

И.Е. Энгельман

**О приобретении права
собственности на землю**

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 34
ББК 67
И11

И11 **И.Е. Энгельман**
О приобретении права собственности на землю / И.Е. Энгельман – М.: Книга
по Требованию, 2021. – 217 с.

ISBN 978-5-518-07441-5

ISBN 978-5-518-07441-5

© Издание на русском языке, оформление
«YOYO Media», 2021

© Издание на русском языке, оцифровка,
«Книга по Требованию», 2021

Эта книга является репринтом оригинала, который мы создали специально для Вас, используя запатентованные технологии производства репринтных книг и печати по требованию.

Сначала мы отсканировали каждую страницу оригинала этой редкой книги на профессиональном оборудовании. Затем с помощью специально разработанных программ мы произвели очистку изображения от пятен, клякс, перегибов и попытались отбелить и выровнять каждую страницу книги. К сожалению, некоторые страницы нельзя вернуть в изначальное состояние, и если их было трудно читать в оригинале, то даже при цифровой реставрации их невозможно улучшить.

Разумеется, автоматизированная программная обработка репринтных книг – не самое лучшее решение для восстановления текста в его первоизданном виде, однако, наша цель – вернуть читателю точную копию книги, которой может быть несколько веков.

Поэтому мы предупреждаем о возможных погрешностях восстановленного репринтного издания. В издании могут отсутствовать одна или несколько страниц текста, могут встретиться невыводимые пятна и кляксы, надписи на полях или подчеркивания в тексте, нечитаемые фрагменты текста или загибы страниц. Покупать или не покупать подобные издания – решать Вам, мы же делаем все возможное, чтобы редкие и ценные книги, еще недавно утраченные и несправедливо забытые, вновь стали доступными для всех читателей.



Серия Книжный Ренессанс

www.samizday.ru/reprint

О Г Л А В Л Е Н И Е.

Предисловіе	xxiii — xxxi
Введение	1 — 4

Г Л А В А I.

ИСТОРИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ СПОСОБА ПРИОБРѢТЕНІЯ БЕЗСПОРНАГО ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ВЪ РОССІИ.

Періодъ Удѣловъ.

Первоначальный способъ приобрѣтенія поземельныхъ владѣній на Руси	5
О приобрѣтеніи земли на основаніи пожалованія	14
О приобрѣтеніи земли на основаніи договоровъ	25
О приобрѣтеніи земли на основаніи владѣнія.	43

Періодъ Судебниковъ и Уложенія.

Признаки образовавшагося отвѣченнаго права на землю	45
Способъ приобрѣтенія права поземельной собственности:	
I. Во время Судебниковъ	51
1) О приобрѣтеніи поземельной собственности на основаніи пожалованія.	52
3) О приобрѣтеніи поземельной собственности на основаніи давности владѣнія.	61
3) О приобрѣтеніи поземельной собственности на основаніи договоровъ.	64
II. Во время Уложенія	83
О приобрѣтеніи поземельной собственности справокою на основаніи пожалованія, договоровъ и давности владѣнія.	83
а) О совершеніи договорныхъ актовъ	84
б) О справкѣ и ея значеніи	90
в) О давности владѣнія, какъ основаніи приобрѣтенія права собственности на землю.	91

Періодъ Учрежденія о Губерніяхъ и Свода законовъ.

Способъ приобрѣтенія права собственности на землю въ XVIII. столѣтніи.	98
1) Приобрѣтеніе права поземельной собственности на основаніи пожалованія	98
2) Приобрѣтеніе права поземельной собственности на основаніи договоровъ.	101
а) Измѣненія произведенныя въ порядкѣ совершенія актовъ Петромъ Великимъ	101
б) Дѣйствительное (реальное) приобрѣтеніе собственности: отказъ и его значеніе.	106
в) О значеніи давности, какъ основанія приобрѣтенія права поземельной собственности.	115
3) Историческій взглядъ на образованіе <i>свода во владѣніе</i> землю въ Западной Россіи	117
4) О дѣйствительномъ примѣненіи отказа.	121
. Объ отказѣ по первому и второму изданіямъ Свода Законовъ .	126

Г Л А В А П.

**О ПРИОБРѢТЕНІИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ПО НЫНѢ-
ДѢЙСТВУЮЩИМЪ ЗАКОНАМЪ.**

общее правило	130
раздѣленіи способовъ приобрѣтенія права собственности на землю по Своду Законовъ и по теоріи.	130
способъ приобрѣтенія права собственности на землю по нынѣ-дѣйствующимъ законамъ.	132
приобрѣтеніи <i>права</i> собственности на землю (объ основаніи приобрѣтенія собственности).	133
дѣйствительномъ приобрѣтеніи собственности	136
значеніи при этомъ двухгодичнаго срока давности	138
приобрѣтеніи безспорнаго права поземельной собственности на основаніи давности владѣнія.	143
приобрѣтеніи безспорнаго права собственности на землю, на основаніи наслѣдства по закону (<i>продолженіе существующаго права собственности</i>).	144
приобрѣтеніи безспорнаго права собственности на землю, на основаніи акта договорнаго или завѣщательнаго, въ частности, на основаніи купли продажи съ публичнаго торга (<i>установленіе новаго права собственности</i>).	146

О приобрѣтеніи безспорнаго права собственности на землю, на основаніи пожалованія	152
Заключеніе	153

Г Л А В А Ш.

