствіи, даютъ основаніе къ составленію особой группы болѣе важныхъ записей, именуемыхъ **статьями** и выражающихъ **укрѣпленія** въ тѣсномъ смыслѣ. Наряду съ этими фактами существуютъ особыя **ограниченія** наличныхъ укрѣпленныхъ правъ, которыя не являясь самостоятельными правами и укрѣпленіями, выражаютъ изъ себя особую группу правовыхъ элементовъ, имѣющую въ записяхъ свой особый видъ, именуемый **отмѣтками**. Отношеніе вопроса общественной достовѣрности къ этимъ ограниченіямъ должно быть предметомъ послѣдующаго изложенія.

---

*) О томъ, насколько разумнымъ представляется предположеніе за фактомъ смерти повсемѣстной общеизвѣстности, нами замѣчено было выше. Прусскіе коментаторы присоединяютъ еще тотъ доводъ, что необязательность внесенія наслѣдственнаго преемства не можетъ вредить, такъ какъ „съ умершимъ наслѣдодателемъ уже нельзя болѣе договариваться" (Förster, стр. 57). Этотъ доводъ падаетъ, вслѣдствіе возможности послѣ смерти наслѣдодателя заключать сдѣлку съ его повѣреннымъ въ ущербъ невнесеннымъ наслѣдникамъ.

**) Это начало проведено въ § 5 прусскаго закона 1872 г. о Порядкѣ Пріобрѣтенія Права Собственности.

***) По прусскому праву оно можетъ повести къ пріобрѣтенію строителемъ той земли, на которой возведена постройка, съ молчаливаго согласія собственника.

†) См. „Achilles", стр. 91.

††) „Förster" стр. 50 — 52.

ПЯТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 24 Марта 1891 года).

§ 21. Какъ собственникъ, такъ и всякое лицо, обладающее вещными правами, внесенными въ вотчинную книгу, можетъ быть пораженъ временнымъ или безсрочнымъ, частичнымъ или полнымъ, абсолютнымъ или относительнымъ **ограниченіемъ** въ своей законной **свободѣ распоряжаться** этимъ правомъ. Вопросъ о томъ, **насколько такія ограниченія могутъ вступить въ силу независимо отъ записи,** есть именно та сторона начала общественной достовѣрности, которую намъ предстоитъ теперь изложить.

Нѣкоторыя ограниченія дѣйствуютъ безъ записи; другія напротивъ обязательны для третьихъ лицъ только при внесеніи въ книгу.

Говоря объ ограниченіяхъ права распоряженія съ точки зрѣнія начала общественной достовѣрности, мы вовсе не включаемъ въ этотъ разрядъ ограниченій тѣхъ случаевъ, когда записанный собственникъ лишенъ или ограниченъ въ отношеніи личной дѣеспособности; ибо вотчинная книга никогда не даетъ гарантіи существованія личной дѣеспособности управомоченнаго ею лица *). Этотъ случай стоитъ совершенно особо, такъ какъ внесеніе, основанное на согласіи недѣеспособнаго лица, приравняется къ сдѣлкѣ абсолютно ничтожной; а потому ипотечная книга, послѣ такой записи, состоитъ въ положеніи **абсолютной невѣрности,** послѣдствія коей изложены были выше (стр. 41). Основная мысль имѣющихся здѣсь въ виду **ограниченій права распоряженія** въ тѣсномъ смыслѣ — есть та, что лицо, въ пользу котораго внесенное право существуетъ, лишается цѣликомъ или отчасти законной свободы распоряженія этимъ правомъ; причемъ это лишеніе налагается **въ пользу интересовъ другаго лица** **). Послѣдствія этихъ ограниченій не вполнѣ однородны, смотря потому, установлено-ли такое ограниченіе въ пользу общественнаго интереса, или въ пользу частныхъ лицъ. Такъ напримѣръ, ограниченія права распоряженія, установленныя ради **общественнаго интереса,** имѣютъ дѣйствіе противъ всякаго лица, независимо отъ ихъ записи. Отговариваться ихъ незнаніемъ, ссылаясь на видимое содержаніе книгъ — не мыслимо, потому что самое начало общественной достовѣрности создано ради частнаго интереса; а таковой долженъ уступать общественному интересу. Въ видѣ примѣровъ законныхъ ограниченій права распоряженія, съ силою не зависящей отъ записи, можно указать тѣ случаи, когда извѣстнаго рода участки объявлены по закону недѣлимыми; или въ случаѣ объявленія общаго запрещенія на имущество приговореннаго за измѣну, или же отсутствующаго осужденнаго, при невозмож-

*) Ср. „Dernburg & Hinrichs", стр. 386 и 311.

**) Ср. „Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich — Bd. III, Sachenrecht. S. 216, über die Wirkungen des Schutzes gegen Verfügungsbeschränkungen".

ности личнаго взысканія *). Такова тоже общая обязательность безъ записи всѣхъ законныхъ ограниченій вслѣдствіе сосѣдскаго или воднаго права, лѣснаго законодательства, или распоряженій, охватывающихъ цѣлый раіонъ извѣстной мѣстности **). Напротивъ, ограниченія права распоряженія, существующія ради **частнаго интереса** опредѣленныхъ лицъ, — получаютъ обыкновенно всеобщую обязательность **только со дня внесенія.** Начало общественной достовѣрности распространяетъ на нихъ свое дѣйствіе въ такой-же степени, какъ изложено было выше, относительно возникновенія права собственности изъ внесенія. Въ отношеніи занимающаго насъ изслѣдованія начала общественной достовѣрности, главный интересъ сосредоточивается конечно на этой второй группѣ, въ которой и можетъ только возникнуть вопросъ о коллизіяхъ между противорѣчивыми правами, на почвѣ частнаго интереса. По этому эта группа заслуживаетъ наиболѣе внимательнаго изученія съ данной точки зрѣнія.

Не будемъ останавливаться на извѣстномъ дѣленіи этой группы по основаніямъ возникновенія, на три категоріи: ограниченія въ правѣ распоряженія, возникающія изъ **закона** (напр. конкурсъ или предъявленіе спора о правѣ собственности), изъ **судебнаго рѣшенія** (напр. запрещеніе), или изъ **юридической сдѣлки** (напр. условное или срочное пріобрѣтеніе, фамильный фидеикоммисъ) ***). Здѣсь важнѣе выдвинуть два типа, къ которымъ сводятся всѣ представители этой группы. Первымъ типомъ является **запрещеніе,** парализующее возможность отчуждать имѣніе въ рукахъ даннаго его собственника, но вовсе не касающееся внутренняго состава права собственности. Вторымъ типомъ можно считать **ограниченіе,** возникающее изъ предстоящаго **срочнаго** или **условнаго пріобрѣтенія,** вслѣдствіе котораго настоящее право страдаетъ неполнотой въ существѣ своемъ, независимо отъ того, въ чьихъ рукахъ оно находится. Этотъ порокъ минуя лицо собственника, какъ-бы хватается за самое имѣніе, и это состояніе неполноты продолжается до тѣхъ поръ, пока не наступитъ срокъ или условіе, отъ котораго зависитъ возникновеніе новаго права вслѣдствіе той срочной или условной сдѣлки, на которой оно основано.

Отношеніе этихъ двухъ типовъ ограниченій къ началу книжной достовѣрности различно. **Запрещеніе,** являясь только препятствіемъ къ отчужденію имѣнія изъ рукъ даннаго собственника, не имѣетъ никакой обязательной силы для третьихъ лицъ, пока оно не внесено въ книгу; — затѣмъ, даже будучи записано, оно теряетъ всякое значеніе, какъ только внесеннымъ собственникомъ окажется уже другое лицо, нежели то, противъ котораго запрещеніе направлено, или-же его правопреемникъ. Запрещеніе имѣетъ само по себѣ личную, а не вещную силу †) и является непосредственнымъ послѣдствіемъ личныхъ свойствъ или обязательствъ даннаго вотчинника ††). А потому, разъ оно существуетъ только внѣ вотчинной книги и внесеніемъ въ нее не укрѣплено, въ такомъ случаѣ оно связываетъ одного только вотчинника и для третьихъ лицъ — не обязательно. При томъ безразлично, знаютъ-ли эти третьи лица о существованіи такого внѣ книжнаго запрещенія, или нѣтъ. Для нихъ оно не существуетъ. Напротивъ, всѣ прочія ограниченія

---

*) См. „Motive zu dem Entwurfe" и т. д. стр. 216 — указаны здѣсь случаи такого запрещенія по германскому законодательству.

**) Ср. „Achilles" стр. 128, e.

***) См. „Motive zu dem Entwurfe" и т. д. стр. 216 — 218.

†) См. „Motive zu dem Entwurfe" и т. д. стр. 220.

††) Ср. „Achilles" — ad § 11, стр. 123, п. 1.

въ правѣ распоряженія, типичнымъ представителемъ которыхъ является **элементъ срочности или условности,** не являются ничтожными для третьихъ лицъ, въ случаѣ ихъ невнесенія. Правда, обязательность ихъ для третьихъ лицъ лишь тогда гарантирована, когда они внесены въ книгу. Но этимъ не исчерпывается ихъ значеніе. Въ случаѣ ихъ невнесенія, эти виды ограниченій **необязательны** для третьихъ лицъ, **добросовѣстно** игнорирующихъ ихъ существованіе и напротивъ — **обязательны** для **недобросовѣстныхъ** третьихъ лицъ, знающихъ о ихъ существованіи *). Здѣсь оказывается повтореніе тѣхъ началъ, которыми опредѣляются отношенія между книжною записью и правомъ собственности, о которыхъ мы говорили выше (стр. 43).

§ 22. Въ частности, къ ограниченіямъ права распоряженія слѣдуетъ отнести конкурсъ, предъявленіе спора о записанномъ правѣ, внесеніе оговорки о срокѣ или условіи, фамильный фидеикоммисъ и нѣкоторыя другія ограниченія, создаваемыя въ особенности при завѣщаніи. Относительно **конкурса** существуетъ противорѣчіе во взглядахъ юристовъ по вопросу о томъ, имѣетъ-ли открытіе конкурса вліяніе на вѣрность ипотечной книги, или нѣтъ. Со дня открытія конкурса, несостоятельный должникъ теряетъ матеріальное право распоряжаться своимъ имѣніемъ. Это право перешло къ его кредиторамъ. На этомъ основаніи вносится въ книгу отмѣтка о несостоятельности собственника. Спрашивается, имѣетъ-ли открытіе несостоятельности до внесенія отмѣтки какое-либо значеніе, и препятствуетъ-ли оно уже само по себѣ отчужденію имущества? Ахиллесъ придерживается того взгляда, что такъ какъ всѣ имущественныя распоряженія несостоятельнаго, послѣ открытія конкурса, для его кредиторовъ необязательны и могутъ быть ими оспорены и уничтожены, то пріобрѣтателя въ данномъ случаѣ не защищаетъ общественная достовѣрность книги. — „Кто вступаетъ въ сдѣлку съ несостоятельнымъ, тотъ не можетъ для конкурсныхъ кредиторовъ считаться третьимъ лицомъ. Поэтому, если несостоятельный собственникъ отчуждаетъ или обременяетъ имѣніе послѣ открытія конкурса, то недѣйствительность этихъ распоряженій можетъ быть доказана противъ пріобрѣтателя даже въ томъ случаѣ, если во время пріобрѣтенія — объ открытіи конкурса не было отмѣчено въ вотчинной книгѣ, и пріобрѣтателю не было о томъ извѣстно“ **). Согласно этому взгляду, однимъ лишь простымъ открытіемъ конкурса вотчинная книга, до того времени вѣрная, перестаетъ быть вѣрною и можетъ быть исправлена только внесеніемъ конкурсной отмѣтки. Мало того, добросовѣстный пріобрѣтатель, вступившій въ сдѣлку съ несостоятельнымъ собственникомъ, въ силу того теоретическаго понятія, будто онъ „не можетъ для конкурсныхъ кредиторовъ считаться третьимъ лицомъ“, — долженъ терять именно вслѣдствіе своего полнаго довѣрія къ вотчинной книгѣ. Онъ, такимъ образомъ, поставленъ въ несравненно худшее положеніе, нежели прочіе пріобрѣтатели, вступившіе въ сдѣлку съ собственникомъ, не подпавшимъ подъ конкурсъ, хотя-бы при полной невѣрности вотчинной книги (стр. 43); каковыя третьи лица по крайней мѣрѣ имѣютъ возможность защищаться своею добросовѣстною вѣрою. Такой взглядъ едва-ли согласуется съ идеею достовѣрности вотчинной книги и во всякомъ случаѣ возлагаетъ на пріобрѣтателей, т. е. на лицъ постороннихъ, обязан-

*) Ср. „Motive zu dem Entwurfe“ и т. д. стр. 220; „Achilles“ стр. 128, п. 4; тоже „Dernburg & Hinrichs“ стр. 394. — Ср. § 11 Прусск. Зак. 1872 г. о Пор. Пріобрѣт. Собств., а также § 837 — нов. проекта Герм. Гражд. Улож.

**) „Achilles“ — стр. 126.

ность изслѣдованія, иногда безъ всякихъ опредѣленныхъ указаній, существованія такихъ правъ кредиторовъ, которыя справедливѣе всего было-бы ограждать самимъ заинтересованнымъ, черезъ своевременное внесеніе конкурсной отмѣтки. Поэтому, болѣе справедливымъ и правильнымъ слѣдуетъ считать противоположный взглядъ, принятый составителями новѣйшаго проекта Германскаго Гражданскаго Уложенія, присвоившими открытію конкурса относительное, а не абсолютное значеніе, пока не послѣдовало внесенія отмѣтки въ вотчинную книгу. Исходя изъ той мысли, что конкурсное ограниченіе „преслѣдуетъ исключительно сохраненіе имущественной массы и обращеніе ея на удовлетвореніе конкурсныхъ кредиторовъ, и что оно такимъ образомъ служитъ только защитѣ интереса опредѣленныхъ лицъ", — составители проекта причислили весьма послѣдовательно конкурсное ограниченіе къ разряду тѣхъ фактовъ, обязательность коихъ для третьихъ лицъ не существуетъ помимо записи въ книгѣ. Съ этой точки зрѣнія пріобрѣтатель, въ пользу котораго несостоятельный собственникъ дѣлаетъ распоряженіе и отчужденіе, — считается относительно конкурснаго кредитора именно третьимъ лицомъ, могущимъ вполнѣ защититься ссылкой на содержаніе вотчинной книги и на собственную вѣру въ безошибочность этого содержанія *).

Предъявленіе **спора** въ судѣ противъ принадлежащаго записанному лицу права собственности или инаго вещнаго права — создаетъ нѣсколько аналогичное положеніе. Мы имѣемъ въ виду такой споръ, не направленный къ нарушенію цѣлости оспариваемаго права, но только направленный къ лишенію даннаго лица обладанія этимъ правомъ **). Какъ извѣстно, моментъ предъявленія иска связанъ съ наступленіемъ ряда существенныхъ отношеній, обостряющихъ тяжесть обвиненной стороны, въ случаѣ присужденія спора. Этотъ моментъ процесса въ римскомъ правѣ назывался „litiscontestatio". Такъ напримѣръ, при виндикаціи вещи (движимой или недвижимой — безразлично), моментъ предъявленія иска имѣетъ большое значеніе: добросовѣстный владѣлецъ съ этого момента обязанъ возвратить вещь и отвѣчаетъ за всякое нерадѣніе; тогда какъ до того онъ отвѣчалъ лишь за умышленное уничтоженіе вещи. За одну только случайную гибель ея онъ не обязанъ отвѣчать даже послѣ литисконтестаціи. Что касается недобросовѣстнаго владѣльца, то онъ отвѣчаетъ за малѣйшую небрежность, даже за предшествующее время, и этотъ моментъ имѣетъ для него значеніе въ отношеніи только случайной гибели; такъ какъ до предъявленія спора онъ не отвѣчалъ за случай, а послѣ того — отвѣчаетъ и за случай. Наконецъ для преступнаго пріобрѣтателя — моментъ предъявленіе спора никакого значенія не имѣетъ.

Значеніе момента предъявленія спора касается также плодовъ; такъ какъ добросовѣстный владѣлецъ, впослѣдствіи присужденный къ возврату вещи, отвѣчаетъ за всѣ плоды лишь со времени спора, а также за несобранные плоды безспорнаго времени; тогда какъ плоды уже собранные до предъявленія спора — пріобрѣтены имъ безповоротно ***). Эти основныя положенія вошли въ матеріальное право болѣе или менѣе во всѣхъ законодательствахъ, гдѣ только укоренились римскія понятія †). Не лишеннымъ инте-

*) Ср. „Motive", стр. 217.
**) Ср. „Achilles", стр. 117.
***) Ср „Баронъ — Система Римскаго Гражд. Права § 152".
†) Ср. ст. 757 и 909, ч. III Св. Мѣс. Узак. Остзейск. Ср. также уст. гр. суд. ст. 609—611, и Положеніе 9 Іюля 1889 г. ст. 95 и 96.

реса является согласованіе этихъ положеній съ идеею общественной достовѣрности вотчинной книги.

Вслѣдствіе обращенія спора противъ принадлежности права извѣстному лицу, возникаетъ съ момента предъявленія иска извѣстное ограниченіе отвѣтчика, т. е. лица имѣющаго это право. Это ограниченіе несомнѣнно обязательно для третьихъ лицъ, со дня отмѣтки въ вотчинной книгѣ. Впрочемъ пространство этого ограниченія понимается разно въ различныхъ законодательствахъ. У насъ, т. е. по Положенію 9 Іюля 1889 года о Преобразованіи Судебной Части въ Прибалтійскихъ Губерніяхъ *), — „обезпеченіе иска по спору о правѣ собственности (полной или раздѣльной) на недвижимость — препятствуетъ укрѣпленію всякихъ добровольно установленныхъ собственникомъ недвижимости правъ на оную". Въ другихъ законодательствахъ, ограниченіе этого рода не отождествляется съ запрещеніемъ. Такъ напримѣръ, составители проекта Германскаго Гражданскаго Уложенія предположили, что отмѣткою о спорѣ противъ права собственника не должна быть стѣсняема — возможность для него отчуждать свое имѣніе, если ему удастся найти покупателя, вѣрящаго въ благополучный исходъ его процесса. Ограниченіе его права распоряженія сводятся къ тому, что онъ не вправѣ иначе отчуждать, какъ подъ условіемъ обязательности для покупщика и исполнимости могущаго быть объ имѣніи рѣшенія, противъ его пріобрѣтателя" **). Но затѣмъ, такое ограниченіе наступаетъ только тогда, если, при добросовѣстности пріобрѣтателя, отмѣтка въ вотчинной книгѣ оповѣстила о существованіи спора; учиненіе-же необходимыхъ для этой отмѣтки распоряженій зависитъ отъ того судебнаго мѣста, въ которомъ заведенъ споръ, и которому на общемъ основаніи приходится обсудить законность обезпеченія предъявленнаго иска.

Такая-же формальная сила относительно третьихъ лицъ, лишь со дня записи, присваивается и прочимъ видамъ ограниченія, каковы напримѣръ **срочная** или **условная** сторона сдѣлки, свойство **фидеикоммиса** или ограниченіе какимъ-либо стѣсненіемъ наслѣдника по завѣщанію. Здѣсь является нѣкоторая спорность относительно того, когда считать запись этихъ ограниченій состоявшеюся, вслѣдствіе-ли записи главной сдѣлки, или только по внесеніи отдѣльной ограничительной отмѣтки? Наиболѣе благопріятнымъ для прозрачной ясности ипотечной книги является тотъ взглядъ, по которому ипотечное учрежденіе вправѣ отказыватъ въ принятіи къ укрѣпленію главной сдѣлки, напримѣръ завѣщанія, если заявитель не ходатайствуетъ объ укрѣпленіи въ тоже время возложенныхъ на него ограниченій. Такимъ образомъ, нельзя отрицать за ипотечнымъ учрежденіемъ извѣстнаго права, — не выступая активно въ защиту той или иной стороны, тѣмъ не менѣе истолковывать волю завѣщателя и вообще отсутствующаго, незащищеннаго автора сдѣлки — въ цѣлости ея мотивовъ и цѣлей; отказывая въ укрѣпленіи такихъ актовъ, которые явно скрываютъ обусловливающія ихъ, менѣе выгодныя для заявителя обстоятельства ***).

§ 23. Изъ предшествующаго изложенія видно, что легитимація собственника изъ вотчинной книги ограничивается вышеупомянутыми отмѣтками въ ея содержаніи. Послѣдствіемъ этого ограниченія является то, что

---

*) См. ст. 95 и 96 Полож., а также п. 3 ст. 15 и ст. 16 Врем. Прав. о Порядкѣ Произв. Крѣп. Дѣлъ.

**) См. „Motive", стр. 217.

***) Ср. „Dernburg & Hinrichs", стр. 402, 407 и 408.

наряду съ собственникомъ оказывается другое лицо, въ пользу котораго созданы эти ограниченія, и котораго можно назвать **пассивно-заинтересованнымъ**; такъ какъ за отсутствіемъ положительнаго содержанія его правъ, оно только вправѣ претендовать, въ извѣстныхъ случаяхъ, на бездѣйствіе собственника; между тѣмъ какъ оно само активно не вправѣ выступать. Возьмемъ, для примѣра, имѣніе, отчужденное посредствомъ сдѣлки съ суспенсивнымъ условіемъ, и предположимъ, что въ огражденіе этой сдѣлки уже внесена въ крѣпостную книгу надлежащая отмѣтка. До наступленія суспенсивнаго условія, вещныя права не могутъ еще переходить къ пріобрѣтателю; но тѣмъ не менѣе въ его пользу установлено уже ограниченіе права перваго собственника, и это ограниченіе между прочимъ выражается въ томъ, что онъ уничтожить внесенную сдѣлку не можетъ; учинять распоряженія съ безповоротными послѣдствіями, клонящимися къ ухудшенію имѣнію — тоже не можетъ *). Въ этомъ выражается уже огражденіе будущихъ и пока суспендированныхъ правъ пріобрѣтателя, который и есть въ данномъ случаѣ пассивно-заинтересованное лицо.

Внесеніе въ книгу **леннаго** свойства вотчины или-же права **фамильнаго фидеикоммиса** создаетъ пассивно-заинтересованнаго въ лицѣ предполагаемаго сюзерена, или въ лицѣ дворянскаго рода. При этомъ ленный или фидеикоммисный владѣлецъ записывается на общемъ основаніи въ той части книги, гдѣ полагается полный собственникъ; но ограниченіе, вытекающее изъ учредительнаго акта, отмѣчается въ части, служащей для вещныхъ ограниченій. Затѣмъ уже, внесеніе слѣдующаго по порядку преемства фидеикомиссарія или агната, не считается отчужденіемъ или новымъ пріобрѣтеніемъ права, а имѣетъ лишь характеръ объявленія о томъ, что право рода выражается въ легитимаціи новаго владѣльца **). Изъ сопоставленія записаннаго собственника съ пассивно-заинтересованнымъ — вытекаетъ необходимость согласія обоихъ для полнаго распоряженія содержащимися въ книгѣ правами и для осуществленія вообще такого перехода правъ, которое было-бы покрыто гарантіей ипотечной книги. Если-бы собственникъ пренебрегъ этимъ ограниченіемъ, то пассивно-заинтересованное лицо могло-бы всегда располагать искомъ, направленнымъ къ возстановленію прежняго состоянія вотчинной книги ***).

Это послѣдствіе несоблюденія ограниченія — не подлежитъ сомнѣнію. Нѣсколько болѣе спорнымъ и неопредѣленнымъ является вопросъ о томъ, препятствуетъ-ли вступившее въ силу ограниченіе противорѣчащимъ ему укрѣпленіямъ или нѣтъ? Составители проекта Германскаго Гражданскаго Уложенія высказались противъ абсолютнаго дѣйствія ограниченій. Желая освободить ипотечное учрежденіе отъ всякаго разсмотрѣнія конкретной стороны сдѣлокъ и, вмѣстѣ съ тѣмъ, вовсе отвергая обязанность правительственнаго органа къ огражденію неопытныхъ контрагентовъ, не понимающихъ всей опасности, для нихъ возникающей изъ представленія сдѣлокъ, несогласованныхъ съ правами третьихъ лицъ; — проектъ совершенно освобождаетъ вотчинныя установленія отъ заботы соразмѣрять, насколько простираются послѣдствія ограничительной отмѣтки, — и не слѣдуетъ-ли закрыть (sperren) для новыхъ сдѣлокъ доступъ въ вотчинную книгу. Такимъ образомъ, по германскому проекту Гражданскаго Уложенія, предполагается невмѣшательство вла-

*) Баронъ, § 53.
**) Ср. „Dernburg & Hinrichs", стр. 405.
***) См. тамъ-же, стр. 401.

сти въ огражденіе упомянутыхъ отмѣтокъ, съ тѣмъ однако, что если нарушено запрещеніе (Veräusserungsverbot), то заинтересованное лицо можетъ искать уничтоженія сдѣлки; а если нарушено ограниченіе по условной сдѣлкѣ, то, по наступленіи условія, могутъ тоже быть устранены исковымъ порядкомъ всѣ стѣсняющія надлежащаго пріобрѣтателя послѣдствія этого нарушенія *). Справедливо однако сказать, что такое невмѣшательство вотчинной регистраціи ставитъ пассивно-заинтересованнаго въ необходимость выступать съ искомъ тамъ, гдѣ можно было-бы недопустить до повода къ такому иску. Наличность отмѣтки должна была-бы оградить отъ необходимости выступать активно въ защиту своего яко-бы огражденнаго уже интереса. Едвали-ли представляется безвреднымъ такое преобладаніе индивидуализма надъ идеею правительственной иниціативы, вслѣдствіе котораго вотчинныя установленія были-бы не вправѣ взвѣшивать, насколько новая сдѣлка, представляемая къ укрѣпленію, — не исключается наличными отмѣтками и запрещеніями. Весьма правильнымъ слѣдуетъ считать тотъ взглядъ, проводимый Дернбургомъ и Гинриксомъ **), вслѣдствіе коего **вотчинное установленіе всегда обязано рассматривать „ex officio“ внесенныя въ книгу ограниченія** и затѣмъ, въ видѣ защитительной мѣры къ огражденію выраженныхъ въ отмѣткахъ интересовъ,— **обязано отказывать въ укрѣпленіи сдѣлокъ противорѣчащихъ этимъ отмѣткамъ;** но затѣмъ, принимая въ соображеніе, что абсолютныя ограниченія довольно рѣдки, и что весьма часто преобладаютъ такіе виды ограниченій, въ которыхъ вопросъ о противорѣчіи правъ — сомнителенъ, можно принять къ руководству совѣтъ тѣхъ-же авторовъ: въ **сомнительныхъ случаяхъ принимать сдѣлки къ укрѣпленію,** выразивъ наиболѣе ясно предполагаемое несогласіе съ предыдущей отмѣткой, для полнѣйшаго охраненія правъ пассивно-заинтересованнаго лица.

§ 24. Закончимъ отдѣлъ о началѣ общественной достовѣрности, разсмотрѣніемъ ея отношенія къ **давности** — какъ исковой, такъ и пріобрѣтательной.

Мы уже упоминали о томъ, что водвореніе принципа формальной легитимаціи влечетъ за собою стремленіе къ исключенію вліянія давности. Такъ, мы видѣли безпрепятственное вліяніе давности на содержаніе французскихъ книгъ; между тѣмъ, какъ въ Германіи преобладаетъ взглядъ на запись, какъ на средство противъ давности. Австрійское законодательство стоитъ еще на такой точкѣ зрѣнія, при которой давность дѣйствуетъ и на вотчинную книгу; но — исключается въ тѣхъ случаяхъ, когда она противорѣчитъ общественной достовѣрности. Эта-же точка зрѣнія принята въ Мекленбургѣ и Мейнингенѣ ***). Болѣе строго исключается давность изъ прусскихъ книгъ (а также въ Саксоніи и Баваріи). — § 6 Прусскаго Закона 1872 г. о пріобрѣт. собст. прямо гласитъ, что „противъ записаннаго собственника не можетъ быть пріобрѣтена собственность черезъ давность.“ Эта статья измѣнила положенія Ландрехта, который допускалъ въ этомъ случаѣ пріобрѣтательную давность. — § 7 того-же закона исключаетъ тоже возможность утраты права записаннаго собственника черезъ покрытіе его исковою давностью. Эта сила вотчинной книги присвоена ей и проектомъ герман. Граж. Улож. (§ 847). Весьма существенныя соображенія клонятъ къ исключенію давности

*) Ср. „Motive“, стр. 219.
**) „Dernburg & Hinrichs“, стр. 402 и 403.
***) „Motive“, стр. 250.

изъ вотчинныхъ книгъ, коль скоро въ нихъ водворяется начало общественной достовѣрности. Прежде всего, цѣль давности настолько сходится съ цѣлью вотчинныхъ книгъ, что цѣлесообразность удержанія давности наряду съ вотчинными книгами весьма сомнительна. Давность лишаетъ защиты такія права, дѣйствительное существованіе коихъ уже подвергается сомнѣнію. Вотчинная регистрація также стремится дать существующимъ правамъ характеръ несомнѣнный. Давность никогда не является правильнымъ и всеобщимъ порядкомъ уничтоженія правъ; она нуждается въ опредѣленномъ освященіи положительнымъ законномъ для ея примѣненія къ каждой категоріи правъ. Съ этой точки зрѣнія является основательнымъ считать ее не у мѣста, при существованіи ипотечной регистраціи, дѣлающей ее излишней и вредной. Кромѣ того, давность покрываетъ то право, которое уже впало въ мертвое состояніе, вслѣдствіе его неупражненія. Между тѣмъ, право, охраненное записью, никогда не мертво; оно всегда проявляется и даетъ о себѣ знать, вслѣдствіе одного существованія записи. — Таковы основанія исключенія давности изъ вотчинныхъ книгъ. Сомнительнымъ случаемъ, вызывающимъ споръ въ литературѣ, является вопросъ о томъ, примѣняется-ли давность противъ наслѣдниковъ послѣдняго записаннаго собственника? *). Этотъ спорный вопросъ разрѣшенъ положительно составителями германскаго проекта Гражд. Уложенія — въ томъ смыслѣ, что наслѣдники, хотя лично не записанные, пользуются однако всѣми правами записаннаго наслѣдодателя; а потому давность противъ нихъ не дѣйствуетъ, въ силу того, что ихъ праводатель отъ нея огражденъ, благодаря записи въ вотчинной книгѣ **).

---

*) Различное рѣшеніе этого вопроса см. „Achilles“ стр. 95 и „Dernburg & Hinrichs“ § 21, прим. 12, стр. 241.

**) „Motive“, стр. 254.

ШЕСТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 7 Апрѣля 1891 года).

§ 25. Начало **спеціальности** должно быть изучено непосредственно за общественной достовѣрностью; ибо если эта послѣдняя — есть сама гласность въ ея матеріальномъ проявленіи, то начало спеціальности является одною изъ ея ближайшихъ гарантій. Тамъ, гдѣ начало спеціальности не проведено, гласность не можетъ существовать въ полнотѣ ея проявленій, и наоборотъ; — тамъ гдѣ гласность завоевала себѣ твердую почву, всегда оказывается, что за нею стоитъ то твердое обезпеченіе, которое даетъ ей принципъ спеціальности. Иначе говоря, „для того, чтобы залогъ и другія права въ чужомъ имуществѣ достигли полной узнаваемости для всѣхъ, — необходимо, чтобы изъ вотчинной книги было видно, въ какой мѣрѣ простирается ихъ вещное обремененіе, и какія недвижимости они охватываютъ“ *).

Какъ правило яснаго опредѣленія границъ всевозможныхъ обремененій имущества, начало спеціальности есть защита третьихъ лицъ противъ неожиданностей въ отношеніи мѣры ихъ проявленія. Проясняющее его вліяніе выражается при этомъ въ двухъ направленіяхъ: въ обязательной опредѣленности **суммы** ипотечнаго долга и — въ обязательной опредѣленности **предмета**, на которомъ лежитъ обремененіе. Первая сторона касается исключительно ипотечныхъ долговъ и особеннаго поясненія не требуетъ. На почвѣ вотчинной книги, т. е. въ Германіи, эта сторона начала спеціальности, пользуется общепризнанностью. Ипотека должна быть записана не иначе, какъ въ опредѣленной суммѣ капитала, узаконенной монетой, съ указаніемъ процентовъ или безпроцентности, срока, условій погашенія или уплаты, и т. под. **). Вторая сторона, хотя и вызывается главнымъ образомъ идеею опредѣленія того предмета, коимъ ипотечный долгъ обезпеченъ, — распространяетъ однако свое значеніе на всѣ отрасли ипотечнаго права; такъ какъ въ опредѣленіи тождества каждаго имущества заинтересованы не одни кредиторы по залогамъ, но и пріобрѣтатели права собственности. Этой сторонѣ вопроса мы и посвятимъ наибольшее вниманіе. Въ этомъ именно направленіи начало спеціальности и является наиболѣе спорнымъ и наименѣе устойчивымъ; такъ какъ оно тутъ встрѣчаетъ неподчиненіе законодательствъ, признающихъ генеральную ипотеку, каковыми являются французскій Гражданскій Кодексъ и законы нѣкоторыхъ мелкихъ государствъ Германіи ***), а до судебной реформы 1889 года, также нашъ прибалтійскій край. Можно сказать, параллельное значеніе общественной достовѣрности и спеціальности высказывается въ томъ, что первое начало настолько противорѣчитъ и стремится къ уничтоженію

*) См. „Achilles“, стр. 41 (3).
**) Ср. § 23 Прусск. Закона 1872 г. о Поряд. Пріобр. Права Собств.
***) Ср. „Achilles“, стр. 41.

частныхъ ипотекъ, насколько второе начало направлено къ отрицанію и разрушенію генеральныхъ ипотекъ *).

§ 26. Идея неразрывнаго слѣдованія всей долговой отвѣтственности за вещью, въ чьихъ-бы рукахъ и въ какомъ-бы состояніи дробленія или единенія она ни оказалась, — вліяетъ на самое понятіе спеціальности, обостряя его до такой степени, что стремленіе къ опредѣленности предмета переходитъ уже въ совершенную **индивидуализацію каждой недвижимости** и опредѣленіе ея изъ признаковъ, только ей присущихъ и отличающихъ ее отъ всѣхъ другихъ, подобныхъ ей недвижимостей. По наглядному сравненію уже извѣстнаго намъ автора **), цѣль законодателя сводится къ тому, чтобы залогодержатель недвижимаго имущества имѣлъ въ заложенномъ имѣніи такую-же необманчивую и вѣрную гарантію, какъ будто-бы онъ держалъ движимую вещь въ ручномъ закладѣ. Ради этой цѣли, вотчинныя книги должны содержать самыя точныя и опредѣленныя данныя о закладываемомъ или продаваемомъ имѣніи, дабы обезпеченность была почти такая-же, какъ если-бы кредиторъ или пріобрѣтатель держалъ вещь въ рукахъ, или подъ ключемъ, словомъ, при такихъ условіяхъ, въ которыхъ невозможно эту вещь изъять или подмѣнить.

Этимъ и намѣчается значеніе такого порядка, при которомъ разъ навсегда опредѣляется **тождество** каждаго имѣнія. Эта цѣль можетъ быть достигнута двумя путями. Объемъ имѣнія принимается въ томъ размѣрѣ, какъ оно было въ моментъ открытія для него ипотечнаго отдѣла или въ моментъ совершенія извѣстной сдѣлки. Въ такомъ случаѣ, всѣ послѣдующія измѣненія будутъ почитаться приращеніями или выдѣленіями; а ипотечная солидарность этихъ частей должна обсуждаться съ точки зрѣнія законности и явности этихъ приписокъ или выписокъ, сравнительно съ состояніемъ имѣнія въ день отведенія ему отдѣла. Или-же, напротивъ, наличность имѣнія сводится къ извѣстнымъ межевымъ единицамъ ***). — Тѣмъ или инымъ путемъ, вопросъ о тождествѣ имѣнія исчерпывается такими данными, которыя находятся внѣ вотчинной книги и могутъ, лишь посредствомъ извѣстныхъ пріемовъ, быть приведены въ соотношеніе съ ея содержаніемъ.

Индивидуализація въ извѣстный моментъ **времени** является конечно первою и сначала всего доступною ступенью въ развитіи начала спеціальности. Несовершенство этого пріема очевидно; но имъ приходится довольствоваться, за неимѣніемъ другаго способа къ установленію того, что̀ собственно слѣдуетъ разумѣть подъ названіемъ или нумеромъ даннаго имѣнія, при отсутствіи удовлетворительнаго и правительствомъ гарантированнаго межеванія. При такомъ положеніи дѣла, обыкновеніе жителей данной мѣстности, подразумѣвающихъ извѣстныя площади подъ опредѣленнымъ наименованіемъ или совокупное привлеченіе извѣстныхъ участковъ къ одной податной отвѣтственности, или къ общимъ хозяйственнымъ распоряженіямъ; словомъ сказать, наличность примѣтъ одновременнаго владѣнія — можетъ служить основаніемъ къ разрѣшенію вопроса о томъ, что̀ считать принадлежащимъ къ указанному имѣнію, и что̀ разумѣть внѣ его ипотечной отвѣтственности.

Несравненно точнѣе является индивидуализація по отношенію къ опредѣленнымъ заранѣе частямъ **пространства**. При такомъ способѣ, излишне разыскивать исторію имѣнія и его хозяйства. Части и площади ясно су-

*) Ср. „Dernburg & Hinrichs", стр. 69.
**) Ср. „Delapalud", loco citato, стр. 207 и 210.
***) Ср. „Dernburg & Hinrichs" стр. 175 и слѣд.

ществуютъ и снабжены планами; а составъ имѣнія сводится къ готовымъ понятіямъ, уже существующимъ внѣ его цѣлости. Это то, что можно назвать **межевымъ тождествомъ** даннаго имѣнія. Оно въ свою очередь распадается на такіе элементы, отъ соединенія и неизмѣнности коихъ оно зависитъ. Эти три элемента суть:

а) данныя о мѣстонахожденіи имѣнія;

б) измѣреніе его величины въ поверхности;

в) полнота и соотвѣтствіе его частей.

Изъ обозрѣнія этихъ данныхъ видно, что онѣ именно такого свойства, что вмѣшательство правительственнаго контроля и гарантіи способно лишь повысить достовѣрность слагающагося изъ нихъ межеваго тождества каждаго имѣнія. Мало того, только такое вмѣшательство способно вполнѣ создать тождество, съ юридическимъ значеніемъ для третьихъ лицъ; между тѣмъ, какъ частное межеваніе — обязательно и доказательно только для договаривающихся сторонъ и можетъ вовсе не соотвѣтствовать дѣйствительнымъ фактамъ и ввести въ заблужденіе третье лицо. Вотъ, почему стремленіе къ укрѣпленію начала тождества и индивидуальности имѣнія привело къ тому, что законодатель, ради цѣлей ипотечной регистраціи, сталъ искать такого источника, изъ котораго въ вотчинную книгу непосредственно переходили-бы межевыя свѣдѣнія, носящія въ себѣ правительствомъ гарантированный характеръ. Такая цѣль достигается приведеніемъ вотчинныхъ установленій въ соотвѣтствіе съ кадастромъ.

§ 27. Прусское Положеніе о Вотчинныхъ Книгахъ (Grundbuchordnung) отъ 5 Мая 1872 года въ § 4 гласитъ, что податныя книги для земельныхъ участковъ и строеній, изъ коихъ сообщается списокъ въ вотчинное установленіе, служатъ для опредѣленія вносимыхъ въ вотчинныя книги или уже внесенныхъ недвижимостей, въ отношеніи ихъ тождества, положенія и величины. Указанія, содержащіяся въ податныхъ книгахъ, сохраняются и въ вотчинныхъ книгахъ. Для цѣлаго имѣнія, достаточно одного указанія совокупной поверхности и общей цифры чистаго дохода. — Такое правило было испробовано гораздо раньше, закономъ 31 Марта 1834 года въ Вестфаліи и оказалось настолько пригоднымъ для опредѣленія имѣній въ вотчинной книгѣ, что вошло затѣмъ въ законъ 1872 года, съ распространеніемъ для всей Пруссіи. Но при этомъ, не было полнаго повторенія въ томъ смыслѣ, что новый прусскій законъ допускаетъ уклоненія отъ точнаго перенесенія въ вотчинную книгу всѣхъ кадастральныхъ свѣдѣній, когда заводится ипотечный отдѣлъ „цѣлаго имѣнія"; иначе говоря, когда одинъ ипотечный отдѣлъ соотвѣтствуетъ нѣсколькимъ кадастральнымъ единицамъ. Тогда переносится уже — не описаніе каждой единицы, а общая поверхность и оцѣнка всего имѣнія. Это упрощеніе, вызванное практическими соображеніями, даетъ новой прусской регистраціи меньшую спеціализацію имѣнія, нежели было по вестфальскому закону. Нынѣ сохраняется такой переносъ только въ тѣхъ случаяхъ, когда ипотечный отдѣлъ вполнѣ соотвѣтствуетъ кадастральной единицѣ *).

Ипотечныя установленія и кадастръ увѣдомляютъ другъ друга о наступающихъ въ состояніи собственности измѣненіяхъ; такъ, что всѣ юридическія и фактическія колебанія этого рода должны быть видны изъ тѣхъ и другихъ книгъ **).

*) Ср. „Achilles", стр. 335.
**) Ср. „Förster", стр. 29.

Такой порядокъ вещей въ томъ отношеніи выгоденъ, что спеціальное перемежеваніе земли для цѣлей упорядоченія недвижимой собственности и связаннаго съ нею кредита — было-бы предпріятіемъ весьма дорогимъ и, во всякомъ случаѣ, если-бы отсрочена была реформа спеціализаціи въ ипотечной регистраціи до окончанія такого межеванія, то такая отсрочка могла-бы оказаться весьма долговременной. Проще оказалось положить въ основаніе ипотечныхъ книгъ тѣ межевыя данныя, которыя были собраны въ кадастральныхъ учрежденіяхъ ради совершенно иныхъ цѣлей, т. е. для вычисленія налоговъ. Но, съ другой стороны, достовѣрность этихъ свѣдѣній, съ точки зрѣнія гражданскихъ правоотношеній, не можетъ не страдать отъ этого свойства косвенной ихъ пригодности, въ качествѣ матеріала административно-фискальнаго происхожденія. Цѣль финансовой администраціи настолько различна отъ задачъ частно-гражданскаго оборота, что собранныя въ видахъ фискальныхъ описательныя данныя — могутъ оказаться неточными и недостаточными для устраненія спора гражданскаго о предѣлахъ или объемѣ даннаго права; между тѣмъ какъ такая степень уклоненія окажется безразличной съ административной точки зрѣнія; не говоря уже о томъ, что наличный матеріалъ кадастральныхъ канцелярій накоплялся неодновременно, неоднообразно и является крайне разнохарактернаго достоинства. Въ виду простаго соотвѣтствія, установленнаго закономъ, пополненіе описательной страницы вотчинной книги изъ ея источника — податной книги, является чисто механическимъ актомъ переписки, и черезъ провѣрку ипотечнаго начальства или соотвѣтствующее опредѣленіе объ укрѣпленіи оно не проходитъ. Въ виду чего, эта часть содержащихся въ вотчинной книгѣ свѣдѣній — не подходитъ подъ изложенныя нами выше свойства общественной достовѣрности. Представляя простую справку, эти данныя несомнѣнно являются весьма цѣнными и даже необходимыми, содѣйствуя тому, чтобы каждая недвижимость рѣзко отличалась присвоенными ей признаками; тѣмъ болѣе, что въ громадномъ большинствѣ случаевъ, эти свѣдѣнія никѣмъ не будутъ оспариваться и окажутся безусловно вѣрными. Но принципіально, онѣ ни для кого не представляются обязательными и лишены той категорической достовѣрности, которая присваивается остальнымъ частямъ грундбуха. Конечно, можно было-бы въ этомъ направленіи пойти гораздо далѣе, желая придать этимъ указаніямъ о положеніи, величинѣ и составныхъ частяхъ имѣнія — значеніе мѣрила для всѣхъ послѣдующихъ записей и, при томъ, мѣрила безусловно обязательнаго для третьихъ лицъ, пріобрѣтающихъ или пріобрѣвшихъ права изъ грундбуха. Слѣдовало только издать особыя переходныя положенія, съ вызовомъ лицъ, имѣющихъ предъявить возраженія, ради сокращеннаго, неисковаго ихъ разбирательства; съ тѣмъ, что по истеченіи извѣстнаго срока, въ случаѣ не заявленія споровъ, матеріальныя права, не соотвѣтствующія признанной справкѣ, признавались-бы погашенными. При такомъ порядкѣ, ссылка на кадастръ получила-бы характеръ одного изъ послѣдующихъ дѣйствій межевой провѣрки грундбуха, и конечнымъ результатомъ этой процедуры было-бы, несомнѣнно, повышеніе значенія описательной его страницы до уровня общественной достовѣрности. Такова была исторія женевскаго кадастра; таково его цивильное значеніе. Но прусское Положеніе о Вотчинныхъ Книгахъ 1872 года не сочло такія дѣйствія своевременными. Такимъ образомъ, это нововведеніе — связь съ кадастромъ — не измѣняетъ принципіально прежнихъ основаній, вслѣдствіе коихъ относительно опредѣленія предмета ипотечнаго отдѣла, всѣ спорныя правоношенія лицъ, уча-

ствовавшихъ въ укрѣпленныхъ сдѣлкахъ — опредѣляются объемомъ имѣнія ко времени первоначальнаго открытія для него ипотечнаго отдѣла *).

§ 28. Все вышеизложенное относится къ изучаемому нами принципу спеціальности въ томъ смыслѣ, что изъ точныхъ и безспорныхъ признаковъ даннаго имѣнія складывается его индивидуальность и устраняется споръ о его тождествѣ, или о принадлежности ему той или другой его части, т. е. споръ направленный противъ **конкретнаго** его объема. Независимо отъ сего, начало спеціальности имѣетъ еще и другое значеніе, выясняющее то-же понятіе имѣнія въ чисто **отвлеченномъ** его видѣ, независимо отъ нагляднаго изслѣдованія и опредѣленія его состава.

Ипотечная единица, т. е. такъ называемый **крѣпостной отдѣлъ** (Grundbuchblatt, Folium, или „das durch das Grundbuch nachgewiesene Grundstück") — является въ системѣ ипотечнаго права тѣмъ недѣлимымъ атомомъ, къ которому сводится вся сѣть логическихъ построеній. Коль скоро начало спеціальности создаетъ интересъ въ томъ, чтобы всѣ укрѣпленія вращались вокругъ опредѣленныхъ и устойчивыхъ единицъ; добравшись до этихъ единицъ, мы должны признать, что онѣ только тогда способны придать твердость и постоянство всей вотчинной книгѣ, изъ нихъ-же составленной, когда онѣ остаются послѣднимъ несократимымъ элементомъ, при возникновеніи вотчинныхъ сдѣлокъ; словомъ — наряду съ ними, не должны выступать ихъ дроби, въ качествѣ самостоятельныхъ предметовъ вотчиннаго оборота. Это не должно быть понято въ томъ смыслѣ, что крѣпостной отдѣлъ не можетъ раздѣлиться на новыя ипотечныя единицы. Такое раздѣленіе во всякое время принципіально возможно; но, пока данный крѣпостной отдѣлъ не распался на новые отдѣлы, онъ является нисшей и несводимой единицей ипотечной книги.

Примѣнительно къ сдѣлкамъ, **отчуждающимъ** право собственности, можно сказать, что въ высшей степени вредно было-бы для ясности ипотечной книги, еслибы, послѣ продажи части имѣнія, допустили нераздѣльную регистрацію всего имѣнія и его части по прежнему — въ томъ-же крѣпостномъ отдѣлѣ. Поэтому, въ случаѣ продажи части имѣнія, въ первоначальномъ отдѣлѣ можетъ быть только такая запись, которая выписываетъ проданный участокъ изъ наличности. А затѣмъ, всѣ позднѣйшія укрѣпленія на проданномъ участкѣ должны записываться въ особый отдѣлъ, отведенный новому участку со дня его выдѣленія. Такое-же послѣдствіе общаго начала обнаруживается примѣнительно къ залоговому обремененію недвижимости. **Залогъ не можетъ быть укрѣпленъ въ одной лишь части ипотечнаго отдѣла;** а долженъ обязательно распространяться на всю недвижимость, для которой отведенъ крѣпостной отдѣлъ. Это примѣненіе начала спеціальности проведено въ прибалтійскомъ краѣ совершенно послѣдовательно, и этотъ вопросъ, какъ мы увидимъ впослѣдствіи, стоитъ внѣ всякаго спора во Временныхъ Правилахъ о производствѣ крѣпостныхъ дѣлъ **). Въ прусской-же юриспруденціи этотъ вопросъ считается еще спорнымъ. Есть даже предусмотрѣнный закономъ случай, когда слитая недвижимость можетъ быть отягощена неравномѣрной ипотечной отвѣтственностью въ разныхъ ея частяхъ. Именно — въ случаѣ присоединенія одной недвижимости къ другой, перешедшая часть входитъ въ ипотечную отвѣтственность главнаго имѣнія; но съ тѣмъ однако, что перенесен-

*) Подробное изслѣдованіе этого вопроса см. у „Dernburg & Hinrichs", стр. 175—185.
**) Ср. ст. 9 Врем. Прав. приложенныхъ къ ст. 362 Полож. 9 Іюля 1889 г.

ныя вмѣстѣ съ этой частью ипотеки обезпечиваются изъ нея предпочтительно передъ ипотеками главнаго имѣнія (§ 32 закона о Пріобр. Собств. отъ 5 Мая 1872 г.). Затѣмъ, по вопросу о правѣ вотчинника непосредственно закладывать дробныя части крѣпостнаго отдѣла, въ прусской судебной практикѣ, за отсутствіемъ прямаго воспрещенія въ закомѣ, появляются разнорѣчивыя рѣшенія. Мы считаемъ весьма убѣдительными высказанныя по этому поводу Ахиллесомъ соображенія. Не отрицая права собственника недвижимости заключать такія **обязательства,** въ силу коихъ кредиторъ ограничивается въ своей свободѣ обращать взысканіе или обременять залогомъ цѣлую недвижимость, онъ однако не допускаетъ возможности облекать такія личныя обязательства сторонъ силою **вещнаго** права. Указанный случай § 32 прусскаго закона — имѣетъ характеръ исключительный и не можетъ примѣняться дальше случаевъ соединенія прежде самостоятельныхъ единицъ. По его мнѣнію, „законъ не допускаетъ, вообще говоря, такого ипотечнаго, обремененія, которое не охватывало-бы всей недвижимости; потому что имѣніе, внесенное въ грундбухъ является юридическимъ недѣлимымъ, т. е. такою вещью, отдѣльныя части которой не могутъ быть предметомъ особыхъ правовыхъ отношеній.“*) Въ связи съ недѣлимостью ипотечной отвѣтственности крѣпостнаго отдѣла стоитъ также отрицаніе возможности обременять и индивидуализировать извѣстныя части цѣны имѣнія; о чемъ впрочемъ будетъ рѣчь впереди, по вопросу о старшинствѣ и сохраненіи „пустаго мѣста“ (Locus).

Въ связи съ равномѣрнымъ пораженіемъ цѣлаго и каждой изъ его частей, является необходимость считать это обремененіе неразрывно сопровождающимъ всякую часть заложеннаго предмета, даже послѣ ея выдѣленія въ самостоятельный крѣпостной отдѣлъ. **Долги, лежащіе на главномъ имѣніи, переходятъ въ случаѣ раздробленія — на каждую изъ образовавшихся частей.** Вотъ — послѣднее изъ тѣхъ правилъ, которыя намъ приходится здѣсь изучать, какъ выводы изъ начала спеціальности. Дальнѣйшее изслѣдованіе этого начала; разсмотрѣніе того, насколько эта длящаяся отвѣтственность зависитъ отъ полноты, съ которой долги переписаны въ новый отдѣлъ**); наконецъ ознакомленіе съ тѣми затрудненіями, которыя могутъ возникать отъ соединенія отдѣловъ разно обремененныхъ; все это — такіе вопросы, надлежащій разборъ которыхъ мы отложимъ до предстоящаго изложенія дѣйствующаго у насъ права.

§ 29. Послѣднимъ представителемъ той группы началъ, которыя непосредственно вытекаютъ изъ идеи гласности, — является начало **старшинства** (Prioritätsprincip). Связь съ главной идеей гласности будетъ ясно видна, если вспомнить то существенное противорѣчіе, которое отдѣляетъ конкурсъ отъ залоговаго порядка удовлетворенія: съ одной стороны — идея уравнительности всѣхъ требованій на предметѣ взысканія; съ другой стороны — исключительность, допускающая полное удовлетвореніе однихъ залоговъ, при совершенномъ непокрытіи другихъ (ср. стр. 3). Состояніе первыхъ характеризуется передъ вторыми названіемъ **старшинства въ удовлетвореніи.** Очевидно, послѣдствія этой возможной неравномѣрности—такъ велики, что однимъ изъ существенныхъ условій гласности должно быть опредѣленіе заранѣе тѣхъ условій, которыя ее создаютъ. Изъ вотчинной книги должно явствовать для

*) Ср. „Aehilles,“ стр. 193 (2).

**) § 33 прусск. зак. о Пріобр. Собств. переноситъ отвѣтственность на новый отдѣлъ только тогда, „когда долги перенесены въ сей отдѣлъ.“

каждаго обозрѣвателя не только,—сколько числится долговъ, но и — въ какомъ порядкѣ они слѣдуютъ одинъ за другимъ, при могущемъ быть удовлетвореніи изъ цѣны имѣнія. Если, не ограничиваясь указаніемъ порядка удовлетворенія долговъ, т. е. разрѣшеніемъ коллизіи между однѣми ипотеками, мы пожелаемъ взглянуть на дѣло шире; то мы опредѣлимъ идею **старшинства,** какъ **порядонъ разрѣшенія коллизій между взаимно исключающими другъ друга правами на имѣніи.** Изъ того общаго соображенія, что собственникъ не можетъ дважды распоряжаться отчужденіемъ принадлежащаго ему права -- слѣдуетъ, что при коллизіи двухъ записанныхъ, послѣдовательнымъ образомъ, правъ, возникшее впослѣдствіи право должно уступить возникшему раньше. Все зависитъ отъ того, что̀ считать возникновеніемъ права. Если оба права принадлежатъ къ числу тѣхъ, которыя возникаютъ въ качествѣ вещныхъ правъ на имуществѣ — помимо всякой записи (стр. 46), то для опредѣленія между ними старшинства, день записи никакого значенія имѣть не можетъ. Если одно изъ этихъ правъ принадлежитъ къ разряду тѣхъ, которыя возникаютъ только черезъ запись, то сравнительно съ днемъ этой записи — другое право, независимое отъ записи, пріобрѣтаетъ старшинство тогда, если оно возникло раньше, на основаніи одной лишь сдѣлки или другаго его правооснованія*). Наконецъ, если предстоитъ разрѣшить коллизію между правами, имѣющими вещныя права только со дня внесенія, то исключительнымъ признакомъ старшинства будетъ болѣе раннее внесеніе въ ипотечную регистрацію. При этомъ, какъ мы увидимъ впослѣдствіи, важное значеніе можетъ пріобрѣсти вопросъ о томъ, что̀ считать точнымъ моментомъ, рѣшающимъ старшинство: тотъ-ли день, когда заявитель внесъ актъ въ крѣпостное установленіе, или тотъ моментъ, когда постановляется опредѣленіе объ укрѣпленіи, или наконецъ ту минуту, когда фактически совершается запись въ крѣпостномъ реестрѣ или въ вотчинной книгѣ? Самымъ простымъ является этотъ вопросъ во французской практикѣ, въ которой вступленіе акта въ ипотечное учрежденіе имѣетъ характеръ безконтрольный и моментальный и, по желанію стороны, вносится въ настольный реестръ (régistre de dépôt), установленный 2200 статьею Гражданскаго Кодекса. Такая запись, занимающая нѣсколько минутъ, совершается механически и служитъ мѣриломъ старшинства. Гораздо сложнѣе оказывается вопросъ въ германскихъ системахъ, гдѣ необходимость оцѣнить сдѣлку съ точки зрѣнія ея пригодности для внесенія въ вотчинную книгу — вызываетъ активное вмѣшательство ипотечнаго установленія, выражающееся въ постановленіи опредѣленія, затѣмъ въ извлеченіи изъ текста сдѣлки наиболѣе удачной краткой формулы, для внесенія наконецъ записи въ вотчинную книгу. Вся эта процедура разбиваетъ самыя существенныя части такого акта, который, казалось-бы, долженъ былъ-бы имѣть мѣсто въ одинъ нераздѣльный моментъ. При сложности этихъ работъ, въ особенности при большомъ наплывѣ требованій въ большихъ центрахъ, эти нераздѣльные моменты могутъ фактически длиться нѣсколько дней. Тогда возникаетъ вопросъ, съ какого времени считать старшинство безповоротно пріобрѣтеннымъ? Такой вопросъ можетъ представиться жгучимъ, напримѣръ — если послѣдуетъ смерть, сумашествіе или несостоятельность послѣ подачи акта, но раньше опредѣленія или до окончательнаго внесенія записи. По своему характеру, этотъ вопросъ долженъ быть разсмотрѣнъ впослѣдствіи, въ связи съ истолкованіемъ дѣйствующаго у насъ права и нашей крѣпостной практики. Теперь-же умѣстно

*) Ср. „Achilles“, стр. 150.

лишь указать то общее начало, которымъ слѣдуетъ, по нашему мнѣнію, руководствоваться для его разрѣшенія. Всѣ замедленія, неизбѣжно возникающія изъ выполненія поступившихъ заявленій, должны быть причислены къ тѣмъ несовершенствамъ практики, отъ которыхъ заявители страдать не должны. Коль скоро извѣстная выгода дается тому, кто ранѣе озаботился внесеніемъ своего акта, то это старшинство должно быть присвоено его дѣйствіямъ съ того момента, когда онъ все зависящее отъ него уже сдѣлалъ, и когда за нимъ нѣтъ болѣе задержки. Придерживаться иного начала — значилобы ставить бдительнѣйшихъ заявителей въ зависимость отъ случая; между тѣмъ, какъ идея старшинства по времени преслѣдуетъ очевидно цѣль поощренія наибольшей самодѣятельности.

§ 30. Между кредиторами, обладающими ипотеками на разныхъ степеняхъ старшинства, нерѣдко совершается дополнительная сдѣлка, въ силу которой старшій кредиторъ уступаетъ младшему право быть раньше удовлетвореннымъ, въ случаѣ продажи предмета залога. Такая сдѣлка требуетъ одного лишь согласія залогодержателей, безъ всякаго вмѣшательства собственника имѣнія и обыкновенно такая **уступка старшинства** записывается въ вотчинную книгу, въ той-же части отдѣла, гдѣ значатся долги, но только въ особой графѣ о перемѣнахъ. Свойство такой сдѣлки является довольно спорнымъ; при чемъ спорность состоитъ въ томъ: имѣетъ-ли такая уступка силу вещную или только обязательственную.

1) Нѣкоторое время держалось въ Германіи такое ученіе, по которому уступка старшинства считалось ничѣмъ инымъ какъ присвоеніемъ младшей ипотекѣ, права занимать **мѣсто**, до тѣхъ поръ принадлежавшее старшей ипотекѣ; при чемъ такая уступка пріобрѣтала **вещный** характеръ. По этому, если предположить трехъ ипотечныхъ кредиторовъ, именуемыхъ, начиная съ старшаго: A, B, C, и если A уступилъ старшинство третьему C; то въ случаѣ удовлетворенія перваго кредитора A, сей послѣдній все-таки не вправѣ разрѣшать вотчиннику полное погашеніе своей ипотеки; потому что **мѣсто уже принадлежитъ кредитору C.** Такимъ образомъ, по этому ученію, предполагается, что мѣсто, пріобрѣтенное третьимъ кредиторомъ C, въ силу вещности этого права, даетъ ему основаніе претендовать не только на предпочтеніе передъ A, но и на старшинство, въ сравненіи съ B *). Это есть **абсолютная теорія старшинства, или принципъ мѣста** (Locustheorie, Werththeorie, Locusprincip, Princip der festen Priorität). — Развивая основанія этой теоріи, Гантоверъ, въ недавнемъ изслѣдованіи о залоговомъ правѣ, говоритъ, что по этому ученію „начало старшинства мыслимо такимъ образомъ, что предметъ каждаго залога, установленнаго на одномъ и томъ-же имѣніи, является **извѣстная часть цѣнности сего послѣдняго.** Согласно сему воззрѣнію, отвѣтственность по тому или другому залогу ограничивается только частью цѣнности имѣнія; такъ, что послѣдующему залогу предшествуетъ извѣстная, опредѣленная сумма изъ денегъ, которыя будутъ впослѣдствіи выручены чрезъ продажу имѣнія, подчиненная дѣйствію исключительно предшествующаго залога. Такимъ образомъ, посредствомъ установленія нѣсколькихъ залоговъ на одномъ и томъже имѣніи, цѣнность послѣдняго какъ будто раздѣляется на разныя части. Размѣръ этихъ частей опредѣляется отношеніемъ между собою размѣра требованій, обезпеченныхъ залогами и явствуетъ изъ вотчинной книги. По этой теоріи выходитъ, что каждый изъ залоговъ, установленныхъ на одномъ и томъ-

*) Ср. „Achilles“, стр. 226.

же имѣніи, представляется обременяющимъ собою **совершенно самостоятельный объектъ,** отличный отъ предметовъ остальныхъ залоговъ" *). Это понятіе о дробленіи предстоящей цѣны имѣнія на части, съ отрицаніемъ отвѣтственности всей цѣнности за всѣ залоги, наконецъ предположеніе — въ обладаніи такою долей цѣны имѣнія — характера вещнаго обладанія, выражающагося въ правѣ вотчинника, или, вмѣсто вотчинника, въ правѣ перваго кредитора располагать пустымъ мѣстомъ, какъ своею вещью; всѣ эти положенія проведены въ мекленбургскомъ законодательствѣ; кромѣ того слѣды этихъ взглядовъ проникли въ австрійскій законъ 1871 года о вотчинныхъ книгахъ **). Въ законахъ, допускающихъ теорію пустаго мѣста практикуется такого рода дѣйствіе, что выдаются иногда первая и третья закладная; а второй, еще несуществующей закладной предохраняется пустое мѣсто, на опредѣленную однако сумму капитала. Это называется **предохраненіемъ** мѣста (Vorbehalt der Stelle). Оно совершенно немыслимо въ тѣхъ странахъ, въ которыхъ абсолютная теорія не признана, напримѣръ въ Пруссіи, и гдѣ таже цѣль достигается нѣсколько иначе ***).

2) Наряду со взглядомъ, присваивающимъ уступкѣ старшинства силу вещнаго права, существуетъ другое ученіе, нынѣ болѣе распространенное, по которому **уступка старшинства не имѣетъ вещныхъ свойствъ** и не касается самаго существа имѣнія, **создавая одни только договорныя отношенія.** Вмѣстѣ съ тѣмъ, нельзя сказать, чтобы внесеніе уступки старшинства въ крѣпостной реестръ, не придавало ей никакой особенной силы. Напротивъ, только со дня этого внесенія пріобрѣтатель закладной, уступившей свое старшинство, не можетъ болѣе ссылаться на свое добросовѣстное невѣдѣніе и обязанъ знать, что старшинства этого уже нѣтъ. Но запись уступки старшинства ограничивается по своему существу только взаимнымъ преимуществомъ сговорившихся кредиторовъ. Такъ, что съ того момента, когда закладная кредитора А погашена, всѣ остальныя закладныя **подвигаются впередъ** (rücken von selbst vor) въ томъ порядкѣ, какъ онѣ записаны: стало быть, впереди является уже закладная В, а потомъ закладная С. Уступка старшинства, заключенная между А и С — никакого отношенія не имѣетъ къ правамъ В †). Въ противоположность абсолютной точкѣ зрѣнія, эта теорія можетъ быть названа **относительной** на томъ основаніи, что разъ вся цѣнность имѣнія отвѣчаетъ за каждый залогъ, то „старшинство каждаго залога представляется не постоянной, но напротивъ того измѣнчивою величиною" ††); а при погашеніи первыхъ закладныхъ всѣ остальныя дѣйствительно подвигаются, и шансы на ихъ удовлетвореніе значительно расширяются. Къ этой относительной точкѣ зрѣнія присоединились какъ новѣйшее прусское право, такъ и бо̀льшая часть современныхъ законодательствъ. При этой точкѣ зрѣнія, собственникъ, желающій сохранить за собою право выдавать закладныя, пользующіяся старшинствомъ, уже вовсе не сохраняетъ пустаго мѣста въ книгѣ; но онъ имѣетъ право, при выдачѣ первой закладной, оговорить ее тѣмъ, что она уступаетъ старшинство будущей закладной, имѣющей быть выданной на такую-то сумму. Подобно уступкѣ старшинства въ пользу уже внесенной за-

*) Ср. Гантоверъ. — Залоговое Право, объясненія къ положеніямъ проекта вотчиннаго устава. — СПБ. 1890 г. стр. 149.

**) Ср. Гантоверъ, стр. 186; „Achilles", стр. 301.

***) Ср. „Achilles", стр. 225.

†) Ср. „Achilles", стр. 226 (a), 227 (b, & 2 b), 228 (c).

††) Ср. Гантоверъ, стр. 150.

кладной, такая оговорка не вліяетъ на другія не оговоренныя такимъ ограниченіемъ ипотеки, и само по себѣ тутъ не создается никакого вещнаго обремененія имѣнія предстоящею, еще не внесенною закладною.

§ 31. Туже цѣль, какую вотчинникъ могъ-бы достигнуть при одной системѣ (въ Мекленбургѣ или въ Австріи) держаніемъ открытаго мѣста, а при другой системѣ (въ Пруссіи) — предварительной уступкой старшинства существующею закладной въ пользу будущей ипотеки; иначе говоря, то-же сбереженіе своего кредита въ извѣстной, нетронутой суммѣ — собственникъ имѣнія можетъ достигнуть черезъ выпущеніе **грундшульда на свое собственное имя** *). Мы упомянули выше о существенномъ различіи между ипотекой и грундшульдомъ по прусскому праву. Грундшульдъ есть упрощенная ипотека, т. е. видъ долга, въ которомъ отсутствуетъ между сторонами связь личной отвѣтственности, и не установлено другой имущественной отвѣтственности, кромѣ вещной изъ заложеннаго имѣнія. Между тѣмъ, какъ ипотечное обязательство, кромѣ залога, содержитъ въ себѣ и первоначальное личное долговое обязательство, для обезпеченія коего возникъ залогъ какъ явленіе придаточное. Примѣнительно къ занимающему насъ вопросу, т. е. относительно права собственника обременять свое имѣніе долгами на свое собственное имя — проведена разница между тѣмъ и другимъ видомъ. Собственникъ можетъ вносить на своемъ имѣніи грундшульды на свое собственное имя (§ 27 Прусскаго Закона о Пріобрѣт. Собств.); — между тѣмъ какъ онъ самъ себѣ выдавать ипотекъ не можетъ. Причина этого различія въ томъ, что такъ какъ въ ипотекѣ залогъ, т. е. вещная сторона — является придаточнымъ элементомъ къ **личному** обязательству, то выдавая ипотеку самому себѣ, собственникъ имѣнія оказался-бы лично себѣ обязаннымъ; вслѣдствіе чего такое обязательство было-бы какъ-бы мертворожденнымъ отъ сліянія пассивной и активной стороны обязательства въ одномъ лицѣ. Это — простое примѣненіе общаго начала обязательственнаго права. Совершенно иначе выходитъ при выдачѣ грундшульда, являющагося **чисто вещнымъ** обремененіемъ имѣнія такимъ долгомъ, въ которомъ нѣтъ личнаго обязательства. Тутъ нѣтъ сліянія, потому что нѣтъ обязательства; поэтому выдача грундшульда на собственное имя вотчинника вполнѣ допускается. Однако, наряду съ **грундшульдомъ собственника** (Eigenthümergrundschuld) прусское право знаетъ и простую **ипотеку собственника** (Eigenthümerhypothek) **). Вся разница въ возникновеніи. Ипотека не можетъ возникать прямо на имя собственника; но можетъ быть такой случай, что собственникъ имѣнія пріобрѣтаетъ ипотеку; — вслѣдствіе-ли уплаты по закладной, или наслѣдованія залогодержателя; или наконецъ если кредиторъ пріобрѣтаетъ самъ имѣніе. Тогда происходитъ такое превращеніе, вслѣдствіе котораго ипотека, по матеріальному своему содержанію, вполнѣ уподобляется грундшульду. Личное требованіе въ ней погасаетъ отъ сліянія правъ кредитора и должника въ одномъ лицѣ. Но залогъ, какъ самостоятельный вещный долгъ на имѣніи, — продолжаетъ существовать даже въ рукахъ собственника, который можетъ по своему усмотрѣнію передать его въ дальнѣйшее обладаніе другихъ лицъ.

Начало легальности.

§ 32. Мы окончили обозрѣніе тѣхъ началъ, которыя могутъ быть подведены подъ общую группу производности отъ высшаго принципа гласности.

*) Ср. „Achilles", стр. 225 (а).
**) Ср. „Achilles", стр. 203 и слѣд. а также 302 и слѣд.

Совершенно особнякомъ по своимъ основаніямъ стоитъ начало **легальности** или **законности.** Совершеніе органами правительства извѣстныхъ дѣйствій помимо желанія участвующихъ частныхъ лицъ — является прежде всего неизбѣжнымъ послѣдствіемъ того, что дѣятельность ипотечныхъ установленій неразрывно связана съ казеннымъ интересомъ, въ виду сборовъ и пошлинъ, установленныхъ закономъ; но независимо отъ того, это начало призвано ограждать цѣльность и достовѣрность вотчинныхъ книгъ, въ виду общественнаго интереса, связаннаго съ правильностью ихъ содержанія. Одного только современное начало легальности не должно вовсе ограждать, именно — интереса частныхъ лицъ, участвующихъ въ представленныхъ сдѣлкахъ. Этимъ разграниченіемъ не исключается упомянутое выше (стр. 53) активное огражденіе пассивно-заинтересованныхъ, о правахъ которыхъ гласитъ внесенная въ вотчинную книгу отмѣтка; такъ какъ эти лица не входятъ въ число участвующихъ въ наличной сдѣлкѣ. Кромѣ того, огражденіе отсутствующихъ лицъ вызывается соображеніями общественной пользы гораздо больше, нежели идеею огражденія частнаго интереса.

Указанные здѣсь предѣлы примѣненія начала легальности опредѣлились не сразу. Исторія этого начала представляетъ нѣчто въ родѣ прилива и отлива; такъ какъ было время, когда за нимъ признавали гораздо долѣе широкое примѣненіе, нежели теперь. Мы уже видѣли (стр. 11), что въ законодательствѣ Фридриха Великаго это начало было призвано ограждать частныхъ лицъ отъ ихъ собственныхъ ошибокъ и вытекало изъ опекающей власти государства, вникавшей въ такую область, гдѣ по нашимъ современнымъ понятіямъ ей нѣтъ мѣста. Законодатель задавался цѣлью предупреждать процессы, ошибочно надѣясь достигнуть такого результата путемъ суженія сферы дѣятельности частныхъ лицъ *). Обратное направленіе приняло развитіе права въ тридцатыхъ годахъ настоящаго столѣтія; когда распространились въ Пруссіи принципы современнаго гражданскаго процесса, построеннаго на крайнемъ индивидуализмѣ, при воцареніи въ немъ такъ называемаго принципа состязательности, въ ущербъ прежнему инквизиціонному порядку производства. Подъ вліяніемъ этого преобразованія, сократилась и область примѣненія легалитета въ ипотечныхъ дѣлахъ **). Эта область вполнѣ ясно разграничилась уже съ появленіемъ законовъ 1872 года; при чемъ признано необходимымъ отдѣлить вещную сторону сдѣлки отъ обязательственной: только первая изъ нихъ подлежитъ нынѣ провѣркѣ со стороны органовъ правительства; между тѣмъ какъ послѣдняя — всецѣло предоставлена усмотрѣнію сторонъ ***). Нѣтъ разумнаго основанія отрицать право и обязанность ипотечныхъ установленій — отказывать въ укрѣпленіи такихъ правъ, которыя по своему свойству не вяжутся съ идеею вотчинной книги и не имѣютъ никакого отношенія къ вещному обремененію или отчужденію недвижимости. Ипотечные чиновники должны входить въ обсужденіе всего, что касается тождества заявителей съ управомоченными изъ книги лицами; они должны убѣдиться въ дѣеспособности всѣхъ участвующихъ въ сдѣлкѣ лицъ и устранить всякое сомнѣніе на счетъ тождества предмета сдѣлки. Мало того, они несомнѣнно должны ограждать вотчинную книгу отъ поступленія „безсодержательныхъ, непонятныхъ и неопредѣленныхъ записей“ †), обреме-

*) Ср. „Dernburg & Hinrichs“, стр. 20.
**) Ср. „Dernburg & Hinrichs“, стр. 47.
***) Ср. тамъ-же, стр. 70.
†) Ср. тамъ-же, стр. 118 и 121.

неніе коими не соотвѣтствовало-бы цѣли вотчинныхъ учрежденій. Эти соображенія не противорѣчатъ тому, что огражденіе частныхъ интересовъ сторонъ — не входитъ уже въ кругъ обязанностей ипотечныхъ установленій.

Съ точки зрѣнія изложенныхъ основаній современнаго начала умѣренной легальности, нельзя не признать вреднымъ и несогласнымъ съ идеею ограниченія цѣльности ипотечныхъ книгъ тотъ складъ дореформенной курляндской ипотечной практики, который нестолько держался на прямомъ значеніи закона (ст. 3009 и 3017 III т. Св. Мѣст. Узак.), сколько на обычаѣ и выражался въ формулѣ: „in quantum de jure". Признавалось правильнымъ, чтобы ипотечныя учрежденія совершенно отказывались отъ всякой провѣрки содержанія акта; въ силу чего вотчинныя книги вовсе не ограждались — ни отъ ошибокъ въ тождествѣ лица или предмета сдѣлки, ни отъ распоряженій завѣдомо недѣеспособныхъ лицъ, ни отъ записей явно не имѣющихъ вещной связи съ имѣніемъ. Послѣ соображеній высказанныхъ нами выше, мы полагаемъ — должно быть понятно, что такое предоставленіе пополненія содержанія вотчинной книги факторамъ случайнымъ и непровѣреннымъ — не можетъ быть одобрено и должно до нѣкоторой степени вредить самой достовѣрности книгъ. Если легальность въ томъ видѣ, какъ ее провела Пруссія въ прошломъ вѣкѣ должна быть признана крайностью, то такою-же крайностью въ противоположномъ направленіи слѣдуетъ признать упомянутое безучастіе власти въ прежней ипотечной регистраціи Курляндской губерніи. Оправдывать такое доктринальное невмѣшательство — принципомъ индивидуализма въ частномъ интересѣ — едва-ли возможно. Такая практика шла дальше сферы интересовъ частныхъ лицъ и распространяла принципъ невмѣшательства въ такую область, гдѣ иниціатива государства относится къ прямой его обязанности, т. е. въ область общественнаго интереса.

СЕДЬМАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 14 Апрѣля 1891 года).

§ 33. Ознакомившись въ предыдущемъ изложеніи съ тѣми основными понятіями, изъ которыхъ слагаются теорія и практика ипотечнаго права, мы должны теперь перейти къ изученію положительнаго законодательства Прибалтійскихъ губерній. Съ этою цѣлью слѣдуетъ сначала изобразить тѣ ипотечные порядки, которые существовали въ этомъ краѣ до судебной реформы 1889 года. Это необходимо для оцѣнки того, въ чемъ состоятъ задачи, поставленныя самою реформой. Кромѣ того, знакомство съ упраздненнымъ ипотечнымъ строемъ — необходимо для надлежащаго пониманія наличнаго содержанія ипотечныхъ книгъ, въ которыхъ нынѣшняя дѣятельность является лишь непосредственнымъ продолженіемъ всего предшествующаго; такъ что вся масса сдѣлокъ, возникшихъ до реформы — сохраняетъ силу донынѣ и можетъ быть оцѣнена лишь съ точки зрѣнія того мѣрила, которое давала прежняя ипотечная практика. При этомъ обзорѣ упраздненнаго ипотечнаго строя, мы коснемся одного лишь устройства ипотечныхъ учрежденій и состоявшей въ ихъ вѣдѣніи вотчинной регистраціи, не излагая матеріальныхъ послѣдствій записи. Въ виду сохраненія матеріальнаго гражданскаго права, эти послѣдствія могутъ всего лучше быть предметомъ дальнѣйшаго изложенія, когда, описывая нынѣ дѣйствующее право, мы поставимъ вопросъ о томъ, въ какой мѣрѣ проведено въ немъ начало общественной достовѣрности книгъ съ его матеріальной стороны.

Надлежащее изложеніе дореформеннаго производства не легко и едва-ли можетъ быть достигнуто съ достачной полнотой и безусловной увѣренностью; въ особенности, когда за него берется лицо, не принадлежащее къ числу мѣстныхъ уроженцевъ и не принимавшее участіе въ дореформенной практикѣ. Значительное затрудненіе состоитъ здѣсь въ томъ, что литературы по этому вопросу — почти нѣтъ; источники писаннаго права — скудны, сбивчивы и нигдѣ не находятся въ обращеніи; получаемыя свѣдѣнія большею частью — отрывочны. Къ нижеслѣдующему изложенію мы можемъ указать лишь немногочисленныя пособія и источники, бывшіе въ нашемъ распоряженіи:

1) Dr. F. G. v. Bunge — Das curländische Privatrecht, Dorp. 1851.

2) Его-же — Das liv- und esthländische Privatrecht, Dorp. 1838.

3) М. Харузинъ — Указатель хронологическій и систематическій законовъ для Прибалтійскихъ губерній съ 1704 г. по 1888 г., Ревель 1888 г.

4) А. Гасманъ и Б. Нолькенъ — Положеніе о Преобраз. Судеб. части въ Прибал. губ., СПБ. 1889 г.

5) Описаніе ипотечнаго порядка въ Прибалтійскихъ губерніяхъ. — Изданіе Коммиссіи для устройства земскихъ банковъ *).

6) Сохранившаяся при нарядахъ нашего крѣпостнаго отдѣленія (въ г. Либавѣ) — переписка Либавскаго Городоваго Магистрата, предшествовавшая изданію циркулярныхъ правилъ Курляндскаго Губернскаго Правленія отъ 31 Октября 1862 года, а равно этотъ циркуляръ; наконецъ

7) Инструкція для внутренняго дѣлопроизводства Городоваго Совѣта г. Риги по вотчиннымъ дѣламъ, изданная 15 Ноября 1880 года **).

Насколько можно судить изъ приведенныхъ источниковъ, въ Прибалтійскихъ губерніяхъ уже съ давнихъ поръ существовала германская идея корроборацiи съ несомнѣнно выразившимся стремленіемъ, (несмотря на разнообразіе правоваго развитія въ каждой территоріи), — присвоить укрѣпленію сдѣлокъ матеріальныя послѣдствія, не присущія сдѣлкамъ внѣ записи. Первые шаги въ развитіи общегерманскихъ началъ совершаются, неотставая отъ прочихъ государствъ германской народности. Такъ, мы уже имѣли случай указать, что начало исключительной регистраціи по мѣстонахожденію имѣнія — усвоено Прибалтійскимъ краемъ почти въ тѣ-же годы, когда эта идея утверждалась въ Германіи. Но затѣмъ, чѣмъ дальше — тѣмъ рѣзче бросаются въ глаза послѣдствія оторванности и обособленія этой окраины отъ того ствола, откуда получено было общегерманское право, и съ которымъ постепенно нарушалась органическая связь одновременнаго культурнаго развитія. Въ этомъ институтѣ, какъ и во многихъ другихъ проявленіяхъ соціальной своей жизни, Прибалтійскій край не пошелъ въ униссонъ съ Германіей. Ипотечныя его учрежденія и практика не обнаружили въ себѣ даже тѣхъ задатковъ жизненной силы и роста, чтобы имъ успѣть сложиться на общихъ организующихъ началахъ во всѣхъ трехъ губерніяхъ. При всей оригинальности этихъ учрежденій, они впали въ застой и сохранили до весьма недалекаго прошлаго поразительно архаическій характеръ. Тяжелыя состязательныя формы ганзейской ингроссаціи — удержались въ Ревельской практикѣ и въ производствѣ Рижскаго Гофгерихта, мѣшая окончательному выдѣленію крѣпостныхъ дѣлъ отъ состязательнаго процесса. Смѣшеніе идеи ипотеки, какъ явленія залоговаго, съ привилегированностью требованій въ конкурсѣ — довело до самаго дня реформы 9 Іюля 1889 года такое идейное иго, которое сброшено было Германіей еще въ концѣ прошлаго столѣтія. Наконецъ, форма реестра, присущая грундбуху, будучи введена въ разное время, большею частью съ 20-хъ годовъ сего столѣтія, (въ Курляндскихъ-же городахъ — съ 60-хъ годовъ), — по своему характеру, имѣла до послѣдняго времени видъ вспомогательнаго канцеляр-

---

*) Это крайне рѣдкое сочиненіе (см. въ указателѣ Поворинскаго подъ ст. 5311) не имѣетъ ни автора, ни указанія года. Оно числится въ библіот. Кондифик. Отдѣла, катал. II Отдѣл. С. Е. Им. Вел. Канц. 1880 г. № 899. — Судя потому, что въ приведенныхъ въ немъ образцахъ, позднѣйшіе указанные акты — совершены въ 1860 году (стр. 104), а также — за неупоминаніемъ въ этой книжкѣ (стр. 1 и 119) — ни о зак. 11 Февр. 1867 г. (о перенесеніи ипотечн. дѣлъ Ревельск. Губ. Правл. въ Оберъ-Ландгерихтъ), ни о новѣйшей ипотечной организаціи въ городовыхъ магистратахъ Курляндской губерніи (циркулярное распоряженіе Курл. Губ. Правл. отъ 31 Октября 1862 г.), — можно предположить, что составленіе „Описанія" слѣдуетъ отнести приблизительно къ 1861 году.

**) „Instruction für den inneren Geschäftsgang des Raths bei Verhandlung von Grundbuchsachen". — Это изданіе весьма любезно доставлено намъ г. начальникомъ Рижско-Вольмарскаго Крѣп. Отдѣл. В. М. Цвингманомъ съ приложеніемъ нѣсколькихъ цѣнныхъ указаній на счетъ практики упраздненнаго Рижскаго магистрата, наканунѣ судебной реформы.

скаго пособія, а не центра всей регистраціи. Съ 1880 года, однако, городъ Рига пошелъ впередъ и своей инціативой опередилъ остальныя части края, создавъ у себя такія формы, которыя судебное преобразованіе развило и распространило за предѣлы Лифляндской губерніи, съ изданіемъ Временныхъ Правилъ о Производствѣ Крѣпостныхъ Дѣлъ. Указавъ главные моменты дореформеннаго развитія ипотечнаго дѣла, мы начнемъ болѣе подробное изложеніе съ Курляндской губерніи, относительно которой естественно будетъ распространиться подробнѣе, какъ о предметѣ болѣе близкомъ для присутствующихъ лицъ. Затѣмъ, перейдемъ къ связному изображенію ипотечнаго распорядка Лифляндской и Эстляндской губерній. Такой порядокъ изложенія находитъ свое оправданіе въ томъ особомъ отпечаткѣ, которымъ послѣдняя группа отличается отъ первой, — печати долговременно соединенныхъ судебъ Лифляндіи и Эстляндіи и ихъ разъединенія отъ Курляндіи.

§ 34. **Ипотечные порядки въ Курляндской губерніи до судебной реформы** основаны были на Коммиссоріальныхъ Рѣшеніяхъ 1717 года, на Циркулярныхъ Правилахъ (Patent) Курляндскаго Губернскаго Правленія отъ 5 Іюня 1822 года и на Циркулярныхъ Правилахъ того-же Правленія для городовыхъ магистратовъ, отъ 31 Октября 1862 года. — Кромѣ того, изъ старыхъ источниковъ, для отдѣльныхъ мѣстностей, значеніе имѣютъ еще Пильтенскіе Статуты 1611 года, Митавскій Полицейскій Уставъ 1606 года, Баускскій Полицейскій Уставъ 1635 года и Фридрихштадтскій Полицейскій Уставъ 1647 года *). Наконецъ, нѣкоторыя формы ипотечнаго производства установлены спеціально для Курляндскаго Кредитнаго Общества, дѣйствовавшаго сначала по уставу Высоч. утвержд. 24 Января 1830 года; нынѣ-же дѣйствующій уставъ утвержденъ 18 Мая 1874 года.

Поземельная регистрація, сложившаяся изъ этихъ источниковъ, носила до самаго ея преобразованія, во время судебной реформы 1889 года, слѣды той эпохи, когда полноправнымъ человѣкомъ и владѣльцемъ земли могъ быть лишь дворянинъ въ уѣздѣ или горожанинъ въ своемъ городѣ. Съ этой точки зрѣнія становится понятнымъ, почему недвижимая собственность сводилась къ двумъ типамъ: земской вотчинѣ (Landgut), бывшей сначала исключительно дворянской, и — городской собственности. Первый видъ собственности, со всѣми его позднѣйшими подраздѣленіями, слѣдовалъ ипотечной подсудности дворянскаго суда (Oberhauptmannsgericht); а второй видъ — по городамъ — числился въ регистраціи судовъ средняго сословія, именуемыхъ городовыми магистратами. Обергауптманскихъ округовъ было пять; каждый совмѣщалъ въ себѣ по два полицейскихъ уѣзда **). Суды эти именовались: Митавскимъ, Зельбургскимъ, Гольдингенскимъ, Туккумскимъ и Газенпотскимъ — (I т. Св. Мѣс. Узак. ст. 1319 и 1320). Городовъ съ магистратами было 11 (Митава, Либава, Виндава, Гольдингенъ, Якобштадтъ, Баускъ, Гробинъ, Газенпотъ, Фридрихштадтъ, Пильтенъ и Туккумъ) — (см. 1411 ст. I т. Св. Мѣс. Узак.). Подсудность ипотечной регистраціи обергауптманскихъ судовъ для всѣхъ земскихъ имуществъ опредѣляется статьею 1333, I т. Св. Мѣс. Узак., причисляющей къ предметамъ вѣдомства сихъ судовъ по дѣламъ распорядительнымъ (п. 2): „внесеніе въ ипотечныя книги всѣхъ документовъ и актовъ о перемѣнѣ владѣнія земскими имуществами въ обергауптманствѣ“ и (п. 12) — „ингросса-

*) См. ссылки у Бунге — „Das Kurländ. Privatrecht“ — § 67, a.

**) Эти пять округовъ соотвѣтствуютъ нынѣшнимъ пяти судебно-мировымъ округамъ: Митава-Баускскому, Фридрихштадтъ-Иллукстскому, Виндава-Гольдингенскому, Туккумъ-Тальсенскому и Газенпотъ-Гробинскому.

цію долговыхъ обязательствъ безъ ограниченія въ отношеніи къ суммѣ и совершеніе крѣпостей по имуществамъ, состоящимъ въ обергауптманствѣ". Тутъ-же содержится ссылка на Коммис. Рѣшенія 1717 года, установившія, какъ мы уже говорили (стр. 9) совершеніе сдѣлокъ на недвижимость „не иначе какъ въ судѣ того округа, гдѣ имѣнія находятся."

Понятіе **земскаго имѣнія** установлено для Курляндской губерніи 613 ст. III Св. Мѣс. Узак. Здѣсь перечислены въ 7 пунктахъ — собственно говоря не семь видовъ имѣній, а лишь такія земельныя единицы, которыя входятъ въ общую массу земскаго землевладѣнія, хотя-бы даже „отдѣльные участки, **не составляющіе особыхъ имѣній"** (п. 7). Кромѣ такого противорѣчія названія этой статьи съ послѣднимъ ея пунктомъ, она страдаетъ еще другимъ, весьма существеннымъ недостаткомъ. Мѣсто этой статьи во главѣ отдѣла придаетъ ей характеръ руководящій: съ нея начинается ознакомленіе съ понятіемъ земскаго имѣнія въ Курляндской губерніи. Между тѣмъ, она этого понятія вовсе не опредѣляетъ; а сразу перечисляетъ, какіе бываютъ разряды земскихъ имѣній. Вслѣдствіе этого, приходится изъ нея извлекать то, что имѣетъ видъ общаго признака во всѣхъ этихъ разрядахъ.

Этой статьѣ придаютъ двоякое толкованіе:

а) обыкновенно, говорятъ — что земское имѣніе есть **крупная хозяйственная единица;** такъ что именемъ „Landgut" — не обозначаютъ крестьянской усадьбы (Gesinde) — не смотря на ея экономическую цѣльность, на заведеніе въ ней многопольной обработки, несмотря на наличность полнаго инвертаря, на 10 — 20 десятинахъ. Такое опредѣленіе, быть можетъ, вполнѣ пригодное для житейскаго употребленія слова, по своей неточности не годится какъ юридическое опредѣленіе. Что̀ такое крупная хозяйственная единица? гдѣ грань, отдѣляющая крупное хозяйство отъ мелкаго? На этотъ вопросъ не рѣшится отвѣтить ни одинъ юристъ. Сведеніе отличительныхъ признаковъ „Landgut"' а къ идеѣ хозяйственной самостоятельности есть признакъ непонятный для юриста; рѣшеніе вопроса о томъ, что̀ такое хозяйственная самостоятельная единица — можетъ быть предоставлено только агроному. Введеніе такого понятія въ гражданскій кодексъ не имѣетъ никакого осязательнаго для юриста значеніе; потому что это не есть понятіе юридическое, а лишь постороннее, съ которымъ могутъ быть лишь соединены юридическія послѣдствія. Вѣрнѣе всего допустить, что слово „ландгутъ" имѣетъ два значенія: одно общеупотребительное, означающее обширную хозяйственную единицу, помѣстье въ самомъ широкомъ смыслѣ; а другое значеніе должно соотвѣтствовать всѣмъ пунктамъ 613 статьи, даже 7-му пункту, въ которомъ говорится объ „отдѣльныхъ участкахъ, не составляющихъ особыхъ имѣній" (т. е. не составляющихъ хозяйственныхъ единицъ). Только такимъ толкованіемъ можно примирить внутреннее противорѣчіе 613 статьи.

б) Посмотримъ, какое можетъ быть второе значеніе слова „ландгутъ," долженствующее обнимать всѣ „разряды" 613 статьи.

По нашему мнѣнію, единственное возможное толкованіе 613 статьи есть **толкованіе историческое.** — „Ландгутъ" въ этомъ смыслѣ обнимаетъ собою всѣ **тѣ виды обладанія землей,** нынѣ приравняемые къ общему понятію права собственности, которые **ведутъ свое происхожденіе изъ дворянскаго обладанія — какъ леннаго, такъ и аллодіальнаго.** Съ этой точки зрѣнія вполнѣ понятно, почему всѣ эти виды владѣнія и собственности были соединены въ регистраціи дворянскихъ судовъ, несмотря на разнообразныя сословныя права современныхъ ихъ владѣльцевъ. Изъ исторіи курляндскаго землевладѣнія дѣй-

ствительно оказывается, что завоеваніе края въ XIII столѣтіи рыцарскимъ Орденомъ имѣло своимъ послѣдствіемъ признаніе всей земли собственностью Ордена; такъ какъ рыцари, вступая въ монашескій военный Орденъ, давали клятву — отказаться отъ всякой собственности *). Затѣмъ уже происходила раздача земель дворянамъ на правахъ **ленной** зависимости отъ верховнаго владѣльца — въ лицѣ Ордена, съ обязанностью военной повинности съ каждаго помѣстья. Такимъ образомъ, исчезла всякая самостоятельная собственность внѣ курляндскихъ городовъ, гдѣ впервые образовался современный типъ частной собственности, неподчиненной верховному владѣльцу на правѣ чинша, или сюзерену на правахъ ленной зависимости **). Съ переходомъ Курляндіи подъ протекторатъ Польши, вмѣстѣ съ провозглашеніемъ Герцогства въ 1561 году, объявлена была „аллодификація леновъ", т. е. превращеніе повинностныхъ, ленныхъ имѣній въ необремененные участки полной собственности — **аллоды** ***). Наряду съ дворянскими ленами, образовались мѣщанскіе лены, съ которыхъ отбывались не военныя повинности, а другія (наприм. почтовая повинность) †). Эти лены съ давнихъ временъ доставались въ руки лицъ недворянскаго рода. Число ихъ было сравнительно менѣе значительно и, хотя названіе пережило въ нихъ до нашихъ дней исчезнувшую юридическую сущность, однако разузнаваніе тѣхъ имѣній, которыя имѣли свойство мѣщанскаго лена, не дается легко безъ содѣйствія знатока этихъ вопросовъ. **Видмы** и **пастораты**, относясь къ разряду земскихъ имѣній, принадлежатъ вмѣстѣ съ тѣмъ къ государственнымъ имуществамъ въ обширномъ смыслѣ слова, но съ ограниченіемъ ихъ назначенія — обязательнымъ предоставленіемъ ихъ доходовъ лицамъ, опредѣленнымъ на извѣстныя должности или пасторамъ извѣстныхъ приходовъ ††). Нынѣ, видмы утратили прежнее значеніе, въ особенности съ отмѣной въ 1889 году судейскихъ видмъ; но пасторатъ является пока единицей землевладѣнія, съ которой приходится считаться какъ съ земскимъ имѣніемъ, принадлежащимъ государству — для цѣли содержанія мѣстнаго духовенства. Затѣмъ, **государственныя имущества** всѣхъ наименованій, хотя чаще всего не числятся вовсе въ ипотечной регистраціи; однако въ тѣхъ случаяхъ, когда являлась потребность въ какой либо корроборацiи, то имъ отводилось мѣсто среди земскихъ имѣній; доколѣ не шла рѣчь о какомъ либо казенномъ участкѣ въ чертѣ города. Впрочемъ, значительная часть этихъ государственныхъ имуществъ ведутъ свое происхожденіе отъ имѣній Курляндскаго Герцога, проданныхъ правительству и принятыхъ въ казну по закону 11 Іюня 1795 года.

Сводя все изложенное къ итогу, мы должны признать, что несомнѣннымъ достоинствомъ 613 статьи III т. Св. Мѣс. Узак. является не опредѣленіе понятія земскаго имѣнія изъ какихъ либо постоянныхъ признаковъ, а сведеніе въ одну группу такихъ видовъ землевладѣнія, которые имѣютъ одно общее историческое происхожденіе; каковое въ особенности выражалось въ общей регистраціи при дворянскихъ или обергауптманскихъ судахъ. Прежняя ипотечная подсудность сохранилась и тогда, когда вслѣдствіе закона 6 Сен-

*) Ср. „Bunge — Das Curländ. Privatrecht", § 99 (a).

**) Тамъ-же, § 99 (k).

***) Ср. „Bunge — Das Curl. Privatr.", § 100 (e, f).

†) Такъ напримѣръ, въ Фрауенбургскомъ приходѣ, Гольдингенскаго уѣзда существовала такая „почтовая конная повинность" древняго происхожденія въ мѣщанскомъ ленѣ Эзулетъ; она отмѣнена въ 1830 году. — Ср. „Bunge", § 99 (h).

††) Ср. „Bunge — Das Curl. Privatr.", § 101 (3).

тября 1863 г. стали пріобрѣтаться крестьянами въ собственность бывшіе у нихъ до того времени въ арендѣ участки помѣщичьей земли **(Gesinde)**, и появилось въ сравнительно небольшой промежутокъ времени — значительное увеличеніе числа отдѣльныхъ единицъ владѣнія; подсудность осталась неизмѣнной также при размноженіи участковъ владѣнія въ **мѣстечкахъ**, стремящихся уподобиться городамъ, но однако не успѣвшихъ образовать изъ себя особыхъ ипотечныхъ центровъ (напримѣръ Дурбенъ, Полангенъ и друг.).

Чтобы ближе ознакомиться съ регистраціей Обергауптманскихъ судовъ, мы возьмемъ ближайшій примѣръ и опишемъ то собраніе ипотечныхъ книгъ и реестровъ, которое перешло къ намъ, какъ наслѣдіе Газенпотскаго Обергауптманства.

Территорія Газенпотскаго обергауптманства составлена изъ отрѣзковъ прежняго Пильтенскаго Епископства и прилегающихъ частей Курляндскаго Герцогства. Когда нынѣшняя Курляндская губернія была присоединена къ Россіи, 15 Апрѣля 1795 года — существовали въ этой области двѣ неслившіяся части, сохранившія, какъ слѣдъ прежней политической обособленности, отдѣльное административное дѣленіе и отчасти различное матеріальное право. Съ одной стороны была такъ называемая „Орденская Курляндія"; а съ другой — „Пильтенскій округъ", въ предѣлахъ бывшаго когда-то Епископства. Орденская Курляндія раздѣлена была на четыре обергауптманства: Гольдингенское, Туккумское, Митавское и Сельбургское; при чемъ два послѣднихъ совмѣщались въ предѣлахъ прежней Семигаліи *). Въ томъ-же году, закономъ 27 Ноября 1795 года было объявлено о распространеніи на Курляндскую губернію Общаго Учрежденія о Губерніяхъ. Едва-ли однако это преобразованіе успѣло вполнѣ осуществиться; такъ какъ вскорѣ послѣ того, по смерти Екатерины II появляется указъ 24 Декабря 1796 года „о возстановленіи въ Курляндской губерніи присутственныхъ мѣстъ, существовавшихъ по прежнимъ правамъ и привилегіямъ, до открытія Намѣстничества"; а 5 Февраля 1797 года — вторичный указъ „о возстановленіи въ Курляндіи и Пильтенскомъ округѣ прежнихъ присутственныхъ мѣстъ". Затѣмъ слѣдуютъ одинъ за другимъ указы 25 Августа 1817 и 3 Апрѣля 1818 года объ упраздненіи прежняго Пильтенскаго мангерихта и объ учрежденіи Пильтенскаго обергауптманскаго суда. На этомъ основаніи, вся территорія Курляндской губерніи раздѣляется на пять обергауптманствъ; о чемъ подтверждено указомъ **13 Марта 1819 года**, коимъ, вмѣсто Пильтенскаго, **образовано Газенпотское обергауптманство**; но при этомъ Пильтенскій округъ раздробился, и лишь нѣкоторые его приходы (часть Газенпотскаго, Сакенгаузенскій, Нейгаузенскій и Амботенскій) причислены къ новообразованному Газенпотскому обергауптманству; а остальныя его части отошли къ Гольдингенскому и Туккумскому обергауптманствамъ **). — Вслѣдствіе этого указа, но лишь къ Іоаннову дню (24 Іюня) 1821 года, выдѣлены были изъ регистраціи Гольдингенскаго суда и перевезены въ Газенпотъ всѣ ингроссаціонные документы, относящіеся къ имѣніямъ, перечисляемымъ изъ Гольдингенскаго въ новообразованный Газенпотскій обергауптманскій судъ — (приходы: Гробинскій, Грамсденскій, Дурбенскій, Альшвангенскій и Орденъ-Газенпотскій). Такимъ образомъ вся масса

*) Ср. „Bunge — Das Curl. Privatr.", § 1 (b).

**) А именно: къ Гольдингенскому обергауптманству присоединены изъ Пильтенскаго округа — приходы Пильтенскій и Дондангенскій; а къ Туккумскому обергауптманству отошелъ приходъ Эрваленскій. — Ср. „Bunge — Das Curl. Privatr.", § 2 (b).

ингроссаціонныхъ актовъ, имѣющихся въ архивѣ нашего крѣпостнаго отдѣленія и относящихся къ древнѣйшему времени, до образованія Газенпотскаго обергауптманства, состоитъ:

а) изъ серіи ежегодныхъ томовъ, идущихъ съ 1717 года до 1821 года, по ингроссаціи бывшаго Пильтенскаго ландгерихта (или ландрата) для приходовъ: Газенпотскаго, Сакенгаузенскаго, Нейгаузенскаго и Амботенскаго *);

б) изъ менѣе полнаго комплекта, выдѣленнаго изъ Гольдингенскихъ книгъ, содержащаго акты съ конца прошлаго вѣка по пяти приходамъ: Гробинскому, Грамсденскому, Дурбенскому, Альшвангенскому и Орденъ-Газенпотскому.

Мы не имѣемъ сохранившихся реестровъ къ этимъ корроборацiоннымъ книгамъ за вышеуказанный періодъ. Весьма вѣроятно, что таковыхъ не было заведено однообразно по всѣмъ обергауптманствамъ до 1822 года, и что съ того времени, когда правительство довело ихъ число до пяти и опредѣлило ихъ границы, слѣдуетъ считать, вмѣстѣ съ тѣмъ, поворотный моментъ, съ котораго началась для нихъ болѣе строгая организація **).

Полная опредѣленность свѣдѣній начинается для насъ съ циркулярныхъ правилъ (Patent) Курляндскаго губернскаго правленія отъ 5 Іюня 1822 года, коими установлено основаніе дѣлопроизводства и обязательное веденіе **крѣпостнаго реестра** во всѣхъ обергауптманскихъ судахъ. Согласно этимъ правиламъ, при каждомъ обергауптманскомъ судѣ заведены, для регистраціи ипотечныхъ дѣлъ, слѣдующія книги:

1) **Явочная книга** (Anmeldungsbuch) для внесенія всѣхъ изустныхъ заявленій лицъ, просящихъ о внесеніи акта. Эта книга должна была находиться въ пріемной комнатѣ въ распоряженіи желавшихъ записать краткое заявленіе, указаніе предъявленнаго документа и названіе заявителя. Этой записью опредѣлялась **очередь** внесенія документа въ ингроссацію.

2) **Судебный или крѣпостной журналъ,** въ которомъ отмѣчалась просьба и записывалось **опредѣленіе** суда объ укрѣпленіи или неукрѣпленіи представленнаго акта; при чемъ это опредѣленіе подписывалось членами суда и скрѣплялось секретаремъ.

3) **Ингроссаціонная книга,** состоявшая изъ двухъ отдѣльныхъ частей:

---

*) Эти акты повидимому совершались однако въ Газенпотѣ, хотя утверждались именемъ Пильтенскаго суда; какъ видно изъ обозрѣнія этой ингроссаціи. Приведемъ для примѣра формулу укрѣпленія изъ двухъ актовъ, взятыхъ за сто лѣтъ разстоянія: „.... mit dem Königlichen Pilten'schen Landgerichts-Insiegel expediret worden. Actum Hasenpothi ut supra. Anno 1717, 19 Octobris". — Другой примѣръ: „.... von den Acten eines Pilten'schen Landrathscollegii producirt und ingrossirt, und üblichermassen corroborirt worden. Actum Hasenpothi ut supra. Anno 1811, den 12. Januar".

**) Самый старый реестръ имѣній Газенпотскаго обергауптманства содержитъ однако надпись бывшаго въ 1830 году секретаремъ суда — Серафима, въ которой упоминается о какомъ-то реестрѣ, раньше существовавшемъ. Въ этой надписи сказано: „Die gegenwärtigen Register sind am Johannistage 1830 vollendet, die drei alten Register nebst dem dazu gehörigen Nachtrage für die Güter der oftgedachten 5 Kirchspiele aber im Hypothekenarchiv asservirt worden, weil sie noch immer insofern brauchbar bleiben, als sie doch die in ihnen nachgewiesenen delirten Dokumente der früheren Zeit — eine zumal in Rücksicht auf den Besitztitel der Güter und Besitzlichkeiten bisweilen wichtige Auskunft über frühere Dispositionen geben". — Вообще, приведеніе въ извѣстность старыхъ корроборацiонныхъ книгъ и ихъ приложеній могло-бы послужить достойнымъ предметомъ изслѣдованія для будущихъ кандидатовъ на судебную должность, которыхъ судьба занесетъ въ Либаву. Матеріалъ этотъ весьма богатъ и не можетъ быть изслѣдованъ до тѣхъ поръ, пока трудолюбивая рука не снабдитъ его предметнымъ указателемъ. Между тѣмъ въ немъ кроется, быть можетъ, не только историческій интересъ, но и практическое значеніе, сохранившееся еще до нашихъ дней.

а) одна часть — для недвижимыхъ имуществъ, въ которой записывались слово въ слово всѣ сдѣлки о переходѣ собственности или обремененіи недвижимыхъ имуществъ. Подъ каждымъ внесеннымъ сполна спискомъ подлиннаго акта, прописывалось секретаремъ подлинное опредѣленіе суда, извлеченное изъ судебнаго журнала, о томъ, чтобы актъ пріобщить къ ингроссаціонной книгѣ; между тѣмъ, какъ такую-же аттестацію о корроборацiи приписывали къ подлинному акту, при возвращеніи его заявителю;

б) другая часть ингроссаціонной книги — была спеціально отведена для личныхъ обязательствъ;

4) **Ипотечная книга или крѣпостной реестръ** — есть именно та часть регистраціи, которая, съ современной точки зрѣнія, играетъ главную роль и соотвѣтствуетъ прусскому грундбуху. Но, въ тѣ времена, она вовсе не имѣла того значенія, которое могло-бы сосредоточить исключительно въ ней всѣ требованія, предъявляемыя ради общественной достовѣрности. Обсуждая состояніе имѣнія на основаніи дореформенной регистраціи, никогда не слѣдуетъ забывать, что **рѣшающее значеніе имѣетъ всегда вопросъ о томъ, что внесено въ ингроссаціонную книгу.** Объ этомъ именно внесеніи трактуютъ Комиссоріальныя Рѣшенія 1717 года; о ней свидѣтельствуетъ и „корроборацiонный аттестатъ“ на возвращаемомъ заявителю документѣ. Затѣмъ, **ведется-ли въ исправности крѣпостной реестръ или нѣтъ,** это былъ вопросъ канцелярскаго распорядка, **не вліявшій на права частныхъ лицъ.** До 60-хъ годовъ городская регистрація магистратовъ не знала крѣпостнаго реестра; до 20-хъ годовъ настоящаго столѣтія — крѣпостной реестръ не былъ даже введенъ въ видѣ обязательной мѣры въ обергауптманскихъ судахъ. Между тѣмъ, въ тѣхъ и другихъ учрежденіяхъ, до первоначальнаго заведенія крѣпостнаго реестра, **права пріобрѣтались черезъ ингроссацію.** Для того, чтобы измѣнить такой порядокъ и чтобы пріобрѣтенныя права, не внесенныя въ реестръ, утратили свое значеніе вслѣдствіе введенія крѣпостнаго реестра, недостаточно одного административнаго предписанія о необходимости веденія крѣпостнаго реестра ради большей наглядности. Для такого измѣненія и для такой утраты правъ — необходимо требуется изданіе положительнаго закона, установляющаго первенствующее значеніе записи въ реестрѣ и лишающаго пріобрѣтенной силы всѣ права, не попавшія въ крѣпостной реестръ. Въ свое время будутъ изложены нами тѣ соображенія, по которымъ мы считаемъ, что судебная реформа 1889 года впервые удовлетворила первому запросу, и что **нынѣ самое укрѣпленіе черезъ одну ингроссацію немыслимо, а внесеніе записи въ крѣпостной реестръ является нераздѣльною частью укрѣпленія,** безъ которой нѣтъ пріобрѣтенія надлежащихъ правъ. Что касается втораго предположенія, то оно до сей поры еще не получило законнаго выраженія: пріобрѣтенныя внѣ крѣпостнаго реестра права вездѣ остаются въ своей силѣ. Съ этой точки зрѣнія сохраняютъ свое значеніе и тѣ, быть можетъ, не внесенныя въ крѣпостной реестръ, но въ свое время ингроссированныя права, которыя содержатся въ малодоступныхъ актахъ прошлаго вѣка — и могутъ всплыть наружу, подчасъ совершенно неожиданно и случайно *).

Итакъ, дореформенный крѣпостный реестръ имѣлъ значеніе **полезнаго канцелярскаго пособія** для нагляднаго розысканія актовъ въ ингроссаціи.

---

*) Этотъ вопросъ получаетъ практическое значеніе при справкѣ о незапамятныхъ повинностяхъ (Reallasten), лежащихъ на имѣніи, напр. въ пользу церкви. Отвѣтить вполнѣ утвердительно изъ однихъ крѣпостныхъ реестровъ на такую справку юридически невозможно.

Ошибочное или неполное веденіе этого реестра имѣло приблизительно такое значеніе, какъ упущеніе въ употребленіи исходящаго или настольнаго реестра. Хорошо организованная канцелярія оберегалась отъ такихъ упущеній; въ рукахъ менѣе исправныхъ чиновниковъ могли они чаще проявляться въ записяхъ. Но, въ томъ и другомъ случаѣ, обнаруживались только бо̀льшія или меньшія служебныя достоинства канцеляріи. Вопросъ-же о дѣйствительности или недѣйствительности укрѣпленія возникать не могъ. Вотъ, почему дореформенная практика никогда не требовала документальнаго подписанія записей въ крѣпостномъ реестрѣ; между тѣмъ какъ внесенный въ ингроссацію актъ подписывался чиновникомъ съ приложеніемъ печати въ самой ингроссаціонной книгѣ. По этой-же причинѣ, простое зачеркиваніе записи въ крѣпостномъ реестрѣ считалось достаточнымъ выраженіемъ погашенія этой записи; причемъ статья о погашеніи почти никогда не вносилась такъ обстоятельно, какъ статья о положительномъ укрѣпленіи.

Старѣйшій **крѣпостной реестръ** для имѣній Газенпотскаго обергауптманства составленъ въ алфавитномъ порядкѣ названій этихъ имѣній и заведенъ въ двухъ томахъ, въ промежутокъ времени съ 1822 до 1830 года — бывшимъ въ то время секретаремъ суда Серафимомъ. Въ реестрѣ числятся въ порядкѣ ихъ возникновенія непогашенныя статьи, иной разъ возникшія около середины XVIII вѣка; большею частью старѣйшія записи не восходятъ раньше начала нашего столѣтія. Вскорѣ, однако, послѣ его окончанія этотъ старѣйшій реестръ **для большей части имѣній** замѣненъ былъ позднѣйшимъ крѣпостнымъ реестромъ, называемымъ **банковымъ реестромъ** (Bankregister) *). По тому-же образцу, почти безъ измѣненій заведенъ этотъ новѣйшій крѣпостной реестръ для тѣхъ имѣній, которыя съ 30-хъ годовъ стали постепенно переходить подъ залогъ Курляндскаго Кредитнаго Общества **). Какъ только имѣніе закладывалось, весь его отдѣлъ переносился въ банковый реестръ; а прежній отдѣлъ перечеркивался цѣликомъ. Другихъ **осязательныхъ примѣтъ такого переноса нигдѣ нѣтъ**; такъ что, обращаясь къ нынѣ дѣйствующему крѣпостному отдѣлу въ банковомъ реестрѣ, мы **принимаемъ на вѣру** (за невозможностью производить сложное изслѣдованіе при каждой справкѣ), что перенесеніе отдѣла совершено правильно, и что та рука, которая безыменно перечеркивала прежній отдѣлъ въ старѣйшемъ реестрѣ, — не перечеркнула ни одного слова безъ предварительнаго его перенесенія. Между тѣмъ, это неизбѣжное принятіе на вѣру имѣетъ свои неудобства. На практикѣ оказывается иногда, что отдѣлъ, цѣликомъ незачеркнутый въ древнѣйшемъ реестрѣ, — тѣмъ не менѣе перенесенъ въ банковый реестръ; о чемъ забыли тогда учинить надлежащее исключеніе; такъ что одно и тоже имѣніе ошибочно числится два раза. Конечно, можетъ оказаться наоборотъ, что выдавая копію нынѣ дѣйствующаго отдѣла по банковому реестру, крѣпостное отдѣленіе наткнется на случай неперенесенной записи, ошибочно зачеркнутой въ старѣйшемъ отдѣлѣ. По нашему мнѣнію, эти случаи стоятъ однако внѣ нормальной отвѣтственности существующихъ учрежденій, которыя выдаютъ справки въ предѣлахъ того, что нынѣ не погашено. Между тѣмъ, простое зачеркиваніе, на языкѣ дореформенной регистраціи -- означало полное погашеніе. Дальше этого факта служебная бдительность простираться не можетъ.

---

*) Банковый реестръ состоитъ изъ трехъ томовъ.

**) Первый уставъ этого общества утвержденъ 24 Января 1830 года.

Кромѣ рѣдкихъ имѣній, оставшихся въ первоначальномъ реестрѣ не перенесенными, въ виду ихъ незадолженности въ банкѣ, въ этомъ-же реестрѣ впервые отведены были крѣпостные отдѣлы, открытые въ позднѣйшее время (въ 60-хъ годахъ) нѣкоторымъ казеннымъ имѣніямъ, пожелавшимъ корроборировать регуляцію своихъ границъ или сервитутныхъ отношеній съ сосѣдними имѣніями. Впрочемъ, казенныя имѣнія вообще вовсе не числятся въ ипотечныхъ книгахъ.

Въ настоящее время, судебная реформа ввела въ употребленіе новую форму крѣпостнаго реестра съ тѣмъ, что каждый отдѣлъ, уже существовавшій до судебнаго преобразованія, продолжается въ новой формѣ, какъ непрерывное цѣлое. Такимъ образомъ, присвоенный извѣстной недвижимости крѣпостной отдѣлъ имѣетъ всѣ свои записи на нѣмецкомъ языкѣ до дня реформы, а затѣмъ — послѣдующее свое содержаніе — на русскомъ языкѣ.

Примѣняясь къ этому порядку, всѣ описанные выше крѣпостные реестры — какъ старѣйшій (относительно не закрытыхъ въ немъ отдѣловъ), такъ и новѣйшій (банковый) — продолжаютъ имѣть ту-же силу и значеніе, какъ и прежде. Каждый изъ незакрытыхъ крѣпостныхъ отдѣловъ имѣетъ въ новомъ реестрѣ образца 1889 года, свое продолженіе, подъ тѣмъ-же наименованіемъ, съ тою лишь разницею, что они кромѣ того снабжены непрерывной нумераціею; чего въ регистраціи обергауптманскихъ судовъ не полагалось.

Сначала не существовало въ обергауптманской регистраціи другаго крѣпостнаго реестра, кромѣ описанныхъ видовъ реестровъ для помѣстій (Güter). Со временемъ, мелкое землевладѣніе стало возникать въ разныхъ видахъ, наряду съ крупными имѣніями, и тогда понадобилось отведеніе множества крѣпостныхъ отдѣловъ для такихъ единицъ владѣнія, которыя не могли считаться равноправыми съ главными имѣніями. Отведенъ былъ **особый крѣпостной реестръ** (въ 8 томахъ) **для пріобрѣтаемыхъ въ собственность крестьянами бывшихъ арендныхъ участковъ (Gesinde),** выдѣляемыхъ изъ помѣщичьей земли (по закону 6 Сентября 1863 года). Хотя далеко не всѣ предназначенные участки перешли въ руки отдѣльныхъ покупщиковъ, тѣмъ не менѣе число этихъ такъ называемыхъ **„усадебъ“** *) дошло до 10-ти кратнаго количества противъ числа имѣній.

Затѣмъ отведены еще три особыхъ крѣпостныхъ реестра:

а) одинъ реестръ — для **мелкихъ участковъ,** не подходящихъ подъ условія закона 6 Сентября 1863 г. Сюда относятся всѣ прочіе случаи продажи мелкихъ участковъ **(Parcellen);**

б) другой реестръ — для домовъ, принадлежащихъ на правѣ полной собственности жителямъ мѣстечка **Дурбена,** не имѣвшаго своего магистрата, а потому — входившаго въ подсудность обергауптманской регистраціи;

в) наконецъ послѣдній реестръ — для домовъ, принадлежащихъ на правѣ **вѣчнаго чинша** жителямъ мѣстечка **Полангенъ.** Обширное пограничное имѣніе Полангенъ въ цѣломъ объемѣ числится въ общемъ реестрѣ земскихъ имѣній; но затѣмъ, предоставленныя на его поверхности права вѣчно-чиншеваго владѣнія составляютъ около 100 единицъ владѣнія, для которыхъ отведенъ особый крѣпостной реестръ. Въ немъ есть та особенность, что всѣ его крѣпостные отдѣлы изображаютъ изъ себя не полную собственность, а раз-

*) Въ Курляндской губерніи такой участокъ (Gesinde) — размѣромъ до 10—15 десятинъ пахатной земли, сѣнокосовъ, луговъ, лѣса и т. п. называется „усадьбой“; что не соотвѣтствуетъ общепринятому значенію усадьбы — въ смыслѣ той ограниченной площади земли, которая непосредственно окружаетъ крестьянское жилище.

дѣльный, неполный ея видъ, предполагающій раздвоеніе такъ называемыхъ: „dominium directum“ и „dominium utile“.

Таковъ характеръ крѣпостныхъ реестровъ упраздненнаго Газенпотскаго обергауптманскаго суда. Большая часть затронутыхъ здѣсь вопросовъ имѣютъ значеніе не для этого только округа, а для оцѣнки прошлаго этихъ учрежденій во всей Курляндской губерніи.

5) Наконецъ, въ каждомъ обергауптманскомъ судѣ имѣлся еще **реестръ личныхъ ингроссацій**, который для нашего предмета значенія не имѣетъ, но въ прежнее время имѣлъ прикосновеніе къ вопросамъ ипотечнымъ; такъ какъ сюда могли заноситься обязательства обезпеченныя всѣмъ будущимъ имѣніемъ должника *).

§ 35. Однообразное введеніе крѣпостнаго реестра — этотъ неизбѣжный предварительный шагъ всякаго прогресса въ ипотечномъ дѣлѣ — послѣдовало въ городовыхъ магистратахъ на 40 лѣтъ позже, нежели въ обергауптманскихъ судахъ. — 31 Октября 1862 года изданы были на этотъ счетъ Курляндскимъ губернскимъ правленіемъ циркулярныя правила, преподанныя къ руководству всѣмъ магистратамъ губерніи, послѣ предварительнаго предложенія имъ высказаться по предмету ихъ пригодности. Сохранилась относящаяся къ этой реформѣ переписка, изъ которой оказывается что губернское правленіе еще 20 Января 1861 года (за № 203) обратилось циркулярно ко всѣмъ магистратамъ съ указаніемъ на то, что „какъ неоднократно замѣчено, въ отдѣльныхъ городахъ Курляндской губерніи ипотечная практика основана на совершенно различныхъ началахъ, и что главный недостатокъ состоитъ въ томъ, что не ведется отдѣльныхъ крѣпостныхъ листовъ (Folien) для каждой изъ городскихъ недвижимостей; иными словами — нѣтъ реестровъ къ ингроссаціоннымъ книгамъ“. — На этомъ основаніи губернское правленіе обратилось къ Митавскому магистрату, незадолго передъ тѣмъ, по собственной инициативѣ устроившему у себя новые порядки, и поручило ему изложить основанія новаго проекта, которое оно и предложило на обсужденіе всѣхъ прочихъ магистратовъ. Самымъ цѣннымъ предположеніемъ въ этомъ проектѣ была предложенная форма крѣпостнаго реестра, весьма близко напоминающая германскій грундбухъ тѣмъ, что въ отдѣльныхъ страницахъ выдѣлены: основанія владѣнія, ограниченія собственности, опредѣленіе границъ и ипотечные долги.

По этому пути — ипотечный строй Курляндскихъ городовъ могъ весьма легко открыть доступъ значительнымъ преобразованіямъ, подобно тому, какъ это случилось въ Ригѣ въ 1880 году. Но почва того времени была еще мало подготовлена. Значеніе этого шага не было оцѣнено по достоинству. Такъ, напримѣръ, въ отвѣтѣ Либавскаго городоваго магистрата отъ 7 Марта 1861 г. (за № 425) выражается опасеніе, что крѣпостной реестръ предложенной формы достигнетъ громадныхъ размѣровъ. Для 900 недвижимостей, числившихся въ то время въ городѣ Либавѣ, предполагалась необходимость 45 томовъ **).

*) Такія-же книги — для крестьянъ заведены были въ волостныхъ судахъ по 359 ст. Пол. 1817 г. о Крест. Курл. Губ., и въ нихъ записывались арендные ихъ договоры съ помѣщиками. Нынѣ-же, на основаніи ст. 8 Врем. Прав. объ измѣн. сост. и предм. вѣдом. крест. присутств. мѣстъ — „на комиссаровъ по крестьянскимъ дѣламъ возлагается (п. б.) — укрѣпленіе (корроборація) заключаемыхъ крестьянами съ помѣщиками договоровъ объ арендѣ крестьянскихъ участковъ“.

**) Насколько мало основательны были эти опасенія, можно судить изъ того, что судебная реформа ввела то, что отвергалъ магистратъ, и тогда — при 2288 недвижимостяхъ города Либавы, крѣпостному реестру отведено только 16 томовъ.

Вслѣдствіе чего магистратъ полагалъ болѣе удобнымъ не различать въ крѣпостномъ реестрѣ отдѣльныхъ рубрикъ для правооснованій, описанія недвижимостей, долговъ и т. под.; а все совмѣщать въ одной страницѣ, съ однимъ только боковымъ столбцомъ для погашеній, считая „болѣе нагляднымъ" такое смѣшеніе разнородныхъ записей.

Губернское правленіе не настаивало, и реестръ былъ введенъ повсемѣстно въ такой сокращенной формѣ. Преподанныя магистратамъ правила сначала предполагалось распространить и на обергауптманскую регистрацію, для которой впрочемъ не было большаго расчета обмѣнять свою форму крѣпостнаго реестра на ту, которую приняли для магистратовъ; хотя для нихъ нѣкоторымъ улучшеніемъ было-бы введеніе **заглавнаго листа**, не существовавшаго въ обергауптманскихъ реестрахъ. Остальныя книги были тѣже, что̀ и прежде. Въ общемъ, однако, изданіе „Корроборацiонныхъ Правилъ" 31 Октября 1862 года уже тѣмъ являлось цѣннымъ вкладомъ въ развитіи мѣстнаго ипотечнаго права, что въ этомъ краѣ всегда долженъ былъ чувствоваться недостатокъ въ писанномъ правѣ и въ осязательныхъ его источникахъ. Такая почва одного изустнаго обычнаго права только тогда не представляется рыхлой и неустойчивой для правильнаго юридическаго мышленія, когда отсутствіе писанныхъ источниковъ восполняется мощнымъ литературнымъ теченіемъ; какъ мы видимъ, напримѣръ, въ тѣхъ германскихъ областяхъ, гдѣ обще-римское право еще не кодифицировано; тамъ сила юридической мысли поддерживаетъ усилія практики. Совершенно иначе обстоитъ дѣло въ маленькой странѣ, гдѣ мыслительная дѣятельность слаба, и литература не имѣетъ самобытнаго развитія. При такихъ условіяхъ скорѣйшій ростъ писаннаго права является благодѣяніемъ.

Съ этой точки зрѣнія нельзя не помянуть добрымъ словомъ составителей „Корроборацiонныхъ Правилъ" 1862 года. Въ 56 статьяхъ они успѣли изложить много хорошаго и основательнаго и пролили несомнѣнный свѣтъ въ дѣлахъ тогдашней практики. Значеніе этихъ правилъ не утратилось и понынѣ, какъ для правильнаго пониманія пріобрѣтенныхъ уже правъ, такъ и для разработки возникающихъ въ современной практикѣ случаевъ. Въ предѣлахъ той основной рамки, которую создали Временныя Правила о Порядкѣ Производства Крѣп. Дѣлъ, — они послужатъ намъ и впредь для разработки нѣкоторыхъ спорныхъ вопросовъ.

§ 36. **Ипотечные порядки въ Эстляндской и Лифляндской губерніи до судебной реформы** имѣли съ Курляндской губерніею много общаго, но выдѣлялись также особыми чертами, отчасти повторявшимися какъ въ Эстляндіи такъ и въ Лифляндіи, отчасти встрѣчавшимися лишь въ той или другой губерніи. Какъ и въ Курляндской губерніи, мы встрѣчаемся здѣсь съ явочной книгой (Anschlage-Buch); съ судебнымъ или крѣпостнымъ журналомъ, именуемымъ въ Ревелѣ „протоколомъ" (Krepost-Protokoll), а въ Ригѣ „настольнымъ реестромъ" — для записки опредѣленій суда; съ ингроссаціонной книгой и наконецъ съ крѣпостнымъ реестромъ. — Въ общемъ, тѣ-же основные пріемы: заявленія, внесенія сначала въ судебный (крѣпостной) журналъ, потомъ опредѣленія за подписью судей и, вслѣдствіе сего опредѣленія, — пріобщенія акта къ ингроссаціи, вмѣстѣ съ учиненіемъ соотвѣтствующей записи въ крѣпостномъ реестрѣ. Однако, если ближе присмотрѣться къ этой организаціи, то оказывается что значительное вліяніе ганзейскаго городоваго права и болѣе ран-

нее самобытное развитіе ипотечныхъ порядковъ *) придали практикѣ Эстляндскаго Оберландгерихта и Лифляндскаго Гофгерихта такія особенности, которыхъ мы уже не встрѣчаемъ ни въ Курляндской губерніи, ни даже въ мѣстечкахъ тѣхъ-же губерній (напр. Леалѣ), гдѣ книги заведены въ позднѣйшее время. Въ губерніяхъ Эстляндской и Лифляндской остались слѣды судебной записи долговъ, даже съ XVI вѣка. Въ Эстляндскомъ Рыцарскомъ и Земскомъ Правѣ (половины XVII столѣтія) — находятся довольно подробныя постановленія объ ипотечномъ правѣ. Въ Эстляндской губерніи дѣйствовали также шведскіе законы изданные въ 1664—1697 годахъ, коими „введена была судебная записка долговъ, обезпеченныхъ недвижимымъ имуществомъ, съ предоставленіемъ имъ права на удовлетвореніе преимущественно передъ всѣми другими долгами владѣльца такого имущества и съ установленіемъ очереди между долгами, по времени ихъ записи **). — Затѣмъ въ указѣ Эстляндскаго Генералъ-Губернатора отъ 11 Апрѣля 1747 года преподаны для Оберландгерихта подробныя ипотечныя правила, коими вводятся ипотечныя книги, точнѣе опредѣляется порядокъ записки, внесенія и погашенія, установленъ публичный характеръ книгъ, преимущество ингроссированныхъ ипотекъ передъ частными и порядокъ записки купчихъ крѣпостей. Дальнѣйшее развитіе этихъ началъ представляютъ изданныя уже самимъ Оберландгерихтомъ для собственнаго руководства правила отъ 16 Іюня 1797 г., которыя легли въ основаніе позднѣйшей организаціи и практики этого учрежденія.

Такимъ образомъ видно, что ипотечные порядки сложились здѣсь весьма прочно въ болѣе раннюю пору, нежели въ Курляндской губерніи; чѣмъ и объясняется тотъ особенно древній складъ, которымъ отличались эти порядки. Главными особенностями, общими ипотечному строю губерній Эстляндской и Лифляндской слѣдуетъ считать: состязательный характеръ укрѣпленія, сосредоточеніе всей земской регистраціи въ губернскомъ городѣ и заведеніе чисто-залоговыхъ книгъ.

1) **Состязательный характеръ укрѣпленія** напоминаетъ намъ упомянутыя уже (на стр. 39) формы древняго ганзейскаго производсва, когда обремененіе имѣнія долгами являлось послѣдствіемъ судоговоренія и судебнаго рѣшенія; а сила корроборацiи пріобрѣталась лишь съ истеченіемъ извѣстнаго срока, отраженіе коего сохранилось въ 3018 ст. III т. Св. Мѣс. Уз. — Въ Рижскомъ магистратѣ укрѣпленія происходили торжественно въ такъ называемые „публичные судебные дни“ (Offenbare Rechtstage). „Такихъ дней считалось двѣнадцать въ продолженіи года“ ***). Въ Эстляндскомъ Обергофгерихтѣ и въ Ревельскомъ магистратѣ эти дѣла получали полную обстановку публичности и состязательности. Заявитель сначала просилъ о выставленіи объявленія (Anschlag), въ которомъ указывалось: за какую претензію, съ кого и какой ингроссаціи проситель требуетъ. Въ слѣдующій присутственный день, проситель являлся въ присутствіе суда и диктовалъ секретарюсодержаніе своей просьбы для занесенія въ протоколъ. При этомъ являлся **отвѣтчикъ,** (т. е. по современнымъ понятіямъ — залогодатель) и излагалъ свое

*) Придерживаясь здѣсь данныхъ, имѣющихся въ „Описаніи ипот. пор. въ Приб. Губ., изд. Ком. Зем. Банковъ“, мы вовсе не упоминаемъ пока о значительно усовершенствованныхъ пріемахъ Рижской ипотечной реформы 1880 г., которые мы изложимъ въ связи съ пріемами судебной реформы 1889 г.

**) Ср. „Описаніе“ стр. 2.

***) Ср. „Описаніе“, стр. 79.

согласіе или свои возраженія. Тутъ-же вступали, въ качествѣ **третьихъ лицъ**, (Intervenienten), другія лица, желавшія возражать противъ предположенной ингроссаціи, или-же домогавшіяся въ свою пользу одновременнаго обезпеченія на имуществѣ отвѣтчика. Наконецъ, постановлялось рѣшеніе о внесеніи акта въ ингроссацію. Такимъ образомъ, представляются смѣшанными тѣ дѣйствія, которыя современная юриспруденція выдѣлила въ отдѣльные институты: гражданскаго процесса, ипотечнаго дѣлопроизводства и арестнаго исполненія.

2) Въ **Эстляндской** губерніи ипотечныя дѣла **сосредоточивались въ городѣ Ревелѣ**, а именно:

а) въ Оберландгерихтѣ — числились земскія имѣнія всей губерніи и недвижимости мѣстечка Леаля; а съ 11 Февраля 1867 г. (по особому Высоч. утв. мнѣн. Гос. Сов.) переданы были въ вѣдѣніе Оберландгерихта крѣпостныя и ипотечныя дѣла губернскаго правленія, гдѣ до того велась регистрація для городовъ: Гапсаля, Везенберга, Вейсенштейна, Балтійскаго Порта и Ревельскаго Вышгорода;

б) въ магистратѣ числились всѣ недвижимости Нижняго Ревеля.

Въ **Лифляндской** губерніи, по закону 14 Іюня 1838 года, магистратамъ возвращено было прежнее право имѣть у себя корроборацію и ингроссацію городскихъ недвижимостей. Но затѣмъ, всѣ **земскія имѣнія сосредоточивались въ книгахъ Гофгерихта.** По крестьянскимъ участкамъ крѣпостныя книги на недвижимость велись, въ Лифляндской губерніи, не при общихъ судебныхъ мѣстахъ, какъ въ губерніяхъ Курляндской и Эстляндской, а при уѣздныхъ судахъ, на основаніи ст. 60 — 67 Полож. о Лифл. крест. 1860 г.

3) Изъ обозрѣнія крѣпостныхъ реестровъ Лифляндскаго Гофгерихта (Register zu den Pfandbüchern) и таковыхъ-же реестровъ Эстляндскаго Оберландгерихта *) и Ревельскаго городоваго магистрата — видно, что эти реестры, хотя и содержатъ особые отдѣлы для отдѣльныхъ имѣній, однако показываютъ одни только ипотечные долги; въ нихъ нѣтъ записей о переходахъ собственности по купчимъ и прочимъ отчужденіямъ; нѣтъ именъ собственниковъ, ни описанія составныхъ частей имѣній. Это въ полномъ смыслѣ **залоговыя** книги. При этомъ слово „ингроссація" рѣзче отличается отъ названія „корроборація", нежели въ актовой терминологіи Курляндской губерніи: первое названіе касается укрѣпленія долговъ, а второе — укрѣпленія купчихъ **).

Между тѣмъ, крѣпостной реестръ города Риги уже въ 40-хъ годахъ представлялся гораздо болѣе полнымъ и, наряду съ долгами, имѣлъ особую графу для отмѣтки дня корроборація купчихъ и именъ собственниковъ ***). Такимъ образомъ можно сказать, что городъ Рига всегда оставлялъ за собою прочія мѣстности Прибалтійскаго края, указывая пути дальнѣйшаго развитія. Это съ особенной силой высказалось при изданіи Инструкціи 1880 года, которую можно поистинѣ назвать предвѣстникомъ судебной реформы.

---

*) Ср. „Описаніе" стр. 52, 67 (прил. К) и 104 (прил. Ж).
**) „Описаніе", стр. 41 (прил. А).
***) См. тамъ-же, стр. 116 (прил. М).

ВОСЬМАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 28 Апрѣля 1891 года).

§ 37. Будущій историкъ юридическихъ преобразованій Прибалтійскаго края несомнѣнно отмѣтитъ фактъ, бросающійся въ глаза, какъ только вы начинаете изучать прошлое развитіе этого края. Подчиненныя сословія и учрежденія, коимъ нормально присвоивается компетенція административная, — восполняютъ многочисленныя недомолвки закона и выступаютъ съ пріемами власти законодательной. Подъ видомъ расширенія и регламентаціи на почвѣ закона, эти административныя установленія творятъ цѣлые уставы, являясь съ одной стороны выразителями неуловимаго обычая; съ другой стороны руководствуясь положеніями усвоенными въ правовой наукѣ; въ томъ и другомъ случаѣ — создавая то, что принято называть источникомъ права. Это явленіе косвенно признано нашей кодификаціей, т. к. въ Сводѣ Мѣстныхъ Узаконеній эти постановленія перечислены среди подстатейныхъ источниковъ. Такимъ образомъ, слѣдуетъ признать, что послѣднія преобразованія возымѣли особое вліяніе на этотъ вопросъ тѣмъ, что со времени судебной реформы проясняется не одно лишь раздѣленіе суда отъ администраціи; но также болѣе нормальное совмѣщеніе дѣятельности подчиненныхъ установленій въ предѣлахъ административныхъ мѣропріятій и предоставленіе болѣе широкихъ затѣй уже одной законодательной власти въ Имперіи. Но это — явленіе новое. Не подлежитъ сомнѣнію, что для вѣрной оцѣнки дореформенныхъ правовыхъ явленій слѣдуетъ стать на точку зрѣнія историческую, придавая этимъ явленіямъ то значеніе, которое было имъ дѣйствительно присвоено, съ молчаливаго согласія законодательной власти. Съ этой точки зрѣнія „Инструкція для внутренняго дѣлопроизводства совѣта города Риги по крѣпостнымъ дѣламъ", изданная 15 Ноября 1880 года является не простою инструкціею внутренняго канцелярскаго производства, но опредѣляетъ многіе вопросы, которые могутъ быть разрѣшены лишь закономъ; а потому на эти правила слѣдуетъ смотрѣть какъ на дореформенный законъ; тѣмъ болѣе что они во многомъ возымѣли вліяніе на Временныя Правила 9 Іюля 1889 года. Мало того, въ извѣстныхъ предѣлахъ, эти правила, какъ всѣ постановленія такого рода, не лишены практическаго значенія и до настоящаго времени. Будучи совершенно отмѣнены со стороны формальной ихъ обязательности примѣчаніемъ къ ст. 1 Времен. Правилъ 9 Іюля 1889 г., — „всѣ особыя постановленія о порядкѣ веденія публичныхъ книгъ" — могутъ дать матеріалъ для обсужденія тѣхъ подробностей практики, которыми желательно восполнять Временныя Правила и Министерскую Инструкцію 15 Ноября 1889 года. При этомъ необходимо стать на ту точку зрѣнія, которая легла въ основаніе всей судебной реформы 1889 года. Для крѣпостныхъ дѣлъ нѣтъ болѣе ни Курляндской, ни Лифляндской, ни Эстляндской губерніи; (кромѣ нѣкоторыхъ

спеціально предусмотрѣнныхъ въ законѣ исключеній) *); — а существуетъ лишь Прибалтійскій край, въ его нераздѣльности. Поэтому, по нашему мнѣнію, всѣ попытки къ тому, чтобы воспользоваться отмѣненными постановленіями для критики и развитія нашей практики, — могутъ имѣть мѣсто лишь съ тою оговоркой, что мѣсто и территоріальные предѣлы прежняго дѣйствія этихъ постановленій — значенія уже не имѣютъ; а потому, — пригодныя указанія послужатъ для всего Прибалтійскаго края, будь они изъ Лифляндскихъ или Курляндскихъ постановленій — безразлично. Мы увидимъ впослѣдствіи, что эта точка зрѣнія можетъ оказать намъ услуги въ вопросахъ, не предрѣшенныхъ узаконеніями 1889 года: напримѣръ при обсужденіи случаевъ коллизій въ старшинствѣ, порядка первоначальнаго заведенія крѣпостнаго отдѣла для незаписаннаго имущества, порядка опредѣленія тождества имѣнія при открытіи ему отдѣла, учиненія записей въ случаѣ выстройки или уничтоженія построекъ или естественнаго приращенія имѣнія, наконецъ для обсужденія практики бланковыхъ надписей.

Опредѣливъ эту точку зрѣнія, мы перейдемъ къ обозрѣнію **Рижской Ипотечной Инструкціи** 1880 г. въ ея главныхъ чертахъ сходства и различія съ новѣйшимъ закономъ 1889 года.

Мы отмѣтили уже, въ какой степени почва была значительно подготовлена этою инструкціей для судебной реформы 1889 года. Форма крѣпостныхъ реестровъ была почти та-же. Особыя крѣпостныя дѣла заведены по каждому крѣпостному отдѣлу **). Нумерація введена непрерывная и единообразная съ воспрещеніемъ присвоенія повторяющихся номеровъ нѣсколькимъ недвижимостямъ (§ 16 Рижск. Инстр.). Съ 1-го Февраля 1882 года Инструкція изданная въ 1880 году вступила въ дѣйствіе, и съ того-же дня началось постоянное сношеніе крѣпостной экспедиціи рижскаго магистрата съ завѣдывающимъ кадастральными книгами городскимъ управленіемъ; вслѣдствіе чего съ одной стороны для каждаго вновь открываемаго отдѣла, въ особенности при раздѣленіи какой-либо ипотечной единицы или при соединеніи нѣсколькихъ единицъ въ одну, крѣпостнымъ учрежденіемъ требовалось предварительно представленія засвидѣтельствованнаго городскимъ управленіемъ или городскимъ землемѣромъ плана; а съ другой стороны о всякомъ состоявшемся укрѣпленіи права собственности сообщалось городскому управленію для отмѣтки въ кадастральныхъ книгахъ. Въ этомъ отношеніи городъ Рига и до настоящаго времени стоитъ впереди, пока не послѣдуетъ во всемъ краѣ общаго введенія кадастра и приведенія его въ обязательную связь съ крѣпостными отдѣленіями ***). Дальнѣйшему развитію ипотечной реформы въ г. Ригѣ препятствовали главнымъ образомъ: матеріальное право III тома Свода Мѣстн. Узаконеній, допускавшее существованіе скрытыхъ и генеральныхъ ипотекъ; затѣмъ — необходимость придерживаться для совершенія укрѣпленій, такъ называемыхъ „Offenbare Rechtstage“ — т. е. дней судебной

*) Напр. ст. 69 (прим. 1), 70 (прим. 3), 71, 73 Врем. Прав. и нѣкоторыя статьи Мин. Инстр. вызванныя переходной организаціей книгъ.

**) Это вѣроятно заимствовано изъ § 18 Прусскаго положенія о вотчин. книгахъ 1872 г. (Grundbuchordnung).

***) Въ настоящее время въ городѣ Либавѣ этотъ вопросъ стоитъ на очереди. Городское общественное управленіе порѣшило приступить къ геометрической провѣркѣ наличныхъ городскихъ имуществъ; при этомъ весьма важнымъ обстоятельствомъ будетъ привлеченіе всѣхъ смежныхъ владѣльцевъ къ признанію плановъ и данныхъ этого межеванія. Эта работа займетъ вѣроятно около 3 лѣтъ.

сессіи *). Сравнительно съ прежними порядками — значительнымъ нововведеніемъ было уже то, что изъ самаго магистрата была выдѣлена особая **крѣпостная экспедиція** дѣйствовавшая отъ его имени — (§ 2 Риж. Ин.). При этомъ вся дѣятельность по крѣпостной части распредѣлялась принципіально на двѣ группы:

а) дѣйствія, могущія быть совершенными одною крѣпостною экспедиціей, безъ дальнѣйшей передачи на обсужденіе магистрата и

б) дѣйствія, выходящія за предѣлы компетенціи крѣпостной экспедиціи и требующія доклада въ общемъ собраніи (Plenum) магистратскаго совѣта, т. е. не иначе какъ во время судебной сессіи (Offenbare Rechtstage).

I. Къ дѣйствіямъ перваго рода, т. е. къ непосредственной **компетенціи крѣпостной экспедиціи** относились:

1) **Пріемъ** всѣхъ **заявленій** и ходатайствъ, безъ всякаго различія дальнѣйшаго порядка ихъ разрѣшенія; при этомъ предварительное удостовѣреніе условій, необходимыхъ для всякаго укрѣпленія (ст. 3008, III т. Св. Мѣст. Узак.) — всецѣло лежало на обязанности крѣпостной экспедиціи (§ 46 Риж. Ин.). Вмѣстѣ съ признаніемъ наличности этихъ условій, составлялся расчетъ **пошлинъ,** подлежавшихъ внесенію **до укрѣпленія** (§§ 50 и 51 Риж. Ин.).

2) Внесеніе **отмѣтокъ** о вещномъ ограниченіи права собственности, основанномъ на частномъ распоряженіи владѣльца, или на судебномъ распоряженіи (§ 77 Риж. Ин.). Равнымъ образомъ внесеніе отмѣтокъ о запрещеніи, наложенномъ въ обезпеченіе какой-либо претензіи — также по частному распоряженію или судебному опредѣленію (§ 86 Риж. Ин.).

3) Наконецъ, были нѣкоторыя записи, имѣвшія характеръ дополненія къ тому, что уже само по себѣ содержалось въ крѣпостномъ отдѣлѣ со дня его открытія: напримѣръ внесеніе всѣхъ приращеній недвижимости, построеніе дома на записанномъ участкѣ, снесеніе зданія, уничтоженіе его вслѣдствіе пожара или тому подобнаго происшествія. Всѣ эти **дополнительныя записи** входили въ непосредственную компетенцію крѣпостной экспедиціи (§ 65 Риж. Ин.).

II. Къ дѣйствіямъ втораго рода, **выходившимъ изъ компетенціи крѣпостной экспедиціи** и требовавшимъ разсмотрѣнія въ общемъ собраніи магистратскаго совѣта т. е. въ судебной сессіи относились:

1) Распоряженія по заявленіямъ, не подлежавшимъ удовлетворенію; такъ какъ **отказъ** въ заявленномъ ходатайствѣ могъ послѣдовать не иначе, какъ въ общемъ собраніи. Равно сюда-же вносились всѣ вопросы, вызывавшія колебанія и **сомнѣнія** (§ 4 Риж. Ин.).

2) Внесеніе всѣхъ **статей** о переходахъ права собственности или объ обремененіяхъ его ипотеками; словомъ — разрѣшеніе тѣхъ видовъ записей, которыя выражаютъ **укрѣпленіе правъ** въ тѣсномъ смыслѣ этого слова (§ 62 Риж. Ин.). — Сюда-же относится и внесеніе принудительной ипотеки, вслѣдствіе опредѣленія суда, въ порядкѣ исполненія рѣшенія (§ 89 Риж. Ин.).

3) Раздѣленіе недвижимости на двѣ или нѣсколько ипотечныхъ единицъ, а также соединеніе до тѣхъ поръ самостоятельно существовавшихъ недвижимостей; наконецъ присоединеніе отдѣленнаго участка къ другой недвижимости; всѣ эти дѣйствія требовали опредѣленія въ общемъ собраніи (§ 66).

Сводя все вышесказанное къ одной общей мысли мы видимъ, что раздѣленіе этихъ двухъ компетенцій было не случайное. Въ общемъ оказы-

*) Это стѣсненіе основано было на ст. 458, п. 30 Св. Мѣст. Уз. ч. I.

вается, что дѣятельность крѣпостной экспедиціи, сравнительно съ общимъ собраніемъ магистратскаго совѣта, имѣла характеръ **подготовительный, дополнительный** и **второстепенный.** Этотъ послѣдній эпитетъ въ особенности выдѣляетъ передъ нами различіе **двухъ видовъ записей,** изъ коихъ однѣ именуются **статьями,** а другія называются **отмѣтками.** Первыя имѣютъ цѣлью выражать окончательное укрѣпленіе правъ и имѣютъ въ такомъ смыслѣ характеръ самоцѣльный. Вторыя имѣютъ значеніе лишь какъ охраненіе предстоящихъ статей. Поэтому цѣль отмѣтокъ — внѣ ихъ самихъ и содержится въ предположенныхъ статьяхъ. Съ этой точки зрѣнія различались болѣе значительныя записи, предназначенныя для общаго собранія и — второстепенныя, предоставленныя компетенціи крѣпостной экспедиціи *).

Рижская Инструкція не проводитъ принципіальной разницы между этими двумя видами записей; однако изъ простаго обозрѣнія приведенныхъ изъ нея статей видно, что это различіе было понято составителями Инструкціи и положено въ основаніе указанныхъ двухъ компетенцій. Это различіе проведено уже съ большей опредѣленностью Временными Правилами 9 Іюля 1889 года и Министерскою Инструкціею 15 Ноября 1889 года. Въ нихъ уже почти безъ колебанія употребляется та терминологія, которой мы здѣсь придерживаемся **). Развивая однако дальнѣйшимъ образомъ раздѣленіе записей на два вида, Положеніе 9 Іюля 1889 г. о Преобразованіи Судебной части въ Прибалтійскихъ губерніяхъ вовсе оставило основанное на этихъ видахъ раздѣленіе компетенцій и значительно упростило производство, окончательно устранивъ судебную коллегію отъ непосредственнаго вѣдѣнія крѣпостныхъ дѣлъ. Въ настоящее время, начальникамъ крѣпостныхъ отдѣленій поручены всѣ дѣйствія по крѣпостной части; мировому-же съѣзду отведена роль высшей инстанціи. Такое упрощеніе является уже прямымъ пересажденіемъ на Прибалтійскую почву того прекраснаго начала, оказавшагося столь практичнымъ на опытѣ нашей мировой юстиціи, что вообще дальнѣйшее его развитіе могло-бы принести значительную пользу за предѣлами мироваго института; — начала, выражающагося въ такой формулѣ: „рѣшать одному, а провѣрять сообща.“

Значительно осложнялось канцелярское производство рижскаго совѣта тѣмъ обстоятельствомъ, что крѣпостная его экспедиція состояла, подъ управленіемъ бургомистра, изъ оберъ-секретаря, его помощника, оберъ-нотаріуса и крѣпостнаго нотаріуса, не считая писцовъ (§ 2 Риж. Ин.); при этомъ существовало тонкое различіе не только присвоенныхъ каждому изъ нихъ въ отдѣльности канцелярскихъ дѣйствій, но и вида дѣловыхъ бумагъ, которыя могли выдаваться и свидѣтельствоваться тѣмъ или другимъ изъ этихъ канцелярскихъ чиновниковъ (§§ 25—29). Съ этой стороны судебная реформа весьма упростила дѣло, поручивъ всю канцелярскую дѣятельность секретарю крѣпостнаго отдѣленія и возложивъ отвѣтственность за выдаваемые документы на начальника, который подписываетъ всѣ акты. Реформа также сократила число обязательныхъ книгъ и реестровъ. Рижская Инструкція 1880 года обязы-

---

*) Правда, стройность этого построенія нарушается тѣмъ, что вещныя ограниченія вполнѣ самоцѣльныя (напр. сервитуты) входили въ компетенцію крѣп. экспедиціи (§ 77 Риж. Ин.). — Но это было по очевидному сближенію этого разряда записей съ запрещеніями. Нынѣ — такія записи всегда считаются статьями а не отмѣтками.

**) Ст. 15, 16, 20 (п. 2 а), 21 (п. 1 б), 22 (п. 1 б) Врем. Прав. 9 Іюля 1889 г. и ст. 46 Инс. Мин. Юст. отъ 15 Ноября 1889 г.

вала вести 8 разрядовъ книгъ для крѣпостныхъ дѣйствій, а именно (§ 6 Риж. Ин.):

1) книгу очередей (Erbebuch);
2) приходную кассовую книгу;
3) расходную кассовую книгу;
4) журналъ для укрѣпленія пріобрѣтательныхъ актовъ (Krepostjournal);
5) журналъ для укрѣпленія долговыхъ актовъ (Hypothekenjournal);
6) вотчинную и долговую книгу (Grund- und Hypothekenbuch);
7) списокъ судебныхъ опредѣленій по крѣпостнымъ дѣламъ (Rechtstagregister) и
8) списокъ заявленныхъ протестовъ (Protestregister).

Въ этомъ перечнѣ, тѣ названія, которыя сходственны съ наименованіями настоящихъ книгъ, отчасти относятся къ предметамъ вовсе не тождественнымъ. Такъ напримѣръ, упомянутые подъ пунктами 4 и 5 „журналы" двухъ образцовъ — не соотвѣтствуютъ нашему крѣпостному журналу, а состоятъ главнымъ образомъ изъ собраній подлинныхъ укрѣпленныхъ документовъ, подобно нашимъ „крѣпостнымъ книгамъ" (§§ 11 и 12 Риж. Ин.). Къ нашему-же крѣпостному журналу ближе всего подходитъ „книга очередей" (Erbebuch) — (§ 8 Риж. Ин.). — Раздѣленіе документовъ пріобрѣтательныхъ отъ долговыхъ и соотвѣтствующее различіе „Krepostbuch" (главная часть такъ называемаго „Krepostjournal") отъ „Pfandbuch" (часть такъ называемаго „Hypothekenjournal") — осталось въ Ригѣ до самой судебной реформы. Тогда распространили на весь край бывшую до того въ Курляндской губерніи практику — соединять всѣ укрѣпляемые акты въ одну общую книгу *).

Наконецъ, укажемъ еще на существенное различіе рижскаго устройства крѣпостной экспедиціи магистрата и крѣпостныхъ отдѣленій настоящаго времени. Центръ тяжести всего учрежденія былъ въ самомъ магистратѣ, и экспедиція — самостоятельной служебной роли не играла. Поэтому, надъ ней постоянно тяготѣла сложная **ежемѣсячная ревизія дѣлопроизводства,** снаряжаемая четырьмя членами магистрата, для руководства которой были преподаны обстоятельныя правила, независимо отъ отчетности передъ контрольною палатой (§§ 154—164 Риж. Ин.). — При настоящемъ устройствѣ крѣпостныхъ отдѣленій такой порядокъ едва-ли былъ-бы умѣстенъ. Хотя эти отдѣленія и „подчиняются на общемъ основаніи надзору мировыхъ съѣздовъ, въ округѣ коихъ они учреждены" (ст. 49 Полож. 9 Іюля 1889 г.), — а „правила, относящіяся до внутренняго распорядка и дѣлопроизводства въ крѣпостныхъ отдѣленіяхъ установляются особыми наказами мировыхъ съѣздовъ" — (ст. 48 Пол.); однако постоянное участіе съѣздовъ въ ежемѣсячной дѣятельности крѣпостныхъ отдѣленіи уже не соотвѣтствуетъ характеру этихъ учрежденій, имѣющихъ болѣе отвѣтственный и самостоятельный характеръ дѣятельности, нежели бывшая въ Ригѣ крѣпостная экспедиція. Поэтому, является болѣе цѣлесообразнымъ установлять ревизіи по наказу какъ мѣру чрезвычайную, вызываемую исключительными обстоятельствами; періодическая-же ревизія можетъ быть съ пользою установлена въ отношеніи лишь состоянія кассы и денежнаго счетоводства.

§ 38. **Судебная реформа** пріурочила крѣпостныя установленія къ мировому институту. Законы, опредѣлившія существо этихъ установленій, не имѣютъ до сихъ поръ окончательно сложившагося характера. Нѣкоторые изъ

*) Ср. ст. 106 Прав. о прив. въ дѣйств. суд. части въ Приб. губ. отъ 9 Іюля 1889 г.

нихъ расчитаны на долговременное существованіе (напр. ст. 35—50 Положенія о Преобраз. Суд. Части и отд. Б. Положенія, ст. 1—12 о нѣкотор. измѣн. въ закон. объ ипотекахъ); другіе напротивъ установлены лишь „впредь до общаго пересмотра законовъ объ укрѣпленіи правъ на недвижимыя имущества“ (ст. 1 Временныхъ Правилъ, прил. къ ст. 362 Положенія) и, повидимому, расчитаны лишь на время, до тѣхъ поръ, пока общая реформа ипотечной части во всей Имперіи не введетъ повсюду желательнаго единообразія.

На этомъ основаніи, весь Прибалтійскій край, распредѣляясь на 12 мировыхъ округовъ, имѣетъ такимъ-же образомъ 12 крѣпостныхъ отдѣленій, открытыхъ со дня судебной реформы при съѣздахъ мировыхъ судей, съ мѣстонахожденіемъ таковыхъ въ слѣдующихъ городахъ:

Газенпотъ-Гробинское	крѣпостное	отдѣленіе	— въ г.	Либавѣ.
Виндава-Гольдингенское	„	„	— „ „	Гольдингенѣ.
Туккумъ-Тальсенское	„	„	— „ „	Туккумѣ.
Митава-Бауское	„	„	— „ „	Митавѣ.
Фридрихштадтъ-Иллукстское	„	„	— „ „	Якобштадтѣ.
Рижско-Вольмарское	„	„	— „ „	Ригѣ.
Венденъ-Валкское	„	„	— „ „	Венденѣ.
Дерптско-Верроское	„	„	— „ „	Дерптѣ.
Перново-Феллинское	„	„	— „ „	Феллинѣ.
Эзельское	„	„	— „ „	Аренсбургѣ.
Ревельско-Гапсальское	„	„	— „ „	Ревелѣ.
Везенбергъ-Вейсенштейнское	„	„	— „ „	Везенбергѣ.

Независимо отъ сего, городскимъ думамъ предоставлено хозяйствовать объ учрежденіи на ихъ счетъ особыхъ городскихъ крѣпостныхъ отдѣленій для городскихъ недвижимостей; завѣдываніе каковыми отдѣленіями возлагается Министромъ Юстиціи на одного изъ мѣстныхъ мировыхъ судей (примѣч. къ ст. 35 Положенія). Выдѣленіе такихъ отдѣленій не можетъ представлять техническихъ затрудненій даже послѣ сосредоточенія крѣпостныхъ дѣлъ при съѣздѣ; такъ какъ въ губерніяхъ Курляндской и Лифляндской городовые магистраты до судебной реформы имѣли свои отдѣльныя ипотечныя регистраціи, которыя со дня реформы сохранились при съѣздахъ въ видѣ особыхъ крѣпостныхъ книгъ (ст. 3 Мин. Инстр.); а для городовъ Эстляндской губерніи, хотя магистраты, кромѣ Ревельскаго, и не имѣли особой регистраціи; тѣмъ не менѣе книги тоже существуютъ въ отдѣльности (ст. 4 Мин. Инстр.). До сихъ поръ, такія особыя крѣпостныя отдѣленія для городскихъ недвижимостей открыты въ городахъ: Фридрихштадтѣ, Виндавѣ, Шлокѣ, Перновѣ и Нарвѣ.

Открытіе новоучрежденныхъ крѣпостныхъ отдѣленій при съѣздахъ мировыхъ судей вызвано стремленіемъ законодателя къ достиженію выгодъ ближайшаго **надзора судебнаго** мѣста надъ единичною дѣятельностью лицъ, завѣдывающихъ крѣпостною частью; при этомъ — надзора **единообразнаго** по характеру **однородныхъ** органовъ, наблюдающихъ за этимъ производствомъ. Ради этого послѣдняго соображенія, признано желательнымъ не повторять того разнообразнаго характера надзора, какой представлялся въ Царствѣ Польскомъ. Но при этомъ, „исходя изъ того соображенія, что близость крѣпостныхъ учрежденій составляетъ одно изъ условій быстраго оборота цѣнностей, заключающихся въ поземельной собственности, признано цѣлесообраз-

нымъ образовать эти отдѣленія исключительно при мировыхъ съѣздахъ *). При всей вѣрности этихъ соображеній, нельзя не замѣтить, что подчиненіе крѣпостныхъ отдѣленій надзору съѣздовъ имѣетъ характеръ искуственный, соединяя вмѣстѣ учрежденія не однородныя. Надзоръ окружнаго суда является по нашему мнѣнію болѣе нормальнымъ; потому что въ этомъ учрежденіи, скорѣе нежели въ мировомъ институтѣ, — слѣдуетъ ожидать присутствіе лицъ, знакомыхъ съ вопросами ипотечнаго права, составляющаго спеціальность совершенно инаго рода, нежели дѣятельность мироваго института. Та-же цѣль единообразнаго судебнаго надзора и близости къ населенію могла-бы быть достигнута, если-бы начальникъ крѣпостнаго отдѣленія подчинялся въ своихъ дѣйствіяхъ окружному суду, оставляя однако эту должность въ томъ видѣ какъ она есть, т. е. въ единеніи съ должностью предсѣдателя съѣзда.

„Въ случаѣ смерти, болѣзни, увольненія или устраненія отъ должности начальника крѣпостнаго отдѣленія, временное исполненіе обязанностей его возлагается на одного изъ мировыхъ судей, по назначенію мироваго съѣзда“ (ст. 39 Положенія). Въ тѣхъ-же случахъ относительно секретаря крѣпостнаго отдѣленія, временное исполненіе его обязанностей возлагается, по распоряженію предсѣдателя мироваго съѣзда, на секретаря съѣзда, или на одного изъ кандидатовъ на судебныя должности, а въ крѣпостныхъ отдѣленіяхъ при мировыхъ съѣздахъ Рижско-Вольмарскомъ и Ревельско-Гапсальскомъ, на помощниковъ секретарей сихъ отдѣленій (ст. 42 Положенія).

Эти двѣ статьи вытекаютъ изъ соображенія такого предполагаемаго единства съѣзда и состоящаго при немъ отдѣленія, при которомъ не было-бы основаній не подчинять временнаго замѣщенія должностей сего отдѣленія общему порядку, установленному для съѣзда. На практикѣ такое единство едва-ли можетъ установиться, когда дѣятельность того и другого учрежденія такъ глубоко различна. Въ незначительныхъ центрахъ неудобства такого порядка замѣщенія могутъ быть нечувствительны, въ виду малаго накопленія дѣлъ и заявленій объ укрѣпленіяхъ. Но въ крупныхъ центрахъ не можетъ не обнаружиться затрудненія изъ того, что въ случаѣ неожиданнаго отсутствія того или другаго чиновника крѣпостнаго отдѣленія — исправленіе его должности поручается лицу постороннему, не входящему по обыденному свойству своихъ занятій въ колею этого учрежденія. Здѣсь, какъ и въ нѣкоторыхъ другихъ положеніяхъ закона 9 Іюля 1889 года — должность начальника крѣпостнаго отдѣленія предполагается придаточною къ болѣе существенной дѣятельности предсѣдателя съѣзда. На дѣлѣ нерѣдко выясняется наоборотъ, что самая трудная и тяжелая часть есть именно завѣдываніе крѣпостнымъ отдѣленіемъ, которое желательно было-бы поставить въ иныя условія, нежели въ дополнительномъ отношеніи къ временному даже завѣдыванію предсѣдательствомъ въ съѣздѣ. Веденіе крѣпостнаго учрежденія есть прежде всего спеціальность такого рода, гдѣ денежная отвѣтственность завѣдывающихъ лицъ ежечасно угрожаетъ имъ за малѣйшіе промахи и ошибки; коль скоро изъ такихъ ошибокъ могутъ возникнуть для заинтересованныхъ лицъ — вредъ и убытки. Оберечься отъ такихъ промаховъ и ошибокъ нѣтъ возможности при самыхъ напряженныхъ способностяхъ, если не подчинить всего хода и внутренняго распорядка этого учрежденія — рутиннымъ пріемамъ, единообразіе которыхъ должно быть доведено до крайнихъ предѣловъ. При первоначальномъ заведеніи

*) Ср. Мотивы, извлеченные изъ Жур. Госуд. Сов. — въ изданіи Гасмана и Нолькена, подъ ст. 36 Положенія (стр. 31).

каждаго пріема — его осмысленность и обдуманность весьма желательны. Но по мѣрѣ повторенія, каждый случай долженъ быть до мельчайшихъ подробностей улаженъ согласно прецедентамъ. Подобно тому, какъ сложный механизмъ, приведенный въ полное движеніе, дѣйствуетъ безпрепятственно и требуетъ самаго легкаго участія правящей руки, пока каждая часть вращается въ надлежащемъ и предусмотрѣнномъ мѣстѣ и видѣ; такъ и крѣпостное учрежденіе, разъ оно заведено, и преемственность его пріемовъ не прерывается, — можетъ легко и незамѣтно удовлетворять всѣмъ сложнымъ запросамъ практики. Но чуть эта преемственность нарушится, — веденіе механизма легко можетъ сдѣлаться непосильнымъ, и, главное, — небезопаснымъ для отвѣтственнаго лица. Не слѣдуетъ забывать, что сумма сдѣлокъ въ большихъ учрежденіяхъ этого рода — выражается ежегодно въ милліонахъ рублей и что отвѣтственность ихъ начальниковъ покрываетъ акты, которыхъ они фактически не могутъ сами читать. Необходимость раздѣленія труда заставляетъ ихъ поручать извѣстныя дѣйствія опредѣленнымъ лицамъ, и каждое изъ этихъ дѣйствій должно быть исполнено въ томъ видѣ, какъ оно предусмотрѣно. Въ этой рутинѣ — все спасеніе. При такомъ характерѣ этой практики, крѣпостнымъ учрежденіямъ болѣе всего надлежитъ быть установленіями бюрократическаго типа. Удобнѣе всего было-бы оградить практику отъ всякихъ колебаній или временныхъ перерывовъ тѣмъ, что каждый чиновникъ, въ случаѣ отсутствія, — долженъ былъ-бы замѣщаться его ближайшимъ, ежедневнымъ сотрудникомъ. Такъ, начальника замѣнялъ-бы секретарь крѣпостнаго отдѣленія; а секретаря замѣнялъ-бы помощникъ секретаря. Отъ такого порядка вещей могли-бы только выиграть, какъ крѣпостныя учрежденія, такъ и съѣзды мировыхъ судей.

Покончимъ съ учредительными постановленіями — указаніемъ на 50 ст. Положенія, вслѣдствіе которой „чины крѣпостныхъ отдѣленій“ отвѣтствуютъ за неправильныя дѣйствія и упущенія въ порядкѣ 1331—1336 уст. гр. суд. — Законодатель, повидимому не безъ намѣренія, воспользовался выраженіемъ, не вполнѣ опредѣленнымъ. Вмѣсто того, чтобы сказать: „начальники крѣпостныхъ отдѣленій“ — здѣсь сказано: „чины крѣпостныхъ отдѣленій“. Этимъ какъ-бы предусматривается принципіальная возможность привлечь къ отвѣтственности секретаря или помощника секретаря крѣпостнаго отдѣленія; тѣмъ болѣе, что ст. 1331 и слѣд. уст. гр. суд. распространены толкованіемъ Правительствующаго Сената на судебныхъ приставовъ и вообще на лицъ, не принадлежащихъ строго говоря къ судейскому кругу*). Однако практически отвѣтственность канцелярскихъ должностныхъ лицъ въ крѣпостныхъ отдѣленіяхъ въ большей части случаевъ должна вытѣсняться почти всепоглощающею отвѣтственностью начальниковъ крѣпостныхъ отдѣленій; такъ какъ самостоятельной дѣятельности секретари почти вовсе не имѣютъ. Остается, конечно, возможная ихъ личная отвѣтственность лишь въ томъ случаѣ, когда причинившее убытокъ неправильное дѣйствіе совершено самимъ секретаремъ и непокрыто подписью или обязательнымъ участіемъ начальника; притомъ въ томъ случаѣ, когда отсутствіе дѣятельности начальника не можетъ быть приписано его нерадѣнію. Такіе случаи будутъ вѣроятно рѣдко встрѣчаться. Чаще всего можетъ оказаться примѣнимость 50 ст. Положенія вслѣдствіе какихъ-либо самостоятельныхъ нотаріальныхъ дѣйствій секретаря крѣпостнаго отдѣленія, въ томъ особомъ кругу

*) Рѣш. Гр. Касс. Деп. Прав. Сен. $^{104}/_{75}$. — См. подстатейную ссылку въ изданіи Рошковскаго, устава гражд. суд.

его дѣятельности, который предоставляетъ ему 44 ст. Положенія 9 Іюля 1889 года.

§ 39. Съ открытіемъ новоучрежденныхъ крѣпостныхъ отдѣленій *), упразднены были между прочимъ — всѣ прежнія ипотечныя учрежденія т. е. оберъ-гауптманскіе суды и магистраты въ Курляндской губерніи; гофгерихтъ, магистраты и уѣздные суды въ Лифляндской губерніи; оберъ-ландгерихтъ и магистратъ города Ревеля — въ Эстляндской губерніи. Тѣмъ самымъ, всѣ установленныя для укрѣпленія правъ на недвижимое имущество публичныя книги этихъ судебныхъ мѣстъ, вмѣстѣ съ относящимися къ нимъ реестрами, книгами о запрещеніяхъ, коробораціонными дѣлами и журналами — переданы были, сообразно мѣстонахожденію предмета ихъ регистраціи, въ подлежащія крѣпостныя отдѣленія (ст. 99, 100 и 151 Прав. о Прив. въ дѣйст. Суд. Части въ Приб. губ.).

Нѣкоторое затрудненіе вызвано было въ Лифляндіи и Эстляндіи тѣмъ обстоятельствомъ, что ипотечная регистрація не была еще заведена по уѣздамъ и была сосредоточена въ Лифляндскомъ гофгерихтѣ и въ Эстляндскомъ оберъ-ландгерихтѣ. Въ виду этого, нераздѣльныя ипотечныя книги были сданы въ Рижско-Вольмарское крѣпостное отдѣленіе изъ Лифляндскаго гофгерихта и въ Ревельско-Гапсальское крѣпостное отдѣленіе изъ Эстляндскаго оберъ-ландгерихта. Вмѣстѣ съ тѣмъ, для остальныхъ крѣпостныхъ отдѣленій были переписаны подлинныя книги въ тѣхъ частяхъ, которыя касались подлежащихъ ихъ уѣздовъ. Впрочемъ, эти копіи снимались только въ тѣхъ случаяхъ, когда установленныя ими права не были еще погашены, и когда крѣпостные листы не были закрыты до введенія въ дѣйствіе положенія о преобразованіи судебной части (ст. 101 и 102 Прав. о Прив. въ дѣйств. Суд. Части въ Приб. губ.). — Не подлежитъ впрочемъ сомнѣнію, что для крѣпостныхъ отдѣленій, основавшихъ впервые свои крѣпостные отдѣлы по этимъ копіямъ, постоянно является въ этомъ обстоятельствѣ нѣкоторая степень ослабленія достовѣрности крѣпостной книги и ея реестра; такъ какъ „копіи эти не могутъ занѣнять собою вполнѣ подлинныхъ актовъ, документовъ и листовъ, которые, въ случаѣ спора и сомнѣнія, должны имѣть преимущество передъ копіями“ **).

Со дня судебной реформы крѣпостныя установленія являются въ строгомъ смыслѣ учрежденіями для регистраціи одной **недвижимой** собственности. Поэтому вся та часть ипотечной регистраціи, которая въ прежнихъ присутственныхъ мѣстахъ была посвящена другимъ видамъ имущества (ср. 1607 ст. III т. Св. М. Уз.) — не касается болѣе крѣпостныхъ отдѣленій, развѣ какъ предметъ храненія въ крѣпостномъ архивѣ, съ обязанностью выдавать выписи, въ случаѣ требованія таковыхъ (ст. 103 Прав. о Прив. въ дѣйст. Суд. части). — Невнесенныя въ личныя судебныя книги прежней регистраціи ипотеки, а равно генеральныя и на совокупности движимыхъ вещей ипотеки, если онѣ выданы были раньше судебной реформы, — не могутъ конечно безусловно терять свое значеніе и силу; но онѣ должны быть заявлены въ окружномъ судѣ въ теченіе 2 лѣтъ со дня реформы. Для принятія этихъ заявленій существуетъ въ каждомъ окружномъ судѣ особая книга, по едино-

*) Таковымъ днемъ считается 20 Ноября 1889 г. для Эстляндской губерніи, 28 Ноября для Лифляндской губ., 1 Декабря для Митавскаго округа и наконецъ 3 Декабря для Либавскаго округа Курляндской губерніи. Неодновременность эта вызвана тѣмъ, что Министръ Юстиціи лично открывалъ новыя учрежденія поочередно въ каждомъ округѣ.

**) Ср. Мотивы подъ ст. 102 Прав. о Прив. въ дѣйст. Суд. части — въ изд. Гасмана и Нолькена.

образному образцу, установленному Министерствомъ Юстиціи (ст. 83—86 Прав. о Прив. въ дѣйст. Суд. час.). Такимъ образомъ, этотъ разрядъ долговъ уже вовсе выдѣленъ изъ круга заботъ крѣпостныхъ отдѣленій, которыя исключительно имѣютъ дѣло съ недвижимой собственностью.

Заведенныя по новымъ образцамъ крѣпостныя книги и реестры не призваны содержать въ себѣ въ нововведенныхъ формахъ всѣ укрѣпленія какъ прежняго такъ и настоящаго времени. Такая передѣлка каждаго крѣпостнаго отдѣла и распредѣленіе его содержанія по новымъ рубрикамъ — потребовали-бы перевода съ нѣмецкаго языка необъятнаго писаннаго матеріала, накопившагося за 100 съ лишнимъ лѣтъ; такія дѣйствія сопряжены были-бы съ громадной, и непроизводительной тратой времени и вызвали-бы дополнительное производство, направленное къ признанію заинтересованными лицами тождества содержанія новаго русскаго текста съ прежнимъ нѣмецкимъ. Недоразумѣніямъ былъ-бы открытъ широкій доступъ. Гораздо правильнѣе поступлено было въ данномъ случаѣ тѣмъ, что **новые реестры крѣпостныхъ книгъ объявлены были продолженіемъ прежнихъ реестровъ къ публичнымъ книгамъ** (ст. 107 Прав. о Прив. въ дѣйст. Суд. час.). Неудобство распаденія крѣпостныхъ отдѣловъ на разныя части, написанныя на разныхъ языкахъ — въ сущности — ничтожно, въ виду тѣхъ выгодъ, коими этотъ недостатокъ окупается.

Непрерывное преемство между прежней и новой регистраціею, столь необходимое для поддержанія мѣстнаго кредита, значительно сохраняется еще благодаря тому обстоятельству, что судебная реформа вездѣ сохранила въ неприкосновенности ту группировку ипотечныхъ книгъ, которая существовала раньше. „Крѣпостныя книги ведутся отдѣльно для входящихъ въ округъ крѣпостнаго отдѣленія недвижимостей городскихъ и уѣздныхъ". Кромѣ того—вездѣ, гдѣ только существовала уже въ отдѣльности городская регистрація магистратовъ, она не слилась и продолжала держаться особо (ст. 1 и 3 Мин. Истр.). Если возьмемъ ближайшій примѣръ здѣшняго крѣпостнаго отдѣленія, то эти правила выразились въ слѣдующей организаціи. Въ г. Либавѣ сосредоточиваются регистраціи упраздненнаго оберъ-гауптманскаго суда и магистратовъ — городовъ Либавы, Газенпота и Гробина. Вслѣдствіе чего, въ Газенпотъ-Гробинскомъ крѣпостномъ отдѣленіи ведутся въ отдѣльности по годамъ 4 серіи укрѣпляемыхъ актовъ, носящихъ названія:

1) крѣпостной книги уѣздныхъ недвижимостей — (по обоимъ уѣздамъ Газенпотскому и Гробинскому);
2) крѣпостной книги г. Либавы;
3) „ „ „ Гробина;
4) „ „ „ Газенпота.

Каждая книга соотвѣтствуетъ такимъ образомъ прежнему ипотечному округу. Но затѣмъ, для каждой крѣпостной книги существуетъ не менѣе одного реестра; хотя можетъ быть отведено и нѣсколько реестровъ; коль скоро въ прежнемъ ипотечномъ округѣ существовали подраздѣленія, для коихъ были установлены особые крѣпостные реестры. Эти подраздѣленія могли быть основаны на территоріальномъ дѣленіи, или на юридическомъ свойствѣ особой группы имуществъ. Такъ, напримѣръ, городъ Рига еще по инструкціи магистрата (§ 14) раздѣленъ былъ въ ипотечномъ отношеніи на 6 частей; а для каждой изъ нихъ заведенъ былъ особый крѣпостной реестръ. Это обстоятельство принято въ соображеніе и Министерскою Инструкціею, предписавшею раздѣлять крѣпостной реестръ города Риги по отдѣльнымъ ипотечнымъ округамъ

(ст. 20); что конечно, другими словами, сводится къ сохраненію особаго реестра, съ особой нумераціею для каждаго ипотечнаго округа. Кромѣ того, особый реестръ отводится по свойствамъ имуществъ, независимо отъ ихъ территоріальнаго расположенія, когда, напримѣръ, для одной и той-же территоріи всего уѣзда ведется особый крѣпостной реестръ для имѣній (бывшихъ когда-то исключительно дворянскими); въ другомъ-же реестрѣ значатся выдѣленныя крестьянскія усадьбы, выкупленныя крестьянами на основаніи спеціально для нихъ изданныхъ законовъ.

Примѣнительно къ этимъ даннымъ, каждый изъ нашихъ городовъ (Либава, Гробинъ и Газенпотъ) имѣютъ въ отдѣльности — по одной крѣпостной книгѣ и по одному крѣпостному реестру. Но наибольшее разнообразіе получается въ отношеніи уѣздныхъ недвижимостей, для которыхъ отведены: одна общая крѣпостная книга и не менѣе пяти отдѣльныхъ крѣпостныхъ реестровъ.

Въ заключеніе представимъ списокъ этихъ крѣпостныхъ реестровъ, съ указаніемъ существовавшихъ въ нихъ ко дню судебной реформы крѣпостныхъ отдѣловъ и совершенныхъ въ нихъ укрѣпленій. Такого рода таблицы всего болѣе способствуютъ обнаруженію объема и значенія каждаго крѣпостнаго учрежденія. Желательно было-бы, послѣ всего вышесказаннаго, представить такую сравнительную вѣдомость для всѣхъ 12 крѣпостныхъ отдѣленій Прибалтійскихъ губерній; но таковыхъ свѣдѣній пока въ нашемъ распоряженіи не имѣется.

I-я крѣп. книга. —	Крѣп. реестръ	г. Либавы	содерж. въ день реф.		2288	недвиж.
II-я „ „ —	„	„	„ Гробина	„	169	„
III-я „ „ —	„	„	„ Газенпота	„	189	„
IV-я „ „ —	„	„	имѣній (Güter)	„	175	„
(уѣздная)	„	„	усадебъ (Gesinde)	„	1703	„
—	„	„	мелк. участ. (Parcellen)	„	96	„
—	„	„	мѣст. Дурбенъ	„	43	„
—	„	„	„ Полангенъ	„	92	„
	А всего, ко дню реформы существовало				4755	недвиж.

Количество укрѣпленій по тѣмъ-же недвижимостямъ за время съ 1-го Января 1889 года по 3 Декабря 1889 года — было слѣдующее.

	Купчихъ.	Закладн.	Прочихъ укрѣплен.	Всего укрѣплено актовъ.	На сумму.
I. Либава:	260	267	185	712	1,929,502 р. 44 к.
II. Гробинъ:	9	15	9	33	24,884 „ — „
III. Газенпотъ:	5	5	6	16	18,360 „ — „
IV. Уѣзды:	65	73	154	292	879,857 „ 79 „
Итого	339	360	354	1053	2,852,604 р. 23 к.

ДЕВЯТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 5 Мая 1891 года).

§ 40. Мы имѣли случай (стр. 80 и 85) указать на то, что первоначально раздѣленныя въ Лифляндіи и Эстляндіи понятія ингроссаціи и корроборацiи, по примѣру Курляндской практики — слились при введеніи судебной реформы повсемѣстно; такъ что „всѣ акты и документы, на основаніи коихъ укрѣпляются права на недвижимое имущество, вносятся впредь въ однѣ и тѣже крѣпостныя книги“ *). Выраженіе **„крѣпостныя книги“**, вслѣдствіе осложненія понятія укрѣпленія, способно представлять собою два значенія, которыя слѣдуетъ отличить. Въ наиболѣе обширномъ и менѣе точномъ смыслѣ, оно означаетъ: **всѣ книги, служащія для укрѣпленія**, словомъ — всѣ тѣ, черезъ которыя проходитъ актъ до выдачи крѣпостнаго акта. Въ этомъ смыслѣ слѣдуетъ понимать это выраженіе въ 1 п. 3002 ст. III т. Св. Мѣс. Узак. по продолженію 1890 года. Затѣмъ, совершенно точнымъ и болѣе узкимъ является понятіе **крѣпостной книги въ тѣсномъ смыслѣ**, опредѣленіе коего даетъ намъ ст. 3 Временныхъ Правилъ о пор. произ. крѣп. дѣлъ. Она состоитъ „изъ подлинныхъ актовъ и документовъ, на основаніи коихъ послѣдовало укрѣпленіе правъ на недвижимое имущество, вмѣстѣ съ засвидѣтельствованными копіями опредѣленій объ укрѣпленіи“. Такимъ образомъ, если ближе подойти къ выраженію „крѣпостныя книги“ въ обширномъ смыслѣ, то можно сказать, что подъ этимъ названіемъ разумѣется крѣпостная книга въ тѣсномъ смыслѣ и сверхъ того крѣпостной реестръ, какъ неразрывная ея принадлежность. Это толкованіе нигдѣ не выражено прямо въ законѣ; но оно оправдывается со времени реформы тѣмъ обстоятельствомъ, что нынѣ укрѣпленіе уже не мыслимо и не можетъ считаться совершеннымъ, пока запись не внесена въ крѣпостной реестръ. Такимъ образомъ, пріобщеніе въ крѣпостной книгѣ и запись въ реестрѣ — равно неизбѣжны и нераздѣльны съ понятіемъ укрѣпленія.

Если-бы это основное положеніе было сомнительно, то не было-бы возможности ограничиться „доставленіемъ копіи съ отдѣла реестра крѣпостной книги на недвижимость“, въ томъ случаѣ, когда судебный приставъ обращаетъ взысканіе на недвижимое имущество и вправѣ требовать доставленія самыхъ полныхъ свѣдѣній о состояніи этого имущества. Во всѣхъ случаяхъ подобнаго рода, когда потребности кредита приводятъ къ необходимости выразить состояніе даннаго имѣнія, — самымъ обыкновеннымъ способомъ бываетъ истребованіе копіи его отдѣла изъ крѣпостнаго реестра. Хотя ст. 34 Врем. Прав. и ст. 67 Мин. Инстр. и установили также выдачу „кредитныхъ свидѣтельствъ“, при составленіи которыхъ отвѣтственность крѣпостнаго отдѣленія можетъ простираться дальше того, что выражаетъ реестръ такъ какъ въ

*) Ст. 106 Прав. о Прив. въ дѣйст. Суд. Части въ Приб. губ.

нихъ абсолютно удостовѣряется существованіе извѣстнаго состоянія имѣнія; тѣмъ не менѣе эти свидѣтельства требуются крайне рѣдко, и на практикѣ обыкновенно настолько вѣрятъ полнотѣ реестра, что (въ нашемъ, по крайней мѣрѣ, округѣ) такія свидѣтельства не требуются даже для кредитныхъ установленій. Выдача копій крѣпостныхъ отдѣловъ, въ связи съ уступкой преимущества предстоящимъ ссудамъ передъ ранѣе укрѣпленными статьями, вполнѣ удовлетворяетъ потребности мѣстнаго кредита.

Такое довѣріе къ полнотѣ реестра не можетъ однако считаться теоретически правильнымъ относительно дореформенной регистраціи. Оно оправдывается лишь тѣмъ сознаніемъ, что фактически дѣло происходило до реформы также, какъ и со дня преобразованія, и что веденіе реестра давно уже происходило съ такою аккуратностью, при которой внесеніе записей въ реестръ не отставало отъ укрѣпленій. Но все-же не слѣдуетъ упускать изъ виду, что тутъ была не болѣе, какъ фактическая аккуратность, и реестръ былъ лишь канцелярскимъ пособіемъ, для розысканія актовъ въ ингроссаціонной книгѣ. Укрѣпленіе-же считалось совершеннымъ со дня ингроссаціи, независимо отъ того, что̀ было внесено въ реестръ. Отъ времени до времени обнаруживаются такія укрѣпленія, которыя находятся въ ингроссаціонной книгѣ, между тѣмъ какъ въ реестрѣ нѣтъ никакой записи. Эти случаи рѣдки; но они попадаются. Достаточно впрочемъ одной лишь возможности такого явленія, чтобы ограничить достовѣрность стараго реестра. Независимо отъ сего, въ виду сравнительно недавняго заведенія крѣпостнаго реестра, (напримѣръ съ 60-хъ годовъ въ курляндскихъ магистратахъ), не лишены основанія и такого рода опасенія, что могутъ существовать вещныя права, ингроссированныя до заведенія реестра и не потерявшія еще законной силы; между тѣмъ, какъ ничѣмъ недоказано ихъ внесеніе въ реестръ.

Изъ этихъ соображеній оправдывается то правило, вслѣдствіе коего **мѣриломъ лежащихъ на имѣніи вещныхъ правъ слѣдуетъ считать: до реформы — ингроссаціонную или корроборацiонную книгу; послѣ реформы — крѣпостной реестръ.**

§ 41. Въ законѣ неоднократно употребляется оборотъ: „въ крѣпостную книгу **вносятся** укрѣпленія". Строго говоря такое выраженіе неточно. „Вносить" укрѣпленіе можно лишь въ томъ случаѣ, когда книга уже существуетъ, раньше внесенія въ нее акта. Такое выраженіе совершенно примѣнимо къ прежней курляндской ингроссаціи, для которой изготовлялась заранѣе шнуровая книга, въ которую актъ переписывался; послѣ чего подлинный актъ возвращался заявителю при надлежащемъ удостовѣреніи. Нынѣ, вслѣдствіе распространенія въ этомъ отношеніи на весь край практики рижскаго магистрата, „крѣпостныя книги составляются за каждый годъ особо; при чемъ укрѣпленные въ теченіе года акты и документы подшиваются, по порядку ихъ утвержденія, въ тетради, которыя, по истеченіи года, переплетаются въ книги"; при этомъ „составленныя за каждый годъ книги признаются лишь частями крѣпостной книги предыдущихъ и послѣдующихъ годовъ" (ст. 4 Времен. Правилъ). При такомъ порядкѣ, правильно говорить не столько о „внесеніи въ книгу", сколько о „пріобщеніи" къ ней документа, какъ сказано было въ Рижской Инструкціи 1880 года *); сохраняя техническій терминъ „внесенія" (Eintragung) — для вписанія записей въ крѣпостной реестръ.

*) ... „das übergebene Originaldokument wird dem Krepost, — bzw. Pfandbuche einverleibt" (sog. Corroboration, bzw. Ingrossation) — § 51 Инструкціи Риж. Маг.

Практика убѣждаетъ насъ ежедневно въ непрактичности такого порядка составленія крѣпостной книги. Недостатки его, въ особенности рѣзко выступающія въ сравненіи съ удобствами прежней курляндской ингроссаціи, состоятъ въ слѣдующемъ:

а) крѣпостная книга можетъ считаться составленной только съ истеченіемъ года; до того времени имѣются лишь разрозненные акты, среди коихъ трудно сохранить порядокъ. Подшиваніе оказывается неудобнымъ, такъ какъ оно неизбѣжно портитъ документы; поэтому его удобнѣе замѣнить храненіемъ въ особыхъ коробкахъ. Тѣмъ не менѣе ни тотъ ни другой способъ не замѣняютъ переплета;

б) возложеніе на крѣпостное отдѣленіе сохраненія подлинниковъ обостряетъ его отвѣтственность. Въ случаѣ пожара или тому подобнаго несчастія — могутъ быть разомъ уничтожены всѣ подлинники, имѣющіеся въ округѣ. Такое одновременное уничтоженіе всѣхъ подлинниковъ невозможно, когда заинтересованныя лица держатъ ихъ у себя. Этотъ доводъ не имѣлъ-бы значенія, если-бы интересы общественной достовѣрности требовали сохраненія именно подлинниковъ для общей доступности. На дѣлѣ этого нѣтъ. Требованія кредита не идутъ дальше идеи опубликованія, которая вполнѣ достигается списаніемъ подлинниковъ въ книгу;

в) сшиваніе и переплетаніе подлинныхъ документовъ еще тѣмъ неудобно, что переплетаются акты весьма разнообразнаго внѣшняго вида, написанные на бумагѣ различныхъ форматовъ. Получаются книги неплотныя, несжатыя отъ присутствія многочисленныхъ сургучныхъ печатей, а потому гораздо болѣе объемистыя. Кромѣ того, акты быстро портятся, какъ потому что нѣтъ возможности шнуровать готовые акты послѣ ихъ написанія, безъ прокалыванія текста; такъ и потому что акты пишутся безъ полей и быстро загрязняются и рвутся отъ перелистыванія;

г) прежняя ингроссація удобна была еще однообразіемъ почерка и чистотою; каковыя качества всецѣло зависѣли отъ контроля; между тѣмъ какъ пріобщеніе къ крѣпостной книгѣ подлинниковъ, писанныхъ большею частью домашнимъ порядкомъ, согласно 2994 ст. III т. Св. Мѣс. Узак. испещряетъ книгу бумагами вовсе не соотвѣтствующими этимъ качествамъ и нерѣдко даже замаранными и измятыми документами, въ особенности поступающими отъ простонародья;

д) наконецъ, при теперешнихъ крѣпостныхъ книгахъ нерѣдко пріобщается къ ней такой актъ, въ которомъ нѣтъ болѣе свободнаго мѣста для написанія (быть можетъ черезъ нѣсколько лѣтъ) копіи опредѣленія объ измѣненіи или погашеніи права, содержащагося въ актѣ, согласно ст. 54 (въ концѣ) Врем. Прав. — Предусмотрѣть это обстоятельство произвольнымъ присоединеніемъ пустыхъ листовъ едва-ли было-бы правильно. Этотъ вопросъ не могъ существовать прежде, потому что погашенный актъ просто перечеркивался. Нынѣ-же буквальное исполненіе 54 статьи возможно лишь черезъ писаніе накрестъ, что опять таки создаетъ нѣкоторый безпорядокъ. При существованіи готовой книги не трудно напротивъ писать каждый актъ съ оставленіемъ широкихъ полей для позднѣйшихъ погашеній и измѣненій.

Всѣ эти причины достаточно оправдываютъ по нашему мнѣнію желательность замѣны крѣпостной книги нынѣшняго образца — готовой шнуровой книгой, на подобіе прежней курляндской ингроссаціонной книги.

Одновременно съ переплетаніемъ крѣпостной книги по годамъ, (а въ случаѣ большаго накопленія актовъ — и по полугодіямъ или третямъ года, со-

гласно 9 ст. Мин. Инстр.), — ст. 4 Врем. Прав. обязываетъ присоединять къ каждому тому особый алфавитный указатель, собственно для актовъ этого тома. Для земскихъ имѣній, коимъ всегда присвоено особое названіе, пріобщаются два алфавита: по названіямъ недвижимостей и по фамиліямъ собственниковъ. Для городскихъ имуществъ — возможно лишь составленіе послѣдняго. Форма этихъ алфавитныхъ указателей указана въ 13 ст. Мин. Инстр.

Опредѣливъ внѣшній характеръ крѣпостной книги, слѣдуетъ установить ея содержаніе. Возвращаясь къ 3 ст. Врем. Правилъ, мы видимъ прежде всего, что **крѣпостная книга состоитъ** изъ **„подлинныхъ актовъ и документовъ“** вмѣстѣ съ **„копіями опредѣленій объ укрѣпленіяхъ“**. Остановимся сперва на первомъ элементѣ.

I. **Подлинными актами и документами** въ смыслѣ этой статьи слѣдуетъ считать, согласно 368 ст. Полож. 9 Іюля 1889 г. какъ домашніе, такъ и нотаріальные акты и притомъ только такіе акты, коими установляются права на недвижимое имущество. Поэтому сюда нельзя причислять актовъ, не касающихся недвижимости и не содержащихъ въ себѣ выраженія правъ, способныхъ пріобрѣсти черезъ укрѣпленіе силу вещнаго права; ибо такіе акты, стремящіеся къ созданію лишь обязательственныхъ отношеній сторонъ должны быть оставлены безъ укрѣпленія по 3 п. 51 ст. Врем. Правилъ, хотя-бы обѣ стороны и, въ томъ числѣ, собственникъ имѣнія — ходатайствовали объ укрѣпленіи *). Недвижимость, которой представленный актъ касается, должна находиться въ предѣлахъ округа того крѣпостнаго отдѣленія, куда актъ представленъ (ст. 6 Врем. Прав.); за исключеніемъ того случая, когда въ чужомъ округѣ находится несамостоятельная недвижимость, составляющая принадлежность главнаго имѣнія, находящагося въ мѣстномъ округѣ; тогда придаточная недвижимость подвѣдомственна мѣстному округу вмѣстѣ съ главной недвижимостью (ст. 6 Врем. Прав.). Домашній актъ, для признанія его **подлиннымъ**, долженъ быть подписанъ сторонами или заступающими ихъ лицами (3036 ст. III т. Св. Мѣст. Узак.); такъ что копія его не можетъ быть принята для укрѣпленія. Если актъ совершенъ у нотаріуса, то подлиннымъ документомъ для 3 ст. Врем. Прав. слѣдуетъ считать **выпись**, выдаваемую нотаріусомъ по 115 и 116 ст. Нотар. Полож.; при чемъ само собою разумѣется, что 121 ст. того-же Положенія не препятствуетъ такому взгляду; такъ какъ представленіе подлинника съ цѣлью пріобщенія его къ крѣпостной книгѣ невозможно, коль скоро подлинникъ содержится въ актовой книгѣ самаго нотаріуса (см. аналогичный случай по 2 п. 40 ст. Вр. Прав.). Указанные виды актовъ касаются возникновенія правъ изъ договоровъ. Помимо этого, вещное право на недвижимость можетъ быть основано на законѣ, или на судебномъ опредѣленіи. Сообразно съ тѣмъ, „подлинными документами“ 3 ст. Врем. Прав. слѣдуетъ считать тѣ акты, изъ коихъ лицо получаетъ для своего права надлежащую легитимацію. Таковыми могутъ быть грамоты, выданныя отъ правительственныхъ учрежденій, изъ коихъ видно возникновеніе права на недвижимость вслѣдствіе пожалованія, или поступленія имущества на выкупъ, учиненія экспропріаціи, и т. под. Сюда-

*) Въ такихъ случахъ особенно рѣзко выступаетъ разница новѣйшаго порядка отъ прежней курляндской практики по началу „in quantum juris“, о которой мы говорили выше (стр. 66). Впрочемъ и раньше судебной реформы крайности этой практики должны были противорѣчить писанному праву; если принять во вниманіе такое требованіе, какъ содержащееся въ ст. 1574, въ которой тоже исключаются изъ ингроссаціи права, не создающія „залога на недвижимости“.

же относятся и признанные судомъ права, для укрѣпленія коихъ необходимо представить копію судебнаго опредѣленія. Такого рода копія должна быть признана крѣпостнымъ отдѣленіемъ въ силѣ „подлиннаго документа“ въ вышеуказанномъ смыслѣ на томъ-же основаніи, какъ и нотаріальная выпись *).

Всѣ эти акты имѣютъ нѣчто общее, дающее основаніе считать ихъ „подлинными документами“. Они — или существуютъ въ единственномъ экземплярѣ, или выдаются строго ограниченному кругу лицъ для извѣстной цѣли. Съ этой точки зрѣнія нельзя къ нимъ приравнять ни нотаріальныхъ копій снятыхъ съ нихъ-же; ни удостовѣреній какого-бы то ни было рода о существованіи такого легитимирующаго акта; ни наконецъ – отношенія какого либо учрежденія, адресованнаго по этому поводу въ крѣпостное отдѣленіе. Поэтому не могутъ быть пріобщены къ крѣпостной книгѣ: отношенія судебныхъ приставовъ объ обращеніи взысканія на имѣніе или объ обезпеченіи иска принудительнымъ залогомъ на недвижимости; увѣдомленіе отъ суда объ открытіи несостоятельности собственника; требованіе административнаго учрежденія объ охраненіи его безспорнаго требованія и т. под. (ст. 15 Вр. Прав.). На этомъ основаніи, по нашему мнѣнію — такъ называемыя „отмѣтки“ должны записываться въ реестръ, минуя совершенно крѣпостную книгу; а относящіяся къ учиненію сихъ отмѣтокъ переписки -- пріобщаются не къ крѣпостнымъ книгамъ, а къ крѣпостнымъ дѣламъ (ст. 29 Врем. Прав.). — Однѣ только „статьи“, какъ выраженіе „укрѣпленій“ въ тѣсномъ смыслѣ, имѣютъ прочную связь съ крѣпостной книгой. Отсюда вытекаютъ и другія послѣдствія, которыя мы разсмотримъ нѣсколько позже.

II. Вторымъ элементомъ крѣпостной книги являются: **копіи опредѣленій объ укрѣпленіяхъ.** Изъ текста 3 ст. Врем. Правилъ видно, что укрѣпленія раздѣляются на **первоначальныя** и **послѣдующія,** смотря потому, выражается-ли въ такомъ укрѣпленіи „новое, до того не значившееся въ крѣпостныхъ книгахъ, право“ — или, напротивъ, только „измѣнено въ чемъ-либо или погашено право, уже укрѣпленное“ (ст. 54 Врем. Правилъ). Затѣмъ, первоначальныя укрѣпленія бываютъ двухъ родовъ:

а) первоначальное **установленіе** такого вещнаго права, которое раньше записи не можетъ даже претендовать на существованіе въ видѣ таковаго; напримѣръ право собственности, возникшее въ порядкѣ 809 ст. III т. Св. Мѣс. Узак.;

б) первоначальное **обезпеченіе** такого вещнаго права, которое уже раньше записи имѣло силу вещнаго права, а потому не подлежало „обязательному укрѣпленію посредствомъ внесенія въ крѣпостныя книги“ (ст. 3, примѣч. 1); такія права, хотя и почитаются уже возникшими, однако „по желанію лицъ, коимъ упомянутыя права принадлежатъ“, — могутъ быть вносимы въ книги для достиженія бо̀льшаго ихъ обезпеченія. Примѣромъ можно считать возникающую въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ, вслѣдствіе брака, общность имущества супруговъ (ст. 67, 79, 109 и др. III т. Св. М. Уз.), которая хотя и возникаетъ помимо записи, вслѣдствіе закона, однако черезъ внесеніе въ крѣпостныя книги, получаетъ большее обезпеченіе. Выраженіе — „обезпеченіе правъ“ — является весьма яснымъ, при внимательномъ чтеніи 3 статьи Врем. Правилъ и 1-го ея примѣчанія. Но затѣмъ, 2-е примѣчаніе задается даль-

*) Эти соображенія касаются между прочимъ порядка внесенія принудительнаго залога вслѣдствіе присужденнаго взысканія, съ представленіемъ копіи рѣшенія суда въ крѣпостное отдѣленіе (ср. ст. 109 Полож. 9 Іюля 1889 г. лит. А и ст. 2 того-же Пол. лит. Б.).

нѣйшимъ разъясненіемъ и вноситъ нѣкоторую сбивчивость въ понятіяхъ. Совершенно яснымъ и гармонирующимъ съ предшествующимъ было-бы 2-е примѣчаніе въ томъ случаѣ, если-бы оно гласило такъ, что „подъ **обезпеченіемъ правъ** разумѣется укрѣпленіе на недвижимомъ имуществѣ юридическихъ отношеній **въ видѣ статей**, согласно первой части ст. 15 сихъ правилъ". Мы полагаемъ, что это есть настоящій смыслъ 2-го примѣчанія, и что необходимо остерегаться отъ распространенія содержащейся здѣсь ссылки примѣнительно ко второй части ст. 15 (п.п. 1—6) Врем. Правилъ, которая говоритъ объ отмѣткахъ. По нашему мнѣнію, **отмѣтки не подходятъ подъ понятіе „обезпеченія правъ" въ смыслѣ 3 ст. Врем. Правилъ** — по слѣдующимъ соображеніямъ.

1) Опредѣляя **статью** въ отличіе отъ **отмѣтки**, 15 ст. Врем. Правилъ считаетъ „**укрѣпленіе** юридическихъ отношеній" раздѣлительнымъ признакомъ перваго вида записей. Примѣчаніе 2-е къ 3 ст. Врем. Прав., опредѣляя идею „**обезпеченія**" тоже видитъ въ немъ „**укрѣпленіе** юридическихъ отношеній". Стало-быть **статьи** прямо соотвѣтствуютъ **обезпеченію правъ**; а отмѣтки этому не соотвѣтствуютъ. Иначе не было-бы различія между тѣмъ и другимъ видомъ записей.

2) **„Юридическое отношеніе"**, какъ нѣчто содержащееся въ статьяхъ и отсутствующее въ отмѣткахъ, не есть выраженіе случайное. Этотъ терминъ, до сихъ поръ едва-ли попадавшійся часто въ нашемъ законодательствѣ, а въ законѣ 9 Іюля 1889 г. повторяющійся неоднократно, (напр. въ 64 ст. Положенія)—является нѣсколько непрывычнымъ для нашей практики. Въ немъ видѣнъ слѣдъ того замѣтнаго отраженія русской юридической литературы на законодательствѣ, при несомнѣнномъ возрастаніи котораго присутствуетъ наше поколѣніе. Значеніе этого термина вполнѣ опредѣленно сложилось въ теоріи гражданскаго права *) и не подлежитъ двоякому толкованію. Лицо и предметъ съ одной стороны, власть съ другой — вотъ составныя понятія права. Отношеніе лица къ предмету не есть еще право, а только фактическое его предположеніе. Къ этому факту присоединяется охранительное воздѣйствіе власти. Съ этого момента отношеніе лица къ предмету является **юридическимъ отношеніемъ**. Содержаніе права — вотъ что называется юридическимъ отношеніемъ. Если обратимся къ различію обоихъ видовъ записей, то мы увидимъ, что отмѣтки имѣютъ между собою то общее, что въ нихъ отсутствуетъ положительное содержаніе; такъ какъ онѣ существуютъ ради „пассивно заинтересованныхъ" и никого прямо не уполномочиваютъ на дѣйствительное проявленіе правъ. Напротивъ, тѣ записи, которымъ присвоено содержаніе; другими словами — тѣ записи, которыя выражаютъ **юридическое отношеніе**, именуются статьями. Отсюда слѣдуетъ, что **отмѣтки не выражаютъ укрѣпленія юридическихъ отношеній**; а потому примѣчаніе 2 ст. 3 Врем. Прав. до нихъ вовсе не касается.

3) Наконецъ, послѣдній доводъ состоитъ въ связи съ тѣмъ, что мы говорили выше о „подлинныхъ актахъ и документахъ", требующихся для составленія крѣпостной книги. Дѣло въ томъ, что если-бы мы допустили, что прим. 2 къ ст. 3 Врем. Правилъ касается тоже отмѣтокъ, то пришлось-бы допустить (изъ текста 3 статьи тѣхъ-же правилъ), что въ крѣпостной книгѣ

---

*) Ср. напр. Муромцева „Опредѣленіе и основное раздѣленіе права", Москва, 1879 г.

находились-бы между прочимъ копіи опредѣленій объ укрѣпленіи отмѣтокъ *). Предполагая-же существованіе такихъ опредѣленій, мы должны были-бы, согласно 54 ст. Врем. Правилъ писать копіи таковыхъ „на утвержденномъ симъ опредѣленіемъ подлинномъ актѣ и документѣ" и затѣмъ „подлинные акты и документы, на коихъ основано заявленіе о производствѣ укрѣпленія" пріобщать къ крѣпостной книгѣ, согласно 60 ст. Врем. Правилъ. Между тѣмъ отмѣтки бо́льшею частью учиняются безъ представленія какихъ-либо подлинныхъ актовъ или документовъ, вслѣдствіе требованія какого-либо судебнаго или административнаго мѣста, отношенія коихъ не могутъ быть приобщаемы къ крѣпостной книгѣ, какъ было сказано выше (стр. 96).

Подводя итогъ всему изложенному, мы приходимъ къ такому пониманію екрѣпостной книги, при которомъ существеннымъ является **понятіе крѣпостной статьи, какъ сжатое выраженіе всего, что содержится въ крѣпостной книгѣ.** Только однѣ крѣпостныя статьи покоятся на основаніи **„подлинныхъ актовъ и документовъ"**, — вызываютъ **„опредѣленія по крѣпостному журналу** и выражаютъ **„юридическія отношенія". Всѣ эти элементы и только они** — составляютъ изъ себя **крѣпостную книгу.**

§ 42. **Крѣпостной реестръ** состоитъ изъ **совокупности всѣхъ крѣпостныхъ отдѣловъ,** существующихъ для самостоятельныхъ недвижимостей даннаго раіона или даннаго рода имѣній. Вопросы, состоящіе въ связи съ возникновеніемъ каждаго отдѣла (ст. 8—13 Врем. Прав.), должны быть разсмотрѣны впослѣдствіи, примѣнительно къ изслѣдованію того, насколько наша регистрація прониклась началомъ спеціальности. Теперь приступимъ къ разсмотрѣнію **значенія крѣпостнаго реестра со стороны его внутренняго содержанія;** каковая сторона непосредственно вяжется съ опредѣленіемъ значенія крѣпостной книги.

„Въ отдѣлы реестра вносятся всѣ касающіяся недвижимости юридическія отношенія и **установленныя на ней права и обезпеченія,** а также всѣ измѣненія и погашенія сихъ правъ и обезпеченій" — (ст. 14 Врем. Правилъ). Все, что перечислено въ этой статьѣ содержится, какъ мы видѣли выше и въ крѣпостной книгѣ. Слово „установленныя" выражаетъ, какъ и въ 3 ст. Врем. Правилъ, то состояніе особенной крѣпости, которое актъ получаетъ въ силу записи. Поэтому оно и обнимаетъ двѣ категоріи:

а) установленныя права и

б) установленныя обезпеченія.

Первый оборотъ касается правъ, вещный характеръ которыхъ не существуетъ до этого „установленія", т. е. раньше записи; второй — касается такихъ правъ, вещный характеръ коихъ существуетъ уже раньше записи, но для которыхъ внесеніе „установляетъ обезпеченіе". Тѣмъ и другимъ порядкомъ **установленія** возникаютъ „касающіяся недвижимости юридическія отношенія"; что̀ вполнѣ соотвѣтствуетъ разъясненному содержанію крѣпостной книги. Но затѣмъ, кромѣ изложеннаго въ ст. 14 содержанія, крѣпостному реестру свойственны еще такіе элементы, которымъ нѣтъ мѣста въ крѣпостной книгѣ. Это именно содержаніе **отмѣтокъ,** т. е. тѣхъ записей, которыя **не состоятъ ни изъ „укрѣпленныхъ на недвижимости юридическихъ отношеній и правъ" ни изъ „измѣненій и погашеній такихъ записей"** (ст. 15 Врем.

*) Мы увидимъ изъ послѣдующаго изложенія (стр. 100), что опредѣленій объ укрѣпленіи отмѣтокъ вовсе не приходится составлять, т. к. изъ всего изложеннаго порядка разсужденій вытекаетъ логическая необходимость исключить отмѣтки изъ крѣпостнаго журнала.

Правилъ). Если взвѣсить каждое слово этого отрицательнаго опредѣленія отмѣтокъ, то оказывается, что оно сводится къ двумъ признакамъ:

а) отсутствіе въ нихъ укрѣпленныхъ юридическихъ отношеній и

б) отсутствіе укрѣпленныхъ правъ.

О первомъ положеніи мы достаточно распространялись чтобы уже не повторяться. Что касается втораго предложенія, то оно заслуживаетъ ближайшаго разсмотрѣнія.

Прежде всего слѣдуетъ устранить возраженіе, основанное на возможности неопредѣленнаго и колеблющагося употребленія слова **„укрѣплять“**. Всѣ общеупотребительныя слова, когда имъ присвоивается спеціальное значеніе, вызываютъ опасеніе смѣшенія одного смысла съ другимъ. Такъ и въ данномъ случаѣ. Изъ того, что всѣ записи вносятся въ крѣпостной реестръ, весьма заманчиво сдѣлать тотъ выводъ, что всѣ записи суть укрѣпленія правъ; тѣмъ болѣе, что разговорное употребленіе слова „укрѣпленіе“ — не различаетъ никакихъ оттѣнковъ. Даже законъ иногда выражается неточно и даетъ поводъ предполагать, что всѣ записи (какъ статьи, такъ и отмѣтки) — предполагаютъ укрѣпленіе: напр. ст. 23 Врем. Правилъ требуетъ для „каждой записи — указаніе номера, подъ которымъ внесена въ журналъ просьба о производствѣ записи“; что̀ равносильно предположенію укрѣпленія для каждой записи; такъ какъ въ журналъ требованія вносятся именно для укрѣпленія (ст. 47 Врем. Правилъ). Поэтому, если признать какъ правило, что отмѣтки не выражаютъ укрѣпленія правъ, то отсюда слѣдовало-бы, что онѣ не могутъ попадать и въ крѣпостной журналъ; вслѣдствіе чего, слово „запись“ въ статьяхъ 23—25 Времен. Правилъ, въ которыхъ неизмѣнно говорится — объ укрѣпленіи правъ, слѣдовало-бы считать за неточное выраженіе, вмѣсто слова „статья“. Такимъ образомъ, для того, чтобы быть послѣдовательнымъ, необходимо поставить такую дилемму:

а) или 15 ст. Врем. Правилъ редактирована точно; въ силу чего отмѣтки не могутъ выражать „укрѣпленія правъ“; тогда онѣ исключаются изъ крѣпостнаго журнала, а слово „запись“ въ 23—25 тѣхъ-же правилъ — означаетъ „крѣпостную статью“;

б) или ст. 23—25 имѣютъ преимущество; тогда выраженія основнаго опредѣленія статей и отмѣтокъ въ 15 ст. тѣхъ-же правилъ — слѣдуетъ считать случайными. Очевидно другого исхода нѣтъ.

При такой постановкѣ колебаться нельзя. Наибольшая точность должна быть конечно предположена въ той статьѣ, которая претендуетъ на руководящее значеніе и содержитъ основное опредѣленіе самаго понятія: — 15-й статьѣ должно быть отдано преимущество передъ 23—25 ст. Врем. Правилъ. При такомъ исходѣ легко допустить незначительную неточность терминологіи въ ст. 23—25, неточность такого рода, какъ попадаются онѣ во всѣхъ законодательныхъ актахъ. Въ противномъ-же случаѣ пришлось-бы допустить гораздо болѣе значительный недостатокъ, именно — несообразность въ опредѣленіи основныхъ понятій; что̀ значительно понизило-бы достоинство Временныхъ Правилъ о порядкѣ производства крѣпостныхъ дѣлъ. Впрочемъ, тѣ-же правила даютъ намъ еще дополнительный доводъ въ 40 ст., въ которой сказано, что „при просьбахъ объ **укрѣпленіи правъ** на основаніи судебнаго рѣшенія, а также **о внесеніи отмѣтокъ,** предусмотрѣнныхъ въ п. 3 ст. 15, представляется исполнительный листъ“. Ясно, стало-быть, что внесеніе отмѣтки не тоже самое, что укрѣпленіе правъ.

Всѣ эти соображенія приводятъ насъ къ тому убѣжденію, что **отмѣтками не укрѣпляется никакихъ правъ и что поэтому онѣ вовсе не должны проходить черезъ крѣпостной журналъ.** Такимъ образомъ, наша практика допускаетъ поступленіе бумагъ двоякаго рода:

а) „подлинные акты и документы", на основаніи коихъ заявляются требованія „о производствѣ укрѣпленій"; они вносятся въ крѣпостной журналъ, тамъ-же укрѣпляются и затѣмъ пріобщаются къ крѣпостной книгѣ, вмѣстѣ съ „копіей опредѣленія объ укрѣпленіи; вслѣдствіе чего въ крѣпостной реестръ записывается крѣпостная **„статья"**;

б) разнаго рода отношенія отъ судебныхъ и административныхъ присутственныхъ мѣстъ, впрочемъ и разныя другаго рода бумаги, въ коихъ нѣтъ и не можетъ быть ходатайства о „производствѣ укрѣпленій"; имъ нѣтъ мѣста ни въ крѣпостномъ журналѣ ни въ крѣпостной книгѣ; по нимъ не совершается опредѣленій объ укрѣпленіи, а только отмѣчается въ поляхъ представленной бумаги распоряженіе о внесеніи **отмѣтки** въ крѣпостной реестръ. Послѣ этого, самая бумага пріобщается къ крѣпостному дѣлу — (ст. 3, 15, 29 и 47 Врем. Правилъ о произ. крѣп. дѣлъ).

Такая система представляется тѣмъ болѣе осмысленной, что въ ней отражается какъ-бы продолженіе того порядка распредѣленія статей и отмѣтокъ между двумя компетенціями въ рижскомъ магистратѣ, когда статьи проходили, какъ мы видѣли выше (стр. 83) черезъ судебное опредѣленіе на сессіи (Offenbare Rechtstage); между тѣмъ какъ отмѣтки вносились по непосредственному распоряженію крѣпостной экспедиціи. Не лишеннымъ основанія является такое сравненіе въ виду того, что реформа болѣе всего заимствовала изъ рижскихъ порядковъ. Такимъ образомъ нынѣшнее „опредѣленіе объ укрѣпленіи" — соотвѣтствуетъ прежнему опредѣленію на судебной сессіи.

Опредѣливъ натуру записей въ томъ и другомъ ихъ видѣ, мы оставимъ пока въ сторонѣ отдѣльное разсмотрѣніе каждой изъ отмѣтокъ, перечисленныхъ въ п.п. 1—6 ст. 15 Врем. Правилъ; такъ какъ въ порядкѣ предположеннаго изложенія, мы ознакомимся сначала съ наиболѣе существеннымъ видомъ записей, именно со статьями, съ точки зрѣнія ихъ матеріальнаго содержанія.

§ 43. **Крѣпостныя статьи** являются по преимуществу выразительницами **матеріальныхъ гражданскихъ правъ,** поскольку таковыя отражаются въ реестрѣ. Изъ разсмотрѣнія 14 ст. Врем. Прав. мы видѣли (стр. 98), что законъ отличаетъ установленныя записью права отъ установленнаго записью обезпеченія ранѣе возникшихъ правъ. Это различіе дѣйствительно существенно; такъ какъ оно отвѣчаетъ двоякому порядку возникновенія вещныхъ правъ на недвижимое имущество. Изъ взаимнаго отношенія одной группы правъ къ другой — опредѣляется, какъ мы выяснили раньше (стр. 44—46), въ какой степени строгъ законъ въ огражденіи **полноты** крѣпостныхъ книгъ т. е. общественной достовѣрности съ ея отрицательной стороны. Изъ нижеслѣдующаго изложенія будетъ видно, что прибалтійское гражданское право въ этомъ отношеніи строже прусскаго законодательства, и что цѣлый рядъ правъ, пріобрѣтающихъ въ Пруссіи вещный характеръ внѣ всякой записи, въ Прибалтійскомъ краѣ безусловно подчинены записи, какъ условію ихъ вещнаго значенія. Впрочемъ, залоговое право представляло исключеніе до самой судебной реформы; такъ какъ Прибалтійскій край допускалъ безмолвныя закладныя права въ то время, когда Пруссія давно отъ нихъ отдѣлалась.

Приступимъ къ обозрѣнію тѣхъ правъ, которыя въ Прибалтійскомъ краѣ **свободны отъ записи,** возникая съ вещными свойствами независимо отъ

нея; словомъ сказать — тѣхъ правъ, для которыхъ запись является факультативнымъ обезпеченіемъ, въ смыслѣ примѣчаній 1-го и 2-го къ ст. 3 и ст. 14 Врем. Правилъ о пор. произв. крѣп. дѣлъ.

Сообразно тому, что мы уже видѣли въ общей части (стр. 45, лит. Б), независимость отъ записи встрѣчается въ нѣкоторыхъ вещныхъ правахъ, возникающихъ изъ **естественныхъ** событій или изъ **принудительнаго** проявленія государственной власти, съ участіемъ частной воли (бракъ), или безъ участія таковой (экспропріація, конфискація).

А) **Естественными событіями,** служащими **по закону** средствомъ пріобрѣтенія, являются:

а) естественный ростъ предмета обладанія и

б) смерть наслѣдодателя.

О естественномъ увеличеніи предмета обладанія можно говорить лишь въ весьма тѣсныхъ границахъ, когда рѣчь идетъ о недвижимости. Независимо отъ произведеній земли, которыя считаются принадлежностью недвижимости, пока они отъ нея не отдѣлены (fructus exstantes), а потому подлежатъ общей отвѣтственности всего имѣнія, — мы займемся здѣсь исключительно тѣмъ видомъ увеличенія, который имѣетъ болѣе окончательный характеръ, нежели періодическій приростъ и отдѣленіе плодовъ. Главнымъ образомъ рѣчь идетъ о **приращеніи** (accessio), которое „можетъ совершаться трояко: посредствомъ образованія рѣчнаго острова; посредствомъ измѣненія въ руслѣ рѣки, или наконецъ посредствомъ наноса“ — (ст. 759 III т. Св. Мѣс. Узак.). Эти положенія, заимствованныя изъ римско-германскаго права, примѣнимы къ данному случаю не безъ оговорки. Если приращеніе послѣдуетъ въ матеріальной непрерывности съ тѣмъ имѣніемъ, которому уже отведенъ крѣпостной отдѣлъ, (напр. въ случаѣ измѣненія русла или посредствомъ наноса), то вещное право на такой приростъ очевидно возникаетъ съ самаго событія и независимо отъ записи. Между тѣмъ „островъ“ или вообще всякая принадлежность имѣнія, возникшая не въ смежности съ нимъ и „не прилегающая непосредственно къ главному помѣстью“, — пріобрѣтается на правѣ собственности только со дня внесенія въ крѣпостныя книги (ст. 568 III т. Св. Мѣс. Узак.). До такого укрѣпленія, событіе естественнаго приращенія даетъ лишь правооснованіе (titulus) къ пріобрѣтенію собственности; подобно напр. пріобрѣтенію, путемъ „завладѣнія безхозяйственной недвижимостью“ (ст. 749).

Аналогичнымъ съ приращеніемъ является **возведеніе строенія** и **пересажденіе** деревьевъ и другихъ растеній. Здѣсь представляются предметы, имѣющіе до присоединенія къ имѣнію — свойство движимости, но пріобрѣтающіе значеніе недвижимости съ того момента, какъ они превращаются въ принадлежность имѣнія. Вмѣстѣ съ тѣмъ они, какъ принадлежность, не могутъ имѣть другаго собственника, нежели главная вещь; а потому и пріобрѣтеніе такихъ вещей должно считаться со дня событія, а не со дня записи. Если при этомъ даже постройка возведена другимъ лицомъ, нежели собственникомъ, но при этомъ — завѣдомо на чужой землѣ, то вслѣдствіе такой выстройки строитель теряетъ право собственности, которое переходитъ къ владѣльцу земли *) — (ст. 771, 772 и 777 III т. Св. Мѣс. Узак.). Независимость такого порядка пріобрѣтенія отъ внесенія въ крѣпостныя книги было при-

*) Здѣсь происходитъ противоположное тому, что мы видѣли въ прусскомъ правѣ, гдѣ строитель на чужой землѣ можетъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ пріобрѣсти землю (ср. стр. 46, прим. 3).

знано также въ практикѣ рижскаго магистрата, въ которомъ не требовалось укрѣпленія въ судебной сессіи въ тѣхъ случаяхъ, когда на записанной недвижимости выстраивался домъ. Это обстоятельство просто принималось къ свѣдѣнію и приписывалось къ крѣпостному отдѣлу безъ укрѣпленія (§ 65 Инс. Риж. Маг.). —

Смерть наслѣдодателя также служитъ основаніемъ перехода къ наслѣдникамъ „тѣхъ-же вещныхъ правъ, которыя имѣлъ и наслѣдодатель, а именно права собственности, права заставнаго владѣнія и вещныхъ правъ, принадлежавшихъ наслѣдодателю на чужія вещи, за исключеніемъ личныхъ сервитутовъ" (ст. 2640 III т. Св. М. Уз.). На этомъ основаніи, прописаніе наслѣдниками по закону — пріобрѣтенія ими наслѣдства въ крѣпостномъ реестрѣ — является для нихъ необязательнымъ. Они могутъ непосредственно отчуждать такую недвижимость, на которой числится послѣднимъ владѣльцемъ ихъ наслѣдодатель. Для этого имъ нужно только представить копію опредѣленія суда объ утвержденіи ихъ въ правахъ наслѣдства (ст. 286 Полож. 9 Іюля 1889 г. или ст. 229 и 230 Прав. о произв. граж. дѣлъ въ Вол. Суд. Уст.); каковой документъ долженъ быть пріобщенъ къ крѣпостной книгѣ вмѣстѣ съ актомъ отчужденія.

Въ Св. Мѣс. Узак. имѣется ст. 2736, гласящая, что въ Курляндской губерніи „при наслѣдованіи по закону, не требуется ни раздѣльной записи, ни отмѣтки пріобрѣтенія въ судебныхъ или ипотечныхъ книгахъ, хотя-бы въ составѣ наслѣдства были и недвижимости." Эта статья распространяетъ необязательность записи на случай **раздѣла** недвижимости между сонаслѣдниками, каковой въ губерніяхъ Лифляндской и Эстляндской долженъ быть внесенъ въ крѣпостныя книги (ст. 2735, III т. Св. М. Уз.). Очевидно, что такое освобожденіе отъ записи, въ Курляндской губерніи, уже не одного перехода наслѣдства, но также и раздѣльныхъ актовъ между наслѣдниками — является крайностью; такъ какъ раздѣлъ учиняетъ новое распредѣленіе, до того времени неизвѣстное, опубликованіе котораго черезъ запись интересуетъ кредитъ и вызывается общественной достовѣрностью крѣпостныхъ книгъ. По этимъ соображеніямъ слѣдуетъ полагать, что хотя ст. 2736, III т. Св. Мѣс. Узак. и не отмѣнена по продолженію 1890 г.; тѣмъ не менѣе она, какъ и многія другія статьи, не затронутыя пока кодификаціею, по несообразности съ новыми узаконеніями, ослабляется и парализуется въ пространствѣ ея примѣненія. Уже въ кругу статей прибалтійскаго гражданскаго свода она противорѣчитъ 813 ст. III т. тѣмъ, что вещное право и, въ особенности, право распоряженія — пріобрѣтается при договорныхъ сдѣлкахъ черезъ одно лишь внесеніе въ крѣпостныя книги. Но въ настоящее время, въ виду 35, 1 п. 51 и 71 ст. Врем. Правилъ, проникнутыхъ именно тою общею мыслью, что договорныя укрѣпленія совершаются не иначе какъ по выраженіи согласія записаннаго собственника, при чемъ содержаніе въ крѣпостной книгѣ — другаго собственника, нежели лица желающаго распорядиться имуществомъ, должно считаться обстоятельствомъ, препятствующимъ такому распоряженію; — слѣдуетъ вслѣдствіе всего этого прійти къ тому убѣжденію, что даже въ Курляндской губерніи — сонаслѣдникъ, получившій опредѣленную долю по раздѣльному акту, лишенъ возможности распоряжаться ею черезъ новыя укрѣпленія, пока онъ не внесетъ своего правооснованія въ крѣпостныя книги.

ДЕСЯТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 12 Мая 1891 года).

Б) Наряду съ тѣми способами пріобрѣтенія вещныхъ правъ, для которыхъ **освобожденіе отъ обязательной записи** основано на предположеніи естественнаго событія, является другая группа неподчиняющихся правъ, въ которыхъ творческую роль играетъ **принудительное проявленіе государственной власти** *). Въ этой группѣ, нѣкоторыя права пріобрѣтаются черезъ одно лишь проявленіе силы закона, безъ всякой иниціативы частной воли; другія же, напротивъ, возникаютъ вслѣдствіе стремленія частныхъ лицъ къ обладанію этими правами; но однако ихъ воля поставлена въ строгія границы, и послѣдствія ея опредѣлены въ узкихъ предѣлахъ закона. Примѣрами перваго рода могутъ служить: принудительное отчужденіе недвижимости на общественную пользу (экспропріація); нѣкоторые рѣдкіе случаи дополнительнаго наказанія въ видѣ спеціальной конфискаціи недвижимости; Высочайшее пожалованіе недвижимой собственностью; возникновеніе по закону сервитутовъ, поземельныхъ повинностей или права выкупа. — Примѣрами втораго рода укажемъ: установляемую въ нѣкоторыхъ спеціальныхъ правахъ общность по имуществу супруговъ; раздача крестьянамъ участковъ въ казенныхъ имѣніяхъ на правѣ безсрочнаго пользованія по регуляціоннымъ актамъ; пріобрѣтеніе ими-же въ собственность такихъ-же участковъ въ порядкѣ выкупа; наконецъ нѣкоторые виды привилегій, сохранившихся понынѣ въ 153 ст. Положенія 9 Іюля 1889 года и пріобрѣтеніе по давности владѣнія. Перейдемъ къ разсмотрѣнію каждаго изъ этихъ случаевъ въ отдѣльности.

1) Еще задолго до появленія въ 1864 году Свода Мѣстныхъ Узаконеній, **экспропріація**, т. е. отчужденіе частнаго имущества на государственныя или общественныя потребности — подчинено было въ Прибалтійскихъ губерніяхъ общимъ узаконеніямъ Имперіи; такъ что матеріальнымъ правомъ считался въ этомъ отношеніи X томъ Свода Законовъ **). Вообще слѣдуетъ замѣтить, что изъ всѣхъ отраслей общерусскаго законодательства всего болѣе привились и подверглись, можно сказать, туземной рецепціи именно тѣ законы, которые касались общаго государственнаго управленія, администраціи, охраненія казеннаго интереса, задачъ общественной безопасности и благосостоянія, наконецъ уголовные законы ***). Такова была участь института экспропріаціи. Если онъ и существовалъ раньше, то во всякомъ случаѣ бо-

---

*) Ср. примѣч. 2 къ ст. 3004, III т. Св. М. Уз.

**) Ср. „Bunge — Das Curländische Privatrecht, Dorpat 1851“ — § 111, примѣч. a; также его-же — „Das liv- und esthländische Privatrecht, Dorpat 1838“ — § 97 примѣч. a.

***) Ср. „Bunge — Einleitung in die liv-, esth- und curländische Rechtsgeschichte. — Reval 1849“ — § 100, п. 2 и п. 4.

лѣе широкое развитіе ожидало его именно по мѣрѣ возрастанія среди мѣстныхъ интересовъ — задачъ и цѣлей государственнаго вмѣшательства. Такъ напримѣръ, 10 Февраля 1886 года (Собр. Узак. № 18, ст. 178) былъ изданъ особый законъ для случаевъ отчужденія имущества для надобностей православныхъ церквей, молитвенныхъ собраній, кладбищъ, причтовъ и школъ въ Прибалтійскихъ губерніяхъ. Указанная связь института экспропріаціи съ общими законами Имперіи, будучи выражена опредѣленно въ 6 п. 868 ст. III т. Св. Мѣс. Узак., — получила уже формальную санкцію въ п. XVIII Высоч. утвержд. мнѣнія Госуд. Совѣта, при изданіи Положенія 9 Іюля 1889 г.— Отсюда сложилось нынѣшнее примѣчаніе 1-е къ 868 ст. (по прод. 1890 г.), гласящее, что „вознагражденіе собственника имущества, обращаемаго по распоряженію правительства на государственную или общественную почву, въ случаяхъ, не предусмотрѣнныхъ особыми для губерній Лифляндской, Эстляндской и Курляндской узаконеніями, опредѣляется на основаніи общихъ, дѣйствующихъ въ Имперіи, правилъ о вознагражденіи общественномъ". Эти правила содержатся въ ст. 575—593, X т. 1 ч. Свода Законовъ Имперіи.

Приведеннымъ закономъ косвенно отмѣняется правило, содержащееся въ 6 п. 868 ст. III т. Св. Мѣс. Узак., въ силу коего: „такому отчужденію должно предшествовать полное вознагражденіе собственника." По смыслу такого правила, ради неприкосновенности частной собственности, государственная власть стѣснена была необходимостью вознаградить владѣльца раньше занятія участка; что могло подчасъ на долгое время затормозить осуществленіе общественной пользы. Нынѣ слѣдуетъ признать, что занятіе предмета экспропріаціи во время переговоровъ и обсужденія въ административныхъ инстанціяхъ размѣра вознагражденія — совершенно зависитъ отъ усмотрѣнія подлежащаго вѣдомства. Ст. 589, 1 ч. X т. Св. Зак. прямо предусматриваетъ тотъ случай, „когда послѣдуетъ окончательное рѣшеніе, и изъ суммъ, предназначенныхъ на работы или предпріятіе, выдаются владѣльцу не только деньги, опредѣленныя ему за имущество, но сверхъ того проценты за нихъ, по 6 на сто въ годъ, **со дня занятія имущества,** и т. д."

Съ точки зрѣнія предмета нашего изслѣдованія, существеннымъ обстоятельствомъ для признанія наличности экспропріаціи, а стало-быть и перехода вещныхъ правъ безъ записи, въ силу одного лишь закона, — является вопросъ о томъ: вышелъ-ли уже или нѣтъ Именной Высочайшій указъ, упомянутый въ 576 ст. I ч. X т. Св. Зак., коимъ должна опредѣляться необходимость принудительнаго отчужденія недвижимости. Коль скоро такой указъ состоялся, всѣ дальнѣйшіе вопросы должны быть обсуждаемы уже съ точки зрѣнія принудительнаго перехода правъ. Поэтому, нѣтъ основанія видѣть разные моменты перехода сихъ правъ въ двухъ случаяхъ — 579 и 4 п. 589 ст. I ч. X т. Св. Зак.; не смотря на то, что въ первомъ случаѣ совершается **купчая,** вслѣдствіе состоявшагося соглашенія; а во второмъ случаѣ — **данная,** за отсутствіемъ всякаго добровольнаго соглашенія. На самомъ-же дѣлѣ соглашеніе касается одного лишь размѣра вознагражденія; такъ какъ вопросъ о томъ: продавать или не продавать — вовсе не предоставленъ соглашенію, а предрѣшенъ указомъ. Поэтому, даже „купчая" 579 ст. I ч. X т. Св. Зак. не подчиняется узаконеніямъ, опредѣляющимъ порядокъ отчужденія по добровольному договору; вслѣдствіе чего укрѣпленіе такой „купчей" — не является необходимымъ обстоятельствомъ перехода вещнаго права. Какъ при этой

„купчей", такъ и при „данной" — **казна пріобрѣтаетъ отчужденный участокъ со дня вступленія въ дѣйствіе Высочайшаго указа** *).

Обстоятельства, сопровождающія подобную процедуру, обыкновенно придаютъ факту перехода имущества такую огласку, при которой нѣтъ опасности въ нѣкоторомъ отклоненіи отъ принципа формальной легитимаціи крѣпостныхъ книгъ. Относительно этого порядка пріобрѣтенія было-бы однако желательно, чтобы укрѣпленіе купчихъ или данныхъ о принудительно отчужденномъ имуществѣ—неукоснительно совершалось по окончаніи дѣла; хотя-бы не съ цѣлью пріобрѣтенія казною правъ на землю, а ради того, чтобы участки земли не продолжали впослѣдствіи числиться за прежними собственниками. Пока это не будетъ отнесено къ обязательной дѣятельности администраціи, или не возложено на обязанность собственника, при полученіи имъ вознагражденія, — крѣпостныя отдѣленія будутъ оставаться въ неизвѣстности относительно того, какіе крѣпостные отдѣлы должны считаться закрытыми, или-же пріобрѣтенными казною, вслѣдствіе экспропріаціи.

2) **Конфискація** чаще всего поражаетъ движимыя вещи, преимущественно въ случаѣ нарушеній уставовъ казеннаго управленія. Несравненно рѣже этотъ видъ дополнительнаго наказанія въ отношеніи **недвижимаго** имущества. Таковъ случай, предусмотрѣнный 255 статьею Улож. о Наказ. изд. 1885 г., на основаніи которой: „за участіе въ бунтѣ или заговорѣ противъ Власти Верховной, или-же въ государственной измѣнѣ, сверхъ опредѣленныхъ виновнымъ статьями 241 и слѣд. наказаній, въ нѣкоторыхъ особенныхъ обстоятельствахъ и вслѣдствіе особыхъ о томъ постановленій или распоряженій правительства, дѣлаемыхъ повсюду или токмо въ одной какой-либо части Имперіи, предъ началомъ войны, или при внутреннихъ смятеніяхъ, или-же на случай возобновленія или возбужденія оныхъ, полагается и конфискація всего родоваго и благопріобрѣтеннаго виновныхъ имущества, на основаніи установленныхъ въ то время для сего подробныхъ правилъ". — Очевидно, отношеніе такого рода случаевъ къ вопросу о записяхъ — вполнѣ аналогично съ предыдущимъ изложеніемъ экспропріаціи въ мирное время.

3) **Пожалованье** опредѣляется также общими узаконеніями (I ч. VIII т. Св. Зак., Уст. о казен. им. Зап. и Прибал. кр., прим. къ ст. 2 и I ч. X т. Св. Зак. ст. 394 п. 3 и 934 и слѣд. ст.). — О вещныхъ правахъ, возникающихъ изъ пожалованья, можно говорить только въ случаѣ пожалованья помѣстья на правѣ собственности, или-же на правѣ эмфитевтичнаго владѣнія, наконецъ въ видѣ аренды. Практическое значеніе можетъ имѣть лишь первый видъ пожалованья на правѣ собственности, какъ могущій повториться и на будущее время. Что касается прочихъ видовъ содержанія (эмфитевтичнаго и арендпаго), то эти виды уже не имѣютъ болѣе отношенія къ вопросу о возникновеніи черезъ пожалованіе; такъ какъ эмфитевзисъ предоставлялся лишь „частнымъ лицамъ бывшей польской республики срокомъ на пятьдесятъ лѣтъ (п. 7 прил. къ ст. 2, прим. 3 Уст. — о казен. им. Зап. и Приб. края); а пожалованье арендъ натурою прекращено еще въ 1837 году и за-

*) Мы полагаемъ, что здѣсь не мѣсто говорить объ „опредѣленіи вознагражденія за имущества, отчуждаемыя въ принудительномъ порядкѣ, по ст. 357—360 Положенія 9 Іюля 1889 г. (въ случаяхъ спеціально предусмотрѣнныхъ въ крестьянскихъ узаконеніяхъ губ. Эстляндской, Лифляндской и острова Эзеля); такъ какъ въ этихъ случаяхъ экспропріація происходитъ по опредѣленію суда, а не чрезвычайнымъ закономъ. Поэтому — отношеніе силы и обязательности записи къ этимъ случаямъ должно быть такое-же, какъ во всѣхъ случаяхъ судебнаго опредѣленія; иначе говоря, вещныя права переходятъ со дня укрѣпленія судебнаго рѣшенія.

мѣнено пожалованьемъ арендпаго дохода, на опредѣленное число лѣтъ *); каковой видъ аренды вовсе лишенъ уже свойствъ вещнаго права и является однимъ лишь обязательственнымъ правомъ на извѣстную ренту изъ государственнаго казначейства. Поэтому, говоря о пожалованіи съ точки зрѣнія ипотечнаго права, мы можемъ заняться однимъ лишь случаемъ пріобрѣтенія владѣнія землею на основаніи Высочайшей милости. Этотъ видъ пріобрѣтенія долженъ быть подведенъ, какъ и другіе непосредственные акты законодательной власти, къ числу тѣхъ порядковъ пріобрѣтенія, въ которыхъ запись не играетъ никакой роли.

4) Есть случаи **возникновенія по закону сервитутовъ, поземельныхъ повинностей** (Reallasten) **или права выкупа;** въ этихъ случаяхъ ограниченіе собственности, въ своемъ возникновеніи, не связывается съ моментомъ записи (ст. 1251 и 1262, III т. Св. Мѣс. Узак.). „Случаи, въ которыхъ сервитуты установляются закономъ, указаны въ настоящемъ сводѣ на своемъ мѣстѣ" — (ст. 1252 того-же Свода). Эти случаи весьма немногочисленны и сводятся къ одному лишь законному праву пользованія; къ нѣкоторымъ вещнымъ сервитутамъ, установленнымъ въ пользу извѣстныхъ городовъ, въ видѣ привилегіи; да кромѣ того существуетъ въ губерніяхъ Лифляндской и Курляндской **легальный сервитутъ пчеловодства** (ст. 1176, III т. Св. Мѣс. Узак.).

Законное право пользованія (ususfructus legalis) принадлежитъ „во время несовершеннолѣтія дѣтей — въ отдѣльномъ ихъ имуществѣ — отцу, а послѣ его смерти – матери" (ср. 218, 219 и 277 ст. III т. Св. Мѣс. Уз.). Во всѣхъ трехъ губерніяхъ, кромѣ раіона дѣйствія Лифляндскаго городоваго права и города Нарвы, „въ продолженіе брачнаго союза — пользованіе всѣмъ имуществомъ жены принадлежитъ мужу" (ст. 41 и 96, III т. Св. М. Уз.). Это положеніе — германскаго происхожденія, какъ видно изъ его подстатейныхъ источниковъ, а равно изъ того, что такого легальнаго сервитута римское право не знало. Пользованіе послѣ смерти одного изъ супруговъ, въ лицѣ пережившаго его супруга, является на разныхъ основаніяхъ и съ нѣкоторыми оттѣнками въ различныхъ мѣстностяхъ; при чемъ это разнообразіе можетъ быть сведено къ тремъ видамъ законнаго пользованія:

а) пользованіе во время вдовьяго года -- ст. 1765, 1770, 1783, 1789 и 1796, III т. Свода Мѣс. Узак.;

б) пользованіе во время несовершеннолѣтія дѣтей — ст. 1714, 1772, 1788 и 1791 того-же тома;

в) пожизненное пользованіе, въ случаѣ нежеланія требовать выдѣла наслѣдственной части — ст. 1726, 1727, 1759 и 1763 того-же тома и Свода. — Наконецъ въ ст. 2518 и 2519 того-же Свода — содержится еще одинъ случай законнаго пользованія родителей „въ отдѣльномъ имуществѣ дѣтей отъ перваго брака до достиженія ими совершеннолѣтія", а равно въ „суммѣ особо назначаемой дѣтямъ отъ прежняго брака (praecipuum)". — Въ этихъ статьяхъ отражается воспоминаніе бывшихъ въ римскомъ правѣ ограниченій вторыхъ браковъ тѣмъ, что родитель, вступавшій во второй бракъ (parens binubus), терялъ право собственности во всемъ имуществѣ, пріобрѣтенномъ во время брака (lucra nuptialia) — въ пользу родившихся отъ этого брака дѣтей, а за собою удерживалъ узуфруктъ **). Эти болѣе широкія ограниченія, въ настоя-

*) Ср. Побѣдоносцевъ — Курсъ Гражданскаго Права, т. I, § 11 (стр. 48 и 49).

**) Ср. Баронъ — Сист. римск. гражд. права, § 170, (4). — Подъ ст. 2519, III т. указанъ относящійся сюда источникъ: „Novella 22, cap. 24".

щее время, устранены; но частнымъ ихъ проявленіемъ сохранился лишь институтъ „praesipuum“ (2516 ст. III т. Св. М. Уз.), въ коемъ установлено для родителя законное пользованіе.

Римское право не знало другихъ **легальныхъ сервитутовъ,** кромѣ законнаго пользованія (ususfructus legalis). Дальнѣйшее расширеніе этой группы есть созданіе статутарнаго права и особыхъ **городовыхъ привилегій.** Такъ, напримѣръ, „право въѣзда въ казенные лѣса, присвоено городамъ: Митавѣ, Либавѣ, Гольдингену, Виндавѣ, Якобштадту и Гробину“. Оно опредѣляется особыми, установленными о томъ правилами. Соотвѣтствующія привилегіи и жалованныя грамоты указаны въ ссылкахъ подъ ст. 1066, II части Свода Мѣстн. Узаконеній.

Поземельныя повинности (Reallasten), въ возникновеніи ихъ обязательной силы для третьихъ лицъ, не зависятъ отъ записи, когда онѣ происходятъ изъ закона или обычая (ст. 1308—1310, III т. Св. М. Уз.). Послѣднему порядку возникновенія должны, по нашему мнѣнію, приравняться тѣ повинности, которыя существовали „съ незапамятныхъ временъ“; хотя-бы первоначальнымъ порядкомъ возникновенія былъ „договоръ либо завѣщаніе или другое одностороннее заявленіе воли“, требующее само по себѣ обязательной записи. Это мнѣніе мы основываемъ на томъ, что по ст. 1309, III т. Св. М. Уз. „огражденіе подлежащею властью“ дается повинностямъ, существующимъ „съ незапамятныхъ временъ“ — вслѣдствіе ихъ „безспорности“, вовсе не упоминая о записи; между тѣмъ какъ случаи 1310 ст. того-же Свода противополагаются незапамятнымъ и законнымъ повинностямъ посредствомъ слова „также“. Незапамятнымъ пользованіемъ извѣстною повинностью слѣдуетъ признавать такое пользованіе, о началѣ и возникновеніи коего никто не можетъ сообщить „ни по личнымъ свѣдѣніямъ, ни по преданію отъ предковъ“ (ст. 703, III т. Св. Мѣс. Уз.); при чемъ въ Курляндіи сто лѣтъ считаются незапамятнымъ промежуткомъ времени (ст. 701 того-же Свода). Эти соображенія имѣютъ особенную важность при возникновеніи споровъ о вѣчно чиншевыхъ отношеніяхъ, (называемыхъ въ III томѣ поземельнымъ и наслѣдственнымъ оброкомъ), на основаніи которыхъ выстраивались цѣлыя мѣстечки (напр. Полангенъ). Многія недвижимости такого рода не записаны даже вовсе въ крѣпостныя книги и, тѣмъ не менѣе, существующія на нихъ правоотношенія ограждены обычаемъ, насколько требуютъ условія мѣстнаго оборота. Доколѣ такія отношенія могутъ быть причислены къ незапамятнымъ, судъ, по нашему мнѣнію, всегда поступитъ правильно, если будетъ признавать такія вещныя права, независимо отъ записи. Въ случаѣ отсутствія другихъ примѣтъ, существеннымъ пріемомъ для признанія наличности вѣчно-чиншевыхъ или наслѣдственно-оброчныхъ отношеній можетъ служить разузнаваніе того, не состоитъ-ли земельный участокъ въ общей чертѣ угодій или мѣстечка, жители коихъ признаются вообще вѣчными чиншевиками или наслѣдственно-оброчными поселенцами *).

Законныя поземельныя повинности являются въ особенности въ видѣ „общественныхъ повинностей“ ст. 1321 и 1322, III т. Св. М. Уз.; вслѣдствіе чего полное съ ними ознакомленіе уже выходитъ за предѣлы гражданскаго права и относится къ государственному управленію. Нынѣ-же су-

*) Этотъ пріемъ разузнаванія вѣчно-чиншевыхъ отношеній указывается при разрѣшеніи споровъ по устройству сельскихъ вѣчныхъ чиншевиковъ Западнаго края, по ст. 3 (п. 2) Закона 9 Іюля 1887 года.

ществующія повинности указаны частью въ Сводѣ Законовъ Имперіи, частью въ мѣстныхъ крестьянскихъ положеніяхъ, частью-же въ особыхъ мѣстныхъ административныхъ правилахъ.

Право выкупа — установляется или закономъ, или договоромъ, или одностороннимъ изъявленіемъ воли, т. е. — завѣщаніемъ; при чемъ законное право выкупа не нуждается въ записи для того, чтобы получить обязательную силу для постороннихъ лицъ, пріобрѣтающихъ имѣніе *). Законные виды права выкупа сохранились въ Прибалтійскомъ краѣ въ довольно большомъ разнообразіи и имѣютъ въ своемъ основаніи одну общую цѣль: сохранить богатство за родомъ — для поддержанія его знатности и блеска; за сословіемъ — для поддержанія его замкнутости; наконецъ, удержать или возвратить воедино раздробленныя части владѣнія — для противодѣйствія ослабленію начала собственности (ст. 1655, III т. Св. М. Уз.). На этихъ основаніяхъ, законное право выкупа встрѣчается въ слѣдующихъ видахъ:

а) въ губерніяхъ Лифляндской и Эстляндской, а равно въ городахъ: Нарвѣ, Митавѣ, Баускѣ, Фридрихштадтѣ и Виндавѣ допускается **наслѣдственный выкупъ** недвижимости — родственниками продавца — въ теченіе срочнаго года (ст. 1648, 1654 и слѣд. III т. Св. М. Уз.);

б) во всѣхъ трехъ губерніяхъ, въ условіяхъ ближе опредѣленныхъ статьями 876 и 877, II ч. Св. М. Уз. — кореннымъ мѣстнымъ дворянамъ присвоено право выкупа относительно **дворянскихъ вотчинъ,** отчужденныхъ некоренному мѣстному дворянину (ст. 1674, III т. Св. М. Уз.);

в) въ городахъ Лифляндской губ., а равно въ городахъ: Ревелѣ, Митавѣ, Гольдингенѣ, Баускѣ, Виндавѣ, Фридрихштадтѣ и Пильтенѣ — мѣстные граждане имѣютъ право выкупать городскія недвижимости, отчужденныя лицамъ постороннимъ; — въ тѣхъ-же Курляндскихъ городахъ существуетъ „сосѣдское право", (т. е. принадлежащее сосѣду отчуждаемой собственности), на преимущественную покупку и на выкупъ этой недвижимости (ст. 1675 и 1678, III т. Св. М. Уз.);

г) во всѣхъ городахъ Прибалтійскихъ губерній, „при отчужденіи строенія, возведеннаго на чужой землѣ, собственнику сей послѣдней принадлежитъ право выкупа" (ст. 1676, III т. Св. М. Уз.). Затѣмъ такое-же право принадлежитъ собственнику дворянской вотчины на островѣ Эзель, когда отъ нея **отдѣленъ крестьянскій участокъ** (ст. 884, III т. Св. М. Уз.) **).

Законное право преимущественной покупки принадлежитъ: въ Эстляндской губерніи — собственнику дворянской вотчины, относительно перепродажи отдѣленнаго изъ вотчины крестьянскаго участка; — собственнику земли, отданной въ постоянное оброчное содержаніе, въ случаѣ желанія оброчнаго содержателя продать свое право; и наконецъ — совладѣльцамъ, въ случаѣ желанія одного изъ нихъ — продать свою долю постороннему лицу (ст. 884, 939, 1327 и 1677, III т. Св. М. Уз.).

---

*) Впрочемъ есть исключеніе: „въ Эстляндскихъ городахъ требуется еще, чтобы и самое намѣреніе воспользоваться правомъ выкупа было заявлено одновременно со внесеніемъ недвижимости, подъ утратою въ противномъ случаѣ сего права" — (ст. 1652, III т. Св. М. Уз.).

**) Хотя ст. 884, III т. Св. М. Узак. и сохранена по Прод. 1890 г. безъ измѣненія, однако слѣдуетъ указать на изданный 11 Ноября 1874 г. законъ: „о нераспространеніи права выкупа на отчуждаемые отъ наслѣдственныхъ имѣній въ Лифляндіи и Эстляндіи участки крестьянской земли".

Слѣдуютъ затѣмъ тѣ виды возникновенія вещныхъ правъ, независимыхъ отъ записи, въ которыхъ основаніемъ служитъ законъ; но право пріобрѣтается однако вслѣдствіе желанія частнаго лица и соотвѣтствующихъ этой цѣли — его дѣйствій.

5) **Общность супруговъ по имуществу** существуетъ по Лифляндскому городскому праву, для Лифляндскаго духовенства и въ городѣ Нарвѣ (ст. 67, 79 и 109, т. III Св. М. Уз.); она выражается въ томъ, что „черезъ бракъ" — установляется между супругами общность имущества. „Бракъ установляетъ" общность имущества; стало-быть вытекающія отсюда послѣдствія, также — въ отношеніи недвижимаго имѣнія, возникаютъ помимо записи. Однако законъ нынѣ обязываетъ вносить соотвѣтствующую запись для огласки брачнаго состоянія владѣльцевъ и вліянія этого состоянія на данное имѣніе; при этомъ — „указывается, входитъ-ли недвижимость въ составъ общности или составляетъ отдѣльное имущество собственника" (ст. 20, п. 1, Врем. Прав. о пор. произв. кр. д.) *); здѣсь не мѣсто вдаваться въ подробности тѣхъ послѣдствій, которыми отличается брачное право по имуществу въ Лифляндскомъ городскомъ правѣ съ одной стороны и въ прочихъ городскихъ и земскихъ правахъ — съ другой. Въ новѣйшемъ сочиненіи Дерптскаго профессора Эрдмана **) можно найти изслѣдованіе и критику этой общности, которая, не смотря на ея названіе, сильно отличается отъ матеріальнаго совладѣнія, при которомъ жена участвовала-бы въ общемъ владѣніи не только своимъ, но и мужнинымъ имуществомъ, какъ это послѣдовательно проведено въ саксонскомъ правѣ. Здѣсь ничего подобнаго нѣтъ. Совмѣстное согласіе обоихъ супруговъ для отчужденія и вещнаго отягощенія недвижимости — требуется только въ отношеніи „тѣхъ недвижимостей, которыя по крѣпостнымъ книгамъ, числятся за женою, или въ продолженіе брачнаго союза куплены обоими супругами вмѣстѣ" (ст. 83, III т. Св. М. Уз.). Разсматривая въ этомъ вопросѣ только сторону, интересующую ипотечное право, мы отмѣтимъ лишь то обстоятельство, что обязательность для жены выражать сообща съ мужемъ согласіе на отчужденіе, не смотря на то, что общность имущества не видна изъ крѣпостныхъ книгъ, — касается въ особенности недвижимости, записанной исключительно на имя жены; ибо пріобрѣтаемыя на правѣ совладѣнія имущества, — записываются на имя обоихъ; кромѣ того, они упоминаются совершенно въ отдѣльности и какъ-бы противополагаются записаннымъ на имя жены. Эрдманъ (§ 84, п. 4) — признаетъ этотъ вопросъ спорнымъ, но склоняется однако, согласно дореформенной судебной практикѣ, на сторону того мнѣнія, что „недвижимости спеціально значащіяся по книгамъ за женою, не составляютъ ея отдѣльнаго имущества (Sondergut), но входятъ въ общую брачную массу".

Ограниченіе самостоятельныхъ распоряженій мужа пообщему имуществу касаются не одного лишь права отчужденія. Мужъ нуждается тоже въ согласіи жены для корроборацiи арендного договора (по 4045 ст. III т. Св. М. Уз.); между тѣмъ какъ онъ вправѣ заключать арендный договоръ, не укрѣпленный. Далѣе, требуется согласіе обоихъ супруговъ тоже для обремененія общаго имѣнія вещными повинностями ***).

---

*) Въ Рижской Крѣпостной Инструкціи 1880 г., (§ 74) — требовалось только „чтобы въ случаѣ принадлежности городскаго имѣнія къ отдѣльному имуществу (Sondergut) это свойство отмѣчалось въ реестрѣ". — Стало-быть ясно, что въ случаѣ неупоминанія — имущество считается подчиненнымъ общности, возникшей изъ брака.

**) „Erdmann — System des Privatrechts der Ostseeprovinzen", Riga 1889, § 84.

***) Ср. „Erdmann" — § 84 (3).

6) Мы указывали неоднократно на то обстоятельство, что государственныя имущества большею частью не числятся вовсе въ крѣпостныхъ книгахъ, и что это явленіе повторяется какъ у насъ, такъ и въ прусскомъ правѣ. Независимо отъ того, въ предѣлахъ **казенныхъ имѣній** установлены весьма разнообразныя вещныя права, которыя вовсе минуютъ всякую запись въ крѣпостныхъ установленіяхъ, основываясь на особыхъ узаконеніяхъ. Здѣсь именно мѣсто упомянуть объ этихъ правахъ. Прежде всего укажемъ **безсрочное пользованіе** крестьянскими участками по регуляціоннымъ актамъ. Положеніе крестьянъ въ этомъ отношеніи было опредѣлено въ подробности закономъ 10 Марта 1869 года: „объ административномъ и поземельномъ устройствѣ крестьянъ, водворенныхъ въ казенныхъ имѣніяхъ Прибалтійскихъ губерній", который вошелъ въ приложеніе къ ст. 7 (примѣч.) Устава объ управл. казен. имѣніями въ Запад. и Приб. губер. (ч. I, т. VIII, Св. Зак. изд. 1876 г.). Согласно этимъ правиламъ, „крестьяне, водворенные въ казенныхъ имѣніяхъ Прибалтійскихъ губерній, **сохраняли** въ **постоянномъ своемъ пользованіи и могли,** по желанію своему, **пріобрѣтать въ собственность — предоставленные имъ земельные участки,** въ границахъ, опредѣленныхъ комиссіею для регулированія казенныхъ имѣній" (ст. 1 указ. правилъ). Это право сопряжено было для владѣльца участка съ платежемъ опредѣленнаго по раскладкѣ оброка. Каждому крестьянину выдавался на постоянное пользованіе его участкомъ особый документъ, именуемый **регуляціоннымъ актомъ;** въ которомъ указывались границы и пространство участка и размѣръ оброка (ст. 10 тѣхъ-же правилъ). Крестьяне, въ случаѣ ихъ желанія выкупить свои участки, представляли въ Управленіе Государственныхъ Имуществъ Прибалт. губ. свои регуляціонные акты и могли получать взамѣнъ установленнымъ порядкомъ совершенныя купчія крѣпости на выкупленные участки (ст. 17 тѣхъже правилъ). Въ настоящее-же время **операція выкупа** вступила въ новый, ускоренный фазисъ, съ изданіемъ закона 12 Іюня 1886 года „о преобразованіи оброчной подати бывшихъ государственныхъ крестьянъ въ выкупные платежи". — По этому закону „взимаемая съ государственныхъ крестьянъ государственная оброчная подать преобразовывается съ 1 Января 1887 года, въ выкупные платежи" (ст. 1). — „Суммы выкупныхъ платежей установляются, въ законодательномъ порядкѣ, для каждой губерніи въ неизмѣнномъ размѣрѣ на весь срокъ выкупа. Взиманіе ихъ прекращается окончательно съ 1 Января 1931 года (ст. 2). „Въ Лифляндской, Эстляндской и Курляндской губерніяхъ, назначенная на каждую губернію сумма выкупныхъ платежей разверстывается комиссіею регулированія между отдѣльными участками крестьянъ на тѣхъ-же основаніяхъ, на какихъ распредѣлены назначенныя по Высочайшему повелѣнію 10 Марта 1869 года суммы поземельнаго съ нихъ оброка" (ст. 12). „Выкупные платежи могутъ быть совсѣмъ погашены посредствомъ взноса владѣльцами подворныхъ участковъ въ мѣстное казначейство, сверхъ годоваго оклада, всего соотвѣтствующаго этимъ платежамъ капитала". — При этомъ, капиталъ „опредѣляется помноженіемъ этихъ платежей на двадцать" (ст. 14 и 15). — На основаніи этого закона нынѣ выдаются уже не регуляціонные, а **выкупные акты,** по которымъ и переходитъ къ пріобрѣтателямъ **право собственности со дня утвержденія и выдачи такого акта изъ Управленія Государственныхъ Имуществъ,** т. е. независимо отъ всякаго внесенія въ крѣпостныя книги; при чемъ корроборація этихъ актовъ зависитъ отъ воли самихъ крестьянъ-собственниковъ. Съ нынѣшняго года стали поступать такіе выкупные акты въ крѣпостныя отдѣленія; при этомъ для ихъ кор-

роборацiи приходится очевидно открывать новые крѣпостные отдѣлы. Это обстоятельство не вызываетъ однако никакихъ сомнѣнiй; такъ какъ эти акты, содержатъ въ себѣ всѣ данныя, необходимыя для гарантiи тождества новооткрываемыхъ крѣпостныхъ отдѣловъ. При этомъ нѣтъ даже необходимости ставить открытiе такихъ отдѣловъ въ зависимость отъ предварительнаго отведенiя крѣпостнаго отдѣла для всего казеннаго имѣнiя; такъ какъ возникновенiе вещныхъ правъ на эти подворные участки не имѣетъ характера производнаго, а коренится непосредственно въ законѣ.

7) Есть еще одинъ видъ правъ, которымъ присвоивается значенiе вещныхъ правъ помимо записи и которыя напоминаютъ **привилегiи** французскаго права. Согласно Положенiю 9 Iюля 1889 года, „сумма, вырученная отъ продажи имѣнiя, во всякомъ случаѣ, представляется въ мѣстный окружный судъ, независимо отъ того, достаточна или недостаточна она на удовлетворенiе всѣхъ взысканiй“ *). Затѣмъ, изъ представленной суммы, по опредѣленiю окружнаго суда, уплачиваются немедленно нѣкоторыя взысканiя, **предшествующiя** въ старшинствѣ удовлетворенiя **даже публичнымъ ипотекамъ.** Таковыми являются:

а) издержки по взысканiю;

б) церковныя, казенныя и общественныя недоимки за три года до внесенiя отмѣтки объ обращенiи взысканiя (ст. 110);

в) издержки, произведенныя по проданной недвижимости — администрацiей въ видахъ общественной безопасности;

г) платежи за произведенныя работы и труды, понесенные по управленiю симъ имуществомъ, за годъ до производства торга.

Затѣмъ, послѣ записанныхъ ипотекъ — удовлетворяются съ преимуществомъ передъ прочими кредиторами, хотя-бы и незаписанныя требованiя дѣтей, жены и подопечныхъ, когда эти требованiя возникаютъ изъ управленiя должника имуществомъ этихъ лицъ. Такимъ образомъ, въ этой статьѣ (153 ст.) — мы встрѣчаемъ какъ-бы особый конкурсъ (однако безъ производства о несостоятельности). При этомъ права кредиторовъ по закладнымъ вытѣсняются лишь такими требованiями, которыя въ большинствѣ случаевъ не окажутся на столько значительныхъ размѣровъ, чтобы представлять серьезныя опасенiя съ точки зрѣнiя кредита. Наконецъ, относительно процентовъ по внесеннымъ закладнымъ, установлено (ст. 153 — прим.), что, при своевременномъ о нихъ заявленiи, таковые удовлетворяются за три послѣднiе года, наравнѣ съ капиталомъ закладной.

8) Наконецъ, не можемъ не упомянуть о **давности владѣнiя,** какъ о средствѣ прiобрѣтенiя права собственности. Ученiе о прiобрѣтательной давности по балтiйскому Своду — основано на римскихъ началахъ, къ которымъ мы и отсылаемъ; указавъ вмѣстѣ съ тѣмъ на относящуюся сюда ст. 855, III т. Св. Мѣст. узак., изъ которой видно, что силою давности прiобрѣтаются права, получающiя свойство вещное — раньше ихъ внесенiя въ крѣпостныя книги; при чемъ прiобрѣтатель только понуждается къ обязательному внесенiю этихъ правъ.

Мы пересмотрѣли тѣ виды правъ, которыя не установляются впервые черезъ крѣпостную книгу, а лишь могутъ быть черезъ запись обезпечены

*) Ср. Гасманъ и Полькенъ — Положенiе о Преобраз. Суд. Части въ Прибал. губ., т. I, стр. 123 (прим. къ ст. 152).

(ст. 3. Врем. прав.). — Теперь перейдемъ къ тѣмъ правамъ, для которыхъ вещный характеръ и обязательность для третьихъ лицъ установляется только со дня внесенія въ крѣпостныя книги. Это именно тѣ права, которыя основаны на договорѣ, на одностороннемъ заявленіи воли (завѣщаніи), а также на судебномъ рѣшеніи. Ст. 3004 III т. Св. М. Уз. гласитъ, „что корроборація непремѣнно нужна во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда сдѣлкою пріобрѣтаются вещныя права на недвижимости.“ Вторая часть той-же статьи допускала исключеніе для залоговаго права; но это исключеніе устранено судебной реформой; такимъ образомъ сила этой статьи нынѣ уже безусловна. При такомъ общемъ началѣ слѣдуетъ признать, что акты и договоры, являвшіеся по общегерманскому и римскому праву средствомъ пріобрѣтенія правъ, не теряя своей силы, сохраняютъ ее лишь въ видѣ потенціальномъ, т. е. **даютъ основаніе** (titulus) **могущее быть, посредствомъ укрѣпленія, превращеннымъ въ средство пріобрѣтенія права вещнаго.** Громадное большинство вещныхъ правъ относится именно къ этому разряду. Передъ тѣмъ, какъ продолжать наше изложеніе, слѣдуетъ указать вообще тѣ виды правъ въ отдѣльности, о которыхъ повторяются въ разныхъ мѣстахъ свода тѣ-же начала, изложенныя въ 3004 ст. — Сюда относятся:

а) **право собственности,** въ случаѣ производнаго его пріобрѣтенія (ст. 809 — 813, 818 и прим. къ 3878 ст. III т. Св. М. уз.);

б) **раздѣленная собственность,** возникающая при частномъ распоряженіи (ст. 944);

в) **сервитуты,** когда они установляются „приговоромъ суда о раздѣлѣ или распоряженіями частныхъ лицъ, выраженными въ договорѣ или въ завѣщаніи“ (ст. 1251, 1262—1264);

г) **поземельная повинность,** когда она установлена договоромъ либо завѣщаніемъ или другимъ одностороннимъ изъявленіемъ воли (ст. 1310); отчужденіе оброчнаго права — дѣйствительно тоже лишь со дня внесенія въ крѣпостныя книги (ст. 1328);

д) **ипотечный залогъ,** со дня судебной реформы установляемый исключительно черезъ внесеніе въ крѣпостныя книги (ст. 1569 — по Прод.);

е) **заставное владѣніе** учреждается и передается лишь на основаніи особаго акта, внесеніе коего въ крѣпостныя книги — обязательно (ст. 1503, 1523 и 1555);

ж) **право выкупа,** основанное на договорѣ или на одностороннемъ изъявленіи воли (ст. 1617 и 3926); тоже для права преимущественной покупки, основаннаго на договорѣ (ст. 3933);

з) **фамильный фидеикоммисъ,** (ст. 2339), а такъ-же **родовой** (дворянскій) **фидеикоммисъ** (ст. 2539 и 2540);

і) **договоръ о назначеніи наслѣдника** (ст. 2487) и родонаслѣдственный договоръ (ст. 2503);

и) **раздѣлъ наслѣдства,** въ которомъ имѣется **недвижимость** (ст. 2735)*);

к) **аренда,** когда требуется придать ей обязательную для третьихъ лицъ силу (ст. 4126);

л) **наслѣдственная аренда** (эмфитевзисъ) — признается только въ случаѣ внесенія въ крѣпостныя книги; поэтому, въ случаѣ его невнесенія, эмфитев-

*) Относительно Курляндіи дѣйствуетъ ст. 2736, о значеніи коей см. выше (стр. 102).

зисъ не пріобрѣтаетъ даже договорнаго вида, какъ это бываетъ съ простой арендой; онъ въ такомъ случаѣ — почитается вовсе не существующимъ (ст. 4131 — 4133);

м) **товарищество** (полное и на вкладахъ) — имѣетъ вліяніе на недвижимую собственность товарищей лишь со дня внесенія въ книги (ст. 4286 съ примѣч. и ст. 4296);

н) **брачные договоры,** коими дозволяется опредѣлять всякія, по усмотрѣнію, условія о правахъ супруговъ по имуществу, — могутъ имѣть силу и значеніе для третьихъ лицъ только со дня ихъ внесенія въ крѣпостныя книги (ст. 38 и 94) *).

---

*) Ср. „Erdmann" — стр. 399, § 73.

ОДИННАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 2 Іюня 1891 года).

§ 44. Покончивъ съ изложеніемъ тѣхъ матеріальныхъ правъ, которыя составляютъ содержаніе статей крѣпостнаго реестра, намъ слѣдуетъ перейти къ ознакомленію съ существующими видами отмѣтокъ. Руководящее значеніе имѣетъ, по этому вопросу, вторая часть 15 ст. Временныхъ Правилъ, въ которой указываются **шесть видовъ отмѣтокъ.** Передъ тѣмъ, какъ разсмотрѣть въ отдѣльности эти виды, слѣдуетъ установить ту главную идею, которая лежитъ въ основаніи всѣхъ отмѣтокъ. Съ внѣшней стороны, мы опредѣлили (стр. 98 и 100) отмѣтку, какъ понятіе отрицательное, противополагая этотъ видъ записей — статьямъ: **отмѣтка,** съ этой точки зрѣнія, **есть тотъ видъ записей, который не проходитъ черезъ крѣпостной журналъ, не пріобщается къ крѣпостной книгѣ и не создаетъ укрѣпленій.** Но этого мало. Пора остановиться, и для этого понятія, на признакахъ положительныхъ. Таковымъ будетъ намъ служить понятіе пассивно-заинтересованнаго, которое пояснено было выше (стр. 52). Дѣло въ томъ, что **существованіе отмѣтокъ ради пассивно-заинтересованныхъ лицъ** именно соотвѣтствуетъ ихъ отрицательнымъ свойствамъ, т. е. отсутствію въ нихъ укрѣпленныхъ вещныхъ правъ; въ силу чего, претензія защищаемаго лица не облекается въ форму активнаго права, и сила ея не идетъ дальше пассивнаго, хотя въ этомъ видѣ вполнѣ защищеннаго состоянія. **Статьи существуютъ для активныхъ правъ, которыя только и могутъ быть предметомъ укрѣпленій; отмѣтки-же охраняютъ права, пассивно выражающіяся.** Вотъ — главный признакъ для положительнаго опредѣленія отмѣтокъ. Съ этой точки зрѣнія, „все, что могло-бы быть внесено въ видѣ статьи, — впредь до устраненія препятствій, дѣлающихъ окончательное укрѣпленіе невозможнымъ, — записывается въ видѣ отмѣтки“ (п. 6 ст. 15 Врем. Правилъ). Такимъ образомъ, разнообразіе отмѣтокъ почти ничѣмъ не ограничено; было-бы только „согласіе собственника недвижимости“. Не смотря на эту оговорку, будетъ однако справедливо сказать, что **большею частью отмѣтки отличаются характеромъ принудительнымъ,** какъ это видно изъ обозрѣнія п.п. 1 — 5 той-же статьи. Это не значитъ, что принудительность не встрѣчается внѣ области отмѣтокъ. Напротивъ, въ статьяхъ — это начало играетъ значительную роль, напр. въ **принудительномъ залогѣ** (ст. 2 Положенія, лит. Б — „о нѣкот. измѣн. въ зак. объ ипотекахъ“), который достигается общимъ порядкомъ укрѣпленія, хотя безъ „согласія лица, противъ коего укрѣпленіе направлено“ (ст. 43 Врем. Прав.); при этомъ, въ качествѣ „подлиннаго акта“, къ крѣпостной книгѣ пріобщается исполнительный листъ, выданный

съ этой цѣлью изъ суда на основаніи 40 ст. Вр. Прав. *). Если разсмотрѣть отмѣтки съ точки зрѣнія ихъ послѣдствій, то окажутся два вида этихъ послѣдствій, впрочемъ существующіе не всегда одновременно. Примѣнительно къ началамъ, уже изложеннымъ нами выше (стр. 48), отмѣтка иногда сводится къ **запрещенію**, т. е. поражаетъ личную способность владѣльца, въ отношеніи права распоряжаться имуществомъ. Въ другихъ-же случаяхъ, послѣдствіе внесенной отмѣтки имѣетъ характеръ болѣе цѣпкій и **неразрывно слѣдуетъ** за имѣніемъ въ другихъ рукахъ; вслѣдствіе чего, существованіе этого рода послѣдствій — не препятствуетъ распоряженіямъ владѣльца въ отношеніи отчужденія своего имущества; ибо цѣль этихъ отмѣтокъ не въ запрещеніи, а въ **охраненіи старшинства.**

Это различіе настолько существенно и глубоко, что оно проходитъ всюду черезъ всѣ отмѣтки, какъ добровольныя, такъ и принудительныя. Напримѣръ, въ добровольныхъ отмѣткахъ довольно часто установляется **запрещеніе съ согласія собственника,** примѣнительно къ 959 ст. III т. Св. Мѣс. Узак. — Тѣмъ болѣе предоставляется частному соглашенію **отмѣтить заранѣе старшинство** какой-либо **будущей закладной.** Оба вида добровольныхъ отмѣтокъ встрѣчаются на практикѣ главнымъ образомъ по требованіямъ кредитныхъ ипотечныхъ обществъ (напримѣръ Курляндскаго Кредитнаго Общества); эти учрежденія, на основаніи ихъ уставовъ, должны оберегать себя подобными гарантіями въ тѣхъ случаяхъ, когда опредѣленіе ихъ дирекцій (или правленій) о разрѣшеніи ссуды не можетъ быть, почему-либо, немедленно осуществлено; вслѣдствіе чего состояніе имѣнія могло-бы измѣниться въ тотъ промежутокъ времени, пока закладная не совершится окончательно. Нѣтъ основанія отказывать въ занесеніи такихъ отмѣтокъ, коль скоро будущая закладная настолько опредѣлена, что ея тождество не можетъ въ будущемъ возбуждать сомнѣнія; напримѣръ — должна быть указана ея сумма и то опредѣленіе правленія банка, коимъ будущая сдѣлка разрѣшена, подъ условіемъ старшинства.

Если, оставивъ уже добровольныя отмѣтки, составляющія меньшинство, мы обратимся къ принудительнымъ, перечисленнымъ въ пунктахъ 1 — 5 статьи 15 Врем. Правилъ; то мы въ нихъ также найдемъ тѣ два вида дѣйствія, о которыхъ мы говорили. Но здѣсь вопросъ нѣсколько сложнѣе; потому что нѣкоторыя отмѣтки создаютъ только запрещеніе; другія ограждаютъ старшинство будущихъ залоговъ или обремененій; при чемъ есть среди нихъ такія отмѣтки, которыя создаютъ и тѣ и другія послѣдствія. Разсмотримъ эти случаи въ отдѣльности:

1) **Запрещеніе** въ чистомъ его видѣ создается отмѣтками, упомянутыми въ п.п. 1 и 2 ст. 15 Врем. Правилъ; при чемъ это запрещеніе безусловно „препятствуетъ укрѣпленію всякихъ, добровольно установленныхъ собственникомъ недвижимости, правъ на оную“ (ст. 16 тѣхъ-же правилъ). Эти два пункта обнимаютъ случаи „объявленія собственника недвижимости несостоятельнымъ должникомъ“ и „обращеніе взысканія на недвижимое имущество“; вслѣдствіе чего отмѣтка перваго вида вносится въ реестръ на основаніи сообщенія Окружнаго Суда (ст. 3 Врем. Прав. о произв. дѣлъ о несостоят.,

*) Можно сказать, въ этомъ отношеніи, что существуетъ полная параллель между 2 ст. Полож. лит. Б и 3 п. 15 ст. Врем. Прав. Первая установляетъ **статью** объ укрѣпленіи принудительнаго залога; во второмъ случаѣ — создается **отмѣтка**, предшествующая „окончательному укрѣпленію“ такого залога.

прил. къ ст. 162 Положенія); а второй видъ отмѣтки — на основаніи сообщенія судебнаго пристава, исполняющаго судебное рѣшеніе о денежномъ взысканіи, обращенномъ на недвижимое имущество (ст. 110 Положенія). — Отмѣтка о несостоятельности создаетъ болѣе общее запрещеніе, нежели отмѣтка о денежномъ взысканіи, обращенномъ на недвижимое имущество; такъ какъ первая отмѣтка „препятствуетъ укрѣпленію всякихъ правъ, какимъ-бы образомъ они ни были установлены" (добровольно или понудительно); между тѣмъ, какъ вторая отмѣтка препятствуетъ только добровольной продажѣ, вовсе не преграждая пути къ судебнымъ торгамъ, предвѣстницей коихъ она служитъ *). Здѣсь не лишне задаться вопросомъ: если отмѣтка о несостоятельности имѣетъ такое абсолютное дѣйствіе, то какое значеніе имѣетъ въ Прибалтійскомъ краѣ открытіе несостоятельности — до внесенія этой отмѣтки? — Въ III т. Св. Мѣс. Узак. (по прод. 1890 г.) — сохранена, съ распространеніемъ на весь край, ст. 1572, гласящая, что: „внесеніе закладныхъ правъ въ крѣпостныя книги не допускается въ то время, **когда обсуживается вопросъ о состоятельности должника,** и тѣмъ еще менѣе, когда уже открылся надъ его имуществомъ формальный конкурсъ". — При видѣ одной этой статьи, можно было-бы полагать, что не только открытіе несостоятельности, безъ всякой отмѣтки въ крѣпостномъ реестрѣ, но даже простая подача въ судъ просьбы о признаніи несостоятельности — препятствуетъ распоряженію собственника своимъ имуществомъ; коль скоро судъ не отвергъ поданной кредиторомъ просьбы и завелъ дѣло по этой просьбѣ. — Между тѣмъ, изъ 6 ст. Врем. Прав. о произв. дѣлъ о несостоятельности (прил. къ ст. 162 Положенія) — видно, что **„распоряженія** имуществомъ, входящимъ въ составъ конкурсной массы, **совершенныя должникомъ по заявленіи подлежащему суду просьбы о объявленіи его несостоятельнымъ"** — еще **не считаются абсолютно ничтожными;** такъ какъ ихъ ничтожность признается „лишь въ отношеніи конкурсныхъ кредиторовъ". Такимъ образомъ, если эти кредиторы не предъявятъ куда слѣдуетъ ходатайства о признаніи этихъ распоряженій недѣйствительными, то **такія дѣйствія сами по себѣ дѣйствительны.** А разъ они дѣйствительны, то слѣдуетъ считать такую сдѣлку способною учинять переходъ вещныхъ правъ и, вслѣдствіе сего, подлежащею укрѣпленію на общемъ основаніи. Такимъ образомъ, мы полагаемъ, что начальникъ крѣпостнаго отдѣленія, даже зная о томъ, что въ судѣ обсуждается вопросъ о несостоятельности или даже открытъ конкурсъ по дѣламъ записаннаго собственника; тѣмъ не менѣе — не только вправѣ, но даже обязанъ укрѣплять его купчія или закладныя, коль скоро отмѣтка не внесена въ крѣпостной реестръ. Если конкурсъ уже открытъ, то потерпѣвшіе кредиторы будутъ вправѣ предъявить противъ сдѣлки искъ **вещный;** если-же конкурсъ еще не открытъ, то имъ присвоенъ искъ **личный.** Ибо, допустивъ, что такое укрѣпленіе, если еще не объявлена несостоятельность, передаетъ пріобрѣтателю вещныя права; мы должны отсюда заключить, что потерпѣвшіе отъ этой сдѣлки кредиторы могутъ уже защищаться не иначе, какъ **личнымъ искомъ** къ одному несостоятельному. Вещный-же искъ даетъ возможность дѣйствовать и противъ пріобрѣтателя, который вправѣ однако возражать, ссылаясь на свою добросовѣстность **). Впрочемъ, наше тол-

---

*) Ср. выше приведенное сличеніе этой точки зрѣнія съ началами проекта Германскаго Гражд. Уложенія (стр. 51).

**) Ср. аналогію этихъ соображеній на стр. 41.

кованіе совершенно сходится съ мотивами къ ст. 3 тѣхъ-же правилъ о несостоятельности *), изъ коихъ видно, что Государственный Совѣтъ, при обсужденіи этой статьи имѣлъ именно въ виду: „что по дѣйствующимъ въ Прибалтійскихъ губерніяхъ правиламъ о наложеніи запрещеній на недвижимыя имѣнія, **запрещенія** эти, **для дѣйствительности своей, должны быть внесены въ публичныя книги**". Наконецъ, нельзя не обратить вниманія и на тотъ послѣдній доводъ, что если-бы открытіе конкурса имѣло силу запрещенія независимо отъ отмѣтки въ реестрѣ, то такое правило явно противорѣчило-бы 959 ст. III т. Св. М. Уз., въ которой между прочимъ и „судомъ опредѣленное запрещеніе — дѣйствительно для постороннихъ лицъ лишь тогда, когда оно внесено въ надлежащія публичныя книги" **). А разъ неотмѣченное запрещеніе создаетъ, до времени отмѣтки, одно только личное препятствіе для несостоятельнаго, а третьихъ лицъ само по себѣ не обязываетъ, то, по примѣненію вышеизложенныхъ основаній легальнаго вмѣшательства вотчинныхъ установленій (стр. 65) — слѣдуетъ допустить, что въ этомъ личномъ ограниченіи, лишенномъ вещнаго характера, отсутствуетъ достаточное основаніе къ тому, чтобы крѣпостное отдѣленіе отказывало въ укрѣпленіи представленныхъ несостоятельнымъ сдѣлокъ.

2) **Отмѣтки, ограждающія старшинство будущихъ залоговъ и обремененій,** преслѣдуютъ цѣль постороннюю всякому стѣсненію возможности отчуждать имѣніе; для оберегаемыхъ ими интересовъ вовсе безразлично, въ чьихъ рукахъ находится имѣніе; такъ какъ права, ради старшинства коихъ вносятся эти отмѣтки, уже обезпечены тѣмъ, что они неразрывно связаны съ имѣніемъ и **слѣдуютъ** за нимъ въ чьихъ-бы рукахъ имѣніе ни находилось ***). Роль охраненія старшинства вещнаго права присуща въ особенности отмѣткамъ, вносимымъ:

а) „вслѣдствіе судебнаго **опредѣленія о обезпеченіи исковъ**" (п. 3 ст. 15 Врем. Прав. о пор. произ. крѣп. дѣлъ) и

б) вслѣдствіе **„требованій административныхъ мѣстъ и лицъ,** коимъ законъ присвоилъ свойство безспорныхъ, впредь до замѣны сихъ отмѣтокъ статьями (п. 4 той-же статьи) †).

Такъ, не подлежитъ сомнѣнію, что для всѣхъ видовъ вещныхъ правъ, служащихъ предметомъ процесса, смыслъ обезпеченія иска и внесенія о томъ отмѣтки въ реестръ состоитъ въ стремленіи **выиграть время,** оберечь еще не выяснившееся изъ тяжбы право противъ разрушающаго вліянія времени и запозданія его укрѣпленія.

Такимъ образомъ, можно сказать, что если въ 15 ст. Врем. Правилъ — отмѣтки въ пунктахъ 1 и 2 создаютъ запрещеніе и служатъ препятствіемъ къ отчужденію; то съ другой стороны, отмѣтки пунктовъ 3 и 4 служатъ

---

*) Ср. изданіе Гасмана и Нолькена, т. I, стр. 248.

**) Это начало именно расширено со дня судебной реформы и не можетъ допускать исключеній (ср. 1412 ст. III т. Св. Мѣс. Узак. — по прежней редакціи и по прод. 1890 г.).

***) Не лишеннымъ изящества является французское опредѣленіе ипотеки, оттѣняющее именно эту мысль: „ипотека есть право преимущественнаго удовлетворенія, **неразрывно слѣдующее за извѣстнымъ имуществомъ,** обезпечивающимъ уплату обязательства". — („L'hypothèque est un droit de préférence et de suite sur un bien affecté à l'acquittement d'une obligation". — Colmet de Santerre, III стр. 203.

†) Аналогичное значеніе имѣетъ и отмѣтка о „принесеніи жалобы" (п. 5 той-же статьи) — какъ средство оберегания старшинства, въ случаѣ позднѣйшаго удовлетворенія жалобы.

другой цѣли, оберегая старшинство еще не укрѣпленныхъ правъ. Иначе говоря, эта послѣдняя группа отмѣтокъ играетъ служебную роль къ имѣющимъ возникнуть изъ процесса или изъ административныхъ начетовъ и взысканій правамъ; каковыя права должны установиться: или въ видѣ права **собственности** (п. 2 а, въ концѣ, ст. 20 Врем. Прав.); или въ видѣ **обремененій** (сервитутовъ, вотчинныхъ повинностей и т. п.), (п. б. ст. 21 тѣхъ-же правилъ); или, наконецъ, въ видѣ **закладныхъ правъ** (п. 1, б и в ст. 22 тѣхъже правилъ). — Всѣ три вида правъ могутъ быть оберегаемы отмѣткой пункта 3-го, т. е. „судебнымъ опредѣленіемъ о обезпеченіи исковъ; тогда какъ отмѣтка пункта 4-го, по „требованіямъ административныхъ мѣстъ и лицъ" — едва-ли мыслима съ другою цѣлью, какъ ради „установленія закладныхъ правъ". Отсюда возникаетъ одно, полезное для дѣлопроизводства, свѣдѣніе, а именно: отмѣтки, касающіяся обезпеченія спорнаго права собственности, или спорнаго обремененія права собственности — могутъ возникнуть не иначе, какъ въ порядкѣ 110 ст. Положенія, т. е. на основаніи сообщенія судебнаго пристава. Съ этой стороны существуетъ полное сходство порядка возникновенія отмѣтокъ, предусмотрѣнныхъ въ пунктахъ 2 и 3 той-же статьи. Напротивъ, отмѣтки создающія обезпеченіе закладныхъ правъ могутъ возникнуть по бумагамъ двоякаго рода: если онѣ требуются по 3-му пункту, въ видѣ обезпеченія иска о денежномъ требованіи, то таковыя, какъ и предыдущія, создаются изъ сообщенія судебнаго пристава. Если-же отмѣтка, оберегающая закладныя права, вызвана требованіемъ администраціи, то она непосредственно извлекается изъ сообщенія подлежащаго „административнаго мѣста или лица".

Изъ трехъ видовъ отмѣтокъ, обезпечивающихъ старшинство, въ случаѣ спора:

а) о правѣ собственности;

б) объ обремененіяхъ собственности и

в) о закладныхъ правахъ, —

первый видъ имѣетъ двоякое значеніе и дѣйствіе; онъ создаетъ не одно только старшинство заявленнаго спора **о правѣ собственности**; но вмѣстѣ съ тѣмъ, **такой видъ отмѣтки влечетъ за собою силу запрещенія**, (подобно отмѣткѣ пункта 2 ст. 15 Врем. Правилъ), — тѣмъ, что онъ „препятствуетъ укрѣпленію всякихъ, добровольно установленныхъ собственникомъ недвижимости, правъ на оную" *). Эта послѣдняя функція отмѣтки „по спору о правѣ собственности" — такъ рельефна, что законъ (ст. 16 Врем. Прав.), только о ней и упоминаетъ; какъ будто не относя эту отмѣтку къ тѣмъ, которыя охраняютъ старшинство. Но это молчаніе закона насъ не должно смущать. Всѣ отмѣтки, возникающія изъ „судебнаго опредѣленія объ обезпеченіи исковъ", — прежде всего имѣютъ одну общую натуру, которая связываетъ ихъ съ идеею охраненія старшинства. А затѣмъ одна изъ нихъ (т. е. отмѣтка „по спору о правѣ собственности") — имѣетъ, сверхъ того, и свойство запрещенія. Такое пониманіе, угадывающее въ текстѣ закона недосказанное, по нашему мнѣнію, основано на внутренней логикѣ этого закона.

Противоположность двухъ разныхъ силъ, выражающихся въ отмѣткахъ, лучше всего выскажется на примѣрѣ. Весьма соблазнительно такое ошибочное предположеніе, что лицо, получившее изъ суда исполнительный листъ

*) Ср. 16 ст. Врем. Прав., а также Мотивы Государст. Совѣта подъ ст. 15 тѣхъ-же правилъ (изд. Гасмана и Нолькена, I, стр. 302).

на взысканіе въ его пользу извѣстной суммы, имѣетъ въ рукахъ все необходимое для достиженія преимущественнаго и полнаго удовлетворенія, передъ другими запоздавшими взыскателями. Въ дѣйствительности это не такъ. Предъявивъ исполнительный листъ судебному приставу, взыскатель не можетъ отъ него требовать ничего болѣе, какъ **обращенія взысканія на недвижимость,** въ порядкѣ 110 ст. Положенія; вслѣдствіе чего является отмѣтка влекущая за собою **одни лишь запретительныя послѣдствія безъ всякихъ залоговыхъ правъ** *). Если до продажи имѣнія и до истеченія шестинедѣльнаго срока „со дня представленія взысканной суммы въ окружный судъ", къ распредѣленію будутъ предъявлены другіе исполнительные листы, то нѣтъ основанія не распредѣлять этихъ денегъ между ними по соразмѣрности; такъ какъ первый взыскатель, исхлопотавшій отмѣтку, ничего не достигъ, кромѣ запрещенія собственнику отчуждать имѣніе. Если-же взыскатель пожелаетъ воспользоваться выгодами своего болѣе ранняго исполненія, то ему ничего другаго не остается, какъ взять изъ суда, **кромѣ исполнительнаго листа на взысканіе, — еще другой исполнительный листъ, (согласно 40 ст. Врем. Прав.), спеціально предназначенный къ представленію въ крѣпостное отдѣленіе,** (безъ всякаго содѣйствія судебнаго пристава). Такой спеціально для укрѣпленія выданный исполнительный листъ приравняется къ тѣмъ „подлиннымъ актамъ и документамъ", о которыхъ гласитъ 3 ст. Врем. Прав., и пріобщается къ крѣпостной книгѣ; вслѣдствіе чего и создаются права **принудительнаго залога,** съ соотвѣтствующимъ внесеніемъ статьи въ крѣпостной реестръ **). Наконецъ, если взыскатель пожелаетъ, не дождавшись рѣшенія дѣла въ судѣ, охранить будущія залоговыя права по своему взысканію, то онъ получаетъ изъ суда тотъ документъ, въ которомъ выражается **обезпеченіе иска ипотечнымъ порядкомъ** (ст. 94 и 95 Положенія). При этомъ, съ точки зрѣнія крѣпостнаго отдѣленія, совершенно безразлично, состоитъ-ли этотъ документъ въ „копіи постановленія предсѣдателя суда объ обезпеченіи" или въ исполнительномъ листѣ; равно безразлично: будетъ-ли этотъ документъ непосредственно представленъ просителемъ или взыскатель предъявитъ его судебному приставу, отъ котораго поступитъ сообщеніе въ крѣпостное отдѣленіе. Всѣ эти пути равносильны потому, что разъ изъ такого „обезпеченія иска" не возникаетъ укрѣпленія статьи, а лишь только вносится отмѣтка; то и подлинный документъ не нуженъ для крѣпостной книги; а представленныя по этому поводу бумаги просто пріобщаются къ дѣлу. Внесенная-же отмѣтка обезпечиваетъ именно закладныя права согласно 3 п. 15 ст. и п. 1 (в) ст. 22 Врем. Правилъ.

Изложенное до сихъ поръ ученіе объ укрѣпленіи статей и внесеніи отмѣтокъ составляетъ цѣльную и неразрывно связанную систему, логическія свойства которой будутъ наиболѣе понятны, если изобразить ихъ въ нижеслѣдующей таблицѣ. Однако, для устраненія всякаго сомнѣнія въ правильности этой схемы, слѣдуетъ еще разобрать одно возможное возраженіе. Мы понимаемъ укрѣпленіе въ тѣсномъ смыслѣ, какъ дѣйствіе, **исключительно** наполняющее собою крѣпостной журналъ и крѣпостную книгу и **преобладающимъ** образомъ составляющее содержаніе крѣпостнаго реестра, въ видѣ крѣ-

*) Ср. ссылку 110 ст. Пол. на 954, 959 и 1385 ст. III т. Св. М. Уз., а равно п. 2 ст. 15, ст. 16 и п. 2 (а) ст. 20 Врем. Правилъ о пор. пр. крѣп. дѣлъ.

**) Ср. ст. 2 Положенія, лит. Б — „о нѣк. измѣн. въ зак. объ ипот."

постныхъ **статей.** Понятію укрѣпленія мы противоположили внесеніе въ крѣпостной реестръ простыхъ **отмѣтокъ,** для которыхъ закрытъ доступъ въ крѣпостную книгу и въ крѣпостной журналъ. На этой системѣ основана была, до сихъ поръ, практика нашего крѣпостнаго отдѣленія, въ которомъ требованія о внесеніи отмѣтокъ никогда не проходятъ черезъ журналъ. Нѣкоторое сомнѣніе въ правильности этого послѣдняго правила вытекаетъ однако изъ 62 ст. Врем. Правилъ, на основаніи которой „внесеніе отмѣтокъ удостовѣряется выдачею копій съ опредѣленій начальника крѣпостнаго отдѣленія" каковыя, по ст. 52 и 56, „вносятся въ крѣпостной журналъ". Сталобыть, не слѣдовало-ли бы вносить въ крѣпостной журналъ также требованія объ отмѣткахъ?

Провѣримъ еще разъ, насколько надежна та аргументація, на которой система основывается (стр. 93—100). Не можетъ подлежать сомнѣнію, что на основаніи отмѣтокъ не могутъ выдаваться никакіе крѣпостные акты, и что соотвѣтствующія имъ бумаги, или „отношенія судебнаго или другаго правительственнаго мѣста или должностнаго лица — пріобщаются къ крѣпостному дѣлу о подлежащей недвижимости" (ст. 58 Вр. Прав.) *). Не соглашаться съ изложенной системой можно кажется, только въ одномъ пунктѣ. Мы истолковали ст. 47 Врем. Правилъ въ томъ смыслѣ, что „въ крѣпостной журналъ требованія вносятся **только для укрѣпленія**" (стр. 99). Но предположимъ, наоборотъ, такое разсужденіе: „каждое требованіе о производствѣ укрѣпленія вносится непремѣнно въ крѣпостной журналъ; но сюда же вносятся и другія требованія, не касающіяся производства укрѣпленія, но дающія отмѣтки". Этого законъ не говоритъ, но и не отрицаетъ. Такое толкованіе имѣло-бы за себя кое-какія удобства; напримѣръ, оно устранило-бы всякое сомнѣніе въ правильномъ употребленіи слова „запись" въ ст. 23—25 Врем. Правилъ (стр. 99); оно дало-бы въ журналѣ общее мѣрило старшинства для **всѣхъ** заявленій; чего теперь мы, безспорно, не имѣемъ; наконецъ оно вполнѣ соотвѣтствовало-бы 62 ст. Врем. Правилъ. Но для того, чтобы допустить такое толкованіе, мы неизбѣжно должны примириться съ тѣмъ предположеніемъ, что „крѣпостной" журналъ не есть по своему содержанію **крѣпостной,** а просто **настольный** журналъ, открытый для крѣпостныхъ и некрѣпостныхъ заявленій. Это соображеніе, по нашему мнѣнію, неотразимо существенно; ибо укрѣпленіе есть настолько преобладающая функція, что для нея должна существовать особая книга, совмѣщающая въ себѣ всѣ укрѣпленія. Въ этомъ несомнѣнно состоитъ идея **крѣпостнаго** журнала, и трудно допустить такой порядокъ мыслей, при которомъ должно быть признано, что въ крѣпостномъ отдѣленіи нѣтъ крѣпостнаго журнала, а существуетъ только „настольный" журналъ, ошибочно названный крѣпостнымъ, для всякаго рода поступленій. Ибо, если разсуждать съ математической точностью, то другаго исхода нѣтъ. Или этотъ журналъ есть крѣпостной; тогда въ немъ нѣтъ мѣста для отмѣтокъ. Или въ немъ записываются всѣ поступленія; тогда это не есть „крѣпостной журналъ".

По этимъ соображеніямъ, указанныя возраженія противъ нашей системы кажутся намъ мало убѣдительными. Сюда присоединяются еще нѣкоторые доводы о внутреннемъ содержаніи идеи укрѣпленія, о которыхъ будетъ рѣчь впереди (§ 50).

---

*) Тоже подтверждается и въ мотивахъ Госуд. Совѣта, къ ст. 62; см. у Гасмана и Нолькена, стр. 331.

ТАБЛИЦА,

изображающая **юридическую природу записей,** ихъ дѣленіе, объемъ, цѣль и порядокъ возникновенія.

Родъ.	Видъ.	Объемъ того и другаго понятія.		Цѣль.	Порядокъ возникновенія.
Записи крѣпостнаго реестра.	Статьи.	I. **Укрѣпляютъ установленіе правъ,** (возникающихъ только изъ записи); 1) по **договору, завѣщанію** или **судебному рѣшенію:** — собственность (полная или раздѣленная), сервитуты и повинности (добровольныя и судомъ установленныя), выкупъ (добровольный), заставъ, залогъ, фидеикоммисъ (наслѣдственный и родовой), аренда (срочная и наслѣдственная), раздѣлъ, товарищество и брачный договоръ (относительно недвижимостей).		Существуютъ для активно-уполномоченныхъ.	Изъ подлинныхъ актовъ, черезъ укрѣпленіе по крѣпостному журналу, съ пріобщеніемъ акта къ крѣпостной книгѣ.
		II. **Укрѣпляютъ обезпеченіе правъ,** (возникшихъ независимо отъ записи); 2) **изъ естественныхъ событій:** — приращеніе, наслѣдство; 3) **по закону:** — экспропріація, конфискація, пожалованье, законные сервитуты, повинности или выкупъ, общность супруговъ по имуществу, права въ казенныхъ имѣніяхъ, привилегіи, пріобрѣтательная давность.			
	Отмѣтки.	Запрещеніе.	а) отмѣтка о несостоятельности, б) „ объ обращ. ден. взыск. на недв. в) „ о добровольномъ запрещеніи,	Для пассивно-заинтересованныхъ.	Изъ однихъ сообщеній, безъ крѣпостнаго журнала и внѣ крѣпостной книги.
			г) „ о судеб. обезпеч. спора о правѣ собственности.	Охраненіе старшинства.	
		д) отмѣтка о суд. обезп. спора объ огр. собств. е) „ о суд. обезп. спора о залог. правѣ ж) „ объ администр. обезп. залог. правъ, з) „ о подан. жал. на отказъ въ укрѣпл. і) „ охраняющ. старшинство, уступленное будущей статьѣ.			

§ 45. **Распредѣленіе записей по частямъ и графамъ крѣпостнаго реестра** указано въ статьяхъ 17—22 Врем. Правилъ о пор. произ. крѣп. дѣлъ. Общее дѣленіе крѣпостнаго реестра, согласованное съ ст. 29 Высоч. Утв. Мнѣнія Гос. Сов. отъ 19 Мая 1881 года, очевидно ведетъ свое происхожденіе изъ прусскаго грундбуха по формуляру 1872 года (стр. 33). Разница состоитъ главнымъ образомъ, въ томъ, что отдѣлъ прусскаго грундбуха состоитъ изъ заглавнаго листа и **трехъ частей;** а нашъ крѣпостной отдѣлъ — изъ заглавія

и **четырехъ частей.** Иначе говоря, то, что въ прусскомъ грундбухѣ совмѣщено въ одномъ лишь подробнѣйшемъ заглавномъ листѣ, (т. е. наименованіе, мѣсто нахожденія, составъ и пространство недвижимости, ея принадлежности, приращенія и отдѣляемые изъ нея участки); все это раздѣляется въ Прибалтійскомъ крѣпостномъ реестрѣ между **заглавнымъ листомъ,** въ которомъ значатся наименованіе и мѣстонахожденіе недвижимости, — и **первою частью,** въ которой означается все прочее. Затѣмъ, можно сказать, что II, III и IV часть нашего крѣпостнаго отдѣла почти совершенно соотвѣтствуютъ частямъ I, II и III прусскаго крѣпостнаго отдѣла *). Въ каждой части крѣпостнаго отдѣла имѣются по двѣ графы, или болѣе того. Съ этимъ связывается постоянно одна общая мысль: выразить, относительно каждаго элемента данной части — приливъ и отливъ — т. е. явленіе положительное и отрицательное. Въ наиболѣе простомъ видѣ выражается эта мысль въ I-й и и въ IV-й части. Такъ, напримѣръ, въ I-й части, 1-я графа изображаетъ составныя части имѣнія и присоединяемые къ нему участки и принадлежности; а 2-я графа содержитъ участки, отдѣляемые отъ недвижимости. Между тѣмъ, въ IV-й части, 1-я и 2-я графа содержатъ закладныя, въ противоположность графамъ 4-й и 5-й, въ которыхъ выставляются погашенія (частичныя или полныя) по тѣмъ-же закладнымъ.

Болѣе осложняется эта мысль въ III-й части, гдѣ во 2-й графѣ пишутся не одни уничтоженія обремененій первой графы, но также и перемѣны; т. е. такія записи, которыя въ свою очередь представляютъ понятіе положительное, способное также вызывать погашенія и уничтоженія; вслѣдствіе чего уже въ предѣлахъ той-же 2-й графы являются положительныя и отрицательныя записи, съ одной стороны создающія, съ другой стороны уничтожающія эти перемѣны. Этого обстоятельства уже нѣтъ въ IV-й части, гдѣ III-я графа особо существуетъ, какъ для учиненія перемѣнъ, такъ и для ихъ уничтоженія.

Наконецъ, наибольшее осложненіе руководящей мысли прилива и отлива — представляетъ сопоставленіе обѣихъ графъ II-й части. Первая графа означаетъ собственника и его правооснованіе. Утрата этого правооснованія, иначе говоря, отчужденіе имущества — не выражается во 2-й графѣ. Это невозможно, потому что каждый переходъ собственности имѣетъ ту особенность, что создавая утрату правъ отчуждателя, онъ является вмѣстѣ съ тѣмъ возникновеніемъ положительныхъ правъ пріобрѣтателя. Поэтому всѣ эти отчужденія записываются подъ рядъ, въ 1-й графѣ. Вторая-же графа существуетъ для **запрещеній.** Въ ней исключительно выражаются такія записи, которыя лишаютъ собственника **права распоряженія** его имуществомъ. Отсюда ясно, что **вторая графа II-й части** не способна изображать правъ, положительно уполномоченныхъ лицъ; основываясь на ея записяхъ, никто не вправѣ распоряжаться чѣмъ-бы то ни было въ имуществѣ. Ясно такимъ образомъ, что роль этой графы такова, что она **исключительно ограждаетъ пассивно-заинтересованныхъ лицъ,** о которыхъ была рѣчь неоднократно. А такъ какъ эта функція лежитъ, какъ мы видѣли (стр. 114), главнымъ образомъ въ основаніи отмѣтокъ; то отсюда вытекаетъ такое положеніе, что **эта графа исключительно пополняется отмѣтками, и въ ней нѣтъ мѣста для статей.** Такимъ-

*) Наиболѣе рѣзкимъ уклоненіемъ является наша 2-я графа II-й части, въ которой числятся запрещенія. Таковыя, по прусскому грундбуху, числятся въ слѣдующей части, вмѣстѣ съ „обремененіями собственности". Впрочемъ это различіе имѣетъ полное свое оправданіе въ болѣе повышенномъ и безусловномъ значеніи нашихъ „запрещеній".

же образомъ будетъ справедливо замѣтить, что **1-я графа II-й части,** обязательно существующая для укрѣпленія активныхъ правъ, не можетъ содержать отмѣтокъ и **создана только для статей.**

Эта необыкновенная стройность присуща только II-й части крѣпостнаго реестра. О первой части мы говорить не будемъ; такъ какъ она не содержитъ выраженій какихъ-либо сдѣлокъ и имѣетъ лишь описательный для имѣнія характеръ; можно считать ея записи дополненіемъ ко II-й, а иногда къ III-й части, (въ случаѣ п. 1 (в) ст. 19 Вр. Прав.). Третья и четвертая часть могутъ во всѣхъ своихъ частяхъ представлять какъ статьи, укрѣпляющія права, такъ и отмѣтки, ограждающія какое-либо старшинство обремененій (п. 1 (б) ст. 21 Вр. Прав.) или закладныхъ правъ (п. 1, в, ст. 22 тѣхъ-же правилъ). Такимъ образомъ въ одной лишь II-й части выражена такая ясная противоположность: въ первой графѣ — активныя права, въ выраженіи статей; во второй графѣ, огражденіе пассивно-заинтересованныхъ, въ видѣ отмѣтокъ.

Разсмотрѣніе 20 ст. Врем. Правилъ подтвердитъ это построеніе.

О правахъ полнаго собственника или „лица, пользующагося всею недвижимостью на правахъ собственности" (dominus utilis) распространяться не приходится: ихъ активная уполномоченность опредѣляется статьею 707 и 942, III т. Св. Мѣс. Узак. — Но и верхній (прямой) собственникъ (dominus directus), вносимый въ ту-же графу, не лишенъ активныхъ правъ; хотя ему и принадлежитъ одна „сущность вещи". Активность этихъ правъ выражена въ ст. 951, 1327 и друг. III т. Св. Мѣс. Узак. — Такія-же активныя права принадлежатъ и обоимъ супругамъ, въ случаѣ законной общности имущества; такъ какъ право отчужденія принадлежитъ имъ на такихъ-же основаніяхъ, какъ совладѣльцамъ (ст. 83, III т. Св. М. Уз.). Поэтому эта „общность имущества указывается" не иначе, какъ статьею и притомъ въ этой-же 1-й графѣ.

Вторая-же графа, согласно п. 2 ст. 20 Врем. Прав., содержитъ:

1) отмѣтки о **несостоятельности** собственника и объ **обращеніи взысканія** на недвижимость; въ томъ и другомъ случаѣ здѣсь является **запрещеніе** въ чистомъ его видѣ (стр. 115);

2) отмѣтки, **обезпечивающія право собственности,** наложенныя вслѣдствіе судебнаго о томъ спорѣ; это тотъ видъ отмѣтокъ, за которымъ мы признали смѣшанную природу **запрещенія** и огражденія **старшинства** заявленнаго спора;

3) установленное договоромъ, либо завѣщаніемъ **запрещеніе отчуждать** недвижимость (ст. 959, III т. Св. Мѣст. Узак.); за которымъ мы уже признали свойство отмѣтки (стр. 115);

4) учрежденіе на недвижимости наслѣдственнаго **фидеикоммиса;** договоры о **назначеніи наслѣдника,** касающіеся недвижимости, въ томъ числѣ и **родонаслѣдственные** договоры; наконецъ — учрежденіе на недвижимость родоваго фидеикоммиса (ст. 2339, 2487, 2494, 2503 и 2539 того-же Свода).

Принадлежность первыхъ трехъ случаевъ къ разряду отмѣтокъ, создающихъ запрещеніе, выяснено нами выше и не требуетъ новаго поясненія. Нѣкоторое затрудненіе и сомнѣніе представляетъ, напротивъ, послѣдняя группа, которую мы можемъ считать нераздѣльною въ виду того, что всѣ виды фидеикоммиса и наслѣдственныхъ договоровъ имѣютъ общую черту: стѣсненіе непосредственнаго фидеикоммиснаго владѣльца или ограниченнаго договоромъ наслѣдодателя въ свободномъ распоряженіи предоставленнымъ ему имуществомъ. Лицо, въ пользу коего существуетъ такое стѣсненіе, не участвуетъ въ распоряженіяхъ по имуществу вмѣстѣ съ владѣльцемъ и не обла-

даетъ никакими правами, выражающимися въ активной формѣ; пока не послѣдуетъ какого либо противозаконнаго распоряженія владѣльца. Такое положеніе вполнѣ соотвѣтствуетъ понятію пассивной заинтересованности рода или семьи, въ случаѣ фидеикоммиса, или заинтересованности договорнаго наслѣдника, въ прочихъ случаяхъ. Такимъ образомъ, огражденіе этихъ интересовъ черезъ внесеніе отмѣтки во 2-й графѣ вполнѣ вяжется съ нашимъ предыдущимъ изложеніемъ. Между тѣмъ, сомнѣніе вытекаетъ изъ нижеслѣдующаго.

Нельзя допустить, чтобы учредительный актъ, коимъ впервые имѣніе превращается въ фидеикоммисъ, не укрѣплялся по крѣпостному журналу и не пріобщался къ крѣпостной книгѣ. Этимъ актамъ придается большое значеніе; они глубоко отражаются на активной сторонѣ владѣльческихъ правъ и измѣняютъ на вѣчныя времена юридическое свойство имѣній. Такимъ образомъ — укрѣпленіе необходимо для фидеикоммиса; между тѣмъ — пассивной заинтересованности рода или семьи учредителя — соотвѣтствуетъ не укрѣпленная статья, а простая отмѣтка. Какъ выйти изъ такого противорѣчія?

По нашему мнѣнію представляется одинъ единственный исходъ, по аналогіи съ тѣми случаями, когда фидеикоммисъ учреждается не при жизни учредителя, а въ его завѣщаніи (ср. 2528 ст. III Св. Мѣст. Узак.). — Тогда-же является неизбѣжно двойная запись въ двухъ графахъ: въ 1-й графѣ — **статья,** укрѣпляющая завѣщаніе, установляющее фидеикоммисъ; во 2-й графѣ — вытекающее изъ фидеикоммиса ограниченіе владѣльца посредствомъ **отмѣтки** (по 2 п. (д) ст. 20 Врем. Прав.). То, что въ такомъ полномъ видѣ вносится, въ случаѣ завѣщательнаго учрежденія, въ крѣпостной реестръ, должно также логически повторяться и при укрѣпленіи такого акта, въ которомъ **владѣлецъ еще при жизни своей учреждаетъ фидеикоммисъ.** Съ момента учрежденія было-бы неправильно считать владѣльца управомоченнымъ по послѣдней внесенной статьѣ (1 графы), въ которой онъ значится полнымъ собственникомъ. **Онъ уже не полный собственникъ, а фидеикоммисарій** и какъ таковой — долженъ быть внесенъ въ 1-ю графу, независимо отъ огражденія пассивныхъ интересовъ рода черезъ запись 2-й графы. Вотъ, почему мы полагаемъ, что вся логика предшествующаго изложенія приводитъ къ необходимости, **при каждомъ учрежденіи фидеикоммиса:**

а) **укрѣплять черезъ крѣпостной журналъ и крѣпостную книгу актъ, учреждающій фидеикоммисъ;** а затѣмъ

б) въ крѣпостной реестръ вносить во II-ю часть одновременно двѣ записи: въ 1-ю графу — **статью о правахъ фидеикоммисарія,** вытекающихъ изъ укрѣпленія; во 2-ю-же графу — **отмѣтку объ ограниченіи его правъ въ пользу пассивно-заинтересованнаго рода.**

Такое построеніе не выражено прямо въ текстѣ 20-й статьи; но оно согласно съ п. 1 (б) этой статьи, обязывающимъ означать въ 1-й графѣ, „основаніе владѣнія". Между тѣмъ, не подлежитъ сомнѣнію, что для фидеикоммисарія предыдущій актъ пріобрѣтенія на правѣ собственности уже не можетъ никоимъ образомъ считаться „основаніемъ владѣнія". Не менѣе утвердительно слѣдуетъ отнестись и къ тому вопросу, насколько такое „основаніе владѣнія" (помимо ограниченія), содержится именно въ актѣ, учреждающемъ фидеикоммисъ.

ДВѢНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 10 Іюня 1891 года).

§ 46. Изъ предшествующаго изложенія должно быть вполнѣ ясно, въ чемъ состоитъ **внесеніе въ крѣпостныя книги**, въ смыслѣ 1 п. 3002 ст. III т. Св. Мѣст. Узак. и вообще всѣхъ аналогичныхъ статей Свода Гражданскихъ Узаконеній губерній Остзейскихъ, въ которыхъ это понятіе представляется, какъ нѣчто цѣльное, съ внѣшней стороны, т. е. безъ различія того или другаго разряда книгъ, — тѣхъ или другихъ укрѣпляющихъ дѣйствій. Опредѣливъ тотъ кругъ сдѣлокъ, для которыхъ внесеніе создаетъ первоначальное установленіе вещнаго права и отличивъ ихъ отъ другой группы сдѣлокъ, для коихъ внесеніе является ничѣмъ инымъ, какъ видомъ обезпеченія вещнаго права; — мы вмѣстѣ съ тѣмъ опредѣлили одну изъ сторонъ вопроса о степени достовѣрности ипотечныхъ книгъ въ Прибалтійскомъ краѣ; это есть отрицательная сторона общественной достовѣрности; въ ней-же заключается мѣрило полноты нашихъ крѣпостныхъ книгъ (стр. 44 и 100).

Теперь подвергнемъ ближайшему изученію другую, болѣе внутреннюю сторону того-же свойства общественной достовѣрности, по слѣдамъ тѣхъ теоретическихъ вопросовъ, которые мы назвали положительной стороной того-же начала (стр. 38 и слѣд.), и которыми опредѣляется степень вѣрности нашихъ книгъ. Это тоже, что нерѣдко называютъ **безповоротностью** въ записяхъ; ибо разъ это свойство за ними признается, то книга, состоящая изъ безповоротно внесенныхъ записей — заслуживаетъ полнаго довѣрія; иначе говоря, общественная ея достовѣрность тогда укрѣпляется безусловно.

Для изслѣдованія этой стороны дѣла, мы сначала поставимъ общій вопросъ: **каковы внутреннія послѣдствія записи**, именно для тѣхъ сдѣлокъ, для которыхъ внесеніе создаетъ первоначальное установленіе вещнаго права? Общимъ правиломъ, выраженнымъ въ 3004 ст. III т. Св. М. Уз. является то, что **только корроборація даетъ вещное право**. Стало быть до укрѣпленія право уже существуетъ; въ какомъ видѣ — мы это сейчасъ увидимъ; но съ этого именно момента возникаетъ полное вещное право.

Ближайшее изслѣдованіе вопроса будетъ удобнѣе всего на отдѣльномъ видѣ, и притомъ на главномъ изъ вещныхъ правъ, именно на правѣ собственности. По римско-германскимъ началамъ, право собственности, пріобрѣтенное посредствомъ какой-либо сдѣлки, считается окончательно перешедшимъ посредствомъ **передачи** предмета во владѣніе пріобрѣтателя. Это выражаетъ и Прибалтійскій Сводъ Гражданскихъ Узаконеній въ ст. 799 и 800, указывая на необходимость передачи, „посредствомъ которой право собственности на вещь переходитъ къ новому пріобрѣтателю въ томъ-же объемѣ, въ какомъ оно принадлежало передавшему“. Это общее начало, въ интересахъ кредита, подверглось ограниченію во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда рѣчь

идетъ о пріобрѣтеніи недвижимой собственности. — „Простая передача еще не даетъ пріобрѣтателю недвижимости полнаго на нее права собственности; оно усвоивается лишь вслѣдствіе постановленія подлежащаго присутственнаго мѣста (нынѣ-же крѣпостнаго отдѣленія), о внесеніи юридическаго основанія пріобрѣтенія и изготовленныхъ по оному актовъ въ публичныя, установленныя для сего крѣпостныя книги" (ст. 809, III т. Св. М. Уз.). Это не значитъ, чтобы „передача" лишена была для пріобрѣтателя недвижимости всякаго юридическаго значенія; еще меньше — чтобы передача въ такомъ случаѣ совершенно была уничтожена и замѣнена корроборацiей. Наоборотъ, слѣдуетъ понимать, что для недвижимостей существуетъ и передача и корроборація, и каждая имѣетъ свое значеніе сама по себѣ. Но каково-бы ни было это значеніе, передача недвижимости утратила ту роль, которую она играла въ римскомъ правѣ и которая сохранилась въ отношеніи движимости. Не она служитъ порогомъ для пріобрѣтенія права собственности, какъ права вещнаго. Она уступила эту роль корроборацiи.

Спрашивается, какія-же свойства сохранила еще передача; чѣмъ-же она обереглась отъ окончательной гибели и утраты всякаго юридическаго бытія?

Иначе говоря, каково юридическое положеніе того пріобрѣтателя, который вступилъ во владѣніе недвижимостью, но еще не достигъ внесенія въ крѣпостныя книги?

Передача можетъ произойти разнообразными путями. Самымъ торжественнымъ образомъ она можетъ совершаться посредствомъ **ввода во владѣніе** недвижимостью. Этотъ обрядъ вовсе не обязателенъ и зависитъ отъ желанія пріобрѣтателя. Но въ виду ст. 1424 Уст. Гр. Суд., которой нѣтъ основанія не примѣнять въ данномъ случаѣ, не смотря на то, что вводъ въ Прибалтійскихъ губерніяхъ вовсе не имѣетъ того значенія, которое присвоено ему въ Имперіи; — самый вводъ предполагаетъ уже состоявшееся укрѣпленіе акта пріобрѣтенія. Слѣдовательно при предположеніи простой передачи, мы устранимъ случай совершенія ввода и обратимся къ другимъ видамъ передачи. Таковая можетъ состояться посредствомъ: „врученія инвентаря недвижимости, или-же надлежащаго на нее указанія, а также передачею ключей, поземельныхъ или домовыхъ документовъ и т. д." (ст. 808, III т. Св. М. Уз.). Во всякомъ случаѣ, можетъ длиться такое положеніе, при которомъ пріобрѣтатель, не пользуясь выгодами внесенія въ крѣпостныя книги, однако уже имѣетъ въ рукахъ пріобрѣтательный актъ и, кромѣ того, владѣетъ недвижимостью и пользуется ею безпрепятственно, получая съ нея доходы и плоды. Слѣдуетъ опредѣлить юридическое положеніе такого владѣльца.

Самою видною его прерогативой будетъ конечно право его разсчитывать на охраненіе предоставленнаго ему владѣнія. Съ самаго момента передачи (съ ограниченіемъ однако для Курляндіи, требованіемъ истеченія 6-ти недѣльнаго срока владѣнія — 685 ст. прим. — III т. Св. М. Уз.), — **владѣльческій искъ** по 4 п. 29 ст. у. г. с. (нынѣ замѣненному для Прибалтійскаго края 1 п. 69 ст. Положенія) состоитъ къ услугамъ невнесеннаго въ крѣпостныя книги пріобрѣтателя. Болѣе подробныя указанія поссесуарной защиты содержатся въ 682—699 ст. III т. Св. М. Уз. — Такимъ образомъ ясно, что это положеніе сводится къ такъ называемому въ римскомъ правѣ „possessio ad interdictum", и что владѣлецъ можетъ во всякое время требовать **охраненія своего владѣнія** не только отъ покушеній лицъ, желающихъ его вытѣснить или воспрепятствовать его пользованію, но даже отъ угрозъ (ст. 684 III т. Св. М. Уз.). Въ случаѣ уже послѣдовавшаго насилія, дается ему **воз-**

становленіе нарушеннаго владѣнія. Въ томъ и другомъ случаѣ владѣльца защищаетъ современный интердиктъ, т. е. опредѣленіе мироваго судьи, и притомъ — только мироваго судьи, а не окружнаго суда; такъ какъ въ Прибалтійскихъ губерніяхъ годовой срокъ „на предъявленіе иска объ отнятіи или о простомъ только нарушеніи владѣнія" — считается не простымъ процессуальнымъ срокомъ, какъ былъ полугодовой срокъ по 4 п. 29 ст. у. г. с., а влечетъ за собою **утрату права на владѣльческій искъ въ силу давности.** Такимъ образомъ, потерпѣвшій отъ нарушенія владѣнія, если онъ бездѣйствовалъ у мироваго судьи въ теченіи года, уже теряетъ всякое право на возстановленіе его нарушеннаго владѣнія. Послѣ того можетъ быть предъявленъ одинъ лишь виндикаціонный искъ въ окружномъ судѣ; но на предъявленіе этого иска невнесенный въ крѣпостныя книги владѣлецъ не имѣетъ права.

Изъ уподобленія невнесеннаго владѣльца состоянію именуемому: „possessio ad interdictum" вытекаетъ необходимость признать за его владѣніемъ свойство пригодности къ превращенію въ полную собственность путемъ давности. Мы предположили чистѣйшій случай пріобрѣтенія недвижимости — по сдѣлкѣ, заключенной съ ея собственникомъ. Слѣдовательно, въ такомъ примѣрѣ, нѣтъ рѣчи объ отсутствіи „доброй вѣры владѣльца". Мы предположили, что единственнымъ порокомъ является отсутствіе корроборацiи. Поэтому правильно будетъ допустить, что неукрѣпленная сдѣлка о пріобрѣтеніи будетъ въ рукахъ владѣльца тѣмъ „законнымъ основаніемъ владѣнія" („justus titulus"), котораго требуютъ ст. 820 и 830, III т. Св. М. Уз. для того, чтобы давность возымѣла свое дѣйствіе и могла превратить владѣніе въ собственность. Со дня истеченія, при указанныхъ условіяхъ, срока пріобрѣтательной давности, вотчинная „безправность" невнесеннаго владѣльца (813 ст. III т. Св. М. Уз.) — прекращается; невнесеніе ему уже не вредитъ; онъ помимо книгъ является уже неограниченнымъ собственникомъ въ своей недвижимости и имѣетъ полное право „требовать внесенія сего пріобрѣтенія въ судебныя книги на свое имя" (ст. 855, III т. Св. М. Уз.). Съ этого дня однако, онъ есть собственникъ помимо записи. Она ему не нужна для „установленія", а только — для „обезпеченія" его вещныхъ правъ (ст. 3 Врем. Правилъ). Вотъ почему законодатель предусмотрѣлъ, что съ этого момента, владѣлецъ-собственникъ уже такъ мало заинтересованъ въ записи, что могъ-бы ею пренебрегать, въ ущербъ общественной достовѣрности крѣпостныхъ книгъ; а потому законъ не только предоставляетъ ему право, но даже возлагаетъ на него **обязанность** требовать упомянутаго внесенія. До истеченія давности, невнесенный пріобрѣтатель имѣлъ одну только возможность исправить свой порокъ, потребовавъ отъ собственника докончить начатое дѣло — выраженіемъ согласія на укрѣпленіе пріобрѣтательнаго акта; а въ случаѣ отказа, обратившись къ судебному понужденію. Но крѣпостному отдѣленію не предоставлено вступаться за интересы пріобрѣтателя, и укрѣпленіе это немыслимо иначе, какъ по изъявленіи собственникомъ своего согласія на укрѣпленіе или-же по представленіи, взамѣнъ этого согласія, рѣшенія, вступившаго въ законную силу. Со дня истеченія давности, пріобрѣтатель загладилъ свой порокъ; онъ ни въ чьемъ согласіи не нуждается; онъ самъ собственникъ. Поэтому **крѣпостное отдѣленіе вправѣ и обязано укрѣплять актъ пріобрѣтенія, даже противъ воли отчуждателя, если ему представятъ доказательство подлежащаго учрежденія объ истеченіи надлежащей давности, при условіяхъ 820 ст. III т. Св. М. Уз.** — Остается конечно опредѣлить, что слѣдуетъ признавать „подлежащимъ учрежденіемъ". Это опредѣлится конечно

будущей практикой. По нашему мнѣнію было-бы желательно, въ этомъ отношеніи, воспользоваться практикой, установившейся въ Имперіи по дѣламъ давностнаго владѣнія — и считать компетентными окружные суды на общемъ основаніи *).

Предположимъ теперь, что пріобрѣтатель, вслѣдъ за совершеніемъ акта пріобрѣтенія недвижимости, безотлагательно озаботился внесеніемъ этого акта въ крѣпостныя книги. Разсмотримъ **послѣдствія** такого **внесенія**.

Прежде всего, необходимо замѣтить, что акты, сами по себѣ не составленные къ тому, чтобы немедленно отчудить право собственности или иное вещное право, не могутъ быть предметомъ корроборацiи, пока они содержатъ одну только облигаціонную силу. Такъ, напримѣръ, если заключена сдѣлка, имѣющая отчудить право собственности, но подъ **отсрочивающимъ суспенсивнымъ условіемъ**, то такая сдѣлка не можетъ быть укрѣплена и внесена въ крѣпостныя книги раньше исполненія этого условія (ст. 817 и 818). Такимъже образомъ не могутъ быть укрѣпляемы договоры запродажи или задаточной росписки на томъ основаніи, что цѣль этихъ договоровъ лишена всякаго вещнаго характера; если-же содержаніе этихъ договоровъ облекается въ такую форму, изъ которой возникаютъ вещныя послѣдствія, то самое ихъ свойство измѣняется и превращается въ нѣчто другое.

При такой оговоркѣ, намъ предстоитъ выдѣлить въ чистомъ видѣ **дѣйствіе, произведенное именно корроборацiею**; зная заранѣе, что изъ крѣпостныхъ книгъ устранены всѣ сдѣлки — сами по себѣ не способныя къ созданію и перенесенію вещнаго права. Самымъ виднымъ преимуществомъ, получаемымъ пріобрѣтателемъ только съ момента укрѣпленія, является **право защищаться черезъ виндикацію**. До внесенія въ крѣпостныя книги, пріобрѣтатель имѣлъ только право личнаго иска къ собственнику, на предметъ его понужденія къ укрѣпленію акта; въ лучшемъ случаѣ пріобрѣтатель могъ сдѣлаться фактическимъ владѣльцемъ и защищаться поссесуарнымъ искомъ. Послѣ внесенія, пріобрѣтатель, въ качествѣ собственника, „можетъ вчинать искъ о собственности (rei vindicatio) противъ каждаго, кто незаконнымъ образомъ удержитъ его вещь“ — (ст. 897, III т. Св. М. Уз.). Предположенія этого иска уже не связаны съ фактомъ нарушенія владѣнія; а обнимаютъ собою неограниченную возможность изъять недвижимость изъ „посторонняго“ владѣнія (ст. 3014, III т.); вообще говоря, т. е. внѣ спеціальныхъ условій ипотечнаго права, виндикація даетъ возможность требовать возвращенія своей вещи, хотя-бы владѣющій былъ „въ доброй вѣрѣ“ и пріобрѣлъ недвижимость по договору отъ посторонняго лица, котораго онъ ошибочно считалъ за собственника (ст. 909, 919 и 921, III т.). Для торжества виндикаціоннаго иска, записанный въ книгу собственникъ имѣетъ одну единственную обязанность: **онъ долженъ доказать, что дѣйствительно пріобрѣлъ принадлежащее ему право законнымъ образомъ** (ст. 917, III т.). Между тѣмъ, разъ законъ прямо установляетъ, что „собственникомъ недвижимости признается лишь тотъ, кто означенъ такимъ въ крѣпостныхъ книгахъ,

*) По всей вѣроятности, практика окружныхъ судовъ въ подобныхъ дѣлахъ воспользуется гарантіями вызывнаго производства, когда дѣло о признаніи пріобрѣтенія по давности не возникнетъ въ исковомъ порядкѣ. Таковы по крайней мѣрѣ разумныя основанія дореформенной практики. По Корроборацiоннымъ Правиламъ 1862 г. требовалась корроборація „**рѣшенія признающаго истеченіе пріобрѣтательной давности** — или въ порядкѣ обыкновеннаго процесса, или **вслѣдствіе провокаціоннаго производства**“; — („entweder im ordinairen Process oder in Folge durchgeführten Provocations-Processes“ — § 27).

по принадлежности" (ст. 812, III т.); то отсюда ясно, что истецъ по виндикаціонному иску имѣетъ исключительную обязанность **установить свою формальную легитимацію изъ крѣпостной книги.** Иначе говоря, **правильнымъ виндикантомъ является то лицо, на имя котораго выданъ крѣпостной актъ** (ст. 59 Врем. Правилъ).

Существованіе **отмѣняющаго,** или **резолютивнаго условія,** не препятствуя переходу права собственности и укрѣпленію сдѣлки, несомнѣнно не можетъ служить препятствіемъ къ упражненію виндикаціи. Статья 898, III т. на этотъ счетъ гласитъ, что „владѣющему собственностью, право на которую еще можетъ подлежать отмѣнѣ, также предоставляется, пока онъ пользуется сею собственностью, отыскивать оную посредствомъ такого иска." Въ такомъ положеніи находится, напримѣръ, пріобрѣтатель имѣнія, подлежащаго **выкупу.** „Отчужденіе недвижимости окончательнымъ договоромъ" несомнѣнно состоялось; договоръ этотъ внесенъ въ крѣпостныя книги. Между тѣмъ, именно тогда и начинается теченіе „срочнаго года," во время котораго лица, имѣющія право выкупать, вправѣ потребовать осуществленія своего права (ст. 1622, 1648, 1649 и 1652, III т. Св. М. Уз.). Аналогичныя послѣдствія создаются „оговоркой объ отмѣнѣ купли при выгоднѣйшихъ предложеніяхъ, присоединяемой къ главному договору въ видѣ условія отмѣняющаго." При существованіи такой оговорки, „покупщикъ вступаетъ между тѣмъ во всѣ проистекающія изъ договора права собственника" — (ст. 3909, III т.). Такимъ-же образомъ надлежитъ обсуждать и права одареннаго, когда предстоитъ какое-либо изъ тѣхъ условій, (грубая неблагодарность или нарушеніе правъ непремѣннаго наслѣдника), изъ коихъ можетъ послѣдовать отмѣна совершеннаго даренія (ст. 4482, III т.). Во всѣхъ этихъ случаяхъ, пріобрѣтатель продолжаетъ пользоваться прерогативами собственника съ момента своего внесенія до тѣхъ поръ, пока не будетъ записано другое лицо; причемъ нельзя даже допустить, чтобы наступленіе отмѣняющаго условія поставило, само по себѣ, предѣлъ этому состоянію. Крѣпостное отдѣленіе отнюдь не вправѣ, по одностороннему ходатайству лица, имѣющаго быть преемникомъ правъ съ наступленіемъ отмѣняющаго условія, — признать послѣдствія этого наступленія и сдѣлать въ книгахъ соотвѣтствующія записи. Эта перемѣна правъ можетъ наступить въ крѣпостныхъ книгахъ не иначе, какъ вслѣдствіе согласія выраженнаго записаннымъ собственникомъ или на основаніи судебнаго рѣшенія. Можно сказать, что каковы-бы ни были послѣдствія отмѣняющаго условія, крѣпостное отдѣленіе должно ихъ игнорировать — какъ таковыя и воспринимаетъ ихъ только на общемъ основаніи, какъ всякое другое укрѣпленіе. Съ этой точки зрѣнія мы не можемъ признать въ силѣ ст. 1642, III т., не смотря на сохраненіе ея въ нетронутомъ видѣ, вѣроятно по недосмотру, въ Продолженіи 1890 г. Эта статья даетъ право сторонамъ, совершившимъ продажу недвижимости, „отступиться отъ этого договора" даже послѣ внесенія договора въ крѣпостныя книги. „Отступиться" означаетъ не тоже, что „совершить обратный договоръ", не говоря о томъ, что при „отступленіи" крѣпостныя пошлины не могутъ быть взыскиваемы, какъ за новый договоръ; кромѣ того, въ крѣпостныхъ книгахъ, „отступленіе" едвали можно выразить иначе, какъ истребленіемъ или, по крайней мѣрѣ „уничтоженіемъ" всѣхъ укрѣпляющихъ актовъ и записей. Это — отрицаніе самой идеи укрѣпленія въ томъ видѣ, какъ ее поставила судебная реформа. **То, что укрѣплено, можетъ быть перевершено не иначе, какъ другимъ, противоположнымъ укрѣпленіемъ,** а ужъ никоимъ образомъ не „отступленіемъ" или зачеркиваньемъ.

Но, возвратимся къ общимъ послѣдствіямъ внесенія пріобрѣтательнаго акта.

Наряду съ правомъ виндицировать пріобрѣтенную недвижимость, запись даетъ еще одно существенное управомочіе, которое для практики крѣпостныхъ отдѣленій стоитъ на первомъ планѣ. **Внесенный въ книгу собственникъ можетъ распоряжаться тою недвижимостью, на которой онъ числится** (ст. 813, III т.); онъ можетъ ее продавать, обременять или закладывать, по своему усмотрѣнію (ст. 1254, 1329, 1580 и 3832, III т. Св. М. Уз.). На этомъ основаніи, практическая забота крѣпостныхъ отдѣленій, при представленіи имъ актовъ къ укрѣпленію, вслѣдъ за установленіемъ вопроса о томъ, **подлежитъ-ли принятію актъ** по существу предполагаемой въ немъ цѣли, — останавливается уже главнымъ образомъ на существенномъ вопросѣ: **принадлежитъ-ли недвижимость лицу, заключившему о ней договоръ, и значится-ли это лицо послѣднимъ пріобрѣтателемъ?** Если оно дѣйствительно числится, то укрѣпленіе принципіально допустимо; коль скоро впрочемъ не отмѣчены какія-либо запрещенія именно лично касающіяся этого собственника. Если-же собственникомъ значится по книгамъ другое лицо, и если записанный собственникъ не выразилъ своего согласія, то слѣдуетъ отказать въ укрѣпленіи, даже въ томъ случаѣ, когда требованіе исходитъ отъ учрежденія, распоряженія коего не подлежатъ провѣркѣ со стороны крѣпостнаго отдѣленія, напримѣръ отъ суда или отъ администраціи. Впрочемъ, здѣсь необходимо различить два случая. Нерѣдко, административныя учрежденія, судебныя пристава или судъ распоряжаются о внесеніи отмѣтки въ обезпеченіе взысканія въ формѣ охраненія старшинства закладныхъ правъ или въ видѣ запрещенія; при этомъ указывается, что въ обезпеченіе взысканія съ такого-то обращается требованіе на его недвижимость, числящуюся тамъ-то. По справкѣ оказывается, что недвижимость эта принадлежитъ другому лицу, и что требованіе основано, иной разъ, на ошибочномъ указаніи ея тождества или на приблизительныхъ и неточныхъ данныхъ; напримѣръ — недвижимость оказывается уже отчужденною, или принадлежащею супругу обязаннаго лица, его родственнику и т. п. Во всѣхъ этихъ случаяхъ долженъ послѣдовать безусловный отказъ, съ разъясненіемъ тѣхъ обстоятельствъ, по которымъ заявившее учрежденіе можетъ дополнить свои справки для вторичнаго заявленія.

Совершенно иначе слѣдуетъ дѣйствовать въ томъ случаѣ, когда изъ поступившей бумаги можно понять, что судъ, налагая обезпеченіе или создавая какое-либо иное основаніе для записи, принялъ именно въ расчетъ, что недвижимость значится за другимъ лицомъ. Напримѣръ, изъ резолюціи можетъ явствовать, что судъ обезпечилъ искъ на „имѣніи наслѣдниковъ NN.“ — Очевидно такой документъ подлежитъ принятію, несмотря на то, что, быть можетъ, NN. никогда не значился въ книгахъ, а числится его наслѣдодатель. Но это уже относится къ отвѣтственности суда, который сознательно распорядился именно въ отношеніи данной недвижимости; такое обстоятельство провѣркѣ крѣпостнаго отдѣленія уже не подлежитъ.

Начало формальной легитимаціи должно служить мѣриломъ дѣйствій крѣпостнаго отдѣленія даже въ томъ случаѣ, когда внесенный въ книгу формальный собственникъ уже потерялъ вещное право, вслѣдствіе одного изъ способовъ, которые мы уже указывали выше (стр. 110—111), при возникновеніи у другаго лица вещнаго права безъ записи. Однако, въ этомъ направленіи – строгія послѣдствія этого фомальнаго начала могли-бы прине-

сти значительный вредъ, еслибы оно не ограничивалось вездѣ, гдѣ оно вступаетъ въ коллизію съ **общественнымъ интересомъ.** Дѣло въ томъ, что принципъ формальной легитимаціи, какъ и все построеніе книжной достовѣрности, служа нуждамъ кредита, исчерпывается мотивами частнаго интереса. Поэтому естественно допустить уступку въ примѣненіи этихъ началъ, когда они противорѣчатъ какимъ-либо правамъ, созданнымъ ради общегосударственныхъ или общественныхъ нуждъ. Съ этой точки зрѣнія, если внесенный въ крѣпостныя книги послѣдній пріобрѣтатель пожелаетъ совершать акты объ этомъ имуществѣ послѣ экспропріаціи, пользуясь тѣмъ, что отчужденіе не внесено въ книги; то крѣпостное отдѣленіе должно отказать; несмотря на то, что заявитель остается единственнымъ лицомъ, формально уполномоченнымъ. Напротивъ, если имущество, входящее въ общность супруговъ, числится формально за однимъ изъ нихъ; то крѣпостному отдѣленію нѣтъ основанія отступать отъ общаго начала формальной легитимаціи, въ виду равной наличности частнаго интереса какъ въ брачноимущественныхъ отношеніяхъ, такъ и въ ипотечныхъ узаконеніяхъ. Поэтому, одностороннія распоряженія единственно записаннаго супруга — подлежатъ принятію и укрѣпленію, оставляя на его страхъ могущія произойти послѣдствія.

§ 47. Мы установили, что внесенный въ книгу собственникъ пріобрѣтаетъ право виндикаціи черезъ корроборацію. Но виндикація имѣетъ особый характеръ исключительности: она не можетъ принадлежать одновременно нѣсколькимъ лицамъ, не состоящимъ въ положеніи совладѣльцевъ. Отсюда вытекаетъ одно весьма важное послѣдствіе, а именно: **право отчуждателя на виндикацію теряется черезъ укрѣпленіе акта отчужденія.** Тоже самое можно сказать и о прочихъ управомочіяхъ виндиканта, именно о правѣ распоряжаться недвижимостью, продавать, обременять или закладывать ее. Послѣдствіемъ того-же начала является то „преимущество въ правѣ," которое законъ (примѣчаніе къ ст. 3878, III т. Св. М. Уз.), въ случаѣ продажи недвижимости двумъ покупщикамъ, признаетъ за тѣмъ изъ нихъ, который озаботился внесеніемъ своего акта пріобрѣтенія въ крѣпостную книгу. Онъ признается собственникомъ, хотя-бы его конкуррентъ имѣлъ въ рукахъ ранѣе совершенную купчую и вступилъ даже во владѣніе недвижимостью.

Утрата виндикаціи черезъ укрѣпленіе акта отчужденія не имѣетъ особеннаго интереса, пока мы не выходимъ изъ простѣйшаго примѣра, — предполагая внесеннаго въ книгу **безспорнаго** собственника, отчуждающаго недвижимость черезъ укрѣпленіе вполнѣ **законнаго** и правильнаго акта. Дѣло однако значительно осложняется, если мы предполагаемъ измѣненіе этихъ данныхъ въ предложенной задачѣ, а именно:

а) незаконность, или неправильность акта;

б) спорность правъ внесеннаго собственника.

Разсмотримъ въ послѣдующемъ изложеніи свойства, вытекающія изъ такихъ пороковъ пріобрѣтеній недвижимостей.

I. **Незаконность, или неправильность акта** можетъ быть разной степени, смотря потому, является-ли въ актѣ формальная неисправность, относительная недѣйствительность сдѣлки или даже ея ничтожность.

1) **формальные недостатки покрываются корроборацiей.***) На этомъ осно-

*) Ст. 3970 гласитъ: „Если при публичной продажѣ недвижимости будетъ **упущена существенная формальность и продажа сія еще не будетъ внесена въ крѣпостныя книги**, то производящій ее **можетъ оспоривать оную** и т. д." — Такое начало прямо признано § 10 Прусск. закона о пор. пріобр. собственности.

ванія, если упущено было, при подачѣ заявленія, удостовѣреніе самоличности или правоспособности заявителя, между тѣмъ какъ нѣтъ сомнѣнія въ томъ, что заявитель былъ однако надлежащимъ лицомъ; если приняты, по недосмотру, акты совершенные заграницей, безъ надлежащаго удостовѣренія россійскаго консульства; если даже упущено формальное воспринятіе письменнаго заявленія или изустнаго — въ явочной книгѣ (ст. 38 и 41 — Врем. прав.); то во всѣхъ подобныхъ случаяхъ не можетъ быть рѣчи объ этихъ упущеніяхъ для сторонъ послѣ укрѣпленія представленнаго акта. За ошибки такого рода отвѣчаютъ лишь допустившія таковыя должностныя лица (ст. 3016, III т.).

2) **„Внутреннихъ недостатковъ сдѣлки корроборація не устраняетъ“** — (ст. 3016, III т.). Подъ „внутренними недостатками“ слѣдуетъ понимать, какъ мы видѣли выше, (стр. 41) случаи относительной недѣйствительности и случаи ничтожности сдѣлокъ. Разъ корроборація не устраняетъ этихъ недостатковъ, то очевидно послѣдній до этой корроборации внесенный собственникъ имѣетъ право требовать въ судѣ признанія этихъ недостатковъ и можетъ, вслѣдствіе того, просить судъ о возстановленіи тѣхъ его правъ, которыя нарушены этими „внутренними недостатками“ сдѣлки. Въ значительной части случаевъ это „возстановленіе правъ“ будетъ сводиться къ тому, чтобы признать самое отчужденіе недѣйствительнымъ и водворить снова имя прежняго собственника въ крѣпостную книгу. Посмотримъ, **какова природа того иска,** которымъ потерпѣвшій отъ „внутреннихъ недостатковъ“ вотчинникъ можетъ возстановить свое нарушенное право. Отвѣтивъ на этотъ вопросъ, мы тѣмъ самымъ установимъ предѣлы, дальше которыхъ это домогательство не простирается; чѣмъ и намѣтятся **границы начала безповоротности въ прибалтійскомъ ипотечномъ строѣ.** То, что мы называемъ „абсолютною ничтожностью сдѣлки,“ — неточная терминологія III тома Свода Мѣстныхъ Узаконеній называетъ „недѣйствительностью акта, не пріобрѣтающаго черезъ корроборацію никакой силы.“ Очевидно здѣсь полное тождество понятій между тѣмъ и другимъ названіемъ; ибо о тѣхъ сдѣлкахъ, которыя мы называемъ „относительно недѣйствительными,“ -- нельзя говорить, чтобы въ нихъ „не было никакой силы.“ Напротивъ, онѣ сами по себѣ вступаютъ въ силу, и если заинтересованныя лица не предъявятъ иска, то съ истеченіемъ исковой давности исчезаетъ и внутренній ихъ недостатокъ. Допустивъ такое толкованіе, мы видимъ, что ст. 3016, III т. — не говоритъ въ подробности о всѣхъ видахъ „сдѣлокъ съ внутреннимъ недостаткомъ,“ ограничиваясь только тѣми, которыя „не имѣютъ никакой силы,“ т. е. сдѣлками **абсолютно-ничтожными.** Таковы напримѣръ распоряженія, основанныя на **подлогѣ,** на **обманѣ** или **ошибкѣ** въ лицѣ, принимаемомъ вмѣсто законнаго собственника. Съ того момента, когда установленъ фактъ, поражающій ничтожествомъ всѣ построенныя на немъ послѣдствія, напримѣръ — со дня вступленія въ законную силу приговора уголовнаго суда, **устраненному собственнику безспорно должна принадлежать виндикація;** не смотря на то, что его имя уже не числится въ книгахъ. Это есть необходимый выводъ изъ того, что ничтожная сдѣлка не можетъ создавать никакихъ послѣдствій и даже черезъ корроборацію не передаетъ виндикаціонныхъ правъ новому пріобрѣтателю.*) Путемъ виндикаціи — устраненный изъ книги собственникъ можетъ требовать возстановленія своей записи не

*) На этомъ основаніи мы полагаемъ, что точка зрѣнія прибалтійскаго ипотечнаго права ближе всего подходитъ къ средней ступени развитія формализма, о которой мы говорили выше (стр. 40 и 41) и представляетъ въ этомъ отношеніи аналогію съ прусской ипотекой.

только отъ своего контрагента, но и отъ третьяго лица, завѣдомо пріобрѣвшаго недвижимость отъ лица, пользующаюся ничтожной сдѣлкой. Таковы послѣдствія корроборацiи абсолютно-ничтожнаго акта. Но изъ того, что ст. 3016, III т. не говоритъ о другихъ актахъ „съ внутреннимъ недостаткомъ," еще не слѣдуетъ, чтобы нельзя было, путемъ вывода, опредѣлить и ихъ юридическую природу. **Относительно-недѣйствительныя сдѣлки,** хотя ихъ „внутренній недостатокъ" и не устраняется корроборацiей, тѣмъ не менѣе **способны пріобрѣтать черезъ укрѣпленіе силу вещнаго права;** такъ какъ присущій имъ порокъ всплываетъ наружу только въ случаѣ спора заинтересованныхъ лицъ. Неспособность корроборацiи къ устраненію ихъ недостатковъ, о которой говоритъ законъ, — выражается здѣсь въ томъ, что **какъ до укрѣпленія, такъ и послѣ него эти сдѣлки могутъ быть признаны судомъ недѣйствительными.** Но, пока нѣтъ спора, онѣ — дѣйствительны. Вліяніе корроборацiи сказывается на нихъ въ томъ, что **устраненный этими сдѣлками собственникъ можетъ — до корроборацiи пользоваться виндикаціоннымъ искомъ; послѣ корроборацiи** — въ его рукахъ остается одинъ **только личный искъ** къ обогатившемуся контрагенту; на третьихъ-же лицъ онъ уже дѣйствовать не можетъ. Это логически вытекаетъ изъ того, что разъ эти сдѣлки сами по себѣ дѣйствительны, то онѣ и переносятъ, черезъ укрѣпленіе, право виндикаціи на пріобрѣтателей; но вмѣстѣ съ тѣмъ, благодаря исключительности виндикаціоннаго иска, онъ долженъ ускользать изъ рукъ прежняго собственника. Но отсюда вытекаетъ и дальнѣйшее послѣдствіе. Предположимъ, что пріобрѣтатель по сдѣлкѣ, съ относительнымъ недостаткомъ, успѣетъ перепродать недвижимость третьему лицу, не дождавшись предъявленія иска. Третье лицо пріобрѣтаетъ уже такое право, которое вполнѣ безповоротно; иначе искъ первоначальнаго собственника былъ-бы уже не личный, а виндикаціонный. При этомъ третьему лицу до такой степени нѣтъ дѣла до существованія „относительнаго недостатка", что оно можетъ сознательно пріобрѣтать недвижимость отъ лица, основывающаго свое право на относительно порочной сдѣлкѣ; тѣмъ не менѣе **третье лицо пріобрѣтаетъ безповоротное право; ибо вопросъ о добросовѣстности третьяго лица при знаніи имъ относительнаго недостатка — вовсе не можетъ возникать,** коль скоро третье лицо пріобрѣтало то, что показывали крѣпостныя книги.

Если провести дальше вытекающій отсюда выводъ, то мы получаемъ **опредѣленіе понятія добросовѣстности третьяго лица,** совершенно сходное съ тѣмъ, что выработала въ этомъ отношеніи современная прусская юриспруденція (стр. 43). Это опредѣленіе можно выразить въ слѣдующихъ двухъ предложеніяхъ.

а) Третье лицо признается недобросовѣстнымъ тогда, когда оно пріобрѣтаетъ недвижимость или всякое вещное на ней право, зная что **вещное** право принадлежитъ не продавцу, а другому лицу.

б) Во всѣхъ другихъ случаяхъ знанія о постороннемъ существованіи какихъ либо правъ, которыхъ нѣтъ у продавца, третье лицо признается добросовѣстнымъ.

За отсутствіемъ широкой и непосредственной постановки этого вопроса въ III томѣ Св. М. Уз., мы ограничимся одною провѣркой вѣрности этой общей мысли, на частныхъ ея примѣненіяхъ.

Мы уже видѣли, что одно лишь „внесеніе въ крѣпостныя книги“ придаетъ учрежденію родоваго фидеикоммиса дѣйствительную силу „относительно постороннихъ лицъ“, другими словами — силу вещнаго права. На этомъ основаніи законъ гласитъ, что „учрежденіе это — для постороннихъ лицъ не имѣетъ никакой обязательной силы, **даже если-бы они и знали** о существованіи означеннаго, но еще не внесеннаго въ книги учрежденія“ (ст. 2540, III т.). Здѣсь — третье лицо — даже знающее о существованіи такого права, вопреки которому оно пріобрѣтаетъ – все таки признается добросовѣстнымъ; потому что это „знаніе“ — касается права, лишеннаго свойства вещнаго.

Возьмемъ другой примѣръ, касающійся права выкупа. —

„Выкупающій“ (т. е. лицо, принудительно пользующееся правомъ выкупа въ ущербъ пріобрѣтателю) — „долженъ принять на себя сервитуты, поземельныя повинности и ипотеки, которыми пріобрѣтатель обязалъ недвижимость — **безъ злаго умысла**“ (ст. 1635, III т.). Это значитъ, что эти-же обремененія необязательны для выкупающаго, когда пріобрѣтатель дѣйствовалъ **недобросовѣстно**, т. е. зная, что онъ этимъ наноситъ ущербъ выкупающему. Для ясности слѣдуетъ добавить, что эта альтернатива — злаго или незлаго умысла — очевидно касается только тѣхъ случаевъ, когда пріобрѣтатель обязанъ былъ подчиниться выкупу, т. е. когда право выкупа „установлено закономъ“, или „внесено въ крѣпостныя книги“ (ст. 1616 и 1617, III т.); иначе пріобрѣтателю въ качествѣ „лица посторонняго“ — дѣла не было-бы до существованія такого права и не было-бы рѣчи о свойствѣ его „умысла“. Стало-быть въ данномъ случаѣ мы имѣемъ примѣръ третьяго лица, нарушающаго своими сдѣлками **вещное право** „выкупающаго“. Оцѣнка его дѣйствій такова: если онъ дѣйствуетъ сознательно, то его считаютъ недобросовѣстнымъ и законъ выступаетъ противъ него; если-же онъ былъ въ невѣдѣніи наносимаго вреда, то онъ признается дѣйствовавшимъ „безъ злаго умысла“, и законъ покрываетъ его дѣйствія.

Для наибольшей наглядности, изобразимъ вышеизложенныя данныя въ нижеслѣдующихъ двухъ таблицахъ.

Предположеніе.	Свойство порока.	Послѣдствія.
Продана недвижимость первымъ лицомъ второму, на основаніи сдѣлки съ порокомъ.	Абсолютное.	Первое лицо сохраняетъ виндикацію; но таковая ограничивается относительно добросовѣстнаго третьяго лица.
	Относительное.	Второе лицо пріобрѣтаетъ виндикацію и отвѣчаетъ только по личному иску передъ первымъ лицомъ.

Свойство порока.	Знаніе третьяго лица.	Послѣдствіе.
1. Относительное. 2. Абсолютное.	Не знаетъ.	Третье лицо въ первыхъ трехъ случаяхъ считается добросовѣстнымъ; въ послѣднемъ — недобросовѣстнымъ.
3. Относительное. 4. Абсолютное.	Знаетъ.	

II. **Спорность правъ внесеннаго собственника** является, какъ мы указали выше, второю точкой зрѣнія, съ которой можетъ быть обнаружена неполнота въ послѣдствіяхъ корроборацiи, въ томъ числѣ, неприсвоеніе черезъ нея виндикаціоннаго права дальнѣйшему пріобрѣтателю. До сихъ поръ мы вели всѣ разсужденія съ той исходной точки, что первое лицо, отъ котораго недвижимость переходитъ ко второму и третьему, является безукоризненно правомѣрнымъ собственникомъ. Теперь предположимъ, что порокъ правооснованія уже существовалъ при владѣніи перваго собственника. Требуется опредѣлить послѣдствія такого предположенія.

Въ бо́льшей части случаевъ такая неправомѣрность будетъ происходить отъ того, что этотъ первый собственникъ пріобрѣлъ свои права по сдѣлкѣ — „съ внутреннимъ недостаткомъ". Тогда положеніе этого лица ничѣмъ не отличается отъ „втораго" лица въ предыдущемъ изложеніи; такъ что этотъ видъ неправомѣрности не требуетъ особаго изслѣдованія.

Однако, могутъ быть случаи совершенно инаго рода. Предположимъ, что „первое лицо" было сначала правомѣрнымъ и безспорнымъ собственникомъ; но затѣмъ наступило событіе такого рода, вслѣдствіе коего это лицо утратило вещное право, которое перешло, хотя безъ корроборацiи, въ обладаніе „втораго лица". Мы знаемъ, что такіе случаи возможны. Предположимъ, что право перешло ко „второму лицу" въ силу экспропріаціи, или лишенія перваго лица всѣхъ правъ состоянія, или вслѣдствіе истеченія пріобрѣтательной давности, и что при этомъ не было корроборацiи. Допустимъ, что первый собственникъ воспользуется тѣмъ, что только онъ значится по крѣпостнымъ книгамъ, совершивъ отчужденіе недвижимости. Мы уже указывали выше на то, что крѣпостное отдѣленіе отъ себя (ex officio) откажетъ въ укрѣпленіи сдѣлки, идущей въ разрѣзъ съ общественнымъ интересомъ; коль скоро сдѣлается извѣстнымъ, что продаваемая недвижимость уже отчуждена черезъ экспропріацію. Но въ остальныхъ случаяхъ, напримѣръ въ примѣрѣ давности, — крѣпостное отдѣленіе не будетъ имѣть никакого основанія пріостановиться укрѣпленіемъ, если заинтересованныя лица не вступятся. Спрашивается, какова будетъ природа такого акта, послѣ его укрѣпленія? — Такъ какъ сдѣлка учинена не надлежащимъ лицомъ, — то необходимо признать ее абсолютно недѣйствительной. Если-же мы все-таки считаемъ, что крѣпостное отдѣленіе должно ее укрѣпить, то это потому что порокъ недѣйствительности поражаетъ непосредственно одну обязательственную сторону сдѣлки; а при этихъ условіяхъ, мы признали (стр. 65) что

вотчинное установленіе отъ себя никакихъ сомнѣній не возбуждаетъ и руководствуется исключительно формальной легитимаціей изъ книги. При этихъ условіяхъ, даже послѣ корроборацiи — постороннее, потерпѣвшее лицо, которому принадлежитъ настоящее вещное право, все-таки сохранитъ всѣ преимущества виндикаціи и утратитъ таковую только тогда, когда недвижимость перейдетъ въ руки добросовѣстнаго третьяго лица.

§ 48. Наряду съ указанными источниками споровъ, колеблющими состояніе безповоротности сдѣлокъ, законъ предоставляетъ средство къ ихъ устраненію черезъ такъ называемое **вызывное производство,** однимъ изъ видовъ коего является „вызовъ при отчужденіи недвижимаго имущества". — Какъ отчуждающій, такъ и пріобрѣтатель могутъ просить о вызовѣ всѣхъ лицъ, имѣющихъ возраженія противъ сдѣлки отчужденія недвижимаго имѣнія или какія-либо на отчуждаемую недвижимость притязанія, основанныя на правѣ собственности, закладномъ или иномъ вещномъ правѣ, не внесенномъ въ крѣпостныя книги, а также на правѣ выкупа (ст. 335 Положенія). При этомъ сдѣлана ссылка на ст. 3018 и 3019, III т., которыя касались до реформы однѣхъ только губерній Эстляндской и Лифляндской, изъ коихъ видно что въ случаѣ такой публикаціи — споры и возраженія принимались въ теченіи „срочнаго года". Публикація была необязательна, какъ и въ настоящее время; но въ случаѣ учиненія таковой, она имѣла такую силу, что, если въ срочный годъ никакихъ возраженій не было заявлено, то „всякій дальнѣйшій споръ устранялся". — Эти положенія несомнѣнно сохранили силу и въ настоящее время, какъ видно изъ подстатейныхъ ссылокъ и изъ мотивовъ Государственнаго Совѣта къ подлежащимъ статьямъ Положенія *).

Но кромѣ того, изъ 3018 ст. видно, что по Эстляндскому городскому праву, даже помимо всякаго вызова, срочный годъ со дня укрѣпленія является предѣломъ, послѣ коего „ни подъ какимъ предлогомъ" не допускается споровъ. Принимая во вниманіе, что эта статья сохранена по продолженію 1890 г. и что она не можетъ считаться косвенно отмѣненной признаннымъ нами началомъ единства крѣпостнаго производства (стр. 81); такъ какъ она существа укрѣпленій не касается, а ограничиваетъ лишь срокъ спеціальной исковой давности; мы должны признать, что въ Эстляндскихъ городахъ срочный годъ обязателенъ для всякихъ исковъ, какъ виндикаціонныхъ, такъ и личныхъ, направленныхъ въ признанію укрѣпленной сдѣлки недѣйствительной.**) Просьба объ открытіи вызывнаго производства, при отчужденіи недвижимаго имущества, подается мѣстному окружному суду; этотъ судъ посылаетъ объявленіе о вызовѣ, между прочимъ, и въ крѣпостное отдѣленіе, въ коемъ ведется крѣпостная книга на недвижимость, о которой учиняется публикація (ст. 319 и 325 Полож.). Въ объявленіяхъ о вызовѣ указывается, что незаявившій своей претензіи въ надлежащій срокъ теряетъ всякое право требованія на пріобрѣтателя этой недвижимости. Однако двухъ видовъ правъ нельзя уничтожать черезъ вызывное производство, а именно:

а) обязательствъ самаго отчуждающаго и

б) поземельныхъ повинностей (ст. 336 и 337 Пол.).

Законъ гласитъ, что вызовъ учиняется „при отчужденіи," не оговаривая точнѣе, предшествуетъ-ли производство укрѣпленію или оно слѣдуетъ за нимъ.

---

*) Ср. изданіе Гасмана и Нолькена, подъ статьями 324, 333 и 335 Положенія.

**) Здѣсь мѣсто исправить ошибку, допущенную нами на стр. 39, на которой 3018 ст. указывается „отмѣненной со введеніемъ реформы."

Отсюда надлежитъ думать, что тотъ или другой порядокъ зависитъ отъ выбора заинтересованныхъ лицъ. Наиболѣе осторожныя лица предпочтутъ подать просьбу въ окружный судъ, съ указаніемъ предстоящей продажи недвижимости; а затѣмъ приступятъ къ совершенію купчей, выждавъ истеченія срока; болѣе торопливые контрагенты могутъ совершить укрѣпленіе безотлагательно, приступивъ одновременно къ вызывному производству. Тотъ и другой порядокъ повидимому, вполнѣ законны *).

---

*) Нѣкоторыя особенности вызова при укрѣпленіи купчихъ контрактовъ на крестьянскіе арендные участки — предусмотрѣны въ ст. 73—75 Временныхъ правилъ о пор. произв. крѣп. дѣлъ.

ТРИНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 13 Іюня 1891 года)

§ 49. Покончивъ съ вопросами, опредѣляющими общую постановку общественной достовѣрности въ прибалтійской ипотечной системѣ, мы должны теперь, согласно усвоенному нами раньше порядку изложенія, перейти къ существующимъ въ той-же системѣ гарантіямъ **начала спеціальности** и притомъ — съ двухъ уже выясненныхъ точекъ зрѣнія: въ **спеціальномъ указаніи** вотчинной единицы и въ обязательной **опредѣленности суммы** ипотечнаго долга.

А) Мы уже знаемъ что необходимость **спеціальнаго указанія** вотчинной единицы, т. е. извѣстнаго предмета, служащаго гарантіей для вещнаго кредита, проявляется, съ одной стороны, въ конкретномъ видѣ опредѣленія **тождества** даннаго имѣнія (§ 26), а съ другой стороны — въ отвлеченномъ свойствѣ **нераздѣльности** каждой вотчинной единицы, пока изъ нея не образованы предварительно особые крѣпостные отдѣлы (§ 28).

Разсмотримъ тѣ и другія явленія въ отдѣльности:

1) Для ипотечной системы Прибалтійскихъ губерній еще не настала возможность основывать **тождество** всѣхъ вотчинныхъ единицъ на однообразномъ способѣ ихъ опредѣленія и на безспорныхъ межевыхъ данныхъ. Общимъ порядкомъ установленія состава каждаго крѣпостнаго отдѣла должна служить **индивидуализація имѣнія ко времени первоначальнаго открытія** его крѣпостнаго отдѣла. Несовершенство такого основанія индивидуализаціи имѣній указано было нами раньше (стр. 56). Содержаніе мало-мальски сложнаго крѣпостнаго отдѣла, при такомъ порядкѣ, является вполнѣ гадательнымъ и неопредѣленнымъ. Можно сказать, что, если все-таки это содержаніе не колеблется, то такою устойчивостью кредитъ обязанъ вовсе не ипотечному строю и не охранѣ закона, а тому внутреннему консерватизму, который, какъ неорганизованная гарантія, лежитъ въ основаніи человѣческаго общежитія, ограждая его отъ неожиданныхъ скачковъ и потрясеній. На этой точкѣ развитія ипотечной регистраціи — главной опорой со стороны закона — является **крѣпостная нумерація;** хотя она и не гарантируетъ намъ того, чтобы въ прежде заведенныхъ отдѣлахъ не было двойной регистраціи одной и той-же недвижимости; однако въ ней содержится цѣнное орудіе порядка. При строгой нумераціи мы по крайней мѣрѣ знаемъ, что дальнѣйшихъ смѣшеній и нарушеній тождества не можемъ быть, кромѣ тѣхъ, которыя существовали раньше первоначальнаго заведенія нумераціи. До реформы этотъ элементъ порядка не былъ на той высотѣ, на которой ставитъ его 13 ст. Врем. Правилъ. Въ обергауптманскихъ судахъ нумераціи не было. Въ городовыхъ же магистратахъ она не придерживалась идеи единства и непрерывности и доходила до необыкновенной пестроты. Весьма вредными свойствами, напримѣръ, — Либавской ну-

мераціи было то, что не возбранялось имѣть по двѣ недвижимости съ однимъ и тѣмъ же номеромъ. Причемъ этотъ номеръ, для одной недвижимости, положимъ, именовался № 6 „стараго города," а для другой недвижимости — № 6 „незастроенныхъ подгородныхъ луговъ" (такъ называемыхъ „Koppelnummer"). Кромѣ того, наряду съ недвижимостью, имѣющею „основной" номеръ, допускалось, по мѣрѣ дробленія участковъ, возникновеніе „промежуточныхъ номеровъ" съ литерою, напримѣръ: 10; 10 a; 10 b; 10 c, и т. д. — Наконецъ, существовала еще для подгородныхъ участковъ земли система дробленія продаваемыхъ на выстройку кусковъ уже упомянутыхъ луговъ (Koppel). Городская управа опредѣляла заранѣе по своимъ книгамъ извѣстное число луговъ, давъ имъ римскія цифры приблизительно отъ I до LXX и заранѣе разбивала каждый лугъ на значительное число клѣтокъ, съ присвоеніемъ каждой клѣткѣ — римской цифры всего луга и, кромѣ того, — особаго номера; напр. X; X 1; X 2; X 3 A; X 3 B, и т. д. Затѣмъ, нѣкоторые участки находили покупателей и попадали въ крѣпостныя книги, гдѣ за ними сохранялись тѣ же номера; между тѣмъ какъ другіе участки оставались непроданными; вслѣдствіе чего въ крѣпостныхъ книгахъ получались неполныя серіи съ промежутками. О возникающей отсюда пестротѣ эти краткія указанія способны дать лишь слабое представленіе. При введеніи реформы большая часть этой нумераціи оказалась вовсе безполезной. Въ исполненіе ст. 27 Мин. Инструкціи сохранены безъ измѣненія лишь основные номера, которыхъ оказалось только 588 изъ общаго числа 2288 недвижимостей города Либавы. Всѣ остальные отдѣлы получили простые номера по порядку.*) Для безошибочнаго окончанія этой операціи пришлось составлясь по особому образцу **сводные списки,** сохраняющіе постоянную связь между новой нумераціей и прежними обозначеніями.**)

Помимо изложенной степени индивидуализаціи, которую мы можемъ назвать точкой замерзанія этого начала, съ неравномѣрною полнотою въ каждой мѣстности или для каждаго разряда имѣній, совершены однако значительные шаги къ достиженію **межеваго тождества** единицъ землевладѣнія. Наибольшаго, въ этомъ отношеніи, совершенства достигли тѣ мѣстности, гдѣ установлены кадастровыя книги,***) и въ которыхъ заведены, по случаю каждаго соединенія, раздѣленія отдѣловъ, укрѣпленія или т. под. дѣйствій — взаимныя сношенія и зависимость кадастральныхъ и вотчинныхъ установленій.†) Временныя Правила вовсе не коснулись этой стороны дѣла, предоставивъ очевидно практикѣ продолжать развиваться въ этомъ полезномъ направленіи, подъ ближайшимъ руководствомъ начальниковъ крѣпостныхъ отдѣленій; ко-

---

*) Такъ могло оказаться, что новый крѣпостной № 1878 города Либавы присвоенъ недвижимости № „52/58 XLV, XLVI, XLVII, L, LI & LII" по регистраціи городоваго магистрата; а крѣп. № 1800 — принадлежитъ недвижимости, бывшей подъ сложнымъ № „36 B, 37 B & 38 A, I, IV, V & VI."

**) Эти сводные списки въ настоящее время печатаются на иждивеніи городской управы г. Либавы для распространенія содержащихся въ нихъ свѣдѣній въ общее пользованіе. Въ этой справочной книгѣ будетъ соотвѣтствіе прежняго обозначенія каждой недвижимости, мѣстонахожденіе, юридическое свойство и названіе собственника. Образецъ такого списка см. въ приложеніи № 6.

***) Мы упоминали (стр. 82) объ образцовыхъ порядкахъ города Риги, а также о стремленіи города Либавы къ достиженію правильнаго кадастроваго устройства.

†) Точныхъ данныхъ о томъ, гдѣ существуютъ, кромѣ Риги, болѣе или менѣе развитые кадастральные порядки, мы къ сожалѣнію не имѣемъ. Въ изданіи же гг. Гасмана и Нолькена, гдѣ скорѣе всего могли содержаться такія указанія, подъ ст. 70 и 76 Врем. Правилъ, мы этихъ свѣдѣній не нашли.

торые конечно не могутъ истолковать молчаніе законодателя въ смыслѣ желательности отмѣнить порядки, установленные дореформенными иструкціями — въ несомнѣнно прогрессивномъ направленіи. Только въ отношеніи „порядка укрѣпленія купчихъ контрактовъ на крестьянскіе арендные участки,“ Временныя Правила требуютъ чтобы при просьбахъ объ укрѣпленіи сихъ контрактовъ — представлялось, **„въ мѣстностяхъ, гдѣ установлены кадастровыя книги, выпись изъ сихъ книгъ,** показывающая величину и стоимость продаваемаго участка.“ — Затѣмъ, „по укрѣпленіи контракта, начальникъ крѣпостнаго отдѣленія **сообщаетъ объ укрѣпленіи учрежденію, завѣдующему кадастровыми книгами“** ст. 70, п. 3 и ст. 76 Врем. Прав.). Изъ мотивовъ Государственнаго Совѣта (изд. Гасмана и Нолькена) видно, что „такое дополненіе обусловливается тѣмъ, что упомянутое учрежденіе, для успѣшнаго веденія кадастровыхъ книгъ, должно быть поставлено въ извѣстность о происшедшихъ, вслѣдствіе продажи, перемѣнахъ въ составѣ главнаго имѣнія, а также о возникновеніи новой поземельной единицы.“ — Сила такого соображенія очевидно простирается дальше однихъ крестьянскихъ участковъ; желательно распространеніе этихъ статей и на другіе виды имуществъ.

Въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ нѣтъ установленія кадастровыхъ книгъ, необходимо, по возможности безъ исключенія, придерживаться непремѣннаго представленія **плана,** при каждомъ первоначальномъ открытіи крѣпостнаго отдѣла. Законъ не ставитъ этого требованія, не предрѣшая указаній практики. Однако 4 ст. лит. Б (о нѣкот. изм. въ зак. объ ипот.) требуетъ, чтобы „ипотеки вносились въ крѣпостныя книги не иначе, какъ на **опредѣленное** недвижимое имущество.“ Далѣе, ст. 9 Врем. Правилъ допускаетъ обремененія въ одномъ лишь цѣломъ крѣпостномъ отдѣлѣ, или „въ **опредѣленной** части недвижимости.“ Въ подобныхъ случаяхъ нежелательно стѣснять усмотрѣнія крѣпостныхъ отдѣленій по вопросу о томъ, что̀ считать „опредѣленнымъ“, и насколько представленіе плана есть составной элементъ такой опредѣленности; такъ какъ даже крайности въ этомъ направленіи могутъ скорѣе принести пользу, нежели вредъ, и единственнымъ предѣломъ слѣдовало-бы считать невозможность представленія такого плана. Дореформенная практика (за исключеніемъ г. Риги) относилась къ этому вопросу нѣсколько безучастно. „Корроборацiонныя Правила для Курляндскихъ городовыхъ магистратовъ“, изданныя 31 Октября 1862 г. (ср. стр. 78) даютъ лишь такое указаніе, что „письменныя соглашенія смежныхъ собственниковъ о направленіи ихъ границъ, судебные протоколы о размежеваніи владѣльцевъ, опредѣленія суда объ установленіи спорныхъ границъ, и т. п. документы принимаются, по **требованію заинтересованныхъ лицъ,** въ ингроссаціонную книгу. Если къ такимъ документамъ приложенъ **планъ,** то заявитель долженъ представить копію таковаго, для пріобщенія къ ингроссаціонной книгѣ. Краткое содержаніе документа объ опредѣленіи границъ вносится въ ипотечный реестръ, въ отдѣлы подлежащихъ недвижимостей. Если планъ былъ составленъ безъ участія смежныхъ владѣльцевъ и по одностороннему требованію собственника, то укрѣпленіе таковаго происходитъ съ оговоркой „in quantum juris“ (ср. §§ 31 и 32 Курл. Корр. Правилъ). — Такимъ образомъ, этотъ важный вопросъ былъ предоставленъ бдительности и усмотрѣнію частныхъ лицъ; вслѣдствіе чего большинство недвижимостей не имѣютъ плановъ, а магистратская ипотечная регистрація въ Курляндской губерніи всего болѣе страдаетъ отсутствіемъ достовѣрной индивидуализаціи ея вотчинныхъ единицъ. Благодаря этому обстоятельству, указанія о топографическомъ расположеніи

недвижимостей, содержащіяся на заглавныхъ листахъ крѣпостныхъ отдѣловъ Либавскаго магистрата — **сочтены были нами принципіально за недостовѣрныя.** Когда наше крѣпостное отдѣленіе занялось отведеніемъ, соотвѣтственно каждой ипотечной единицѣ, — крѣпостныхъ отдѣловъ по новымъ реестрамъ и составленіемъ новыхъ заглавныхъ страницъ на русскомъ языкѣ (согласно 25 ст. Мин. Ин.), то въ видѣ **наименованія** недвижимости переведено съ нѣмецкаго **все, что было на заглавныхъ листахъ** магистратской регистраціи, **даже топографическія указанія;** исходя изъ того соображенія, что въ виду отрицанія за ними **всякой достовѣрности,** они уже могли служить только какъ средство **отождествленія** прежняго и новаго заглавнаго листа. Вотъ почему — всѣ дореформенные крѣпостные отдѣлы содержатъ у насъ прежнія топографическія указанія подъ рубрикой „наименованіе"; а противъ словъ „мѣстонахожденіе" оставлено пустое мѣсто, съ цѣлью занесенія уже впослѣдствіи провѣренныхъ топографическихъ указаній, по мѣрѣ изслѣдованія таковыхъ, путемъ сношенія съ полиціею и съ городскимъ общественнымъ управленіемъ.

„Рижская Инструкція" 1880 года, какъ во многихъ другихъ вопросахъ, стала гораздо выше Курляндской практики, постоянно стоявшей въ зависимости отъ частнаго интереса. — § 70 этой инструкціи гласитъ: „Если требуется составить самостоятельную ипотечную единицу изъ такой недвижимости, которая до тѣхъ поръ не была таковой, то заявитель долженъ представить засвидѣтельствованный городскимъ ревизоромъ планъ этой недвижимости, съ точнымъ въ немъ указаніемъ ея вида, площади и мѣстоположенія. Такіе-же планы должны быть представлены при заявленіяхъ о приращеніи или раздѣленіи уже существующей ипотечной единицы, а также для приписки нововыстроеннаго зданія и т. под."

Точка зрѣнія Рижской Инструкціи 1880 года кажется намъ именно наиболѣе подходящей для современной практики, и до сихъ поръ ею безусловно руководствовалось наше крѣпостное отдѣленіе *).

При укрѣпленіи купчихъ контрактовъ на крестьянскіе арендные участки всегда требуется представленіе „плана продаваемаго участка, за подписью обѣихъ договаривающихся сторонъ, засвидѣтельствованною установленнымъ порядкомъ" (т. е. Коммисаромъ по крестьянскимъ дѣламъ), съ присовокупленіемъ составленнаго землемѣромъ описанія (ст. 70, п. 2 Врем. Прав. и мотивы у Гасмана и Нолькена стр. 339). Въ губерніяхъ Лифляндской и Курляндской это требованіе было обязательно уже до судебной реформы; благодаря чему въ нашемъ крѣпостномъ отдѣленіи имѣются отдѣльные планы для всѣхъ крестьянскихъ усадебъ (Gesinde).

Въ дореформенныхъ реестрахъ нерѣдко содержится выраженіе такого рода, что „планъ укрѣпляется" (die Grundkarte wird corroborirt). По нашему мнѣнію такое выраженіе, носящее на себѣ слѣды той неточности языка, непровѣренной теоретическимъ мышленіемъ, которой отличалась дореформенная практика, — нынѣ уже не имѣетъ соотвѣтствующаго значенія. Изъ 2 ст. Врем. Правилъ мы знаемъ, что „крѣпостныя книги установлены для **укрѣпленія правъ** на недвижимое имущество". Стало-быть, въ идеѣ укрѣпленія нѣтъ мѣста для такого ея примѣненія, какъ „укрѣпленіе плана", или даже „укрѣпленіе односторонняго заявленія собственника" о томъ, что

*) Уклоненіе допущено до сихъ поръ для однихъ только „выкупныхъ актовъ", выдаваемыхъ крестьянамъ изъ Управленія Государственныхъ Имуществъ (стр. 110); въ которыхъ столь точно указаны границы, что требованіе представленія плановъ являлось-бы излишнимъ стѣсненіемъ крестьянъ, коль скоро Управленіе ихъ не снабдило таковыми.

онъ считаетъ отнынѣ свою землю въ такихъ-то границахъ. Поэтому мы думаемъ, что правило Курляндскихъ Корроборацiонныхъ Правилъ о „прiобщенiи плана къ ингроссацiонной книгѣ“ — нынѣ уже вовсе не примѣнимо. Всѣ представляемые планы или протоколы объ опредѣленiи границъ имѣютъ, по нашему мнѣнiю, одно только возможное прiобщенiе, именно — къ крѣпостному дѣлу (ст. 29 Врем. Правилъ). Затѣмъ, понятно — изъ такого дѣйствiя нельзя выводить въ крѣпостной реестръ никакой записи. Такимъ образомъ — упоминанiе въ 1-й графѣ 1-й части о планѣ можетъ послѣдовать лишь по случаю какого-либо акта о приращенiи участка, къ которому планъ служитъ разъяснительнымъ приложенiемъ. Самостоятельной статьи или отмѣтки о планѣ нельзя себѣ представить; такъ какъ въ планѣ укрѣплять нечего съ точки зрѣнiя производства крѣпостныхъ дѣлъ.

---

2) **Спецiальность** выражается принципiально еще въ **началѣ нераздѣльности каждой вотчинной единицы**, общее обоснованiе коего намъ уже извѣстно (§ 28). Оно съ практической стороны можетъ быть выражено въ такомъ правилѣ: **всѣ записи, внесенныя во II, III и IV часть крѣпостнаго отдѣла имѣютъ своимъ нераздѣльнымъ предметомъ ту единицу владѣнiя, которая указана на заглавномъ листѣ и описана въ I части.** Такимъ образомъ, каждая запись о прiобрѣтенiи права собственности (полной или раздѣльной), внесенная въ 1-ю графу II-й части; каждый арендный договоръ, внесенный въ 1-ю графу III-й части; каждый ипотечный залогъ (закладная), статья коего появится въ 1-й и 2-й графѣ IV-й части; — каждая изъ этихъ записей, безъ всякаго ближайшаго опредѣленiя ея предмета, разумѣется, какъ относящаяся ко всей недвижимости во всѣхъ ея **матерiальныхъ** частяхъ. Оно такъ разумѣется, безъ особой оговорки въ текстѣ записей. Но сверхъ того, оно и не предоставлено волѣ сторонъ: **такая нераздѣльность безусловно обязательна;** такъ, что собственникъ не вправѣ во II-й части укрѣплять такую купчую, которая раздѣляла-бы право собственности въ матерiальныхъ частяхъ между нѣсколькими прiобрѣтателями; онъ не вправѣ въ IV-й части укрѣплять закладную, за которую отвѣтствовала-бы одна лишь матерiальная часть этой-же недвижимости. Это препятствiе основано на ст. 9 Временныхъ Правилъ, гласящей, что: „недвижимость, для которой отведенъ особый отдѣлъ реестра, отвѣтствуетъ за всѣ, внесенныя въ сей отдѣлъ, обременяющiя оную права во всемъ томъ составѣ, въ которомъ сiя недвижимость значится въ отдѣлѣ реестра“. Однако допускается противъ этого правила исключенiе въ отношенiи такъ называемыхъ „обремененiй“, вносимыхъ въ III-ю часть крѣпостнаго отдѣла; они могутъ быть установлены на опредѣленную (реальную) часть недвижимости, съ тѣмъ однако, чтобы „въ самыхъ актахъ и документахъ, на основанiи коихъ означенныя права укрѣплены, было оговорено, что права эти касаются не всей недвижимости, а только опредѣленныхъ долей или частей оной“ (ст. 9). Такое разграниченiе основано въ мотивахъ закона на большей исключительности, присущей природѣ закладнаго права; причемъ указывается на 1344 ст. III т. Св. М. Уз., на основанiи коей **„каждая заложенная вещь отвѣчаетъ за все требованiе сполна“**. — „По отношенiю-же къ остальнымъ, кромѣ закладныхъ правъ, обремененiямъ — изложенное правило ст. 1344 не соблюдается и не имѣло-бы практическаго значенiя“ *). Дѣйствительно, нерѣдко возникаетъ потребность отдавать въ аренду какую-либо часть

---

*) Ср. Гасманъ и Нолькенъ, стр. 297.

имѣнія, или въ наемъ одну изъ квартиръ въ домѣ, и тогда было-бы крайне обременительно, если-бы не дозволялось укрѣпленіе такихъ договоровъ въ части всей недвижимости.

Но затѣмъ, поставленное нами правило ограждаетъ только **матеріальную недѣлимость** недвижимости, вовсе не стѣсняя ея раздробляемости въ отношеніи **умственныхъ долей.** При совладѣніи, или такъ называемой **собственности общей** (ст. 927 — III т. Св. М. Уз.) — „право собственности принадлежитъ на одну и туже нераздѣльную вещь нѣсколькимъ лицамъ не въ опредѣленныхъ, вещественныхъ ея частяхъ, а только въ умственныхъ доляхъ.“ При такомъ положеніи, „умственная въ общей соственности доля каждаго соучастника принадлежитъ исключительно ему одному. Поэтому онъ властенъ дѣлать по отношенію къ ней всякаго рода распоряженія, лишь-бы распоряженія сіи не касались частей прочихъ соучастниковъ. На семъ основаніи каждый соучастникъ вправѣ принадлежащую ему долю въ общей собственности и отчуждать или закладывать“ (ст. 938, III т. Св. М. Уз.). — Это правило находитъ свое подтвержденіе и въ 1358 ст. III т., на основаніи коей: „одному изъ соучастниковъ безъ согласія прочихъ дозволяется отдавать въ залогъ только свою въ общей вещи долю.“ Сообразно этимъ узаконеніямъ, Временныя Правила **не возбраняютъ отдѣльнаго обремененія какими-либо правами, даже залогомъ, какой-либо доли одного изъ собственниковъ общей недвижимости;** но „установленіе закладныхъ правъ на часть доли, принадлежащей одному изъ соучастниковъ въ общей собственности — не допускается“ (ст. 9 Врем. Прав.).

Послѣдствіемъ строгаго проведенія начала спеціальности является и то, что установлено 8 статьею Врем. Правилъ относительно порядка внесенія въ крѣпостныя книги того права, которое въ Прибалтійскихъ губерніяхъ называется „правомъ пользованія всею недвижимостью на правахъ собственности,“ или „собственностью раздѣленною.“ При такомъ видѣ собственности, ведущемъ свое происхожденіе изъ Среднихъ Вѣковъ, верховному собственнику, называемому также „прямымъ собственникомъ“ (dominus directus) предоставляется гораздо меньшее и болѣе призрачное обладаніе, нежели нижнему собственнику, именуемому „пользователемъ на правахъ собственности“ (dominus utilis). — Въ самомъ дѣлѣ, **право прямаго собственника** на сущность имѣнія состоитъ лишь въ одной возможности пріобрѣсти снова полную собственность, если праву пользователя суждено прекратиться (ст. 951, III т.); если раздѣленіе собственнсти основано на **оброчномъ содержаніи,** то прямой собственникъ вправѣ получать ежегодный оброкъ (1324 ст. III т.); онъ имѣетъ относительно оброчнаго содержателя право преимущественной покупки, если тотъ пожелаетъ продать свое оброчное право (ст. 1327 III т.); онъ можетъ отказать въ своемъ разрѣшеніи оброчному содержателю на предметъ обремененія недвижимости какими либо сервитутами, повинностями или ипотеками (ст. 1329); онъ вправѣ требовать продажи недвижимости съ торговъ для уплаты оброка. Наконецъ, если раздѣленіе собственности основано на **заставномъ договорѣ,** то прямой собственникъ (заставодатель), во все время, пока продолжается заставное владѣніе, лишенъ всякаго права распоряжаться и пользоваться своею вотчиною и сохраняетъ за собою одно лишь право выкупить ее по истеченіи заставнаго срока. Заставодержатель, напротивъ, получаетъ за все это время право полнаго распоряженія на правахъ собственника; онъ можетъ, не испрашивая согласія заставодателя, — обязывать имѣніе ипотеками, повинностями, сервитутами и

продавать таковое „если не будетъ условлено противнаго“ (ст. 1541, 1552 и 1555, III т. Св. М. Уз.). — По всѣмъ этимъ соображеніямъ, Временныя Правила допустили (ст. 8) отведеніе особыхъ крѣпостныхъ отдѣловъ „для каждой недвижиности, не составляющей принадлежности другой,“ независимо отъ того, основано-ли обладаніе этой недвижимостью на правѣ полной собственности у ея владѣльца или на одномъ лишь владѣніи „на правахъ собственности;“ исходя изъ того соображенія, что во всѣхъ вышеприведенныхъ положеніяхъ „пользователь на правахъ собственности“ (dominus utilis) обладаетъ въ сущносту дѣйствительными правами собственника и можетъ считаться хозяиномъ недвижимости; каковымъ онъ и считается въ глазахъ постороннихъ лицъ. Но затѣмъ, обращаясь съ переходами недвижимости на правахъ собственности, какъ съ полными отчужденіями, законъ такимъ-же образомъ и здѣсь воспретилъ, во имя начала спеціальности, отдавать лишь часть недвижимости въ пользованіе, оставляя остальную ея часть въ рукахъ полнаго собственника и не открывая при этомъ новаго отдѣла. Такимъ образомъ, при возникновеніи раздѣленной собственности, слѣдуетъ, съ точки зрѣнія ипотечной практики, различать два случая:

1) „въ случаѣ установленія права пользованія всею недвижимостью на правахъ собственности, за недвижимостью сохраняется прежній отдѣлъ;“ но въ 1-ой графѣ II-ой части записываются (въ одной статьѣ) права прямаго собственника и лица, пользующагося **всею** недвижимостью на правахъ собственности“ (ст. 20, п. 1, а — Врем. Прав.);

2) „если же въ такое пользованіе отдана лишь **часть** недвижимости, то для этой части открывается новый отдѣлъ;“ совершенно такимъ-же образомъ, какъ открывается новый отдѣлъ при укрѣпленіи купчей на пріобрѣтеніе съ правомъ собственности какого-либо участка изъ всей недвижимости. Въ такомъ случаѣ, обязательно однако о такомъ отдѣленіи участка на правахъ зависимой собственности — внести статью въ 1-ую графу III-ьей части первоначальнаго отдѣла, а въ 1-ую графу II-ой части новаго отдѣла внести такую-же запись, какъ въ предыдущемъ случаѣ.

Существеннымъ послѣдствіемъ проведенія начала спеціальности является то, что **въ случаѣ соединенія двухъ недвижимостей воедино, — „ипотечная отвѣтственность, лежащая на одной изъ соединяемыхъ недвижимостей, распространяется, по ихъ соединеніи, на всю вновь образовавшуюся недвижимость** и присоединяемыя къ недвижимости части или принадлежности вступаютъ въ ипотечную отвѣтственность главной недвижимости, которая, въ свою очередь, становится обязанною также всѣми обремененіями, лежащими на присоединяемыхъ частяхъ или принадлежностяхъ“.*) Законъ нигдѣ этого прямо не выражаетъ; но это несомнѣноо вытекаетъ изъ 9 ст. Врем. Правилъ; такъ какъ, со дня соединенія, обѣ недвижимости образуютъ уже одинъ „особый отдѣлъ реестра,“ въ смыслѣ этой статьи; каковой отдѣлъ обязательно отвѣтствуетъ „во всемъ своемъ составѣ“ за всѣ внесенныя права, т. е. за всѣ обремененія и долги прежде существовавшихъ, въ отдѣльности, недвижимостей. Такимъ образомъ, Временныя Правила косвенно даютъ, въ отношеніи этого вопроса, болѣе твердую почву, нежели прусское право, допускающее, какъ мы видѣли раньше (стр. 60), этотъ порядокъ не безъ исключеній.

Вслѣдствіе такого сліянія ипотечной отвѣтственности, соединеніе допускается не безъ оговорки. Во избѣжаніе могущей легко возникнуть путаницы

*) Ср. примѣчанія Гасмана и Нолькена, стр. 299, къ ст. 11 Врем. Правилъ.

и темноты въ крѣпостныхъ книгахъ, для безпрепятственнаго соединенія крѣпостныхъ отдѣловъ требуется, если обѣ недвижимости обременены долгами или другими правами, чтобы „между лицами, коимъ принадлежатъ права, обременяющія каждую изъ недвижимостей въ отдѣльности, состоялось соглашеніе относительно старшинства ихъ правъ“ (ст. 11 Вр. Прав.). Понятно, что такое условіе не требуется, если одна только недвижимость обременена, а другая свободна. Эта статья почти буквально передаетъ содержаніе § 68 Рижской Инструкціи, въ которой сверхъ того еще требовалось, чтобы соединяемые участки были **смежны.** Такого ограниченія Временныя Правила уже не содержатъ; они его замѣнили требованіемъ, чтобы „всѣ соединяемыя недвижимости находились въ округѣ одного и того-же крѣпостнаго отдѣленія“ — (п. 1 ст, 11). Поэтому слѣдуетъ допустить, въ виду 568 ст. III т., что могутъ быть соединяемы и несмежныя недвижимости; хотя это едва-ли желательно, съ точки зрѣнія единства крѣпостныхъ отдѣловъ.

Изъ общей части (стр. 60) извѣстно то примѣненіе начала спеціальности къ **раздѣлу** недвижимости, въ силу коего **долги и прочія обремененія,** лежащія на главномъ имѣніи, **переходятъ** при раздѣлѣ **на каждую изъ образовавшихся частей.** Ст. 10 Врем. Правилъ допускаетъ освобожденіе новоотдѣленныхъ недвижимостей только съ согласія управомоченныхъ и кредиторовъ; а также оговариваетъ тотъ случай, когда обремененія еще до раздѣла касались одной лишь части раздѣленной недвижимости. Раздѣленіе само по себѣ не требуетъ согласія кредиторовъ или управомоченныхъ по этимъ правамъ; такъ какъ слѣдованіе этихъ правъ на отдѣляемыхъ недвижимостяхъ ограждаетъ ихъ совершенно, и больше они не вправѣ требовать.*)

Мы должны здѣсь коснуться вопроса, не лишеннаго интереса для Прибалтійскаго края. При соединеніи недвижимостей, мы знаемъ, что все содержаніе таковыхъ переходитъ въ новую, слитую недвижимость. Ст. 32 Мин. Инструкціи поясняетъ, что это можетъ совершаться двояко: или открытіемъ новаго отдѣла, или присоединеніемъ одного (закрываемаго) отдѣла къ другому, въ который **переносится содержаніе** перваго изъ нихъ.

Спрашивается, что̀ должно, съ канцелярской точки зрѣнія, разумѣть подъ „перенесеніемъ содержанія?“

Здѣсь возможны два мнѣнія.

Первое мнѣніе состоитъ въ томъ, что переносятся, буквальнымъ списываніемъ, всѣ записи изъ прежняго въ соединенный отдѣлъ и затѣмъ учиняется подъ послѣднею записью какая-либо надпись о томъ, что переносъ вѣренъ, за надлежащими подписями. Далѣе, продолжаютъ вести реестръ по порядку поступленій.

Второе мнѣніе состоитъ въ томъ, что „перенесеніе содержанія“ дѣлается менѣе матеріально и, такъ сказать, умственно; причемъ внѣшнимъ его указаніемъ можетъ служить надпись на заглавномъ листѣ о томъ, что сюда перешла такого-то числа вся ипотечная отвѣтственность такого-то отдѣла. Въ пользу перваго пріема говоритъ, съ виду, его канцелярская полнота и наглядность такого слитаго и списаннаго крѣпостнаго отдѣла. Есть однако вѣскія соображенія, склоняющія насъ къ тому мнѣнію, что, при условіяхъ Прибалтійской реформы, только второй пріемъ можетъ считаться правильнымъ.

---

*) Съ вышеприведенными правилами вполнѣ согласны ст. 1116 и 1304, III т. Св. М. Уз. о преемственномъ сохраненіи сервитутовъ и поземельныхъ повинностей на всѣхъ раздѣленныхъ частяхъ недвижимости, на которой они существуютъ.

Прежде всего, устранимъ всякое возраженіе такого рода, чтобы фактъ переписки записи могъ-бы отождествляться съ юридическимъ моментомъ „внесенія"; такъ чтобы считать записи несуществующими и какъ-бы невнесенными въ новый отдѣлъ, если онѣ туда не переписаны. Излишне развивать ту безспорную истину, что можетъ быть только одинъ неповторяемый моментъ „внесенія"; иначе не было-бы длящагося преемства ипотечной отвѣтственности между первоначальною недвижимостью и отдѣленными изъ нея частями; а было-бы только явленіе новыхъ укрѣпленій. Допустивъ это положеніе, мы вынуждены отсюда вывести, что исправность или неисправность переписки не имѣетъ никакой юридической силы; здѣсь одинъ лишь вопросъ удобства въ наведеніи справки. Точка зрѣнія § 33 прусскаго закона (см. стр. 60, прим. 2) для насъ вовсе не примѣнима.

Затѣмъ, представляется несомнѣннымъ, что „переписка содержанія прежняго отдѣла въ новый" была-бы немыслима въ Прибалтійскомъ краѣ иначе, какъ при помощи перевода съ нѣмецкаго языка на русскій и посредствомъ сортированія этого содержанія по новымъ рубрикамъ. Мы уже указывали на то, что судебная реформа весьма осторожно и основательно отказалась отъ подобнаго рода задачъ, при общемъ планѣ заведенія ипотечной регистраціи (стр. 90); такъ какъ всякая мѣра подобнаго рода, помимо значительнаго количества безплодно затраченнаго труда, создала-бы, кромѣ того, писанный матеріалъ, безусловно негодный съ точки зрѣнія его общественной достовѣрности, пока его содержаніе не было-бы законодательнымъ путемъ объявлено подлинникомъ, замѣняющимъ прежній ипотечный текстъ; для чего надлежало-бы предварительно произвести сложные вызовы заинтересованныхъ лицъ.

Между тѣмъ, тотъ же вопросъ повторяется и здѣсь въ меньшихъ размѣрахъ. Какъ-бы тщательно и умѣло ни былъ переведенъ текстъ, съ какой-бы проницательностью онъ ни былъ распредѣленъ по рубрикамъ реестра новаго образца, такая работа не могла-бы дать въ новомъ отдѣлѣ текста, имѣющаго значеніе ипотечнаго реестра. Это всегда осталось-бы спорнымъ матеріаломъ, не имѣющимъ ни силы нѣмецкаго текста, ни значенія нынѣ укрѣпляемыхъ впервые записей на русскомъ языкѣ. Вносить такой матеріалъ въ книги было-бы безполезно и вредно; не смотря на обманчивую наглядность реестра, которая достигалась-бы этимъ путемъ. Между тѣмъ, въ виду той невообразимой пестроты и неопредѣленности, которою отличаются многія изъ дореформенныхъ реестровъ, такая практика была-бы иногда почти непосильнымъ бременемъ и, главное, она была-бы далеко небезопасною. По всѣмъ этимъ соображеніямъ мы считаемъ болѣе ограждающимъ интересы кредита, при настоящемъ положеніи практики въ Прибалтійскомъ краѣ, отмѣчать простое напоминаніе на заглавномъ листѣ о томъ, что въ данный крѣпостной отдѣлъ перешла ипотечная отвѣтственность другой недвижимости, при точной ссылкѣ на это имѣніе *).

Въ связи съ требованіями начала спеціальности находится весьма важный **вопросъ о первоначальномъ заведеніи крѣпостнаго отдѣла** для недвижимости еще незаписанной. Законъ, въ настоящее время, почти совершенно игнорируетъ этотъ вопросъ или касается его издали. Ст. 811, III т. Св. М.

*) Ср. примѣръ такой надписи, согласно образцу, принятому въ нашемъ крѣпостномъ отдѣленіи, въ Приложеніи № 3.

Уз. требуетъ, чтобы непремѣнно вносились „въ крѣпостныя книги каждое вновь образованное помѣстье — на имя учредителя и каждый вновь построенный въ городѣ домъ на имя строителя". — Очевидно, что эта статья не имѣетъ въ виду чистаго случая первоначальной записки, а лишь моментъ учрежденія имѣнія изъ участковъ, которые могли быть записаны, но могли и не быть таковыми. Такой-же характеръ имѣетъ и 855 ст., касающаяся „не только права, но и обязанности" пріобрѣтателя по давности владѣнія — „требовать внесенія пріобрѣтенія въ крѣпостныя книги."

Временныя Правила о поряд. произ. крѣп. дѣлъ не разъясняютъ вовсе этого вопроса. Только въ мотивахъ къ ст. 10 — мы находимъ ссылку на 811 ст. III т., изъ которой объясняется „необходимость открытія для всѣхъ вновь образовавшихся недвижимостей особыхъ крѣпостныхъ отдѣловъ," между прочимъ и при раздѣлѣ. Нѣсколько больше содержала „Рижская Инструкція" 1880 года, и ея указанія мы полагали-бы весьма основательнымъ ставить въ руководство современной практики. — § 70 Инструкціи, какъ мы выдѣли выше (стр. 141) требуетъ при открытіи новыхъ отдѣловъ представленія „плана, засвидѣтельствованнаго городскимъ ревизоромъ, съ точнымъ указаніемъ вида, площади и мѣстоположенія недвижимости." — § 71 гласитъ: „При первоначальномъ образованіи ипотечной единицы, заявитель долженъ представить свѣдѣнія и, въ случаѣ надобности, документально доказать, состоитъ-ли недвижимость въ свободной его собственности или въ пользованіи на правахъ собственности, въ каковомъ случаѣ долженъ быть указанъ и верхній (прямой) собственникъ. Если недвижимость состоитъ въ одномъ лишь пользованіи на правахъ собственности, то корроборацiи подлежитъ только оброчный договоръ; да кромѣ того, если выстроенъ новый домъ, то онъ приписывается къ записанному участку."

За отсутствіемъ болѣе обильныхъ данныхъ, мы воздержимся отъ полнаго освѣщенія вопроса о первоначальномъ открытіи отдѣловъ и ограничимся лишь нѣсколькими отрицательными указаніями. Въ виду предыдущей курляндской практики, для которой самый вопросъ, какъ таковой — не могъ существовать; такъ какъ крѣпостные листы отводились безпрепятственно, по мѣрѣ заявленій; мы укажемъ, почему въ настоящее время было-бы опасно продолжать придерживаться этой практики. При осложнившихся задачахъ ипотечной регистраціи, отъ крѣпостнаго отдѣла нынѣ требуется прежде всего достовѣрности того обстоятельства, что крѣпостной отдѣлъ соотвѣтствуетъ натурѣ, и что существующая въ натурѣ единица владѣнія отражается только въ немъ. Такимъ образомъ, чтобы рѣшиться открыть самостоятельный отдѣлъ, (невыдѣленный изъ прежняго), крѣпостное отдѣленіе должно имѣть гарантію того, что эта недвижимость дѣйствительно до сихъ поръ не была вовсе записана. Это самое главное обстоятельство. Затѣмъ, сравнительно съ нимъ — болѣе второстепенное значеніе имѣетъ даже вопросъ о правильности титула владѣнія; такъ какъ за отсутствіемъ спора, въ виду фактическаго владѣнія заявителя — даже несовершенный титулъ можетъ считаться пригоднымъ для открытія владѣнія.

Болѣе подробныя разсужденія по этому предмету могли-бы показаться безпочвенными; лучше всего выждать дальнѣйшихъ указаній практики.

Считаемъ не лишнимъ отмѣтить, что владѣльцы тѣхъ немногочисленныхъ недвижимостей, которыя еще вовсе не записаны, заинтересованы въ открытіи отдѣловъ главнымъ образомъ тогда, когда наступаетъ необходимость продавать или закладывать имѣніе; чѣмъ и объясняется почти повсемѣстное воздержаніе

Управленія Государственныхъ Имуществъ отъ ипотечной записи своихъ имѣній. Было-бы однако неправильнымъ предположить, что полное право собственности невозможно для незаписанныхъ имуществъ, и что, вслѣдствіе этого, кредиторы незаписаннаго владѣльца лишены возможности продавать такое имущество съ торговъ только потому, что въ Положеніи не указанъ порядокъ продажи имѣнія, не числящагося въ крѣпостномъ отдѣленіи. Опасеніе возможности продажи какой-либо недвижимости, быть можетъ, числящейся въ книгахъ подъ другимъ наименованіемъ, или нумеромъ, — намъ кажется неубѣдительнымъ. За отсутствіемъ указанія на это наименованіе или нумеръ, никакого укрѣпленія торговъ на **этой** ипотечной единицѣ не можетъ быть; такъ что формально записанный собственникъ ущерба потерпѣть не можетъ. Если-же онъ матеріально потерпитъ, то это произойдетъ не отъ дозволенія продажи незаписанной недвижимости, а отъ его собственнаго молчанія не смотря на огласку торговъ. Такое молчаніе въ связи съ тѣмъ, что фактическое владѣніе въ подобныхъ случаяхъ принадлежитъ должнику, — можетъ служить достаточной гарантіей для практики, направленной къ продажѣ съ торговъ всѣхъ недвижимостей, лишенныхъ ипотечной записи, по правиламъ устава гражданскаго судопроизводства, т. е. безотносительно къ существованію ипотечной системы въ краѣ. На томъ-же основаніи должна быть допущена возможность домагаться уничтоженія такихъ торговъ по 1 п. 1180 ст. у. г. с., если потомъ окажется, что продано имущество, подъ необнаруженнымъ своевременно нумеромъ, числящееся за постороннимъ лицомъ по крѣпостнымъ книгамъ. Такой искъ, послѣ корроборацiи опредѣленія суда объ утвержденіи торговъ, ограничивается однимъ лишь первымъ пріобрѣтателемъ съ публичныхъ торговъ, находящимся въ положеніи пріобрѣтателя по сдѣлкѣ съ относительнымъ порокомъ.

Такая практика была-бы вполнѣ справедлива; ибо торгующійся не вправѣ жаловаться на отсутствіе достовѣрности: ему вовсе и не гарантировали пріобрѣтенія по ипотечной книгѣ. Онъ не вправѣ требовать большей гарантіи, нежели онъ получилъ-бы внѣ Прибалтійскаго края, гдѣ нѣтъ ипотечной системы. Наконецъ, изложенный взглядъ еще тѣмъ намъ кажется основательнымъ, что если признавать невозможность продавать незаписанную недвижимость, то этимъ дается нѣчто въ родѣ несправедливой неприкосновенности задолжавшему владѣльцу, который, пользуясь всѣми выгодами благосостоянія, основаннаго на недвижимости, воленъ себя оградить отъ кредиторовъ, избѣгая записи своего имѣнія.

Таковы вопросы, связанные съ производствомъ первоначальнаго отведенія ипотечныхъ единицъ.

Б) Начало **спеціальности** приводитъ къ тому требованію, чтобы законъ съ двухъ сторонъ ограждалъ содержаніе книгъ отъ неопредѣленности:

а) сумма лежащаго на имѣніи ипотечнаго долга должна быть ясно видна изъ крѣпостнаго реестра;

б) при совокупномъ залогѣ или обремененіи нѣсколькихъ имуществъ, каждое изъ обремененныхъ имѣній должно содержать въ своемъ отдѣлѣ спеціальное упоминаніе о лежащей на немъ отвѣтственности.

То и другое — вполнѣ опредѣленно выражено въ законѣ 9 Іюля 1889 г. Такъ, напримѣръ, ст. 4 изъ лит. Б сего закона (о нѣк. изм. въ зак. объ ипот.) гласитъ, что „ипотеки вносятся въ крѣпостныя книги не иначе, какъ въ размѣрѣ **опредѣленной суммы денегъ и на опредѣленное недвижимое иму-**

щество." Ст. 8, допуская не вполнѣ опредѣленную въ своемъ объемѣ **кредитную ипотеку,** требуетъ однако, чтобы „при внесеніи въ крѣпостную книгу сей ипотеки, была **указана предѣльная сумма** открываемаго кредита." Затѣмъ, ст. 12 Врем. Правилъ установляетъ, что „если одни и тѣ-же закладныя или иныя права установлены на нѣсколькихъ самостоятельныхъ недвижимостяхъ, то **права эти вносятся,** въ полномъ объемѣ, въ **отведенный для каждой недвижимости отдѣлъ реестра.**"

Какъ послѣдствіе проведенія этихъ началъ, реформа отмѣнила два вида ипотекъ (ст. 1 изъ лит. Б). Эти два вида были:

а) **Закладное право по закону,** именуемое тоже **безмолвнымъ,***) которое принадлежало **казнѣ, подопечнымъ, дѣтямъ, супругу, церкви,** — въ суммѣ заранѣе неопредѣленной — обременяло **все** имущество должника, а потому называлось **общимъ.** Наряду съ нимъ отмѣнено и **спеціальное** закладное право по закону въ пользу **арендодателя** и **наймодателя, продавца, строителя, легатарія** (ст. 1394 — 1409, III т. Св. М. Уз.).

б) **Закладное право на цѣлое имущество должника,** именуемое **генеральнымъ,** которое обнимало собою „какъ настоящее, такъ и будущее имущество должника" (ст. 1379) — и не подчинялось необходимости внесенія въ каждый крѣпостной отдѣлъ. Эти виды ипотекъ отмѣнены именно по невозможности ихъ согласить съ началомъ спеціальности; такъ какъ въ нихъ олицетворяется полная неопредѣленность — съ одной стороны суммы долга, съ другой — отвѣчающихъ за него предметовъ. Ны не упоминаемъ здѣсь объ отмѣнѣ частныхъ ипотекъ (см. стр 112); такъ какъ ихъ отмѣна послѣдовала по другому основанію; именно — частная ипотека, несмотря на ея согласіе съ принципомъ спеціальности, не могла быть терпима, какъ долгъ тайный, нарушающій свойство достовѣрности крѣпостныхъ книгъ.

Эти измѣненія установлены относительно правъ, имѣющихъ возникнуть на будущее время. Что касается уже пріобрѣтенныхъ правъ, то они не могли сразу нарушаться реформой. Вотъ почему установленъ двухъ-лѣтній срокъ, во время котораго генеральныя ипотеки могутъ быть заявлены для внесенія на общемъ основаніи въ крѣпостныя книги; при чемъ въ случаяхъ общаго закладнаго права по закону – сумма, въ которой ипотека должна быть внесена, опредѣляется, при несогласіи сторонъ, опредѣленіемъ суда (ст. 10 и 11 закона 9 Іюля 1889 г. лит. Б.).

---

*) **Безмолвныя** ипотеки не тоже самое, что **частныя.** „**Безмолвныя ипотеки**" противополагались „договорнымъ" и „судебнымъ" (ст. 1383 ст.); между тѣмъ какъ „**частною ипотекой**" называлась неингроссированная ипотека, въ противоположность „публичной," внесенной въ ингроссацію (ст. 1569, III т.).

ЧЕТЫРНАДЦАТАЯ ЛЕКЦІЯ.

(Прочтенная 29 Іюня 1891 года.)

§ 50. Приступимъ къ разсмотрѣнію тѣхъ вопросовъ, которые вызываются въ дѣйствующемъ правѣ необходимостью опредѣленія **старшинства** между укрѣпляемыми правами. Мы уже намѣтили главныя очертанія теоретической постановки этого начала (стр. 61) и поставили вопросъ о присвоеніи старшинства тому или иному праву — въ связь съ другимъ вопросомъ, о времени присвоенія данному праву свойствъ вещнаго права; отмѣтивъ вмѣстѣ съ тѣмъ, необходимость обосновать этотъ порядокъ возникновенія старшинства независимо отъ ипотечной регистраціи вездѣ, гдѣ только дѣйствующее законодательство допускаетъ, для нѣкоторыхъ правъ, вещныя свойства внѣ книжной записи. Такая тѣсная связь старшинства съ моментомъ присвоенія вещнаго права служитъ объясненіемъ того, почему судебная реформа въ одно и тоже время отмѣнила существованіе тайныхъ, неингроссированныхъ ипотекъ и, вмѣстѣ съ тѣмъ, исключила изъ Гражданскаго Свода 1612 статью, допускавшую старшинство ипотекъ привилегированныхъ, независимо отъ времени ихъ записи.*) Съ отмѣною этой статьи, Продолженіе 1890 года дополнило 1351 ст. такою выноской: **„старшинство ипотекъ опредѣляется временемъ ихъ внесенія въ крѣпостныя книги.“**

Такимъ образомъ ясно, что разъ ипотека, со времени реформы, пріобрѣтаетъ вещную силу только со дня внесенія, то и старшинство ея пріобрѣтается только со дня внесенія ея въ крѣпостныя книги. **Моментъ возникновенія вещнаго права и моментъ полученія старшинства — вполнѣ тождественны.**

Однако, не смотря на эту тождественность, необходимо раздѣлить эти два элемента, какъ понятія, для анализа, отнюдь не обязательно совпадающія, а лишь въ данномъ случаѣ сведенныя вмѣстѣ. Если мы не усвоимъ себѣ этой первой исходной точки дальнѣйшаго изложенія, то безполезны будутъ всѣ наши усилія къ пріобрѣтенію точнаго пониманія, вмѣсто приблизительныхъ и неточныхъ свѣдѣній; и мы не будемъ въ состояніи пролить свѣтъ изслѣдованія въ одной изъ наиболѣе сбивчивыхъ областей нашего предмета. Раздѣливъ эти два понятія, мы поймемъ, какъ можетъ оказаться возможнымъ, чтобы при раздробленіи „времени внесенія въ крѣпостныя книги“ на нѣсколько послѣдовательныхъ моментовъ, старшинство соединено было съ однимъ изъ нихъ, а пріобрѣтеніе вещнаго права съ другимъ; оставляя при этомъ въ неприкосновенности начало всепоглощающей записи, какъ поставлено оно судебной реформой. Мы вскорѣ перейдемъ къ развитію этихъ мыслей;

---

*) Ст. 1612 гласила: „Если одной и той же вещи или совокупности вещей, заложенныхъ нѣсколькимъ кредиторамъ и притомъ каждому въ цѣлости, окажется недостаточно на удовлетвореніе всѣхъ ихъ, то **привилегированное закладное право имѣетъ перевѣсъ передъ непривилегированнымъ,** также, какъ и ингроссированное передъ неингроссированнымъ; и т. д.“

но предварительно необходимо еще разъ вглядѣться въ идею укрѣпленія, выдвинувъ главнымъ образомъ одно еще неизслѣдованное нами его свойство.

Изъ исторіи ипотечной системы мы знаемъ, что идея укрѣпленія или корроборацiи развилась изъ осложненія идеи опубликованія черезъ судебную книгу. Если представить себѣ это средство опубликованія, именно судебную книгу, въ первобытномъ и наиболѣе упрощенномъ его видѣ, то намъ представляется нѣчто, безпрепятственно открытое для всего, что только пожелаютъ сюда внести частныя лица. Оно является совершенно пассивнымъ средствомъ въ распоряженіи каждаго нуждающагося въ немъ; примѣнительно къ условіямъ жизни, два столѣтія тому назадъ, то было нѣчто въ родѣ тѣхъ услугъ, которыя нынѣ оказываютъ намъ телеграфъ или телефонъ, ежечасно находящіеся къ нашимъ услугамъ, какъ средства огласки и оповѣщенія.

Но на этой ступени развитія учрежденіе не могло остаться, какъ только органы власти задались уже не одною цѣлью дать средство опубликованія, но осложнили свою задачу желаніемъ дать въ грундбухѣ наглядную картину каждаго имѣнія. Тогда стала выростать активная роль этихъ органовъ власти. Они предоставили себѣ право подвергнуть представляемый матеріалъ извѣстной оцѣнкѣ и, сообразно этой оцѣнкѣ, — браковать его или пріобщать къ книгѣ. Какъ-бы ни были ограничены тѣ точки зрѣнія, съ которыхъ могла производиться эта оцѣнка, такая дѣятельность являлась уже **производствомъ** (Cognition); оно должно было, волею неволею, занять время; вслѣдствіе чего моментъ подачи **заявленія** заинтересованнымъ лицомъ уже не могъ совпадать съ моментомъ принятія, который оставался гадательнымъ до тѣхъ поръ, пока органъ власти не свяжетъ себя **опредѣленіемъ. Все производство, возникающее изъ заявленія, вмѣстѣ съ вѣнчающимъ его опредѣленіемъ, даютъ намъ понятіе укрѣпленія.**

Мы уже отмѣтили мимоходомъ, что французская система обходится безъ идеи укрѣпленія; такъ какъ она не имѣетъ вотчинной книги, создавшей потребность въ укрѣпленіяхъ. Поэтому вступленіе актовъ въ настольный реестръ (régistre de dépôt), установленный 2200 статьею Гражд. Код., — машинально создаетъ старшинство черезъ простую записку, безъ всякой оцѣнки допустимости или недопустимости представленнаго акта. Въ одинъ изъ слѣдующихъ дней, этотъ актъ подвергается транскрипціи или инскрипціи; но, обязательно, всѣ эти дѣйствія считаются совершенными тѣмъ днемъ, когда актъ поступилъ по настольному. При такомъ порядкѣ достигается **идеальное единство момента внесенія,** при которомъ никакихъ сложныхъ вопросовъ о старшинствѣ возникать не можетъ. Но, повторяемъ, такое идеальное единство, весьма желательное само по себѣ, какъ прямо ставящее старшинство въ зависимость отъ самодѣятельности заявителей, — возможно **только при системахъ мало развитыхъ, гдѣ идея вотчинной книги не привела съ собою понятія укрѣпленія.** Подтвержденіе этой мысли мы увидимъ нѣсколько дальше на примѣрѣ сравнительно менѣе развитой системы Курляндіи, стремившейся къ выгодамъ, достигаемымъ при французской системѣ, и, такъ сказать, застрявшей между обѣими системами.

Обращаясь, стало-быть, къ **механизму укрѣпленія,** въ настоящемъ его видѣ, мы замѣчаемъ слѣдующее: заявитель представляетъ въ крѣпостное отдѣленіе сдѣлку, имѣющую только обязательственную силу для контрагентовъ. Эта сдѣлка проходитъ черезъ **производство** (Cognition), завершаемое **опредѣленіемъ** и выходитъ изъ такой переработки съ иною натурою: она уже обя-

зательна для третьихъ лицъ; она вступила въ силу вещнаго права. Поэтому мы ее называемъ **„укрѣпленной.“** Ясно, такимъ образомъ, что частныя лица, предоставленныя своимъ силамъ, могутъ создавать нѣчто обязательное только для участвующихъ. Для того, чтобы охватить и заставить повиноваться всѣхъ неучаствующихъ, — нужно вмѣшательство государства. Укрѣпленіе есть тотъ плюсъ, безъ котораго кредитъ не оживаетъ, и котораго не въ силахъ дать самый состоятельный и самый надежный капиталистъ, пока къ нему не явится на помощь государственная рука.

Эта схема соотвѣтствуетъ укрѣпленію правъ въ томъ тѣсномъ смыслѣ, который приводитъ къ понятію крѣпостной **статьи.**

Но заявленія приносятъ также требованія иного рода, именно -- тѣ, которыя имѣютъ своимъ конечнымъ выраженіемъ внесеніе **отмѣтокъ.** Здѣсь производство, или сознательная когниція крѣпостнаго отдѣленія сведены почти до нуля. Когда получается сообщеніе окружнаго суда о наложеніи запрещенія вслѣдствіе несостоятельности собственника, или отношеніе судебнаго пристава объ обращеніи взысканія, отмѣтка **немедленно** вносится въ соотвѣтствующій отдѣлъ; причемъ крѣпостное отдѣленіе не задается вопросомъ: а что̀, если собственникъ не находится подъ конкурсомъ? — а что̀, если исполнительный листъ, о которомъ пишетъ судебный приставъ — вовсе не содержитъ такого размѣра взысканія?

Теперь мы достигли того мѣста нашего изложенія, въ которомъ должно быть понятно и **внутреннее основаніе изложенной нами системы** (стр. 98), вслѣдствіе которой **требованія о внесеніи отмѣтокъ не должны вноситься въ крѣпостной журналъ и не могутъ быть предметомъ опредѣленій объ укрѣпленіяхъ.** Причина кроется не только въ томъ, что „укрѣпленіе правъ“ въ тѣсномъ смыслѣ исключительно выражается въ статьяхъ. Объ этомъ была рѣчь прежде. Но здѣсь обрисовывается не менѣе вѣское, другое основаніе. Разъ нѣтъ для отмѣтокъ когниціональнаго, т. е. разсудительнаго производства; разъ всѣ основанія къ созданію отмѣтки обсуждены уже другимъ учрежденіемъ, т. е. судомъ или администраціей; разъ крѣпостное отдѣленіе имѣетъ лишь машинально распорядиться о внесеніи отмѣтки, по внутреннимъ основаніямъ ему неизвѣстнымъ; — то ясно, что здѣсь нѣтъ мѣста для **опредѣленія объ укрѣпленіи,** которое можетъ быть только вѣнцомъ производства объ укрѣпленіи; а таковаго здѣсь нѣтъ. А коль скоро нѣтъ ни производства, ни опредѣленія объ укрѣпленіи, то какая-же можетъ быть рѣчь, объ открытіи для такихъ заявленій столбцовъ **крѣпостнаго** журнала? Стало быть, ясно, что заявители, требующіе внесенія отмѣтки, вовсе не нуждаются въ укрѣпленіи; имъ нужно одно только **внесеніе;** между тѣмъ, какъ заявители, приносящіе купчую, закладную или иную сдѣлку, — требуютъ и **укрѣпленія,** и **внесенія.** Иначе говоря, **требованіе статьи** — нормально поступаетъ въ несозрѣвшемъ, для внесенія, видѣ и должно выждать предварительное укрѣпленіе; тогда какъ **требованіе отмѣтки** уже зрѣло для этой цѣли въ самый моментъ поступленія. Отсюда возникаетъ однако два весьма существенныхъ положенія, имѣющія громадное практическое значеніе:

а) **Отмѣтка заносится въ крѣпостной реестръ подъ тѣмъ днемъ, когда она поступила, и ей должна быть присвоена моментально полная сила, какъ только она получена въ крѣпостномъ отдѣленіи.** Тутъ никакой промежутокъ времени не мыслимъ. Дѣйствіе отмѣтки неотразимо и быстро, какъ образъ молніи.

б) Тѣже свойства зрѣлости ко внесенію — **статья** получаетъ черезъ укрѣпленіе. Стало-быть, **днемъ укрѣпленія она должна числиться и въ крѣпостномъ**

реестрѣ. Помѣчать ее тѣмъ, быть можетъ, позднѣйшимъ днемъ, когда канцелярская рука ее впишетъ, — не имѣетъ смысла; ибо бо́льшая или меньшая запоздалость письменнаго исполненія состоявшагося опредѣленія — не играетъ никакой роли. Всѣ права присваиваются именно этимъ опредѣленіемъ.

Таковы основанія присвоенія вещной силы, т. е. обязательности для третьихъ лицъ, отмѣткамъ и статьямъ.

Спрашивается, служатъ-ли тѣ-же основанія **мѣриломъ старшинства** тѣхъ и другихъ?

Для отмѣтокъ, можно отвѣтить утвердительно. День ихъ поступленія — опредѣляетъ ихъ старшинство.

Для **статей** же вопросъ осложняется. Два теченія выражаются одно наряду съ другимъ. **Старшинство со дня поступленія** стремится заявить о своемъ существованіи, во имя справедливости къ усиліямъ наиболѣе торопливыхъ и бдительныхъ заявителей. **Старшинство со дня укрѣпленія,** имѣя за себя логику, казалось-бы одно было-бы вправѣ быть признаваемо, когда только съ укрѣпленія и начинается вещная сила сдѣлки.

Эти два теченія, съ разными шансами на успѣхъ, сталкивались, причиняя собою тѣ колебанія и ту сбивчивость, которую мы встрѣчаемъ въ исторіи этого вопроса. Посмотримъ, въ чемъ выразились эти колебанія.

Мы неоднократно имѣли случай указывать на то, что въ Курляндіи начало легальности меньше развилось, нежели въ сосѣднихъ двухъ губерніяхъ. Оно отразилось и на характерѣ когниціональнаго производства, въ видѣ болѣе упрощеннаго дѣйствія укрѣпленія. При такомъ положеніи является естественнымъ предположить сохраненіе во всемъ дѣйствіи того характера **моментальности** и немедленности, которымъ отличаются наименѣе развитыя системы, напримѣръ французская. Не случайнымъ является конечно то совпаденіе явленій, при которомъ, одновременно со стремленіемъ курляндской практики къ отрѣшенію отъ всякаго легальнаго вмѣшательства властей и съ ея тяготѣніемъ къ моментальности внесенія при значительно упрощенномъ производствѣ укрѣпленія, — вмѣстѣ съ тѣмъ эта практика значительно запаздываетъ въ своемъ развитіи, сравнительно съ эстляндской и лифляндской практикой. Не случайнымъ явленіемъ мы считаемъ именно то, что вмѣстѣ съ упомянутыми особенностями Курляндіи, въ ней замѣчается появленіе ингроссаціи лишь съ 1717 года *), а первые крѣпостные реестры въ XIX столѣтіи; тогда какъ первые слѣды эстляндской и лифляндской ингроссаціи появляются въ XVI вѣкѣ; а въ XVIII вѣкѣ эстляндская практика уже пріурочивается вполнѣ къ системѣ грундбуха, или крѣпостнаго реестра. Здѣсь несомнѣнно выражается то, что можно было бы назвать **закономъ историческаго развитія** ипотечной системы: **большее стремленіе государственной власти къ достиженію осложненныхъ цѣлей системы грундбуха, или вотчинной книги — выдвигаетъ впередъ начало легальности, осложняетъ самое укрѣпленіе и неминуемо обставляетъ дѣло такъ, что для моментальности внесенія уже нѣтъ мѣста.**

Сообразно такому явленію, мы должны различить **два типа** въ развитіи идеи старшинства; одинъ изъ нихъ долженъ назваться **курляндскимъ** и какъ-бы предполагаетъ **моментальность** внесенія, пріурочивая счетъ старшинства къ **моменту поступленія;** другой типъ, который можно назвать **эстляндско-**

---

*) Для городовъ — нѣсколько раньше: Либава — съ 1696 г.; Гробинъ — съ 1698 г.

лифляндскимъ, — совершенно отказывается отъ неосуществимой для него моментальности внесенія и всецѣло пріурочиваетъ старшинство ко дню судебнаго засѣданія и укрѣпленія, т. е. ко дню пріобрѣтенія сдѣлкою полной силы вещнаго права.

Разсмотримъ законодательный матеріалъ, распредѣляющійся между тѣмъ и другимъ типомъ.

I. **Курляндскій типъ старшинства** — опредѣляется двумя слѣдующими положеніями:

а) Въ Комиссоріальныхъ рѣшеніяхъ 1717 года (Art. 13, P. 2) имѣется слѣдующее правило: „rerum immobilium oppignoratio — libris publicis inscribi debet, ex quo tempore inscriptionis instrumenta jure praelationis in posterum gaudeant“ *). Этимъ установляется старшинство, сообразно „моменту внесенія“.

б) Изъ практики обергауптманскихъ судовъ, основанной на Правилахъ Курляндскаго Губернскаго Правленія отъ 5 Іюня 1822 г., видно, что: **„очередь внесенія** документовъ въ ингроссаціонную, а затѣмъ и въ ипотечную книгу (т. е. въ реестръ) — **опредѣлялась днемъ записки въ шнуровую** (т. е. въ явочную) **книгу“** (Anmeldungsbuch) **).

Соединяя эти положенія вмѣстѣ, получается такое правило: Въ Курляндіи, на основаніи узаконеній, предшествовавшихъ „Корроборацiоннымъ Правиламъ“ 31 Октября 1862 года, **старшинство** между сдѣлками опредѣлялось **моментомъ внесенія, каковой былъ уже предопредѣленъ порядкомъ записки въ шнуровую явочную книгу.**

Иначе говоря, **моментъ подачи заявленія былъ мѣриломъ старшинства.**

Это, безспорно, главная мысль. Все остальное укладывается въ нее, подтверждая и дополняя тоже основное положеніе. Такъ, напримѣръ, изъ мотивовъ заведенія шнуровой книги, по правиламъ 5 Іюня 1822 года, видно, что найдено неудобнымъ „ограниченіе возможности заявлять о корроборацiонныхъ дѣлахъ только во время судебнаго засѣданія; такъ какъ случается, что во время тогоже засѣданія нѣсколько лицъ подаютъ заявленія объ ингроссаціи на одной и тойже недвижимости; вслѣдствіе чего и установлено, чтобы въ комнатѣ, гдѣ помѣщается публика, въ каждомъ корроборацiонномъ учрежденіи, была заведена **шнуровая книга** подъ наблюденіемъ судебнаго служителя; въ каковой книгѣ каждый заявитель, имѣющій документъ для корроборацiи, могъ-бы записать свою фамилію (т. е. свое заявленіе); изъ каковой записки получается для каждаго дня **очередь какъ общая, такъ и особенная“** ***).

Эта мотивировка весьма недостаточна, если не дополнять ее тѣмъ, что намъ уже извѣстно, и чего въ этихъ мотивахъ не говорится, какъ-бы чувствуя, что оно въ умѣ у каждаго. Въ самомъ дѣлѣ, если накопленіе одновременныхъ заявленій стѣсняло судебное засѣданіе, то это было достаточнымъ основаніемъ къ открытію въ канцеляріи возможности подавать заявленія, какъ оно было и въ Лифляндіи и въ Эстляндіи, гдѣ явочная книга называлась „Anschlagebuch“ (стр. 78). Но въ одномъ обстоятельствѣ — неудобной толкотни въ залѣ засѣданія — нѣтъ логическаго основанія къ присвоенію разновременнымъ заявленіямъ въ явочной книги, различнаго стар-

*) Мы переводимъ такъ: „залогъ недвижимыхъ имуществъ долженъ записываться въ публичныя книги; послѣ чего документы имѣютъ пользоваться преимуществомъ сообразно моменту ихъ внесенія“. — (Ср. „Bunge“, § 170, (I), стр. 322).

**) Ср. „Описаніе ипот. пор. въ Приб. губ.“, стр. 119 и 122.

***) Ср. „Bunge“, § 170, стр. 323, прим. d.

шинства. Для объясненія этого вывода слѣдуетъ искать другихъ посылокъ, нежели тѣ, которыя приводятъ эти мотивы. Главнымъ стимуломъ очевидно было то чувство, что несправедливо удовлетворять одновременно заявителя подавшаго раньше свой документъ и его конкуррента, опоздавшаго передъ нимъ на нѣсколько дней. Словомъ — въ основаніи этого правила лежитъ именно то стремленіе къ **моментальности** внесенія, о которомъ мы уже говорили.

Спрашивается, до какой степени тонко разумѣлось такое пріобрѣтеніе разнаго старшинства вслѣдствіе послѣдовательной записки въ шнуровой явочной книги? имѣлось-ли въ виду отдѣлять только поступленія разныхъ дней, или-же, сверхъ того, поступленія разныхъ моментовъ одного и того-же дня?

Для того, чтобы дать правильный отвѣтъ, необходимо установить, что понятіе **очереди** само по себѣ чуждо всякаго представленія о большемъ или меньшемъ промежуткѣ времени; оно олицетворяется въ одной нумераціи, какъ всякая математическая серія. Все, что мы сюда склонны присоединять, есть уже плодъ нашихъ практическихъ соображеній; въ силу коихъ промежутки въ видѣ дней, или въ видѣ часовъ, по нашимъ житейскимъ соображеніямъ, не имѣютъ безразличнаго значенія. Поэтому мы думаемъ, что приравненіе всѣхъ поступленій того-же дня къ равному старшинству, какъ понятіе искусственное, не можетъ быть предположено, при полномъ умолчаніи законодателя, въ особенности при обсужденіи первоначальныхъ шаговъ ипотечнаго развитія. Независимо отъ сего, есть основаніе истолковать наличный матеріалъ въ смыслѣ необходимости признанія различнаго старшинства между заявленіями одного и того-же дня. Въ правилахъ 1822 года сказано, что изъ записки въ шнуровую книгу получается „очередь какъ **общая**, такъ и **особенная**"; изъ чего слѣдуетъ заключить, что „общая" касается ряда нѣсколькихъ дней, а „особенная" — опредѣляетъ старшинство между поступленіями одного и того-же дня.

Затѣмъ, въ „Корроборацiонныхъ Правилахъ" 1862 г. § 11 требуетъ, чтобы секретаремъ, завѣдывающимъ пріемомъ заявленій, „отмѣчалась въ явочной книгѣ одновременность, если нѣсколько лицъ представятъ свои документы въ одинъ и тотъ-же моментъ." *) Отсюда ясно, что по правиламъ старой курляндской практики, въ случаѣ отсутствія такой оговорки, записанныя подъ разными нумерами явочной книги заявленія не могли почитаться въ одновременномъ поступленіи, хотя-бы они и были поданы въ одинъ и тотъ-же день.

Основныя положенія, указанныя нами въ правилахъ 1822 года — подтвердились и въ **„Корроборацiонныхъ Правилахъ"** для курляндскихъ городовыхъ магистратовъ отъ 31 Октября 1862 года, однако съ легкимъ стремленіемъ къ рижскому типу производства. На основаніи § 10 этихъ правилъ: „Заявленія о корроборацiи документовъ подавались изустно и записывались въ явочную книгу (Anmeldungsbuch), которая должна была находиться всякій день открытой въ канцеляріи. При записываніи заявленій должна была въ точ-

*) См. „Corroborations-Reglement für die Stadt-Magisträte des Kurländischen Gouvernements" — § 11: „Wenn es sich ereignet, dass mehre Personen gleichzeitig solche Documente zur Corroboration anmelden, die ein und dasselbe Grundstück betreffen, so muss vom Secretairen die Gleichzeitigkeit der Meldungen im Anmeldungsbuche ausdrücklich bemerkt werden." — Существуетъ-ли русскій текстъ Корроборацiонныхъ Правилъ мы не знаемъ. Вѣроятно таковой не существуетъ.

ности соблюдаться очередь, въ которой заявители приходили съ представленіемъ своихъ требованій о корроборацiи.“

Далѣе, согласно § 13, такимъ-же порядкомъ поступали заявленія объ учиненіи погашеній и отмѣтокъ, которыя тоже записывались въ явочную книгу **съ точнымъ указаніемъ времени ихъ записки***). До сихъ поръ — мы видимъ полное согласіе съ выяснившимся типомъ старшинства по времени поступленія.

Но вотъ, гдѣ единство нарушается, и въ чемъ „Корроборацiонныя Правила“ являются уже переходнымъ положеніемъ къ рижской практикѣ. Статья 39 этихъ Правилъ требовала, чтобы записи въ крѣпостной реестръ **„вносились въ той самой очереди, въ которой послѣдовала ихъ корроборація“****), и чтобы въ каждой записи означался **„день корроборацiи.“** Въ прежнихъ узаконеніяхъ такого вниманія къ „моменту корроборацiи“ мы еще не видѣли. Ясно, что съ „Корроборацiонными Правилами“ 1862 года появляется на сцену новый агентъ, съ которымъ уже приходится считаться, и который прежде былъ почти незамѣтенъ. — § 14 тѣхъ-же правилъ на этотъ счетъ гласитъ: „Исполненіе требованія, записаннаго въ явочную книгу, будь это требованіе о корроборацiи или о погашеніи, допускается только тогда, когда согласно этому требованію состоялось опредѣленіе суда.“ — Трудно не согласиться съ тѣмъ, что въ такихъ положеніяхъ проглядываютъ заботы противоположныя тѣмъ, которыми дышатъ мотивы 1822 года. Въ то время была постановка такого рода: старшинство создается порядкомъ внесенія, которое опредѣляется однимъ лишь моментомъ поступленія. Причемъ составители мотивовъ 1822 года озабочены были тѣмъ, чтобы моментъ поступленія былъ замѣтенъ въ мельчайшихъ оттѣнкахъ, не сливаясь въ единое старшинство для всего доклада одного засѣданія. „Корроборацiонныя Правила“ 1862 года заботятся уже о другомъ; сохраняя старинное основаніе, гласящее, что старшинство создается порядкомъ внесенія, они дальше съ нимъ расходятся: порядокъ внесенія оказывается уже въ зависимости отъ порядка корроборацiи, т. е. отъ той очереди, въ которой состоялись судебныя опредѣленія объ укрѣпленіи. Проводя это начало въ своихъ логическихъ послѣдствіяхъ до конца, слѣдовало-бы досказать, что двѣ сдѣлки, поступившія не въ одинъ и тотъ-же день, но поспѣвшія къ докладу въ одномъ засѣданіи, должны считаться конкуррирующими наравнѣ, т. е. безъ старшинства одной изъ нихъ передъ другой; а сдѣлки, несомнѣнно поступившія одновременно, но почему-либо укрѣпленныя судомъ въ разныхъ засѣданіяхъ, должны оказаться со старшинствомъ прежде укрѣпленной передъ другою, несмотря на равенство ихъ въ явочной книгѣ. Все это въ „Корроборацiонныхъ Правилахъ“ не сказано; но выводъ правиленъ. Тутъ уже начинается система палліативныхъ средствъ, неминуемо пускаемая въ ходъ вездѣ, гдѣ чувствуется разладъ двухъ взаимно разрушающихъ началъ. Возлагаются надежды на два пріема, черезъ которые стремятся примирить оба мѣрила старшинства, т. е. **достигнуть тождественности очередей** —

---

*) См. „Corrobor. Regl.“ — § 13: „Auch die Gesuche um Löschungen und Vermerke im Hypothekenbuche werden in der Kanzellei verlautbart und je nachdem der Impetrant kundig von demselben oder vom Secretair unter genauer Angabe der Zeit im Anmeldungsbuche verschrieben.“ —

**) См. „Corrobor. Regl.“ — § 39: „Alle Documente über obligatorische Rechte und Rechtsverhältnisse, die in Gemässheit der vorhergehenden §§ dem Ingrossationsbuche für Immobilien einverleibt werden, müssen ohne Ausnahme ihrem kurzen Inhalte nach in das Hypothekenbuch in das Folium der verpfändeten oder mit Arrest oder Verbot belegten Immobilien in derjenigen Reihefolge eingetragen werden, in der sie corroborirt worden.“

въ порядкѣ **поступленій** и въ порядкѣ **укрѣпленій.** Такими средствами являются:

а) учащеніе засѣданія и

б) воспрещеніе откладывать разрѣшеніе каждаго укрѣпленія *).

Очевидно такія средства остаются полумѣрами; пока „исключаются особенно трудные случаи", въ коихъ дозволяется откладывать укрѣпленіе до другаго засѣданія и тѣмъ создавать особую очередь по времени укрѣпленія.

Словомъ сказать, переходя къ началу **старшинства укрѣпленія,** „Корроборацiонныя Правила" не рѣшались порвать традицій прежняго времени, признававшихъ **старшинство поступленій.** Вышелъ компромиссъ, въ которомъ пострадала логическая послѣдовательность, исключительно присущая старому курляндскому типу и его прямой противоположности, къ которой мы теперь и перейдемъ.

II. **Эстляндско-лифляндскій типъ старшинства** сложился вслѣдствіе повышеннаго значенія судебнаго укрѣпленія, сохранившаго до послѣдняго времени тяжелыя процессуальныя формы — какъ въ Ревелѣ, гдѣ существовала сложная процедура допущенія „третьихъ лицъ" (Intervenienten), такъ и въ Ригѣ, гдѣ сохранены были исключительные „судебные дни" (Offenbare Rechtstage). Явочная книга (Anschlagebuch) не могла претендовать на руководящее значеніе регулятора старшинства, и всѣ дѣйствія, происходившія въ канцеляріи, могли только считаться приготовительными мѣрами къ главному и торжественному моменту **„явки просителя въ судъ",** который совершенно уподоблялся римской идеѣ литисконтестаціи, глубоко укоренившейся въ средневѣковомъ германскомъ процессѣ **). Исключительное мѣрило старшинства заключается именно въ судебной явкѣ. Такимъ образомъ теряютъ всякое значеніе, въ этомъ отношеніи, съ одной стороны — моментъ поступленія, съ другой стороны — моментъ дѣйствительнаго внесенія сдѣлки въ ингроссацію.

1) **Моментъ первоначальнаго поступленія требованія** утрачивалъ всякое значеніе въ особенности при эстляндскомъ производствѣ о допущеніи „третьихъ лицъ", существенныя черты котораго заключались въ слѣдующемъ. Изъ ст. 1579 и 1601, III т. Св. М. Уз., (нынѣ отмѣненныхъ), видно, что производство, именуемое „interveniendo", — хотя и предполагало **одновременность** заявленія нѣсколькихъ ингроссацій на одномъ и томъ-же имуществѣ; однако одновременность эта касалась только момента судебной явки; во всѣхъ-же случаяхъ подобнаго рода, предполагается основное заявленіе объ ингроссаціи, поданное сначала однимъ кредиторомъ, и къ которому присоединяются другіе кредиторы, требованія коихъ очевидно **поступили позже,** но при одновременности судебной явки могутъ быть приравнены къ тому-же старшинству, какъ

---

*) § 15 Корр. Прав. гласитъ: „Опредѣленія по ипотечнымъ дѣламъ — должны, **за исключеніемъ особенно трудныхъ случаевъ,** состояться въ тотъ-же день, въ который требованія заявлены." — („Die Verfügungen in Hypothekensachen müssen, mit Ausnahme besonders schwieriger Fälle an demselben Tage getroffen werden, an dem die Gesuche verlautbart werden").

) Ср. „Описаніе и т. д." стр. 23: „Согласно съ резолюціей Оберландгерихта, протоколистъ вноситъ ингроссацію въ ипотечную книгу, подъ годомъ, мѣсяцемъ и числомъ **явки просителя въ судъ". Изъ того-же „Описанія", приложенія К — видно, что каждая запись въ поземельной и ипотечной книгѣ города Ревеля числилась **подъ днемъ резолюціи объ укрѣпленіи.** — Тоже подтверждается въ „Описаніи" стр. 36, въ отношеніи дѣлопроизводства Ревельскаго городоваго магистрата, въ которомъ „разрѣшенная ингроссація вносилась протонотаріусомъ въ поземельную и ипотечную книгу, съ обозначеніемъ **дня, въ который составленъ протоколъ суда".**

первоначальныя требованія. Такова именно цѣль производства „interveniendo.“

Когда наступалъ день явки, въ судъ являлся, съ одной стороны „проситель“ (кредиторъ), съ другой стороны „отвѣтчикъ“ (залогодатель), наконецъ „прикосновенныя лица“ (Intervenienten). „Если прикосновенныя лица, не возражая собственно противъ ингроссаціи, только предъявляли долговыя обязательства, выданныя имъ отвѣтчикомъ и обезпеченныя тѣмъ-же имѣніемъ, требуя ингроссаціи и этихъ обязательствъ, то это требованіе удовлетворялось. Въ такомъ случаѣ **всѣ испрашиваемыя въ одинъ и тотъ-же день ингроссаціи**, какъ первоначальнаго просителя, такъ и означенныхъ новыхъ лицъ производились съ однимъ и тѣмъ-же числомъ“ *).

2) **Фактическое внесеніе въ ингроссацію** тоже теряло всякое значеніе, какъ нѣчто самостоятельное отъ порядка явочныхъ засѣданій. Какъ-бы ни была общепризнана сила закона, гласящаго, что „ингроссированная ипотека имѣетъ преимущество передъ всякою неингроссированною частною“ (ст. 1585, III т., нынѣ отмѣненная); однако это начало не касалось промежуточнаго времени отъ укрѣпленія до внесенія, и моментъ **фактическаго внесенія** никакого значенія не имѣлъ. Объ этомъ мы имѣемъ неоднократныя указанія для обѣихъ губерній. Такъ, напримѣръ, въ Эстляндскомъ Оберландгерихтѣ **„порядокъ внесенія** въ ипотечную книгу ингроссацій, заявленныхъ въ одинъ и тотъ-же день, **не давалъ никакого преимущества** одной ингроссаціи передъ другою“ **). Тоже наблюдалось и въ Ригѣ, гдѣ „одно **внесеніе** обязательства въ книгу залоговъ **не предоставляло** еще просителю **публичнаго ипотечнаго права** въ недвижимомъ имуществѣ. Для пріобрѣтенія послѣдняго необходима была публичная записка въ такъ называемый протоколъ публичныхъ судебныхъ дней (Protokoll der offenbaren Rechtstage). Въ публичный судебный день **проситель являлся** передъ полнымъ собраніемъ магистрата. Затѣмъ изъ состоявшагося по сему дѣлу журнальнаго опредѣленія изготовлялась выписка для просителя, **старшинство ипотечнаго права** коего **считалось со дня публичной записки**“ ***).

Тѣже начала положены въ основаніе **Рижской Инструкціи 1880 года.** По представленіи документа, подлежавшаго укрѣпленію въ судебномъ засѣданіи, объявлялось просителю о томъ, подлежитъ-ли этотъ документъ безпрепятственному принятію или нѣтъ, вмѣстѣ съ разсчетомъ подлежащихъ пошлинъ †). По уплатѣ пошлинъ, требованіе просителя признавалось подлежащимъ докладу въ засѣданіи, а представленный подлинный актъ пріобщался къ крѣпостнымъ книгамъ, вмѣстѣ съ вызовомъ заявителя ко дню засѣданія ††). Затѣмъ въ судебномъ засѣданіи происходило опредѣленіе совѣта, которое

---

*) Ср. „Описаніе и т. д.“ стр. 9 (п. 5); — это производство подтверждено въ правилахъ Эстляндскаго Оберландгерихта отъ 16 Іюня 1797 г.

**) Ср. „Описаніе“ и т. д. стр. 24.

***) Ср. „Описаніе“ и т. д. стр. 80 и 81.

†) См. „Instruction u. s. w.“ — § 50: „Steht dem Antrage rechtlich nichts entgegen, so wird derselbe für zulässig erklärt und dem Antragsteller aufgegeben die Kronsteuern u. s. w. einzuzahlen.“

††) — § 51: „Hat der Antragsteller den berechneten Steuerbetrag erlegt, so wird der Antrag, falls er nicht im offenbaren Rechtstage verhandelt zu werden braucht, genehmigt und es erfolgt die entsprechende Eintragung in das Grund- und Hypothekenbuch. Ist dagegen die Verhandlung im offenbaren Rechtstage erforderlich, so wird der Antrag zunächst nur für zulässig erklärt und das übergebene Originaldokument dem Krepost-, bzw. Pfandbuche einverleibt (sog. Corroboration, bzw. Ingrossation), der Antragsteller aber gleichzeitig auf den offenbaren Rechtstag verwiesen“.

позднѣйшимъ числомъ укрѣплялъ документъ, окончательно уже присоединяя его къ крѣпостнымъ книгамъ *). Стало быть, здѣсь опять тоже явленіе: пріобщеніе къ книгѣ (внесеніе акта) не создаетъ вещнаго права; а нужно дождаться судебнаго опредѣленія, которое придаетъ этому пріобщенію силу укрѣпленія. **Это судебное опредѣленіе считалось нормальнымъ мѣриломъ старшинства;** число, когда оно состоялось, поэтому, ставилось во главѣ записи, при внесеніи таковой въ ипотечный реестръ. **Никакого другаго мѣрила и не признавалось** **). Однѣ только отмѣтки, какъ не имѣющія никакого отношенія къ производству въ публичныхъ судебныхъ дняхъ, могли служить средствомъ къ предохраненію старшинства, независимо отъ дня судебнаго укрѣпленія.

Таковы руководящія положенія Рижской Инструкціи 1880 г., изъ которыхъ видно, что она, не вышла изъ того типа производства, который существовалъ въ Ригѣ до того времени. При этомъ она, однако, подобно курляндскимъ „Корроборацiоннымъ Правиламъ", — содержитъ нѣсколько постановленій, заботящихся о сохраненіи тождественнаго порядка въ сдѣлкахъ во всѣхъ трехъ фазисахъ, черезъ которые онѣ проходятъ: при вступленіи заявленія, при судебномъ укрѣпленіи и при внесеніи записей въ ипотечный реестръ ***). Но эти мѣры остаются простыми велѣніями и ничѣмъ не ослабляютъ всевластнаго воздѣйствія описанныхъ началъ.

---

§ 51. Мы имѣемъ теперь необходимыя точки зрѣнія для того, чтобы опредѣлить **значеніе старшинства со времени судебной реформы.** Ближе всего наша теперешняя система подходитъ къ рижской практикѣ, но съ нѣкоторыми заимствованіями изъ курляндскаго типа. Эта новая система, хотя и стремится къ примиренію двухъ старыхъ типовъ, присвоивъ себѣ выгоды того и другаго, однако — совершаетъ это примиреніе съ большею послѣдовательностью, нежели это происходило при предыдущихъ попыткахъ подобнаго рода. Нынѣшнія правила, опредѣляющія старшинство, сводятся къ слѣдующимъ основнымъ положеніямъ.

а) Для всѣхъ актовъ, проходящихъ черезъ укрѣпленіе, **моментомъ** какъ **возникновенія вещнаго права,** такъ **и старшинства,** слѣдуетъ считать **день опредѣленія объ укрѣпленіи,** по крѣпостному журналу.

б) Нѣсколько актовъ, поступившіе въ разные дни, но укрѣпленные опредѣленіями одного и того-же дня, не конкуррируютъ наравнѣ; хотя вещное право и старшинство ихъ возникаютъ въ день опредѣленія; однако **ранѣе поступившему акту присвоивается старшинство передъ позднѣйшимъ,** по своему поступленію, актомъ.

в) Послѣ поступленія въ крѣпостное отдѣленіе, **каждый актъ** подходитъ къ опредѣленію, не отставая отъ другихъ, т. е. въ ближайшее крѣпостное

---

*) — § 99: „Es ergeht sodann die Verfügung des Raths, welche, unter speciellem Hinweis auf das frühere Verfügen (§ 51), auf Annahme des Auftrags, der Auf- oder Abschreibung u. s. w., sowie event. auf Erlass der üblichen Bekanntmachung lautet".

) Ср. „Instruction u. s. w." — § 102: **„Das Verfügen des Raths im offenbaren Rechtstage **gilt,** abgesehen von den Fällen, in welchen eine Verboteintragung zur Sicherung der Ffandstelle erfolgt ist, **als der Zeitpunkt der Entstehung oder Erlöschung des bezüglichen dinglichen Rechts.** — Auf Grund dieses Verfügens und **unter dem Datum desselben erfolgt** daher auch **die entsprechende Eintragung** in das Grund- & Hypothekenbuch." — § 112: „Jede förmliche Eintragung beginnt mit dem in die betreffende Spalte aufzunehmenden **Datum der Verfügung, welches allein massgebend ist."**

***) §§ 32, 110 и 132 Риж. Инстр.

засѣданіе и, разъ попавши въ засѣданіе, ни подъ какимъ видомъ **не можетъ быть отложенъ до другаго засѣданія.**

г) **Всѣ поступленія одного и того же дня почитаются одновременными.**

Постараемся доказать, что именно такъ слѣдуетъ понимать современный законъ.

1) **Рѣшающее значеніе момента укрѣпленія,** содержащагося **въ опредѣленіи по крѣпостному журналу,** есть прежде всего заимствованіе изъ практики рижскаго магистрата. Разъ сдѣлка — такого рода, что она не раньше этого опредѣленія пріобрѣтаетъ силу вещнаго права, то ей невозможно раньше присвоить какое-либо старшинство среди другихъ вещныхъ правъ. Остается конечно устранить всякую возможность предположить, чтобы вещная сила и, вмѣстѣ съ нею, старшинство — могли пріобрѣтаться позже, нежели днемъ опредѣленія. Тогда, за невозможностью найти этотъ моментъ раньше или позже, будетъ вполнѣ доказано наше первое положеніе, что рѣшающимъ моментомъ является самое опредѣленіе. — Между тѣмъ, особаго значенія моментъ „внесенія" записи въ крѣпостной реестръ имѣть не можетъ, если его отдѣлить отъ „опредѣленія" по крѣпостному журналу, съ которымъ онъ мыслится нераздѣльно; ибо въ противномъ случаѣ пришлось-бы допустить, что вещное право пріобрѣтается два раза: опредѣленіемъ и внесеніемъ. Предположеніе же за актомъ, уже укрѣпленнымъ по крѣпостному журналу, но еще не внесеннымъ въ книгу и реестръ, свойствъ личнаго обязательства, ожидающаго силы вещнаго права, было-бы отрицаніемъ значенія укрѣпленія и крѣпостнаго журнала. Стало-быть, моментъ внесенія въ реестръ никакого юридическаго значенія не имѣетъ. Единственный его интересъ тотъ, чтобы этотъ моментъ, по возможности, моментально происходилъ послѣ опредѣленія. А такъ какъ эта моментальность, при большомъ накопленіи сдѣлокъ, невозможна, то отсюда слѣдуетъ, что эту моментальность слѣдуетъ выразить фиктивно, не обременяя реестра указаніемъ дня несущественнаго и **помѣчая каждую статью въ реестрѣ днемъ опредѣленія по крѣпостному журналу.** Это и должно почитаться „числомъ ея производства" въ смыслѣ 2 п. 23 ст. Врем. Правилъ. Вотъ, почему каждое лицо, желающее навести точную справку о состояніи даннаго имѣнія, обязано, кромѣ обозрѣнія крѣпостнаго реестра, взглянуть на тѣ послѣднія опредѣленія крѣпостнаго журнала, которыя еще не успѣли быть исполнены.

2) Но вотъ, гдѣ дѣло осложняется. При самомъ послѣдовательномъ проведеніи программы даже ежедневныхъ укрѣпленій — возможны случаи накопленія къ одному засѣданію нѣсколькихъ актовъ, поступившихъ въ разные дни, напримѣръ въ неприсутственные дни. Подвергаясь укрѣпленію по опредѣленіямъ состоявшимся въ одинъ и тотъ-же день, они могутъ считаться нераздѣльно пріобрѣвшими старшинство съ этого дня передъ всѣми укрѣпленіями послѣдующихъ дней; но каково будетъ ихъ взаимное положеніе? Если-бы поставить этотъ вопросъ, при существованіи эстляндско-лифляндскаго типа, то всѣ эти акты оказались-бы наравнѣ. При курляндскомъ типѣ — наоборотъ. Какъ-же отвѣтимъ мы, по современнымъ правиламъ? — Одно несомнѣнно, что старшинство не могло **возникнуть** со дня подачи той или другой сдѣлки; — и не только потому, что онѣ еще лишены были силы вещнаго права; но и потому, что онѣ могли быть вовсе возвращены съ отказомъ въ укрѣпленіи и уже безъ всякаго порядка въ старшинствѣ. — Между тѣмъ, сохраненіе въ данномъ случаѣ чистыхъ началъ эстляндско-лифляндскаго типа было-бы несовмѣстнымъ съ громадной подвижностью сдѣлокъ въ со-

временномъ оборотѣ и могло-бы повести къ вопіющей несправедливости. Отложеніе уже назначеннаго засѣданія можетъ иногда зависѣть отъ обстоятельствъ случайныхъ. Съ такими обстоятельствами не должны стоять въ связи ни пріобрѣтеніе, ни утрата чьихъ-либо правъ. Между тѣмъ, такова была-бы участь заявителей, ожидающихъ засѣданія, еслибы время подачи ими заявленій не ограждало ихъ отъ конкурренціи позднѣйшихъ требованій, успѣвающихъ попасть еще до засѣданія, или отъ болѣе всего опасной силы внезапныхъ запрещеній, дѣйствующихъ безотлагательно, по извѣстному намъ свойству отмѣтокъ, подлежащихъ немедленному внесенію, по времени ихъ заявленія. Эти неровности предусмотрѣны современнымъ закономъ, и противъ нихъ приняты мѣры. Рядъ статей придаютъ особенное значеніе тщательному указанію времени поступленія. „Словесныя просьбы вносятся секретаремъ крѣпостнаго отдѣленія, немедленно по ихъ заявленіи, въ явочную книгу, съ **указаніемъ времени заявленія просьбы**“ (ст. 44 Врем. Правилъ). — „На письменныхъ требованіяхъ и просьбахъ о производствѣ укрѣпленій секретарь крѣпостнаго отдѣленія помѣчаетъ **время** (годъ, мѣсяцъ и число) **ихъ вступленія**“ (ст. 45 Вр. Прав.). — „О принятіи требованій и просьбъ о производствѣ укрѣпленій секретарь выдаетъ, по просьбѣ лицъ, заявившихъ оныя, удостовѣреніе, въ которомъ означается . . . . **время вступленія заявленія** и т. д. (ст. 46). — „Каждое вступившее въ крѣпостное отдѣленіе требованіе о производствѣ укрѣпленія и каждая о семъ просьба вносятся секретаремъ крѣпостнаго отдѣленія, за его подписью, немедленно въ крѣпостной журналъ подъ особымъ номеромъ, **по времени ихъ вступленія**“ (ст. 47).

Очевидно, такая заботливость не вызвана простымъ желаніемъ удовлетворять любопытство справляющихся о количествѣ ежедневныхъ поступленій. Изъ мотивовъ къ 46 статьѣ видно, что „принятіе просьбъ о производствѣ укрѣпленій представляется актомъ существенной важности, такъ какъ **временемъ поступленія** просьбы въ крѣпостное отдѣленіе, въ сущности, **опредѣляется старшинство укрѣпленія**“.*)

Сводя вышеизложенное къ одному выводу, мы приходимъ къ такому положенію, что старшинство, хотя и не возникаетъ со дня поступленія, для сдѣлокъ, ожидающихъ укрѣпленія; однако оно предопредѣляется очередью поступленія ходатайствъ объ укрѣпленіи; затѣмъ, черезъ опредѣленіе, оно уже создается, съ соблюденіемъ той послѣдовательности, которая выяснилась изъ различныхъ дней поступленія. Если требованіе о запретительной отмѣткѣ поступило днемъ позже, нежели требованіе объ укрѣпленіи, а опредѣленіе должно состояться послѣ поступленія обоихъ требованій; то отмѣтка, хотя и вносится въ реестръ, на общемъ основаніи, немедленно и подъ тѣмъ днемъ, когда она поступила; однако такая отмѣтка уже безсильна противъ статьи, раньше поступившей, хотя и позже укрѣпленной.

3) При нынѣшней практикѣ, различіе дня поступленія можетъ создавать лишь то затрудненіе, что неравенство возникаетъ между одновременно укрѣпленными сдѣлками. Но, при существованіи двухъ мѣрилъ старшинства, могутъ быть и такіе случаи, когда коллизія этихъ началъ рѣзче, и одно изъ нихъ требуетъ признанія старшинства, несовмѣстнаго съ требованіями другаго начала. Напримѣръ, поступаетъ 1-й актъ въ Понедѣльникъ, 2-й актъ во Вторникъ; укрѣпляется-же 2-й актъ въ Среду, а 1-й актъ въ Четвергъ. Спрашивается, гдѣ старшинство? Прямаго отвѣта нѣтъ, если не допустить, что одна система

*) Ср. Изд. Гасмана и Нолькена, I, стр. 321.

старшинства уступаетъ, въ случаѣ коллизіи, передъ другою. А на этотъ счетъ въ законѣ — указаній нѣтъ. Законодатель предпочелъ издать такія правила, при соблюденіи коихъ подобный случай дѣлается немыслимымъ. А потому и обсужденіе такихъ коллизій можетъ представиться только въ видѣ аномаліи, какъ послѣдствіе несоблюденія крѣпостнымъ отдѣленіемъ правила **неизмѣнной послѣдовательности** между сдѣлками и обязательнаго постановленія опредѣленій, **безъ пріостановленія** укрѣпленій или отказовъ. Постановка этого правила уже не—приблизительная, какъ мы видѣли въ „Корроборацiонныхъ Правилахъ" и въ „Рижской Инструкціи", а является положеніемъ безусловнымъ и не терпящимъ ни малѣшаго исключенія. — „Требованія и просьбы о производствѣ укрѣпленій разсматриваются начальникомъ крѣпостнаго отдѣленія не позже слѣдующаго, по ихъ вступленіи, засѣданія. **Очередь разсмотрѣнія** требованій и просьбъ **опредѣляется единственно порядкомъ ихъ внесенія въ крѣпостной журналъ**" (ст. 49 Врем. Правилъ). — „По каждому требованію или просьбѣ о производствѣ укрѣпленія начальникъ крѣпостнаго отдѣленія постановляетъ особое опредѣленіе . . . . . или объ удовлетвореніи заявленныхъ требованія или просьбы, или объ оставленіи ихъ безъ послѣдствій. **Опредѣленія о пріостановленіи укрѣпленія,** впредь до устраненія встрѣтившихся препятствій, **не допускаются**" — (ст. 52 Врем. Правилъ). — „**Записи** (въ реестрахъ) **подписываются** начальникомъ крѣпостнаго отдѣленія **всѣ вмѣстѣ въ одинъ и тотъ же день**" (ст. 55 Врем. Правилъ).

Въ первое время, въ нѣкоторыхъ крѣпостныхъ отдѣленіяхъ Прибалтійскаго края, начальники сихъ отдѣленій обнаружили стремленіе „щадить" заявителей, не пополнившихъ въ какомъ нибудь незначительномъ пунктѣ своихъ заявленій; напримѣръ, при непредставленіи пошлинъ, гербовой марки, плана, копіи и т. п. — Нерѣдко появлялись распоряженія, гласившія: „предоставить такому-то представить то-то". Такой образъ дѣйствія, невольно перенесенный изъ судебной практики, не долженъ имѣть мѣста; да и неисправному заявителю такая снисходительность вовсе не нужна, какъ бываетъ, напримѣръ, въ гражданскомъ процессѣ. Въ крѣпостномъ производствѣ, заявитель можетъ до безконечности повторять свое дополненное ходатайство, и прежній отказъ ему не вредитъ; коль скоро его требованіе не содержитъ тѣхъ недостатковъ, ради которыхъ уже состоялся отказъ. На этомъ основаніи, не слѣдуетъ дѣлать никакихъ исключеній, и, въ каждомъ засѣданіи, крѣпостной журналъ долженъ быть совершенно очищенъ черезъ укрѣпленія и отказы въ безусловной формѣ. Эта очистка должна категорически рѣшить судьбу всѣхъ сдѣлокъ, внесенныхъ въ крѣпостной журналъ, кромѣ поступленій дня засѣданія, для которыхъ необходимо отвести промежутокъ до слѣдующаго засѣданія, для надлежащей ихъ подготовки.

4) Настоящій порядокъ производства старшинства изъ послѣдовательности поступленій не допускаетъ болѣе дробныхъ различій старшинства, нежели на сутки. „Требованія и просьбы, заявленныя крѣпостному отдѣленію, лично или черезъ повѣренныхъ, въ теченіе одного и того-же дня, а также требованія и просьбы, полученныя съ почты въ одинъ и тотъ же день, почитаются поступившими одновременно" (ст. 48 Вр. Прав.). — „Опредѣленія о производствѣ укрѣпленія **должны содержать въ себѣ** (между прочимъ), **если изъ нѣсколькихъ одновременно поступившихъ требованій** или просьбъ, касающихся одной и той-же недвижимости, **нѣкоторыя должны пользоваться старшинствомъ** передъ остальными, — означеніе старшинства записи" (ст. 53 Вр.

Прав.). Отсюда видно, что при одновременномъ поступленіи, т. е. въ теченіи однѣхъ и тѣхъ-же сутокъ, никакого старшинства между сдѣлками не предполагается, если о семъ нѣтъ спеціальной оговорки въ опредѣленіи.

Къ такому устраненію всякаго соревнованія заявителей, относительно часа заявленія, нельзя не отнестись вполнѣ сочувственно. Чрезмѣрная тонкость въ соблюденіи очереди способна вызывать излишніе споры и личныя столкновенія соревнующихъ; между тѣмъ какъ ея польза остается сомнительной. Насколько безспорно должны быть ограждены интересы болѣе поспѣшнаго заявителя, пока его бдительность выражается въ значительномъ опереженіи своихъ конкуррентовъ; настолько безразличнымъ является защита его превосходства, когда вся разница сводится къ нѣсколькимъ часамъ. Послѣдовательность этого начала должна отступить въ такомъ случаѣ передъ практической пользой огражденія крѣпостныхъ отдѣленій отъ необходимости вмѣшиваться въ споры, которые по своему свойству легко могутъ сдѣлаться жгучими и вызывать болѣе или менѣе справедливыя нападки на самое учрежденіе. Въ большей части случаевъ, измѣреніе старшинства единицами времени, не менѣе сутокъ, устранитъ всѣ недоразумѣнія подобнаго рода, мало идущія къ лицу такому учрежденію, которое поистинѣ должно посвящать свои силы заботамъ „безспорнаго производства“.

ЗАМѢТКИ И ПРИМѢЧАНІЯ.

Послѣ окончанія какого либо труда, занявшаго нѣкоторое время, остаются обыкновенно разнаго рода матеріалы, изъ коихъ не удалось въ данномъ случаѣ сдѣлать вполнѣ опредѣленное употребленіе. Въ настоящихъ „замѣткахъ и примѣчаніяхъ" мы собрали подобныя начатыя мысли, или намѣченные спорные вопросы, загадочные факты или практическія указанія — въ той надеждѣ, что, быть можетъ, и въ нихъ найдется нѣчто такое, надъ чѣмъ-бы стоило позадуматься.

* * *

Сопоставимъ два факта изъ прибалтійскаго права, существовавшіе до судебной реформы 1889 года:

а) внесенная въ крѣпостныя книги ипотека не покрывалась давностью (исковою) — ст. 1422, прим.;

б) давность (пріобрѣтательная) разрушительно дѣйствовала (и нынѣ дѣйствуетъ) на право собственности невладѣющаго лица, даже вопреки содержанію крѣпостныхъ книгъ — (ст. 855, III т. Св. М. Уз.). — Иначе говоря, **книжная запись,** или ингроссація оказывается **дѣйствительнымъ средствомъ** защиты **противъ дѣйствія исковой давности; она безсильна противъ пріобрѣтательной давности.** Спрашивается, чѣмъ объясняется такой фактъ?

Это, кажется, объясняется тѣмъ, что ингроссація прибалтійскаго права есть учрежденіе самобытное, не только сложившееся въ старое время, внѣ теоріи ипотечнаго права, но даже до нашихъ дней продолжавшее существовать безъ теоретическихъ опоръ. Поэтому, всѣ тѣ разсужденія, на основаніи которыхъ современные юристы стремятся къ абсолютному исключенію давности изъ сферы вліянія ипотечныхъ учрежденій (§ 24), для древнѣйшей прибалтійской ипотечной системы должны считаться не имѣющими значенія. Сама по себѣ, корроборація не могла считаться средствомъ, ограждающимъ отъ давности въ тѣ времена, когда теорія всецѣла руководствовалась указаніями римскаго права, не знавшаго никакой ингроссаціи. Ипотечный кредиторъ, съ точки зрѣнія римскаго права, имѣлъ полное основаніе опасаться истеченія давности и утраты своего права. Для того, чтобы не допустить этой опасности, онъ имѣлъ одно единственное средство: прервать давность черезъ **предъявленіе иска.** Отсюда и развилась форма, благодаря которой кредиторъ могъ разъ на всегда быть увѣренъ, что при взысканіи должникъ не сможетъ ему возразить: „твое требованіе погасло; ибо ты въ судъ не ходилъ". Для того, чтобы оберечь себя отъ такого возраженія, кредиторъ **заранѣе** являлся въ судъ и, **предъявляя свою претензію разъ навсегда, какъ-бы заводилъ искъ на вѣчныя времена,** даже тогда, когда онъ еще не желалъ возвращенія денегъ отъ должника. Этимъ и объясняются процессуальныя формы древней корроборацiи въ Ревелѣ и въ ганзейскихъ городахъ. **Корроборація была**

сначала ничѣмъ инымъ, какъ процессуальной „литисконтестаціей". При такомъ представленіи весьма понятно, почему такая идея ипотечной записи неспособна была служить средствомъ противъ дѣйствія пріобрѣтательной давности. Нуждавшійся въ такой защитѣ записанный собственникъ никакой охраны въ записи не находилъ, коль скоро давностное пріобрѣтеніе новаго владѣльца не стояло въ зависимости отъ истеченія какой-либо исковой давности, направленной противъ записаннаго собственника, и средство, исцѣляющее только отъ послѣдствій исковой бездѣятельности — помочь уже не могло.

* * *

Отчужденіе права собственности и право залога требуютъ нынѣ, для своей вещной силы, внесенія въ крѣпостныя книги. До реформы 1889 г. правило это было почти совершенно проведено въ Курляндской губерніи и въ городѣ Ревелѣ (ст. 1394 и слѣд., 1581, 1587 и 1589, III т. Св. Мѣс. Уз.); въ остальной же части края (ст. 1585 и 1586) не только законная, но и договорная ипотека — вовсе не нуждались въ записи; между тѣмъ уже въ то время запись въ случаяхъ отчужденія во всемъ краѣ успѣла пріобрѣсти безусловное господство, какъ единственный способъ создающій вещныя права для всякаго пріобрѣтенія собственности (ст. 809). — Сравнивая это положеніе съ прусскимъ Ландрехтомъ, нельзя не замѣтить, что въ немъ обрисовывается какъ-разъ противоположный фактъ, именно: Ландрехтъ сохранилъ римское значеніе традиціи, независимо отъ записи; между тѣмъ какъ ипотеки всецѣло зависѣли отъ внесенія (стр. 42) — Этотъ фактъ остается, для насъ, необъясненнымъ.

* * *

„In quantum juris!" Не безъ сожалѣнія простилась курляндская жизнь съ этимъ постояннымъ камертономъ ея юридическихъ дѣйствій. Мы неоднократно указывали на тѣ основанія, по которымъ мы этой формулѣ не поклоняемся. Отмѣтивъ ея несогласіе съ началами и стремленіями современнаго ипотечнаго строя, мы однако не можемъ не указать на то, что она сохранена въ Продолженіи 1890 года къ III т. Св. М. Узак. — въ нѣкоторыхъ статьяхъ, уцѣлѣвшихъ, повидимому, вслѣдствіе редакціоннаго недосмотра.

Эти статьи суть 1582, 1593 и 3017, изъ коихъ какъ будто выходитъ, что въ курляндской губерніи и нынѣ крѣпостныя отдѣленія не вправѣ укрѣплять съ такою силою, какъ въ остальной части края, а только съ оговоркой: „in quantum juris"; т. е. съ тѣмъ, что третьи лица могутъ предъявлять особые отводы, независимо отъ общихъ основаній исковаго производства по недостаткамъ укрѣпленныхъ сдѣлокъ. Очевидно, что если не видѣть въ словахъ „in quantum juris" — общаго огражденія лицъ, имѣющихъ право оспаривать пороки корроборацiи исковымъ порядкомъ, каковое право существуетъ, какъ мы видѣли, не въ одной только Курляндіи; — то слѣдуетъ искать смыслъ этихъ словъ въ прежнемъ правовомъ строѣ, нынѣ уже исчезнувшемъ, когда еще существовали статьи 1575 и 1578, (нынѣ отмѣненныя), **дозволявшія ингроссировать сдѣлки безъ согласія собственниковъ.** Тогда неизбѣжнымъ дополненіемъ такой гадательной, по своимъ достоинствамъ, ингроссаціи — должно было быть полнѣйшее къ ней недовѣріе и полная неопредѣленность того, соотвѣтствуетъ-ли она истинѣ, или нѣтъ. При такомъ порядкѣ вещей — справедливо было даже сомнѣваться въ томъ, относится-ли эта ин-

гроссація къ дѣламъ собственника, а не къ постороннему лицу, и имѣетъ-ли она вообще какое-либо законное отношеніе къ обременяемой ею недвижимости. Но такая неопредѣленность послѣ корроборации есть отрицаніе самаго понятія укрѣпленія, въ современномъ его значеніи. По логической связи съ отмѣненными статьями 1575 и 1578, слѣдуетъ считать утратившими всякое значеніе — также статьи 1582 и 1593. — Тоже слѣдуетъ признать и для 3017 ст., въ которой однако сохранился еще нѣкоторый смыслъ, но только какъ противоположность 3018 ст., въ которой говорится о „срочномъ годѣ" въ эстляндскомъ правѣ; единственный возможный смыслъ 3017 ст. есть то утвержденіе, что „срочнаго года" въ курляндской губерніи не существуетъ; но это и безъ того понятно.

При видѣ такихъ недосмотровъ въ Продолженіи 1890 г., сохранившемъ нѣкоторыя несовмѣстныя съ реформою статьи, нельзя не пожелать скорѣйшаго пересмотра и появленія новаго оффиціальнаго изданія Свода Гражданскихъ Узаконеній. Только со времени введенія въ Прибалтійскомъ краѣ русскаго суда, обнаружилось, до какой степени недостаточнымъ является текстъ этого Свода, не только въ виду его устарѣлости, но и въ виду плохаго русскаго перевода съ нѣмецкаго подлинника. Хотя постановлено — русскій текстъ считать подлинникомъ, но это иногда, съ разумной точки зрѣнія, совершенно непримѣнимо, когда статья, вполнѣ правильно написанная по-нѣмецки, передана не только весьма неграмматичнымъ русскимъ слогомъ, но иной разъ — совершенно безсмысленно или съ явнымъ непониманіемъ русскихъ терминовъ. Пора положить предѣлъ этому порядку вещей *).

* * *

Весьма широко развита, въ Прибалтійскихъ губерніяхъ, практика **обращенія закладныхъ путемъ передачи по бланковымъ надписямъ.**

На первыхъ порахъ послѣ судебной реформы, это обстоятельство не могло не поразить нашихъ юристовъ, привыкшихъ къ стѣснительной практикѣ нашего X тома (1 части) Свода, ст. 1653, воспрещающей какъ нѣчто противозаконное „передачу закладныхъ по надписямъ". Не подлежитъ однако сомнѣнію, что точка зрѣнія X тома здѣсь непримѣнима. — 1653 статья заимствована изъ устава о банкротахъ 19 Декабря 1800 г. (Пол. Собр. Зак. № 19692), „въ коемъ воспрещено было передавать закладныя и долговыя съ залогомъ письма по надписямъ, и цѣль этого воспрещенія указана въ томъ, что поелику заемщикъ по этимъ актамъ ввѣрястъ залогъ извѣстному заимодавцу, то сей послѣдній не можетъ передавать свои права на заложенное имущество другому лицу, такъ какъ залогодателю не безразлично, тотъ или другой является залогодержателемъ" **). Такое ограниченіе, связывающее существованіе залога съ личными предполагаемыми свойствами залогодержателя, не можетъ сохранять какой-либо вѣсъ, при существованіи ипотечной систе-

*) Примѣромъ укажемъ одну ошибку; она стоитъ многихъ примѣровъ, такъ какъ буквальное примѣненіе русскаго текста одной статьи могло-бы въ данномъ случаѣ имѣть самыя нежелательныя послѣдствія; слово „нехожденіе" въ 3621 ст. стоитъ вмѣсто надлежащаго перевода: „непредъявленіе". — Простою этой перестановкой — уничтожилась-бы 5-ти лѣтняя исковая давность, на которой основанъ весь мѣстный кредитъ. Впрочемъ, наши суды до сихъ поръ оберегались этого подводнаго камня, который способенъ былъ-бы поколебать довѣріе къ ихъ пониманію и притомъ весьма незаслуженно; такъ какъ причина кроется лишь въ незнаніи русскаго языка составителями Свода.

**) Ср. Изданіе X тома Свода Законовъ — Боровиковскаго, § 1 подстатейныхъ примѣчаній къ ст. 1653, 1 ч. X т.

мы, создающей залогъ, какъ право безличное и вещное, сохраняющее единственную связь съ обязательственнымъ правомъ въ своемъ правооснованіи. На почвѣ ипотечнаго права, передача залога какъ таковаго не можетъ создавать самостоятельныхъ препятствій; остается къ разрѣшенію одинъ только вопросъ: способно-ли самое правооснованіе подлежать передачѣ? Все сводится къ вопросу о допустимости передачи того долговаго обязательства, въ обезпеченіе котораго выданъ залогъ. Затѣмъ вопросъ о томъ, въ какомъ видѣ допускается передача, т. е. въ видѣ именной надписи или бланкомъ на предъявителя, есть уже не столько вопросъ ипотечнаго права, сколько относящійся къ обще-гражданской догмѣ данной страны.

Примѣнительно къ Прибалтійскимъ губерніямъ слѣдуетъ признать полное основаніе къ тому, чтобы допускать самый широкій способъ обращенія закладныхъ, именно по бланковымъ надписямъ. Передача заемнаго обязательства по волѣ одного кредитора вполнѣ законна; такъ какъ заемъ есть договоръ односторонній, а не двусторонній. — „Форма договора о передачѣ зависитъ вполнѣ отъ усмотрѣнія сторонъ. Согласіе должника, на котораго требованіе обращено, не считается нужнымъ, и передача признается дѣйствительною даже если-бы онъ ничего о ней незналъ“ (ст. 3471, III т. Св. М. Уз.). „Долговое обязательство можетъ быть передаваемо посредствомъ надписи на немъ не только на имя извѣстнаго кредитора, но и на каждаго предъявителя. Обязательства послѣдняго рода, равно какъ и снабженныя бланковою надписью, подлежатъ правиламъ о бумагахъ на предъявителя“ (ст. 3473, III т.). Эти правила указаны въ 3120—3130 ст. III т. Св. М. Уз.; а главнымъ положеніемъ есть то, что „держатель бумаги на предъявителя, пока она находится въ его рукахъ, считается кредиторомъ выдавшаго ее“ (ст. 3122); а будучи кредиторомъ по закладной, **предъявитель можетъ располагать залогомъ по крѣпостной книгѣ**, безъ всякаго выраженія согласія со стороны собственника. Это согласіе необходимо только въ томъ случаѣ, если „перемѣна кредитора“ сопровождается „обновленіемъ“ (ст. 1591, III т.); на томъ основаніи, что „обновленіе“ (novatio) есть способъ прекращенія закладнаго права (ст. 1414, III т); а коль скоро требуется возникновеніе новаго залога, то согласіе собственника необходимо по 2 п. 39 и 2 п. 43 ст. Времен. Правилъ. Простая же передача (cessio) не требуетъ никакого согласія должника, т. е. собственника недвижимости — ни для признанія обязательности платежа денегъ новому кредитору, ни для укрѣпленія (въ IV ч. 3 графѣ) записи о переходѣ правъ по закладной. Внесеніе въ реестръ записи о такой передачѣ можетъ послѣдовать, какъ по требованію передающаго (ст. 1591, III т.), такъ и по заявленію одного лишь уполномоченнаго по надписи новаго кредитора; а въ случаѣ бланковой надписи, — по заявленію держателя закладной. Въ этомъ отношеніи вполнѣ пригоденъ для руководства современной практики § 91 Рижской Инструкціи, въ которомъ изложены эти начала *). Примѣчаніе къ этому параграфу воспрещало внесеніе бланковыхъ закладныхъ въ видѣ первоначальной, а не передаточной записи въ реестрѣ. Это ограниченіе совершенно сходится съ примѣчаніемъ къ ст. 3121, III т. (по Продол. 1890 года), въ которомъ „частнымъ лицамъ воспрещается выпускать въ обращеніе безъ-

*) Ср. „Instruction“ u. s. w. — § 91. „Die Aufschreibung einer Hypothek kann auch vom Cessionar beansprucht werden. Desgleichen kann jeder Cessionar, auch der Blancocessionar, die Eintragung der Cession in das Grund- und Hypothekenbuch verlangen.

Anmerkung: In blanco ausgestellte Obligationen dürfen nicht aufgeschrieben werden“.

имянные денежные знаки въ видѣ марокъ, квитанцій, ярлыковъ и всякихъ другихъ знаковъ или обязательствъ на предъявителя, и т. д.“

Когда закладная перешла по бланковой надписи, тогда очевидно всякое распоряженіе залогомъ по крѣпостной книгѣ, а въ томъ числѣ и погашеніе этого залога — вполнѣ зависитъ отъ предъявителя такой закладной. Между тѣмъ, всякое погашеніе такого рода есть ничто иное какъ укрѣпленіе съ отрицательнымъ содержаніемъ, къ которому однако должны быть приложены тѣже мѣрила правомѣрности, какъ по всякому укрѣпленію вообще. Поэтому, требованіе о погашеніи закладной, предъявленное ея держателемъ, должно быть сопровождаемо надлежащимъ „удостовѣреніемъ самоличности и правоспособности“ заявителя. Но этого мало. Для того, чтобы признать бланковую надпись дѣйствительнымъ средствомъ превращенія закладной въ бумагу на предъявителя, необходимо, въ виду 2 п. 39 и 2 п. 43 ст. Врем. Правилъ, удостовѣрить „самоличность и правоспособность“ прежнихъ залогодержателей, подписавшихъ послѣдовательныя передачи до момента учиненія бланковой надписи; такъ какъ всякое погашеніе направлено противъ нихъ настолько, насколько допустимо то предположеніе, что собственникъ сочтетъ одного изъ нихъ кредиторомъ, въ виду неукрѣпленія послѣдующихъ передачъ. По этимъ соображеніямъ слѣдуетъ, по нашему мнѣнію, отказывать въ укрѣпленіи погашеній, о которыхъ ходатайствуютъ лица, уполномоченныя изъ незасвидѣтельствованныхъ, хотя-бы бланковыхъ, надписей.

Умѣстно однако не примѣнять всей строгости такого порядка къ тѣмъ закладнымъ, по которымъ надписи совершены въ дореформенное время; такъ какъ прежняя практика не знала засвидѣтельствованій „правоспособности“; а въ Курляндіи — всякій держатель закладной на практикѣ почитался имѣющимъ право просить погашенія, покуда противное не будетъ доказано. Въ подобномъ случаѣ было-бы вредно — неумѣстнымъ формализмомъ стѣснять возможность постепеннаго погашенія старыхъ долговъ.

* * *

Укажемъ еще одно полезное правило изъ Рижской Инструкціи, относящееся къ порядку укрѣпленія сервитута *). Если имущество находилось въ городѣ, то требовалось представленіе **удостовѣренія городскаго общественнаго управленія** о томъ, что предполагаемый сервитутъ признается „согласнымъ съ существующими строительными уставами“ (ст. 1263, III т. Св. М. Уз.); при укрѣпленіи сервитута въ заложенномъ имѣніи, требовалось предварительное согласіе „ипотечныхъ кредиторовъ“ (ст. 1260, III т.). Такого рода требованія находятъ себѣ вполнѣ законную почву и въ современной практикѣ, примѣнительно ко 2 п. 39 ст. и къ п.п. 2 и 4 ст. 51, Врем. Правилъ о пор. произв. крѣп. дѣлъ.

* * *

Въ заключеніе, считаемъ не безполезнымъ сообщить для свѣдѣнія **списокъ состоявшихся отказовъ въ укрѣпленіи** изъ практики нашего крѣпостнаго отдѣленія въ 1890 году, т. е. за первый годъ его существованія. При каж-

---

*) Ср. „Instruction“ u. s. w § 77, Anmerkung: „Bei der Bestellung von Servituten ist, insofern es nach den Art. 1260 und 1263 des III Th. des Prov.-Gsb. erforderlich erscheint, vom Antragsteller die Einwilligung der Ingrossare nachzuweisen, bzw. ein Attestat des städtischen Bauamts darüber beizubringen, dass der Bestellung der Servitut in baupolizeilicher Hinsicht nichts entgegensteht.“

домъ казусѣ прилагается, по возможности, тотъ параграфъ нашихъ лекцій, изъ котораго могутъ подробнѣе быть разъяснены мотивы отказа.

---

1) Предъявлено было ходатайство о совершеніи укрѣпленій на имѣнія, для которыхъ предварительно не было вовсе отведено крѣпостныхъ отдѣловъ. Между тѣмъ, ходатайства о заведеніи таковыхъ вовсе не поступало. Отказано на томъ основаніи, что всякое укрѣпленіе предварительно предполагаетъ существованіе недвижимости въ крѣпостныхъ книгахъ. Случай этотъ повторялся неоднократно (§ 49, стр. 146).

2) Отказано въ соединеніи въ одинъ отдѣлъ двухъ недвижимостей, изъ коихъ одна принадлежитъ одному лицу на правѣ полной собственности; а другая — двумъ лицамъ, на правѣ собственности общей (§ 49, стр. 142).

3) Отказано въ укрѣпленіи купчей о предметахъ разнородныхъ, по которой одновременно продавались одинъ участокъ, принадлежащій продавцу на правѣ собственности, а другой участокъ — ему-же на правѣ оброчнаго содержанія (тамъ-же и стр. 144).

4) Отказано въ совершеніи укрѣпленій отъ имени лица, не записаннаго въ качествѣ собственника, но числящагося арендаторомъ (§ 46, стр. 130).

5) Отказано въ укрѣпленіи актовъ на неопредѣленно указанной недвижимости; въ нѣсколькихъ случаяхъ, недвижимость указана была обыденными признаками, но безъ точнаго указанія ипотечнаго номера; крѣпостное же учрежденіе сочло себя не вправѣ отъ себя дополнять заявленія, хотя-бы при отсутствіи фактическаго сомнѣнія въ существованіи этой недвижимости (§ 49, стр. 138).

6) Отказано въ укрѣпленіи купчей на отдѣляемый участокъ, за неуказаніемъ въ точности отдѣляемаго участка; за непредставленіемъ плана выдѣленнаго участка; за непредставленіемъ такой городской оцѣнки выдѣленнаго участка, которая не представляла-бы сомнѣній въ тождествѣ участка по ипотечнымъ книгамъ. Была представлена такая оцѣнка, которую городъ произвелъ, опредѣливъ участокъ произвольнымъ нумеромъ и буквой, но безъ извѣстнаго отношенія къ существующимъ крѣпостнымъ отдѣламъ (тамъ-же и стр. 140).

7) Отказано въ укрѣпленіи договора подряда на недвижимости, къ которой договоръ не относился, и на которой не установлялось даже залога. По смыслу этого договора не могло изъ него возникать никакихъ вещныхъ правъ на недвижимости (§ 32, стр. 65 и § 39, стр. 89).

8) Отказано въ укрѣпленіи купчей на имѣніе, уже не принадлежавшее продавцу. Представлена была купчая, заключенная домашнимъ порядкомъ 30 лѣтъ тому назадъ (§ 46, стр. 130).

9) Отказано въ полномъ укрѣпленіи купчей, заключенной на все имѣніе однимъ изъ совладѣльцевъ, безъ согласія другаго. Укрѣпленіе состоялось въ одной только долѣ, принадлежавшей продавцу (тамъ-же).

10) Отказано въ укрѣпленіи арендпаго договора на томъ основаніи, что арендодатель не числится собственникомъ (тамъ-же).

11) Отказано въ укрѣпленіи купчей на продажу крестьянской усадьбы на выдѣлъ изъ фидеикоммиснаго имѣнія, въ коемъ продавецъ не значится фидеикоммисаріемъ; также за невыраженіемъ согласія залогодержателями (1 п. 72 ст. Врем. Правилъ); послѣдній случай попадался неоднократно.

12) Отказано, по 2535 и 2536 ст. Ш., въ укрѣпленіи купчей на имѣніе, покупаемое на „фидеикоммисный капиталъ“, благодаря свойству коего имѣніе

черезъ покупку должно было превратиться въ фидеикоммисъ; (ст. 7 Прил. къ ст. 2554 (прим.) III т. Св. М. Узак. по Продолж. 1890 г.). Отказъ этотъ вызванъ тѣмъ обстоятельствомъ, что ипотечные кредиторы, записанные на этомъ имѣніи, не заявили согласія на превращеніе того имѣнія въ фидеикоммисъ.

13) Отказано въ укрѣпленіи купчей, на корроборацію которой ни въ самомъ актѣ, ни отдѣльнымъ заявленіемъ — продавецъ не выражалъ согласія (2 п. 43 ст. Врем. Правилъ); такой-же случай былъ при невыраженіи арендодателемъ опредѣленнаго согласія на укрѣпленіе арендного договора. Подобные случаи повторялись неоднократно.

14) Отказано въ совершеніи укрѣпленій, въ виду неудостовѣренія правоспособности тѣхъ лицъ, противъ коихъ укрѣпленія имѣли быть направлены (2 п. 43 ст. Вр. Прав.) (§ 21, стр. 47).

15) Отказано въ укрѣпленіи добровольно совершаемыхъ актовъ въ виду существованія на недвижимости запрещеній и отмѣтокъ объ обращеніи взысканій (§ 23, стр. 53 и § 44, стр. 115 и 119).

16) Отказано въ укрѣпленіи перехода наслѣдственныхъ правъ по простому удостовѣренію волостнаго суда, что „такое-то лицо есть законный наслѣдникъ"; на томъ основаніи, что по ст. 230 прав. о произв. гражд. дѣлъ Волост. Судеб. Устава — отъ волостнаго суда зависитъ „утвержденіе" въ правахъ наслѣдства, которое только и должно служить основаніемъ (по 286 ст. Положенія), для „внесенія въ крѣпостныя книги". — На томъ-же основаніи отказано тоже въ укрѣпленіи такого-же рода удостовѣренія, выданнаго наслѣдникамъ — почетнымъ мировымъ судьей; такъ какъ такія удостовѣренія не содержатъ въ себѣ „утвержденія въ правахъ наслѣдства".

17) Отказано нотаріусу въ укрѣпленіи акта, представленнаго имъ отъ имени лица, не выдавшаго нотаріусу довѣренности, или инаго полномочія; между тѣмъ актъ не былъ ни совершенъ, ни явленъ у нотаріуса (ст. 36 Врем. Правилъ).

18) Отказано въ укрѣпленіи акта, установляющаго генеральную ипотеку (§ 49, стр. 149).

19) Отказано въ укрѣпленіи акта о дробленіи закладной по различнымъ долямъ долга, съ распредѣленіемъ на разныя части одного и того-же крѣпостнаго отдѣла (§ 49. стр. 142).

20) Отказано въ признаніи установленной силы въ засвидѣтельствованіи, составленномъ волостнымъ судомъ на актѣ, заключенномъ между некрестьянами и притомъ — на сумму свыше 300 рублей (ст. 278 Прав. о произв. гражд. дѣлъ Вол. Суд. Устава).

21) Отказано въ укрѣпленіи купчей отъ имени сонаслѣдниковъ, между коими оказались нѣкоторые несовершеннолѣтніе, въ обезпеченіе коихъ по завѣщанію требовалось, въ случаѣ продажи, обязательное представленіе депозита въ надежномъ учрежденіи; между тѣмъ, свидѣтельство сиротскаго суда о совершеніи депозита не представлено (§ 22, стр. 51).

22) Отказано неоднократно въ укрѣпленіяхъ, за непредставленіемъ пошлинъ; также — за непредставленіемъ узаконенныхъ оцѣнокъ, въ случаяхъ заявленій о купчихъ.

23) Отказано въ укрѣпленіи перемѣнъ и погашеній (частичныхъ или полныхъ) — по закладнымъ, въ крѣпостное отдѣленіе не представленнымъ (1 п. 39 ст. и ст. 61 Врем. Правилъ).

24) Отказано въ совершеніи укрѣпленій за непредставленіемъ установленнаго 42 статьею русскаго перевода; также — въ виду совершенной невѣрности представленнаго русскаго перевода.

25) Отказано въ укрѣпленіи акта, содержащаго вытравленныя цифры и неоговоренныя помарки.

26) Отказано въ ходатайствѣ объ исправленіи яко-бы вкравшейся въ реестръ ошибки, за недоказанностью того, чтобы въ крѣпостномъ реестрѣ дѣйствительно была ошибочная цифра закладной, и чтобы заявитель не желалъ, подъ видомъ исправленія, совершать новый актъ. Заявленіе подано было по поводу записи, совершенной нѣсколько лѣтъ тому назадъ, при полномъ отсутствіи признаковъ какой-либо ошибки ипотечнаго учрежденія или сторонъ.

ПРИЛОЖЕНІЯ.

Указатель
Томъ 251.

№ 8. Счетъ Жана Франсуа, сына Жака Франсуа,

Транскрипціи актовъ перехода, отмѣны или признанія недвиж. собственности.

Реестръ для транскрипціи. Номеръ		Время совершенія транскрипціи	Время заключенія сдѣлки, внесенной въ транскрипцію.	Родъ сдѣлки, внесенной въ транскрипцію.	Указаніе недвижимаго имущества.		Цѣна недвижимаго имущества на франки.	Примѣчанія.
Тома.	Статьи				Составъ имущ. по кадастру.	Мѣстонахожденіе.		
144 сс.	58	26 Іюля 1864 г.	21 Іюля 1864 г.	Покупка	Клѣтка № 309	Коммуна Селиньи.	6376	
228 сс.	97	9 Сен. 1876 г.	5 Сен. 1876 г.	тоже	„ 342	тоже	215	
264 сс.	48	30 Апр. 1881 г.	30 Мар. 1881 г.	тоже	„ 742 и 795	тоже	14888	
306 сс.	93	19 Окт. 1886 г.	14 Окт. 1886 г.	Продажа	Имѣніе въ цѣл.	тоже	70000	

Инскрипціи сервитутныхъ правъ.

Реестръ для инскрипціи сервитутовъ. Номеръ		Время записи.	Время возникновенія сервитутнаго права.	Свойство записаннаго сервитута.	Указаніе недвижимаго имущества.		Срокъ прекращенія сервитута, если таковой опредѣленъ.	Примѣчанія.
Тома.	Статьи				Составъ имущ.	Мѣстонахожденіе.		

Приложеніе № 1.
(къ § 11).

Указатель личныхъ счетовъ (Répertoire) — Женевскій образецъ реестра.

негоціанта, жительствующаго въ Парижѣ и Селиньи.

Инскрипціи ипотечныхъ статей.

Реестръ для инскрипціи ипотечныхъ статей. Номеръ		Время совершенія инскрипціи.	Время заключенія сдѣлки, внесенной въ инскрипцію.	Сумма долговаго обязательства обезпеченнаго инскрипціею, на франки.	Указаніе того, является-ли инскрипція впервые или по обновленію.	Указаніе тома и статьи каждой обновленной инскрипціи.	Указаніе того, когда внесена легальная ипотека.	Время окончательнаго погашенія.	Примѣчанія.
Тома.	Статьи								
(232)	(348)	26 Іюля 1864 г.	21 Іюля 1864 г.	(6376)	впервые			6 Мар. 1865 г.	Оконч. погашена.
(303)	(76)	30 Апр. 1881 г.	30 Мар. 1881 г.	(14880)	впервые			14 Іюня 1881 г.	Оконч. погашена. (Подпись начальника ипот. учр.).

Инскрипціи арендныхъ договоровъ.

Реестръ для инскрипціи арендныхъ договоровъ. Номеръ		Время записи.	Время заключенія арендного договора.	Указаніе отданнаго въ аренду недвижимаго имущества.		Срокъ съ кот. начинается дѣйствіе арендного договора.	Срокъ съ котораго прекращ. арендный договоръ.	Примѣчанія.
Тома.	Статьи			Составъ имущ.	Мѣстонахожденіе.			

Примѣчаніе: Шесть цифръ, поставленныя въ скобкахъ, въ женевскомъ подлинникѣ зачеркнуты.

Приложеніе № 2.
(къ § 16-му).

Формуляръ прусскаго грундбуха.

(Заглавный листъ).

Вотчинная Книга селенія **Шлебахъ, Либштадтскаго** округа.

Томъ I.

Отдѣлъ № 1. Дворянское имѣніе **„Шлебахъ“**.

ст. . . . № . . . податной книги.

Обозначеніе имѣнія.							Выписываемыя части.						
№	Составныя части.	№ кадастра.	Размѣръ. Гектары.	Ары.	□ Метры.	Оцѣнка съ чист. дохода. Тал. Мар.	Цент. Пф.	Обозначеніе выдѣляемаго участка.	№ кадастра.	Размѣръ. Гектары.	Ары.	□ Метры.	Оцѣнка съ чист. дохода. Тал. Мар.	Цент. Пф.
1.	Имѣніе „Шлебахъ“	1	600	30	5			1. Оброчныя повинности и платежи крестьянъ выкуплены съ капитализаціей на 700 талеровъ. Запис. тогда-то.						
2.	Фольваркъ „Ней-Шлебахъ“. . . .	5	40	14	—									
3.	Роща, находящаяся въ N-мъ вотчин. округѣ, имен. „Большія Ели“ (т. IV, отд. № 2 вотч. кн. N-го округа)	4	35	—	40			2. „Ужовый Лугъ“ перенесенъ въ отд. № 14, т. III вотч. кн. сел. Шлебахъ, тогда-то.	27	—	8	37	1	29
4.	„Каменоломня“ .	6	—	25	—									
5.	и т. д.													

Приложеніе № 2.
(къ § 16-му).

Первая часть.

№	Собственникъ.	Время и основаніе пріобрѣтенія.	Цѣна имѣнія.	Тал. Мар.	Зильб	Пф.
1.	Филиппъ Морицъ фонъ Гутендорфъ	Внесенъ вслѣдствіе свидѣтельства о правахъ наслѣдства отъ 3 Апр. 1858 г.	Таксація 3 Октября 1865 г.	137,500	—	—
2.	Іоганъ Генрихъ фонъ Бейтенъ	Вслѣдствіе отчужденія внесенъ 1 Іюля 1867 г.	Цѣна — 1 Іюля 1867 года	140,000	—	—
			Жилой домъ, дворъ и хозяйственныя постройки застрахованы отъ огня 1 Января 1870 года въ суммѣ.	10,580	—	—
		„Каменоломня“ (№ 4 загл. листа) приписана изъ отд. № 7, т. 11 Вотч. кн. сел. Шлебахъ, въ качествѣ принадлежности.				

Примѣчаніе. Пунктированныя строки изображаютъ то, что въ подлинныхъ книгахъ подчеркивается красными чернилами въ знакъ послѣдовавшаго погашенія.

Приложеніе № 2.
(къ § 16-му).

Вторая часть.

№	Сумма. Тал. Мар.	Зил.	Пф.	Безсрочныя повинности и ограниченія собственности.	Перемѣны. Внесеніе.	Погашеніе.	Погашенія. №	
1.	5	—	—	Пять талеровъ невыкупаемаго чинша въ пользу церкви въ „Шлебахѣ". Внесено тогда-то. . .				
2.	—	—	—	Право выкупа въ пользу эконома Генриха Карла фонъ Гутендорфъ на 10 лѣтъ, до 1 Іюля 1877 г. Внесено на основ. купчей отъ 1 Іюля 1867 г. — тогда-то . .				
3.	—	—	—	Обращеніе принудительнаго взысканія. Внесено тогда-то . .			3	Погашено тогда-то.

Приложеніе № 2.
(къ § 16-му).

Третья часть.

№	Сумма. Тал. Мар.	Зильб	Пф	1. Ипотеки и Грундшульды.	№	Тал. Мар.	Зильб	Пф	2. Перемѣны. Внесенія.	№	Погашенія.	№	Тал. Мар.	Зильб	Пф	3. Погашенія.
1	20000	—	—	Двадцать тысячъ талеровъ по закладнымъ листамъ мѣстнаго Ландшафта, выпущеннымъ подъ номерами №№ . . . . по одной тысячи талеровъ. Внесено тогда-то												
2	7000	20	—	Семь тысячъ талеровъ двадцать зильбергрошенъ займа, за $4^1/_2$ проц. годовыхъ, текущихъ съ 1 Іюля 1858 г., срокомъ 1 Іюля или 1 Января, по востребованіи за шесть мѣсяцевъ впередъ; внесено на имя такого-то, на основаніи долговаго обязательства отъ . . . . тогда-то	2	5000	20	—	Уступлены изъ внесенныхъ 7000 талеровъ 20 зильбер. съ проц. съ 1 Янв. 1859 такому-то. Внесено тогда-то.			2	2000	—	—	Погаш. тогда-то.
	2000	—	—									2	5000	20	—	Погаш. тогда-то.
	5000	20	—													
3	5000	—	—	Пять тысячъ талеровъ займа, за $4^1/_2$ проц. годовыхъ, текущихъ съ 1 Окт. 1857 г., срокомъ 1 Апр. и 1 Окт. по востребованіи за шесть мѣсяцеръ впередъ; внесено на имя такого-то, на основаніи долговаго обязательства отъ . . . . тогда-то								3	5000	—	—	Погаш. тогда-то.
4	10000	—	—	Десять тысячъ талеровъ займа, и т. д.	4	10000	—	—								
5	10000	—	—	и т. д.					Уступлены владѣльцу имѣнія Іогану Генриху ф. Бейтенъ. Внесено тогда-то.							
6	10000	—	—	и т. д.												
7	8000	—	—	Отмѣтка, охраняющая старшинство ипотеки на восемь тысячъ талеровъ на имя такого-то. Внесено тогда-то. Восемь тысячъ талеровъ превращенія отмѣтки въ ипотеку въ обезпеченіе покупной суммы за 5 пр. и т. д. Внесено въ силу рѣшенія суда отъ такого-то числа, тогда-то.												
8	6000	—	—	Шесть тысячъ талеровъ и т. д.												
	1000	—	—									8	1000	—	—	Погаш. тогда-то.
	5000	—	—													
9	5000	—	—	Пять тысячъ марокъ грундшульда и т. д.	9	5000	—	—	Уступлено такому-то и т. д.							
						2500	—	—	Уступлены такому-то, изъ внесенныхъ подъ № 9 пяти тысячъ марокъ, и т. д.							

Приложеніе № 3.
(къ § 45).
Образецъ Крѣпостнаго Реестра.

Заглавный листъ крѣпостнаго отдѣла.

№ 2360.

Наименованіе: участокъ выдѣленный изъ недвижимости № 939 съ переходомъ на настоящую недвижимость всѣхъ лежавшихъ до ея открытія на первоначальной недвижимости закладныхъ или иныхъ правъ, согласно 10 ст. Врем. Прав. 9 Іюля 1889 г. о пор. произв. крѣп. дѣлъ.

Мѣсто нахожденія въ г. Либавѣ по Сиротской ул.

Крѣпостной № 2360.

1 ЧАСТЬ ОТДѢЛА.

Недвижимость.

№ по порядку.	1-я графа (1 п. 19 ст. VIII прил.)	№ по порядку.	2-я графа (2 п. 19 ст. VIII прил.)
1	Участокъ, отдѣленный отъ крѣп. № 939 величиною 304 □ саженей по плану землемѣра Шмидта, представленному 14 Января 1890 г., кр. жур. 1890 г. ст. 45, запись 15 Января 1890 г. Начальникъ крѣп. отд.: (подпись) Секретарь (подпись).	1	Отдѣленіе участка подъ крѣп. № 2400 величиною въ 50 □ саженей, по плану составленному землемѣромъ Зингеромъ, представленному 1 Февраля 1891 г., крѣп. жур. 1891 г. ст. 82, — запись 2 Февраля 1891 г. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).
2	Сервитутное пользованіе правомъ сооруженія брандмауэра въ 9 саж. длины отъ Сиротской улицы на самой межѣ сосѣдней недвижимости № 939, не взирая на законъ о капельномъ стокѣ. Кр. кн. и жур. 1890 г. ст. 45, запись 1890 г. Января 15-го дня. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).	2	и т. д.
3	и т. д.		

Приложеніе № 3.
(къ § 45).

Крѣпостной № 2360.

2 ЧАСТЬ ОТДѢЛА.

Собственникъ.

№ по порядку.	1-я графа (1 п. 20 ст. VIII прил.)	№ по порядку.	(2-я графа (2 п. 20 ст. VIII прил.)
1	Купчая съ правомъ собственности на имя Павла Ивановича Скерсте въ суммѣ двухъ тысячъ пяти сотъ шестидесяти рублей Кр. кн. и жур. 1890 г. ст. 45, запись 1890 г. Января 15-го. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).	1	Взысканіе съ Павла Скерсте въ пользу Петра Ирбе въ суммѣ ста трехъ рублей по рѣшенію Газенпотъ-Гробинскаго Съѣзда Мировыхъ Судей отъ 19 Февр. 1890 г. ОТМѢЧЕНО 14 Марта 1890 г. (погашено).
2	Купчая съ правомъ собственности на имя Германа и Маріи Бухгольцъ въ суммѣ трехъ тысячъ рублей. Кр. кн. и жур. 1891 г. ст. 60 запись 1891 г. Января 26-го дня. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).	2	Полное погашеніе отмѣтки о взысканіи, внесенной 14-го Марта 1890 г. подъ ст. 1-ой сей графы. ОТМѢЧЕНО 5 Апрѣля 1890 г.
3	Опредѣленіе Либавскаго Окружнаго Суда отъ 15 Января 1893 года о пріобрѣтеніи Оттономъ фонъ Бергъ съ публичныхъ торговъ права собственности на эту недвижимость за четыре тысячи рублей сер. Кр. кн. и жур. 1893 г. ст. 65, запись 1893 г. Января 31 дня. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).	3	Взысканіе съ Германа и Маріи Бухгольцъ въ пользу Андрея Петрова, въ суммѣ двухъ-тысячъ рублей, по рѣшенію Московскаго Окружнаго Суда отъ 1 Августа 1892 года. ОТМѢЧЕНО 15 Сентября 1892 года.
4	и т. д.		

Приложеніе № 3.
(къ § 45).

Крѣпостной № 2360.

3 ЧАСТЬ ОТДѢЛА.

Обремененіе Недвижимости.

№ по порядку.	1-я графа (1 п. 21 ст. VIII прил.)	№ по порядку.	2-я графа (2 п. 21 ст. VIII прил.)
1	Аренда, заключенная между Павломъ Скерсте и Андже Михайловичомъ Карсонъ на 12 лѣтъ отъ 23-го Апрѣля 1890 г. за двѣсти рублей арендного ежегоднаго платежа. Кр. кн. и жур. 1890 г. ст. 160 запись 1890 г. Марта 4 дня. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).	1	Измѣненіе условій платежа по арендному договору, укрѣпленному въ 1-ой графѣ подъ № 1, установленіемъ двухъ платежей въ годъ, вносимыхъ арендаторомъ въ г. Митавѣ, по семидесяти пяти рублей, каждые 15 Іюня и 15 Декабря, начиная съ Іюня 1894 г. Кр. кн. и жур. 1894 ст. 300, запись 1894 г. Мая 15 дня. Начальн. крѣп. отд.: (подпись). Секретарь: (подпись).

Приложеніе № 3.
(къ § 45).

Крѣпостной № 2360.

4 ЧАСТЬ ОТДѢЛА.

Долги.

№ по порядку.	1-я графа (1 п. 22 ст. прил. VIII.)	2-я графа (2 п. 22 ст.) Руб.	К.	№ по порядку.	3-я графа (3 п. 22 ст. прил. VIII.)	№ по порядку.	4-я графа (4 п. 22 ст. прил. VIII.)	5-я графа (5 п. 22 ст.) Руб.	К.
1	Закладная въ триста рублей на имя Георгія и Карла Гротъ срокомъ до востребованія за шесть процентовъ годовыхъ. Кр. кн. и жур. 1890 г. ст.45, запись 15 Янв. 1890 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	300	—	1	Ограниченіе числа залогодержателей по закладной, укрѣп. 15 Января 1890 г. въ 1 гр. № 1 въ суммѣ трехъ сотъ руб. на имя Георгія и Карла Грота въ исключительную пользу Карла Грота. — Крѣп. жур. 1890 г. ст. 110, запись 15-го Февраля 1890 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	1	Полное погашеніе закладной, укрѣпленной 1 Апрѣля 1891 г. въ суммѣ двухъ тысячъ рублей въ 1 гр. № 3. Кр. жур. 1892 г. ст. 36 запись 15 Января 1892 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	2000	—
2	Закладная въ пять сотъ рублей на имя Курляндскаго Городскаго Ипотечнаго Общества съ ежегодными платежами по семи процентовъ вмѣстѣ съ погашеніемъ Кр. кн. и жур. 1890 г. ст. 130 запись 1 Мар. 1890 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	500 400	— —	2	Уступка старшинства закладной, укрѣп. 1 Апрѣля 1891 г. въ 1 гр. № 1 въ пользу закладной, укрѣп. 1 Апрѣля 1891 г. въ 1 гр. № 3. — Кр. жур. 1890 г. ст. 370 запись 15 Іюня 1891 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	2	Частичное погашеніе на три ста рублей въ счетъ закладной, укр. 2-го Мая 1891 г. въ суммѣ шести сотъ руб. въ 1 гр. № 4. Кр. жур. 1892 г. ст. 86 запись 3 Февр. 1892 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	300	—
3	Закладная въ двѣ тысячи рублей на имя Адольфа Рейсгофа срокомъ уплаты 5 Октября 1893 г. за шесть процентовъ годовыхъ. Кр. кн. и жур. 1891 г. ст. 190 запись 1 Апр. 1891 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	2000	—	3	Измѣненіе содержанія закладной, укрѣп. 2-го Мая 1891 г. въ 1 гр. № 4 вслѣдствіе перехода оной на имя Маріи Бергманъ и изъявленія согласія должника впредь платить семь процентовъ годовыхъ Крѣп. жур. 1891 г. ст. 400, запись 1-го Іюля 1891 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	3	Полное погашеніе закладной, укрѣпленной 2 Мая 1891 г. въ суммѣ шести сотъ рублей, въ 1 гр. № 4. Кр. жур. 1892 г. ст. 420 запись 5 Іюля 1892 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	300	—

Приложеніе № 3.
(къ § 45).

Крѣпостной
№ 2360.

4 ЧАСТЬ ОТДѢЛА.

Долги.

№ по порядку.	1-я графа (1 п. 22 ст. прил. VIII)	2-я графа (2 п. 22 ст.) Руб.	К.	№ по порядку.	3-я графа (3 п. 22 ст. прил. VIII)	№ по порядку.	4-я графа (4 п. 22 ст. прил. VIII)	5-я графа (5 п. 22 ст.) Руб.	К.
4	Закладная въ шесть сотъ рублей на имя Вильгельма Іозефа срокомъ до востребованія за шесть процентовъ годовыхъ. Кр. кн. и жур. 1891 г. ст. 250 запись 2 Мая 1891 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь (подпись).	600 300	— —	4	Передача закладной, укрѣпленной 1 Мар. 1890 г. въ 1 графѣ № 2, уступленной по надписи на имя Іоганна Грота. Кр. жур. 1892 г. ст 151, запись 15 Апрѣля 1892 г. Нач. кр. отд.: (подпись). Секретарь(подпись).	4	Частичное погашеніе на сто рублей въ счетъ закладной, укрѣпленной 1 Мар. 1890 г. въ суммѣ пяти сотъ руб. въ 1 гр. № 2. Кр. жур. 1893 г., ст. 210, запись 15 Апрѣля 1893 г. Нач. Кр. отд.: (подпись). Секретарь(подпись).	100	—
				5	и т. д.				
5	Обезпеченіе закладныхъ правъ въ суммѣ двухъ сотъ руб., на умственной долѣ Германа Бухгольцъ, по иску къ нему торговой фирмы Смитъ и Ко., вслѣдствіе опредѣленія Либавскаго Окружнаго Суда отъ 1 Мая 1891 г. ОТМѢЧЕНО 4 Мая 1891 г.	200	—			5	и т. д.		
6	и т. д.								

Приложеніе № 4.
(къ §§ 41 и 42).
Образецъ Крѣпостнаго Журнала.

КРѢПОСТНОЙ ЖУРНАЛЪ

заведенный согласно ст. 47 Временныхъ прав. о порядкѣ производства крѣпостныхъ дѣлъ (Прил. VIII къ ст. 362 Полож. о Преобр. суд. части въ Прибалт. губ.).

Приложеніе № 4.
(къ §§ 41 и 42).
Образецъ Крѣпостн. Журнала.

М. Ю.

КРѢПОСТНОЕ ОТДѢЛЕНІЕ.

ГАЗЕНПОТЪ-ГРОБИНСКАГО МИРОВАГО СЪѢЗДА.

КРѢПОСТНОЙ ЖУРНАЛЪ

заведенный согласно ст. 47 Временныхъ прав. о порядкѣ производства крѣпостныхъ дѣлъ (Прил. VIII къ ст. 362 Полож. о Преобр. суд. ч. въ Пр. г.)

№ въ порядкѣ поступленія.	Время поступленія.	Статья явочной книги.	Означеніе лица или установленія, заявившаго о производствѣ укрѣпленія.	Право, объ укрѣпленіи коего заявлено требованіе или словесная просьба; означеніе кростнаго нумера недвижимости.	Приложенные къ заявленію акты и документы.	Согласіе лица, противъ котораго направлено укрѣпленіе, а также 3-го лица.	Представленныя при заявленіи пошлины.	руб.	коп.	Годъ, мѣсяцъ и число, когда опредѣленіе состоялось.	**Опредѣленіе Начальника Крѣпостнаго Отдѣленія и отмѣтка объ объявленіи сего опредѣленія.**	Крѣпост. книга, къ которой актъ пріобщенъ.	№реестра, отдѣленіе, часть и графа записи.	Подлинный текстъ записи, подлежащей внесенію.	Подача жалобы на опредѣл. нач. кр. отдѣл.
45	1890 г. Янв. 14 дня.	50	Георгій и Карлъ Гротъ, изъ коихъ первый ссылается на довѣренность дающую право укрѣпленія отъ имени Павла Скерсте.	1) **Купчая о продажѣ** Георгіемъ и Карломъ Гротъ—Павлу Ивановичу Скерсте **отдѣленнаго участка** отъ крѣп. № 939 г. Либавы за 2560 руб. 2) **Закладъ недвижимости** подъ крѣп. № 2360 покупщикомъ продавцамъ въ суммѣ 300 руб. съ процентами. Секретарь (подпись). Новый участокъ отведенъ подъ крѣп. № 2360 города Либавы.	1) Актъ купчей. 2) Планъ. 3) Стороны ссылаются на довѣренность, представленную къ ст. 40 сего кр. журнала.	въ явочной и въ актѣ.	**Крѣпостныхъ.** **Актовыхъ. . .** **Канцелярскихъ:** Ст. 1 таксы . Ст. 2 „ . Ст. 4 „ . Ст. 9 „ . Итого .	102 3 5 3 1 1 116	40 — — — 50 25 15	1890 года Января 15 дня.	1) Настоящую **купчую,** заключенную между продавцами Георгіемъ и Карломъ Гротомъ съ одной стороны и покупщикомъ Павломъ Ивановичемъ Скерсте съ другой стороны на часть недвижимости подъ ипотечнымъ № 939, по крѣпостному реестру г. Либавы, отдѣленную за № 2360 согласно ст. 3—5, 50—52 и 59 Врем. Прав. 9 Іюля 1889 г. о пор. произв. крѣп. дѣлъ **укрѣпить,** пріобщивъ подлинникъ къ крѣпостной книгѣ г. Либавы, взыскавъ съ заявителя 102 р. 40 к. крѣпостныхъ, 3 р. актовыхъ и 10 руб. 75 к. канцелярскихъ пошлинъ. 2) Настоящую **закладную,** выданную Павломъ Ивановичемъ Скерсте вышесказаннымъ продавцамъ въ обезпеченіе недоплаченнаго остатка продажной цѣны въ суммѣ 300 р. съ процентами на принадлежащемъ первому недвижимомъ имуществѣ, находящемся подъ ипотечнымъ № 2360 по крѣпостному реестру г. Либавы, согласно ст. 3—5, 50—52 и 59 Врем. Прав. 9 Іюля 1889 г. о пор. произв. крѣп. дѣлъ **укрѣпить,** пріобщивъ подлинникъ къ крѣпостной книгѣ г. Либавы. Крѣпостной актъ выдать заявителямъ на простой бумагѣ, съ погашеніемъ гербовой марки восьмидесятикопѣечнаго достоинства. Начальн. крѣпост. отдѣл. (подпись).	**г. Либава.**	Т. VII № 939 I, 2 Т. XVI № 2360 I, 1 II, 1 IV, 1 и 2	I, 2. Отдѣленіе 304 □ саженей изъ крѣп. № 939 ст. 45 крѣпост. журнала 1890 г. 15 Января 1890 г. I, 1. Участокъ отдѣленный отъ крѣп. № 939 величиною въ 304 □ саж. по плану землемѣра Шмидта, представленному 14 Января 1890 г., кр. жур. 1890 г. ст. 45, запись 15 Января 1890 г. II, 1. Купчая съ правомъ собственности на имя Павла Ивановича Скерсте въ суммѣ двухъ тысячъ пяти сотъ шестидесяти рублей 15 Января 1890 г. IV, 1, 2. Закладная въ триста руб. на имя Георгія и Карла Гротъ, срокомъ до востребованія за шесть процентовъ годовыхъ 15 Января 1890 г.	

Приложеніе № 5.
(къ §§ 43 и 44).

СОБРАНІЕ ОБРАЗЦОВЪ

разнообразныхъ записей, сложившихся изъ практики Газенпотъ-Гробинскаго Крѣпостнаго Отдѣленія.

I. Записи, вносимыя въ первую часть крѣпостнаго отдѣла.

(Первая графа).

а) „Участокъ, отдѣленный“ и. т. д. (см. Прил. № 3).

б) „Сервитутное пользованіе“ и т. д. (см. тамъ-же).

в) „Участокъ, отведенный изъ Амтъ-Гробинскаго казеннаго имѣнія — величиною въ 1,18 десятинъ сѣнокосной земли, со всѣми находящимися на немъ строеніями и связанными съ владѣніемъ онымъ принадлежностями на основаніи инструментальной съемки, согласно приложенному выкупному акту, выданному изъ Управленія Государственныхъ Имуществъ“ и т. д. (ср. стр. 110).

(Вторая графа).

а) „Отдѣленіе участка“ и т. д. (см. Прил. № 3).

б) „Уничтоженіе сервитутнаго пользованія, укрѣпленнаго 15 Января 1890 года, въ 1 графѣ № 2,“ и т. д.

II. Записи, вносимыя во вторую часть крѣпостнаго реестра.

(Первая графа).

а) „Купчая съ правомъ собственности“ и. т. д. (см. Прил. № 3).

б) „Купчая съ правомъ оброчнаго содержанія на городской землѣ на имя . . . .“ и т. д. (по тому-же образцу).

в) „Купчая на передачу заставнаго владѣнія на имя такого-то, съ сохраненіемъ правъ заставодателя такого-то“ и т. д.

г) „Опредѣленіе такого-то суда о пріобрѣтеніи съ публичныхъ торговъ“ (см. Прил. № 3).

д) „Полюбовное соглашеніе смежныхъ собственниковъ о размежеваніи и установленіи спорной границы крѣпостнаго отдѣла № . . . съ отдѣломъ № . . . , согласно указаніямъ, внесеннымъ въ I часть, 1 графу“ и т. д.

е) „Купчая на пріобрѣтеніе такимъ-то совладѣльцемъ отъ такого-то совладѣльца его доли въ общей собственности по этой недвижимости“ и т. д.

ж) „Купчая съ правомъ собственности на присоединяемый къ сему отдѣлу участокъ, опредѣленный записью сего числа въ I части, 1 графѣ, подъ № . . .“ (Такая запись представляетъ неизбѣжное уклоненіе отъ начала спе-

ціальности (стр. 142), на тотъ случай, когда при выдѣленіи участка, онъ черезъ купчую — непосредственно присоединяется къ другой недвижимости).

з) „Договоръ мѣны, коимъ участокъ, записанный сего числа въ I часть, 1 графу подъ №... присоединенъ къ сей недвижимости, взамѣнъ участка, выписаннаго въ I части 2 графѣ подъ №...“ и т. д.

і) „Выкупной актъ на пріобрѣтеніе полной собственности крестьяниномъ NN за внесенную въ Управленіе Государственныхъ Имуществъ выкупную сумму двадцати рублей единовременнаго платежа“ и т. д.

и) „Утвержденіе въ правахъ наслѣдства послѣ такого-то его законныхъ наслѣдниковъ такихъ-то, по опредѣленію такого-то суда“ и т. д.

к) „Законный переходъ правъ фидеикоммисарія къ такому-то лицу“ и т. д. (ср. стран. 124).

л) „Учрежденіе фидеикоммиса по учредительному акту, составленному собственникомъ сей недвижимости такимъ-то, коимъ преемственный переходъ сего имѣнія сохраняется на вѣчныя времена въ родѣ учредителя“ и т. д. (Ограниченіе права фидеикоммисарія и опредѣленіе вступной цѣны, см. во 2-й графѣ).

м) „Договоръ выкупа сей недвижимости отъ лежавшей на ней наслѣдственной аренды, съ уступкой права полной собственности городомъ Либавой — оброчному содержателю такому-то, за сто двадцать рублей“ и т. д.

(Вторая графа).

а) „Взысканіе съ такого-то.... отмѣчено“ (ср. Прил. № 3).

б) „Полное погашеніе..... отмѣчено“ (ср. тамъ-же).

в) „Запрещеніе вслѣдствіе несостоятельности такого-то, открытой опредѣленіемъ такого-то суда отъ такого-то числа. Отмѣчено тогда-то.“

г) „Обезпеченіе иска такого-то къ такому-то о правѣ собственности на сію недвижимость, внесенное по опредѣленію такого-то суда, состоявшемуся такого-то числа. Отмѣчено тогда-то.“

д) „Отреченіе владѣльца имѣнія NN отъ права обременять сіе имѣніе впредь до выдачи ссуды изъ такого-то банка, или впредь до совершенія купчей на имя такого-то“ и т. д. (ср. стран. 115).

е) „Запрещеніе фидеикоммисарію сей недвижимости отчуждать ее, а равно обременять долгами свыше вступной цѣны, опредѣленной въ размѣрѣ десяти тысячъ рублей, по учредительному акту, укрѣпленному въ сей-же части, 1-й графѣ подъ №... **отмѣчено** тогда-то“ (ср. стран. 124).

III. Записи, вносимыя въ третью часть крѣпостнаго реестра.

(Первая графа).

а) „Сервитутное обремененіе (недвижимости подъ крѣп. № 939 г. Либавы), вслѣдствіе права присвоеннаго владѣльцу недвижимости № 2360, сооружать брандмауеръ въ 9 саж. длины отъ Сиротской улицы на самой межѣ настоящей недвижимости, не взирая на законъ о капельномъ стокѣ,“ и т. д. (эта статья укрѣпляется на обязанной недвижимости, соотвѣтственно той статьѣ, которая вносится на господствующемъ имуществѣ) — (см. Прил. № 3).

б) „Обезпеченіе иска такого-то о признаніи сервитутнаго обремененія недвижимости № 939 въ пользу недвижимости № 2360 и т. д. — внесенное по опредѣленію такого-то суда и т. д. — Отмѣчено тогда-то.“

в) „Аренда, заключенная между“ и т. д. (ср. Прил. № 3).

(Вторая графа).

а) „Измѣненіе условій платежа по арендному договору“ и т. д. (ср. Прил. № 3).

б) „Уничтоженіе дополнительной записи объ измѣненіи условій арендныхъ платежей, укрѣпленной въ сей части, 2 графѣ такого-то числа“ и т. д.

в) „Полное погашеніе отмѣтки объ обезпеченіи иска, внесенной въ сей части, 1 графѣ — такого-то числа. — Отмѣчено тогда-то.“

IV. Записи, вносимыя въ четвертую часть крѣпостнаго реестра.

(Первая и вторая графа).

а) „Закладная въ столько-то рублей“ и т. д. (ср. Прил. № 3).

б) Погашенныя закладныя подчеркиваются въ первой и второй графѣ красными чернилами. Этотъ наглядный пріемъ заимствованъ нами изъ прусской канцелярской практики.

в) „Обезпеченіе закладныхъ правъ.... по иску.... отмѣчено“ (см. тамъ-же).

г) „Обезпеченіе закладныхъ правъ по требованію таможеннаго (или акцизнаго) управленія и т. п. по взысканію такой-то суммы, съ такого-то“; также — „обезпеченіе закладныхъ правъ по акту, въ укрѣпленіи коего такому-то отказано, вслѣдствіе подачи имъ жалобы сего числа въ съѣздъ. — Отмѣчено тогда-то.“

д) „Обезпеченіе старшинства закладныхъ правъ въ суммѣ.... имѣющей быть разрѣшенной изъ такого-то поземельнаго банка, или кредитнаго общества. Отмѣчено тогда-то (ср. стран. 115).

е) „Обезпеченіе требованій, могущихъ возникнуть изъ управленія имуществомъ опекаемыхъ малолѣтнихъ такихъ-то — на принадлежащей опекуну такому-то усадьбы, подъ крѣпостнымъ №...., внесенное въ суммѣ столько-то рублей согласно требованію такого-то волостнаго суда (или такого-то сиротскаго суда). Отмѣчено тогда-то.“

ж) „Обезпеченіе старшинствомъ закладныхъ правъ требованій, могущихъ возникнуть изъ поручительства такого-то, даннаго въ такой-то суммѣ, по опредѣленію такого-то суда отъ такого-то числа, по иску.... и т. д. Отмѣчено такого-то числа.“

Для остальныхъ графъ IV части см. Прилож. 3.

Приложеніе № 6.
Образецъ
Явочной Книги.

ЯВОЧНАЯ КНИГА.

Приложеніе № 6.

Образецъ
Явочной Книги.

№ по порядку.	Годъ, мѣсяцъ и число заявленія.	Означеніе просителя и содержаніе просьбы.	Число и названіе представленныхъ просителемъ актовъ и документовъ и сумма пошлинъ.
1	1891 г. Января 1 дня.	Анна Микелевна Чиче и супруги Юрій Николаевичъ и Геда Яновна Роге просили объ укрѣпленіи купчей о продажѣ первою послѣднимъ недвижимости подъ № 2368 города Либавы за 500 руб. Заявители объявили, что на проданной недвижимости не находится никакого строенія, застрахованнаго отъ огня. Заявительница Чиче неграмотна. Юрій Роге Gehda Rohge (значитъ Геда Роге). Секретарь: (подпись).	1) Актъ купчей. 2) Планъ. 3) Городская оцѣнка. 4) Крѣп. пошл. 20 р. 5) Актоваго сбора 3 р. 6) Канцел. пошл. 5 р.
	80 к. марка.		

Приложеніе № 7.

(къ § 49).

Образецъ своднаго или сравнительнаго списка, соединяющаго старую и новую регистрацію.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОКЪ

отдѣловъ крѣпостнаго реестра города Либавы.

Приложеніе № 7.
(къ § 49).

Образецъ сводного или сравнительнаго списка, соединяющаго старую и новую регистрацію.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОКЪ ОТДѢЛОВЪ КРѢПОСТНАГО РЕЕСТРА ГОРОДА ЛИБАВЫ.

Новый № отдѣла по крѣпостному реестру.	Прежній № или литера, присвоенные сему отдѣлу.	Томъ и страница прежняго реестра, гдѣ находится сей отдѣлъ.	Наименованіе недвижимости.	Мѣсто нахожденія недвижимости.	Юридическое свойство недвижимости.	Названіе собственника.	Перемѣны 1890 г.	Перемѣны 1891 г.	Перемѣны 1892 г.
626	125 L	II перепл. стр. 247	Поле за кладбищенской улицею . .	. . . . .	Собственность.	Гуго Смитъ.			
627	125 M	„ „ „ 199	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищемъ	. . . . .	„	Вульфъ Беръ Розе и Эмилія Розе.			
628	125 N	„ „ „ 203	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	„	Заломонъ Заломоновичъ.			
629	125 O	„ „ „ 207	Жилой домъ	. . . . .	„	Фридрихъ и Анна Никше.			
630	125 P	„ „ „ 211	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	Наслѣдственная аренда на городской землѣ.	Германъ ф. Билтерлингъ и Николай ф. Клейстъ.			
631	125 Q	„ „ „ 215	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	Тоже.	Яне Кнуте.			
632	125 R	„ „ „ 219	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	Тоже.	Іоганъ и Анна Якобсонъ.			
633	125 S	„ „ „ 223	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	Собственность.	Гейнрихъ и Анна Мильгаль			
634	125 T	„ „ „ 227	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	„	Лапингъ и Мая Яугестъ.			
635	125 U	„ „ „ 231	Деревянный жилой домъ, за кладбищами.	. . . . .	„	Абрагамъ Цазеръ.			
636	125 V	„ „ „ 235	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	„	Гиршъ Лейба Гурвичъ.			
637	125 W	„ „ „ 239	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за клалбищами	. . . . .	„	Гейнрихъ Мальке.			
638	125 X	„ „ „ 243	Деревянный жилой домъ, въ 1 этажъ, за кладбищами	. . . . .	„	Янне Кунъ.			
639	125 AA	„ „ „ 251	Участокъ земли	. . . . .	„	Фрицъ Нейландъ.			
640	125 BB	„ „ „ 252	Пустопорожнеее мѣсто	. . . . .	„	Андрей Ошенеекъ.			
641	125 CC	„ „ „ 253	Жилой домъ	. . . . .	„	Яксбъ Мазуръ.			
642	125 DD	„ „ 254, 255	Жилой домъ	. . . . .	„	Давидъ Фридманъ.			
643	125 FF	„ „ „ 257	Пустопорожнее мѣсто	. . . . .	„	Георгъ Бухгофъ.			
644	125 GG	„ „ „ 258	Участокъ земли	. . . . .	„	Мейнгардъ, Реннефельдъ, Шмельцеръ.			
645	125 HH	„ „ „ 258	Пустопорожнее мѣсто	. . . . .	„	Ювеналій Савельевъ Пернецовъ.			
646	125 II	„ „ „ 256	Портовая недвижимость	. . . . .	„	Казна.			
647	125 KK	„ „ „ 256	Портовая недвижимость	. . . . .	„	Казна.			
648	125 LL	„ „ „ 195	Портовая недвижимость	. . . . .	„	Казна.			
649	125 MM	„ „ „ 202	Пробочная фабрика.	. . . . .	„	Викандеръ и Ларзенъ.			
650	125 NN	„ „ „ 205	Пробочная фабрика.	. . . . .	„	Викандеръ и Ларзенъ.			

Приложеніе № 8.

ДЕНЕЖНАЯ КНИГА

Газенпотъ-Гробинскаго крѣпостнаго отдѣленія.

№ по порядку.	Мѣсяцъ и число.	№ Крѣпост. журнала.	Краткое содержаніе акта, означеніе дѣйствія, за которое взыскана пошлина.	Сумма акта. Рубли.
1	10 Янв.	—	Отъ Донина за обозрѣніе реестра	—
2	„	—	Отъ Минны Вальдманъ за выдачу копіи реестра (2 листа)	—
3	11 Янв.	7 9	Отъ Рабиновича за погашеніе двухъ закладныхъ	—
4	„	8,10,12	Отъ Нотаріуса Блумберга за укрѣпленіе 3 закладныхъ	—
5	11 Янв.	11	Отъ Германа Васильевича Ландау за уничтоженіе закладной	—
6	„	—	Отъ Кломпуса за выдачу копіи реестра (2 листа)	—
7	„	13	Отъ Судебнаго Пристава Фельдкирхнера за уничтоженіе закладной	—
			Итого	—
			Транспортъ передъидущей страницы	—
			А сначала мѣсяца	—

Приложеніе № 8.

Образецъ денежной книги Газенпотъ-Гробинскаго крѣпостнаго отдѣленія.

Сколько взыскано.																				Итого.	
Гербовой пошлины.		Крѣпостн. пошлины.		Актового сбора.		Канцел. пошл. по таксѣ прил. къ ст. 68 п. 2 врем. праз. о произ. крѣп. д.															
						За открытіе крѣпостнаго отдѣла (п. 1 таксы).		За выдачу крѣпостнаго акта (п. 2 таксы).		За выдачу кредитнаго свидѣтельств. (п. 3 таксы).		За совершеніе крѣпостнаго надписи (п. 4 таксы).		За выдачу разнаго рода копій (п. п. 5—7 таксы).		За обозрѣніе крѣп. книги или дѣла (п. 8 таксы).		За приложеніе печати (п. 9 таксы).			
Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	Рубли.	К.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	—	—	—	30
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80	—	—	—	25	1	05
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	—	50	3	50
—	—	—	—	9	—	—	—	9	—	—	—	4	50	—	—	—	—	1	50	24	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	50	—	—	—	—	—	25	1	75
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	80	—	—	—	25	1	05
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	50	—	—	—	—	—	25	1	75
—	—	—	—	9	—	—	—	9	—	—	—	10	50	1	60	—	30	3	—	33	40
—	—	—	—	9	—	—	—	9	—	—	—	10	50	1	60	—	30	3	—	33	40

(Отмѣчается, подъ какую квитанцію деньги сданы въ казначейство).

Приложеніе № 9.

Образецъ отчетности передъ Контрольною Палатой.

ВЪ ЛИФЛЯНДСКУЮ КОНТРОЛЬНУЮ ПАЛАТУ.

ОТЧЕТНАЯ ВѢДОМОСТЬ

ГАЗЕНПОТЪ-ГРОБИНСКАГО КРѢПОСТНАГО ОТДѢЛЕНІЯ.

За Декабрь мѣсяцъ 1890 года.

Исх. № 17, 1891 года Января 5 дня. Г. ЛИБАВА.

§§ и статьи финансовыхъ смѣтъ.	Наименованіе доходовъ.	Сумма поступившаго сбора.						Отмѣтка о сдачѣ суммъ въ казначейство и объ остающейся наличности.
		Съ начала года до отчетнаго мѣсяца.		Въ отчетномъ мѣсяцѣ.		Итого.		
		Руб.	К.	Руб.	К.	Руб.	К.	
§ 8 ст. 1.	Крѣпостныхъ пошлинъ....	27820	02	2280	40	30100	42	
	Канцелярскихъ пошлинъ по таксѣ, приложенной къ ст. 68 п. 2 врем. прав. о производствѣ крѣп. дѣлъ.	3488	45	488	95	3977	40	
	Дополнительнаго гербоваго сбора	54	75	—	—	54	75	
	Актоваго сбора	576	—	132	—	708	—	
	Всего .	31939	22	2901	35	34840	57	

Начальникъ Крѣпостнаго Отдѣл. (подпись).

Секретарь (подпись).

Приложеніе № 9.

Образецъ отчетности передъ Контрольною Палатою.

Краткое свѣдѣніе объ актахъ, утвержденныхъ въ отчетномъ мѣсяцѣ и о квитанціяхъ казначейства, приложенныхъ въ отчетной вѣдомости за Декабрь мѣсяцъ 1890 года, отъ Газенпотъ-Гробинскаго Крѣпостнаго Отдѣленія.

№ по порядку.	Мѣсяцъ и число.	№ Крѣпост. журнала.	Отъ кого, на чье имя, на какое имѣніе и какой актъ.	Сумма акта. Руб.	Сумма акта. К.	Сколько взыскано. Гербовой пошлины. Руб.	Гербовой пошлины. К.	Крѣпостной пошлины. Руб.	Крѣпостной пошлины. К.	Канцел. пошл. по таксѣ прил. къ ст. 68 п. 2 врем. прав. о произ. крѣп. д. По ст. 1. таксы. Руб.	По ст. 1. таксы. К.	По ст. 2. таксы. Руб.	По ст. 2. таксы. К.	По ст. 3. таксы. Руб.	По ст. 3. таксы. К.	По ст. 4. таксы. Руб.	По ст. 4. таксы. К.	По ст. 5—7. таксы. Руб.	По ст. 5—7. таксы. К.	По ст. 8. таксы. Руб.	По ст. 8. таксы. К.	По ст. 9. таксы. Руб.	По ст. 9. таксы. К.	Отъ котораго числа и за какимъ № квитанціи казначейства.
1	1 Декаб.	667	Купчая Вессель — Инге	4000	—	—	—	160	—															№ 9981 (1016 р. 64 к.)
2	„ „	668	Клейненберговъ — Юккуму	506	—	—	—	20	24															№ 10425 (1875 р. 36 к.)
3	4 Декаб.	669	Бера — Эйленбергу	900	—	—	—	36	—															№ 10484 (9 р. 35 к.)
4	5 „	670	Кемпе — Супругамъ Клава	1700	—	—	—	68	—															
5	5 „	672	Города Либавы — Дарзенѣку	80	—	—	—	3	20															
6	10 „	675	Яннайта — Судмалю	2705	—	—	—	108	20															
7	10 „	680	Грюнталя — Флейтнеру	1645	—	—	—	65	80															
8	10 „	678	Лоренца — Бунгеру	1600	—	—	—	64	—															
9	12 „	692	Земмита — Фрейбергу	4350	—	—	—	174	—															
10	14 „	699	Клейненберговъ — Маймесу	250	—	—	—	10	—															
11	14 „	701	„ — Петровской	300	—	—	—	12	—															
12	14 „	698	„ — Башу	248	—	—	—	9	32															
13	14 „	700	„ — Пенкоку	260	—	—	—	10	40															
14	14 „	703	„ — Муренѣку	224	—	—	—	8	96															
15	15 „	704	Мельвиль — Маріи Кригеръ	14000	—	—	—	560	—															
16	17 „	710	Штрупа — Вецвагеру	6122	—	—	—	244	88															
17	19 „	716	Медема — Обществу Поощренія Земледѣлія	18135	—	—	—	725	40															
				57025	—	—	—	2280	40															2280 р. 40 к.
18	—	—	Канцелярскій сборъ за Декабрь мѣсяцъ .	—	—	—	—	—	—	125	—	141	—	—	—	127	50	20	40	7	80	67	25	488 р. 95 к.
19	—	—	Актовый сборъ за Декабрь мѣсяцъ . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	132 р. — к.
																								2901 р. 35 к.

Приложеніе № 10.

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА

о дѣятельности крѣпостныхъ отдѣленій Прибалтійскаго края въ 1890 г.

Приложеніе № 10.

Сводная таблица о дѣятельности крѣпостныхъ отдѣленій Прибалтійскаго края въ 1890 г.

(по образцу однообразнаго отчета, затребован. Министерствомъ въ 1891 г.).

№ по порядку.	Наименованія крѣпостныхъ отдѣленій.	Къ 1 Января 1890 года оставалось неразрѣшенныхъ требованій объ укрѣпленіи.	Въ теченіи 1890 г. вступило требованій объ укрѣпленіи правъ собственности на недвиж. имѣнія.			Въ теченіи 1890 г. утверждено.			Къ 1 Января 1891 г. осталось неисполненныхъ требованій объ укрѣп. правъ собств. на недв. им.			Количество поступившихъ канцелярскихъ пошлинъ.	
			Число актовъ.	На сумму.		Число актовъ.	На сумму.		Число актовъ.	На сумму.		Руб.	Коп.
				Руб.	Коп.		Руб.	Коп.		Руб.	Коп.		
1	Газенпотъ-Гробинское . .	—	200	1.010.663	83	174	768.739	9	—	—	—	3.977	40
2	Виндава-Гольдингенское. .	—	51	106.439	76	51	106.439	76	—	—	—	1.125	30
3	Туккумъ-Тальсенское . . .	—	44	512.905	—	43	509.905	—	1	3.000	—	966	73
4	Митава-Бауское	—	89	696.141	56	88	696.141	56	—	—	—	1.853	50
5	Фридрихштадтъ-Иллукстское	—	42	187.524	70	33	162.977	70	—	—	—	1.002	80
6	Рижско-Вольмарское . . .	—	556	4.497.215	13	520	4.378.592	21	14	97.100	—	6.649	65
7	Венденъ-Валкское	—	138	448.655	11	138	448.655	11	—	—	—	2.263	70
8	Дерптско-Верроское . . .	—	177	957.783	15	158	933.652	29	19	24.130	86	3.138	90
9	Перново-Феллинское . . .	—	101	368.304	30	101	368.304	30	—	—	—	637	50
10	Эзельское.	15	18	149.928	—	17	148.528	—	16	18.942	75	192	50
11	Ревельско-Гапсальское . .	19	128	694.888	18	107	664.788	18	—	—	—	413	75
12	Везенбергъ-Вейсенштейнское (вмѣстѣ съ г. Нарвой).	—	64	952.868	50	53	688.996	38	—	—	—	810	70
—	А по всѣмъ округамъ. .	34	1608	10.583.317	22	1483	9.875.719	58	50	143.173	61	23.032	43

Приложеніе № 10 (А).

Названіе Крѣпостнаго Отдѣленія.	Число крѣпостныхъ отдѣловъ, существовавшихъ 1-го Января 1891 г.	Въ 1890 году состоялось опредѣленій по крѣпостн. журналу.	Въ 1890 году внесено общее число записей.
Газенпотъ-Гробинское	4871	731	961
Виндава-Гольдингенское	3183	185	—
Рижско-Вольмарское	—	1879	2314
Венденъ-Валкское	—	636	778
Ревельско-Гапсальское.	7644	398	425
Дерптско-Верроское	—	673	—

Дополненіе къ сводной таблицѣ 10-го приложенія, по имѣющимся даннымъ для нѣкоторыхъ крѣпостныхъ отдѣленій.

Приложеніе № 11.

Образецъ полной отчетности о дѣятельности крѣп. отдѣленія.

ОБЩАЯ ОТЧЕТНАЯ ВѢДОМОСТЬ

о дѣятельности

ГАЗЕНПОТЪ-ГРОБИНСКАГО КРѢПОСТНАГО ОТДѢЛЕНІЯ.

За отчетный періодъ 1890 года.

I. О ЧИСЛѢ КРѢПОСТНЫХЪ ОТДѢЛОВЪ.

По крѣпостнымъ реестрамъ.		Къ 1 Января 1890 г. было крѣпостныхъ отдѣловъ.	Въ теченіе всего 1890 г. открыто новыхъ крѣп. отдѣловъ.	Въ теченіе того-же періода закрыто крѣпостныхъ отдѣловъ.	Къ 1 Января 1891 г. осталось откр. крѣпостныхъ отдѣловъ.
гор. Либавы		2288	77	3	2362
гор. Гробина		169	—	—	169
гор. Газенпота		189	—	—	189
Уѣздныхъ недвижимостей.	I реестру (имѣній)	176	1	2	175
	II реестру (усадебъ)	1719	24	1	1742
	III реестру (раздробл. участковъ)	96	2	—	98
	IV реестру (мѣст. Дурбенъ)	43	—	—	43
	V реестру (мѣст. Полангенъ)	92	1	—	93
Итого по всему округу		4772	105	6	4871

Приложеніе № 11.

Образецъ полной отчетности о дѣятельности крѣп. отдѣленія.

II. О ЧИСЛѢ ЗАЯВЛЕНІЙ И ВНЕСЕННЫХЪ ЗАПИСЕЙ.

По крѣпостнымъ реестрамъ.		Общее число заявленій въ крѣпостномъ жур.	Число опредѣленій объ отказахъ.	Число принесенныхъ жалобъ.	Въ крѣпостные реестры внесено.		Въ отчетный періодъ времени укрѣплено.								Общее число совершенныхъ укрѣпленій.	Общая сумма.	
							Купчихъ.			Закладныхъ.			Обремененій права собственности.	Прочихъ юридическихъ отношеній			
					Статей.	Отмѣтокъ.	Число.	Сумма.		Число.	Сумма.						
								Руб.	К.		Руб.	К				Руб.	К.
гор. Либавы		557	39	2	650	23	156	538454	9	247	591827	50	12	144	559	1130283	59
гор. Гробина		14	2	—	18	7	2	13850	—	5	6900		—	5	12	20750	—
гор. Газенпота		8	1	—	9	2	1	1200	—	2	5500	—	—	4	7	6700	—
уѣздныхъ недвижимостей.	I реестру (имѣній)	49	6	—	68	—	2	145000	—	4	33250	—	15	25	46	178250	—
	II реестру (усадебъ)	92	20	—	143	29	10	67775	—	32	57961	50	5	49	96	125736	50
	III реестру (раздробл. участковъ)	2	1	—	2	1	1	400	—	—	—	—	—	—	1	400	—
	IV реестру (мѣст. Дурбенъ)	4	—	—	4	—	1	2000	—	1	900	—	—	2	4	2900	—
	V реестру (мѣст. Полангенъ)	5	2	1	5	—	1	60	—	2	4400	—	—	—	3	4460	—
Итого по всему округу		731	71	3	899	62	174	768739	9	293	700741	—	32	229	728	1469480	9

Приложеніе № 11.

Образецъ полной отчетности о дѣятельности крѣп. отдѣленія.

III. О ДЕНЕЖНЫХЪ СБОРАХЪ.

СКОЛЬКО ВЗЫСКАНО ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРІОДЪ.

А) Канцеляр. пошл. по таксѣ прил. къ ст. 68 п. 2 врем. прав. о произ. крѣп. д.

	Рубли.	Коп.
п. 1 таксы.		
За открытіе крѣпостнаго отдѣла	520	—
п. 2 таксы.		
За выдачу крѣпостнаго акта	1503	—
п. 3 таксы.		
За выдачу кредитнаго свидѣтельства	—	—
п. 4 таксы.		
За совершеніе крѣпостной надписи	1075	50
п. п. 5—7 таксы.		
За выдачу разнаго рода копій	195	35
п. 8 таксы.		
За обозрѣніе крѣп. книги или дѣла	55	80
п. 9 таксы.		
За приложеніе печати	627	75
Итого . .	3977	40
Б) Гербовой пошлины	54	75
В) Крѣпостной пошлины	30100	42
Г) Актоваго сбора	708	—
Всего взыскано . .	34840	57

СПИСОКЪ УЗАКОНЕНІЙ

русскихъ и иностранныхъ, на которыя сдѣланы ссылки въ настоящей книгѣ, съ указаніемъ страницъ, для разысканія этихъ ссылокъ.

I. Узаконенія иностранныя.

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
а) Римское право.		
Дигесты (533 г. послѣ Р. Х) .	L. 54, D. — L, 17.	42
Кодексъ (534 г. послѣ Р. Х) .	L. 7, § 1 и 2 C. VII, 39.	19
	L. 11, C. VIII, 18.	8
Новеллы (535—565 послѣ Р.Х).	Nov. 22, Cap. 24.	106
Конкурсное право	—	30
б) Французское право.		
Французскій законъ 11 брюмера года VII (1 Ноября 1798 г.).	Общее указаніе.	16
Французскій законъ 21 вентоза года VII (11 Марта 1799 г.) . .	Тоже.	18
Кодексъ Наполеона (Code civil) 1803 года	Тоже.	34
	1017	17
	1583	4
	2101	44
	2103	,,
	2111	26, 44
	2118	13
	2121	17
	2123	,,
	2134	16
	2135	4, 17
	2136	17
	2138	17

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
	2139 2154 2180, п. 4 2200 2265	17 20 19 61, 151 19
Французскій уставъ гражд. судопроизв. (Code de procédure civile) — 1806 г.	834	19
Французскій Торговый Кодексъ (Code de Commerce) — 1807 года.	490	17
Французскій законъ о публичной экспропріаціи отъ 3 Мая 1841 года	Общее указаніе.	13
Французскій законъ 28 Февраля 1852 г. объ обществахъ поземельнаго кредита	Тоже.	16
Французскій законъ 23 Марта 1855 г. о транскрипціи. . . .	Тоже.	13, 14, 15, 16, 17, 18 и 22
в) Германское право.		
Указъ прусскаго короля Фридриха I отъ 28 Сентября 1693 г.	Тоже.	23
Прусскій Ипотечный и Конкурсный Уставъ 1722 года. . .	Тоже.	9, 24, 26, 27, 30
Прусскія Конкурсныя Правила 3 Апрѣля 1748 г. (Codex Fridericianus)	Тоже.	24, 26, 27, 28
Прусскій Ипотечный Уставъ 4 Августа 1750 г.	Тоже.	24, 25
Прусскій Ипотечный Уставъ 1783 г.	Тоже.	28, 32, 33, 38, 39, 42
Прусскій Ландрехтъ (Общее Земское Уложеніе) 1794 г.	Тоже.	24, 34, 42, 43, 44
Гессенскіе законы 1830 г. . .	Тоже.	20
Вестфальскій кадастръ, законъ 31 Марта 1834 г.	Тоже.	57
Прусскій законъ о „Порядкѣ Пріобрѣтенія Собственности“ (Gesetz über den Eigenthumserwerb		

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten) отъ 5 Мая 1872 г.	Общее указаніе.	34, 40, 41.
	§ 1	35, 40
	„ 2	35, 40
	„ 5	40, 46
	„ 6	53
	„ 7	„
	„ 9	40
	„ 10	40, 131
	„ 11	40, 49
	„ 19, п. 1	35
	„ 23	55
	„ 27	64
	„ 30	45
	„ 32	60
	„ 33	60, 146
	„ 38	40
	„ 49	40
Прусское „Положеніе о Вотчинныхъ Книгахъ“ (Grundbuchordnung) — отъ 5 Мая 1872 г. . .	Общее указаніе.	34
	§ 4	57
	§ 11, п. 1	45
Прусскій законъ 21 Мая 1873 г. о „Центральныхъ Ландшафтахъ“	Общее указаніе.	32
Законы, подражающіе прусской ипотекѣ (Ольденбургъ, Кобургъ-Гота и т. д.)	Тоже.	40
Саксонское и баварское законодательство	Тоже.	39, 53
Мекленбургское законодательство	Тоже.	63
Любекъ, Гамбургъ и ганзейское право	Тоже.	39, 41, 68, 164.
Конкурсный Уставъ Германской Имперіи (Konkursordnung für das Deutsche Reich) отъ 10 Февраля 1877 г.	Тоже.	25, 29, 31.
Общегерманскій Проектъ Гражданскаго Уложенія 1888 г. (Ent-		

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
wurf eines bürgerl. Gesetzbuches für das Deutsche Reich) . . .	§ 826 — 847 § 837 „ 847	5 49 53
г) Австрійское право.		
Законъ 1871 г. о вотчинныхъ книгахъ	Общее указаніе.	63
д) Голландское право.		
Вотчинный законъ 1838 года .	Тоже.	20
е) Швейцарское право.		
Женевскіе законы: 28 Іюня 1820 г., 12 Марта 1821 г., 12 Сентября 1868 г.	Тоже.	„
Женевскіе законы о кадастрѣ и его введеніи отъ 1 Февраля 1841 г. и 14 Октября 1844 года	Тоже.	„
Законъ Кантона Во отъ 20 Января 1882 г.	Тоже.	21
Законы Кантона С-Галленъ объ „отчужденіи недвижимостей“ отъ 28 Апрѣля 1842 г. и „объ ипотекахъ“ отъ 26 Января 1832 г.	Тоже.	10

II. Узаконенія, касающіяся Россійской Имперіи.

а) Общіе законы Имперіи.		
Уставъ о Банкротахъ 19 Дек. 1800 года	Общее указаніе.	166
Уставъ о Торговой Несостоятельности (зак. 14 Мая 1832 г.) . .	Тоже.	28
Сводъ Законовъ Россійской Имперіи: VIII т. 1 часть (Уст. о казенн. имѣн. въ Зап. и Приб. губ.)	ст. 2, прим.	105
X т. 1 ч. (Зак. Гр.)	394, п. 3 446, прим.	105 8

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
	575 — 593	104
	576	„
	579	„
	582	13
	589	104
	934	105
	1416	8
	1466	„
	1653	166
XI т. 2 ч. (Уст. Судопр. Торг.)	509	28
	572 — 575	28, 29
	598	28
	598 — 600	29
	599	28
	600	28
Уложеніе о Наказаніяхъ, Изд. 1885 г.	255	105
Уставъ Гражд. Судопроизводства	ст. 29 п. 4.	126, 127
	609 — 611	50
	1180, п. 1	148
	1331 — 1336	88
	1424	126
Нотаріальное Положеніе 1866 г.	53	8
	115	95
	116	„
	121	„
	157	8
	169	„
	179	„
Законъ 19 Мая 1881 года о главныхъ основаніяхъ предполагаемаго порядка укрѣпленія правъ на недвиж. имущ.	29	121
Законъ 12 Іюня 1886 г. о преобраз. оброчной подати государственныхъ крестьянъ	ст. 1, 2, 12, 14 и 15	110
б) Законы Областные.		
Актъ провозглаш. Герцогства Курляндскаго въ 1561 году . .	Общее указаніе.	71
Шведскіе законы для Эстляндіи изд. въ 1664—1697 г. г. . . .	Тоже.	79

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
Пильтенскіе Статуты	Общее указаніе.	69
Полицейскіе Уставы гор. Митавы, Бауске и Фридрихштадтъ .	Тоже.	,,
Комиссоріальныя Рѣшенія (для Курл.) 1717 года	Тоже ст. XIII, п. 2	9, 39, 70 9, 154
Указъ Эстляндскаго Генералъ-Губернатора отъ 11 Апр. 1747 г.	Общее указаніе.	79
Высочайшій Указъ о присоединеніи Курляндіи къ Россіи, 15 Апрѣля 1795 г.	Тоже.	72
Высочайшій Указъ о принятіи въ казну имѣній Герцога Курляндскаго, 11 Іюня 1795 г. . .	Тоже.	71
Высочайшій Указъ 27 Ноября 1795 г. о распространеніи на Курляндію Общаго Учрежденія о губерніяхъ	Тоже.	72
Высочайшій Указъ 24 Декабря 1796 г. о возстановленіи въ Курляндіи прежнихъ присутств. мѣстъ	Тоже.	72
Правила Эстляндскаго Оберландгерихта отъ 16 Іюня 1797 г.	Тоже.	79
Положеніе о крестьянахъ Курляндск. губерніи, 25 Авг. 1817 г.	359	77
Высочайшій Указъ 25 Августа 1817 г. и 3 Апрѣля 1818 г. объ упраздненіи Пильтенскаго Мангерихта и учрежд. Пильтенскаго Обергауптманскаго Суда . . .	Общее указаніе.	72
Высочайшій Указъ 13 Марта 1819 г. объ учрежденіи Газенпотскаго Обергауптманства . . .	Тоже.	72
Циркулярныя Правила Курляндскаго Губернскаго Правленія отъ 5 Іюня 1822 г. (устроивш. ипотечное произв. въ обергаупт. судахъ)	Тоже.	73, 154, 155, 156
Уставъ Курляндск. Кредитнаго Общества отъ 24 Янв. 1830 года	Тоже.	69, 75.

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
Сводъ Мѣстныхъ Узаконеній губерн. Остзейскихъ, ч. I (изд. 1845 г.)	1319, 1333, 1320, 1411	69, 75
Ч. II (изд. 1845 г.)	1066	107
Ч. III (Зак. Гражд.) изд. 1864 г.	38	113
	41	106
	67	96, 109
	79	„ „
	83	109, 123
	94	113
	96	106
	109	96, 109
	218	106
	219	„
	277	„
	568	101, 145
	613	70, 71
	682—699	126
	684	„
	685	„
	701	107
	703	„
	707	123
	749	101
	757	50
	759	101
	771	„
	772	„
	777	„
	799	125
	800	„
	808	126
	809	96, 125, 165
	809—813	112
	811	146, 147
	812	129
	813	102, 127, 130
	817	128
	818	112, 128
	820	127
	830	„
	855	111, 127, 147, 164
	868, п. 6	104
	868, прим. 1-е (Прод.)	„
	876	108

Названіе закона.	Указанная статья.	Страница книги.
Ч. III Св. мѣс. Узак. (Зак. Гр. изд. 1864 г.)	877	108
	884	„
	897	128
	909	50, 128
	917	128
	919	„
	921	„
	927	143
	938	„
	939	108
	942	123
	944	112
	951	123, 143
	954	119
	959	115, 117, 119, 123
	1116	145
	1176	106
	1251	106, 112
	1252	106
	1254	130
	1260	168
	1262	106
	1262—1264	112
	1263	168
	1304	145
	1308—1310	107
	1310	112
	1321	107
	1322	„
	1324	143
	1327	108, 123, 143
	1328	112
	1329	130, 143
	1344	142
	1351 (по Прод.)	150
	1358	143
	1379	149
	1383	„
	1385	119
	1389	38
	1393	„
	1394	165
	1394—1409	149
	1412	117
	1414	167
	1422	19, 164

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Ч. III Св. Мѣс. Узак. (Зак. Гр. изд. 1864 г.)	1423	19
	1503	112
	1523	„
	1541	144
	1552	„
	1555	112, 144
	1569	149
	1569 (по Прод.)	112
	1572 (по Прод.)	116
	1574	95
	1575	165, 166
	1578	„ „
	1579	157
	1580	130
	1581	39, 165
	1582	165, 166
	1585	39, 158, 165
	1586	39, 165
	1587	„ „
	1589	165
	1591	167
	1593	165, 166
	1601	157
	1607	89
	1612	150
	1616	134
	1617	112, 134
	1622	129
	1635	134
	1642	129
	1648	108, 129
	1649	129
	1652	108, 129
	1654	108
	1655	„
	1674	„
	1675	„
	1676	„
	1677	„
	1678	„
	1714	106
	1726	„
	1727	„
	1759	„
	1763	„
	1765	„

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Ч. III Св. Мѣс. Узак. (Зак. Гр. изд. 1864 г.)	1770	106
	1772	„
	1783	„
	1788	„
	1789	„
	1791	„
	1796	„
	2339	112, 123
	2487	„ „
	2494	123
	2503	112, 123
	2516	107
	2518	106
	2519	„
	2528	124
	2536	169
	2539	112, 123, 169
	2540	112, 134
	Прил. къ 2554 ст. Прим. (п. 7).	170
	2640	102
	2735	102, 112
	2736	„ „
	2994	94
	3002, п. 1	92, 125
	3004	112, 125
	3004, прим. 2	103
	3006	9
	3008	83
	3009	66
	3014	128
	3016	132, 133
	3017	66, 165, 166
	3018	79, 136, 166
	3019	136
	3036	95
	3120—3130	167
	3121 (по Прод.)	„
	3122	„
	3471	„
	3473	„
	3621	166
	3832	130
	3878	131
	3878, прим.	112
	3909	129

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Ч. III Св. Мѣс. Узак. (Зак. Гр. изд. 1864 г.)	3926	112
	3933	„
	3970	131
	4045	46, 109
	4126	46, 112
	4131—4133	113
	4286	„
	4296	„
	4482	129
Корроборацiонныя Правила Курляндскаго Губернскаго Правленія для Городовыхъ Магистратовъ, отъ 31 Окт. 1862 г. . .	Общее указаніе.	77, 78, 154, 162
	§ 10	155
	„ 11	„
	„ 13	156
	„ 14	„
	„ 15	157
	„ 27	128
	„ 31	140
	„ 32	„
	„ 39	156
Законъ 6 Сент. 1863 г. о порядкѣ пріобрѣтенія крестьянами Курлянд. губ. арендуемыхъ ими участковъ (Gesinde)	Общее указаніе.	72, 76
Законъ 11 Февр. 1867 г. объ упраздненіи ипотечной регистраціи Эстлянд. губ. Правленія . .	Тоже.	80
Законъ 10 Мар. 1869 г. о надѣленіи крестьянъ въ казенн. имѣн. Прибал. края	Тоже.	110
Послѣдній Уставъ Курляндск. Кредитн. Общества, 18 Мая 1874 г.	Тоже.	69
Законъ 11 Нояб. 1874 г. о крестьянскихъ участкахъ Лифлянд. и Эстлянд. губерній	Тоже.	108
Рижская Ипотечная Инструкція 15 Нояб. 1880 г.	Тоже.	77, 79, 80, 81, 162
	§ 2	83, 84
	„ 4	83
	„ 6	85
	„ 8	„

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Рижск. Ипотечн. Инструкція .	§ 11	85
	„ 12	„
	„ 14	90
	„ 16	82
	§ 25—29	84
	§ 32	159
	„ 46	83
	„ 50	83, 158
	„ 51	83, 93, 158
	„ 62	83
	„ 65	83, 102
	„ 66	83
	„ 68	145
	„ 70	141, 147
	„ 71	147
	„ 74	109
	„ 77	83, 84, 168
	„ 86	83
	„ 89	„
	„ 91	167
	„ 99	159
	„ 102	„
	„ 110	„
	„ 112	„
	„ 132	„
	§ 154—164	85
Законъ 10 Февр. 1886 г. объ экспропріаціи на церковн. нужды въ Прибал. краѣ	Общее указаніе.	104
Законъ 9 Іюля 1887 года объ устройс. сельскихъ чиншевиковъ Западнаго края	3, п. 2	107
Положеніе 9 Іюля 1889 года о Преобразованіи Судебной части въ Прибалтійскихъ Губерніяхъ.		
А) О примѣненіи Судебныхъ Уставовъ Импер. Александра II-го.	35—50	86
	35, прим.	„
	36	87
	39	„
	42	„
	44	89
	48	85
	49	„

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Полож. 9 Іюля 1889 г., А). .	50	88
	69, п. 1	126
	94	119
	95	50, 51, 119
	96	50, 51.
	109	96
	110	111, 116, 118, 119
	153	103, 111
	286	102, 170
	319	136
	354	„
	325	„
	333	„
	335	„
	336	„
	337	„
	357—360	105
	368	95
Б) О нѣкоторыхъ измѣненіяхъ въ законоположеніяхъ объ ипотекахъ	1	149
	1—12	86
	2	96, 115, 119
	4	140, 148
	8	149
	10	„
	11	„
Временныя Правила о Несостоятельности, приложенныя къ ст. 162 Положенія 9 Іюля 1889 г. .	Общее указаніе.	25
	3	115, 117
	6	116
	14, п. 1	29, 31
	14, п. 3	29
	22	31
	22, п.п. 1 и 5	29
	36	31
	37	„
Временныя Правила о Порядкѣ Производства Крѣпостныхъ Дѣлъ, приложенныя къ ст. 362 Положенія 9 Іюля 1889 года	1	81, 86
	2	141
	3	92, 95, 96, 97, 98, 100, 111, 119, 127

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Врем. Прав. о Поряд. Произв. Крѣп. Дѣлъ	3, прим. 1	96, 101
	3, прим. 2	96, 97, 101
	4	95
	6	„
	8	143, 144
	8—13	98
	9	59, 81, 86, 140, 142, 143, 144
	10	145, 147
	11	144, 145
	12	149
	13	138
	14	98, 100, 102,
	15	84, 96, 97, 98, 99, 100, 114, 118
	15, п.п. 1 и 2	115, 117
	15, п.п. 1—5	115
	15, п. 2	118, 119
	15, п. 3	51, 99, 115, 117, 118, 119
	15, п.п. 3 и 4	117
	15, п. 4	117, 118
	15, п. 5	117
	15, п. 6	114
	16	51, 84, 115, 118, 119
	17—22	121
	19, п. 1, в.	123
	20, п. 1	109, 144
	20, п. 1, б.	124
	20, п. 2	123
	20, п. 2, а.	84, 118, 119
	20, п. 2, д.	124
	21, п. 1, б.	84, 118, 123
	22, п. 1, б.	84, 118
	22, п. 1, в.	118, 119, 123
	23, п. 2	160
	23—25	99, 120
	29	96, 100, 142
	34	92
	35	102
	36	170
	38	132
	39, п. 1	170
	39, п. 2	167, 168
	40	99, 115, 119
	40, п. 2	95

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Врем. Прав. о Поряд. Произв. Крѣп. Дѣлъ	41	132
	42	171
	43	114
	43, п. 2	167, 168, 170
	44	161
	45	„
	46	„
	47	99, 100, 161
	48	162
	49	„
	51, п. 1	102
	51, п.п. 2 и 4	168
	51, п. 3	95
	52	120, 162
	53	162
	54	94, 96, 98
	55	162
	56	120
	58	120
	59	129
	60	98
	61	170
	62	120
	64	97
	69, прим. 1	82
	70	139
	70, п. 2	141
	70, п. 3	140
	70, прим. 3	82
	71	82, 102
	72, п. 1	169
	73	82
	76	139, 140
Положеніе 9 Іюля 1889 года о преобразованіи крестьянскихъ присутственныхъ мѣстъ Прибалтійскихъ губ.		
А) Волостной судебный уставъ Правила о производствѣ гр. дѣлъ	229	102
	230	102, 170
	278	170
Правила 9 Іюля 1889 г. о Приведеніи въ дѣйствіе Законоположеній о преобразованіи Судебной части въ Прибалтійск. губ. . .	83—86	90

Названіе закона.	Указаніе статьи.	Страница книги.
Правила о Привед. въ дѣйств. преобраз. суд. части	99	89
	100	,,
	101	,,
	102	,,
	103	,,
	106	85, 92
	107	90
	151	89
Инструкція для руководства крѣпостныхъ отдѣленій въ Прибалтійскихъ губерніяхъ, уст. Министромъ Юстиціи 15 Нояб. 1889 г.	Общее указаніе.	82, 84
	1	90
	3	86, 90
	4	86
	9	95
	20	91
	27	139
	46	84
	67	92

Алфавитный Указатель къ Лекціямъ.

Число означаетъ страницу.

Башмаковъ

ОСНОВНЫЯ
Начала
ИПОТЕЧНАГО
ПРАВА

М. Ф.