ОБОЗРѢНІЕ ПОСТАНОВЛЕНІЙ О ПРИОБРѢТЕНІИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЪ РИМСКАГО, ОБЩЕ-ГЕРМАНСКАГО И ФРАНЦУЗСКАГО, ВЪ СРАВНЕНІИ СЪ РУССКИМЪ.

Необходимость публичнаго утвержденія приобрѣтенія права собственности на землю.	161
Ученіе римскаго права о приобрѣтеніи права собственности.	164
Ученіе обще-германскаго права о приобрѣтеніи права собственности на землю.	168
Различіе между ученіемъ римскаго права, о приобрѣтеніи права собственности, и ученіемъ новѣйшихъ законодательствъ	170
Приобрѣтеніе права собственности на землю по французскому законодательству.	172
О сходствѣ постепеннаго образованія постановленій, о приобрѣтеніи права поземельной собственности, во Франціи и въ Россіи	178
Практическое значеніе и польза твердаго и правильнаго способа приобрѣтенія права собственности на землю	181

О П Е Ч А Т К И.

На стр. 78 въ прим. 3, опущено означеніе стр. 33 — 43.

На стр. 155, стр. 7 снизу, опущено означеніе стр. 138.

Особенной литературы по нашему предмету не существует, мы можем привести лишь нѣкоторыя сочиненія, которыя болѣе или менѣе касаются до нашего предмета. Приведемъ ихъ въ хронологическомъ порядкѣ:

ВЕЛЬЯМИНОВА-ЗЕРНОВА, *Опытъ начертанія частнаго гражданскаго права*. 2 ч. 2-е изд. Спб. 1821 и 1823. 8.

Во II части, § 122 стр. 71, говорится о приобрѣтеніи права собственности, впрочемъ между приобрѣтеніемъ собственности и вводомъ во владѣніе не полагается различія.

А. РЕЙЦА, *Опытъ исторіи російскихъ государственныхъ и гражданскихъ законовъ*, переводъ **Ө. Морошкина**. Москва 1836. 8.

Г. Рейцъ нѣсколько разъ говоритъ о приобрѣтеніи собственности; оцѣнку результатовъ его изысканій представляютъ намъ Исторія Російскихъ Гражданскихъ Законовъ **К. А. Неволіна** и ст. г. **Киндякова**, Объ ученой разработкѣ купчихъ крѣпостей, помѣщенныхъ въ Актахъ Юридическихъ.

ИВАНОВА, *Систематическое обзорніе помѣстныхъ правъ и обязанностей, въ Россіи существовавшихъ*. Москва 1836. 8 (1).

Сочиненіе это касается до нашего предмета, лишь въ томъ отношеніи, что изъ постановленій о помѣстьяхъ возможны выводы относительно подобныхъ же правилъ, соблюдаемыхъ при приобрѣтеніи вотчинъ. Всѣ его положенія и весь

(1) См. ниже стр. 56. 91.

сообщенный матеріалъ оцѣненъ уже въ Исторіи Россійскихъ Гражданскихъ Законовъ К. А. Неволіна.

Ө. МОРОШКИНА, *О владѣніи по началамъ россійскаго законодательства*. Москва. 1837. 8. (1).

Приобрѣтенія владѣнія авторъ касается только вкратцѣ, упоминая о древнѣйшихъ способахъ онаго и исчисляя нынѣшніе (стр. 119 — 121).

П. КАЛМЫКОВА, *О символизмъ права вообще и русскаго въ особенности*, рѣчь, произнесенная въ торжественномъ собраніи Императорскаго С.Петербургскаго Университета. Спб. 1839. (8 стр. 79 — 85) (2).

Въ этомъ сочиненіи доказывается употребленіе символовъ въ древнѣйшія времена, при приобрѣтеніи права поземельной собственности.

А. СТАНИСЛАВСКАГО, *Объ актахъ укрѣпленія правъ на имущество*. Казань 1842. 8.

Авторъ излагаетъ постепенное образованіе актовъ, на которыхъ основывается приобрѣтеніе права собственности, но, по самому предмету его изслѣдованій приобрѣтеніе собственности не подлежитъ его разсмотрѣнію.

КРАНИХФЕЛЬДА, *Начертаніе россійскаго гражданскаго права въ историческомъ его развитіи*. Спб. 1843. 8.

Сочиненіе это, по всему своему характеру и назначенію, могло касаться вопроса, о приобрѣтеніи права поземельной собственности, только слегка. Однако, не смотря на то, мы находимъ въ немъ, хотя краткое, но полное изложеніе историческаго развитія способовъ приобрѣтенія (§ 63 — 65, стр. 99—103), систематическое раздѣленіе способовъ приобрѣтенія собственности (§ 61. 62, стр. 94 — 98) и изложеніе постановленій объ этомъ предметѣ Свода Законовъ 1842 г. (§ 71. ст. 117 — 120).

(1) См. ниже стр. 97.

(2) См. ниже стр. 9—15.

НЕВОЛИНА, *Объ успѣхахъ государственнаго межеванія въ Россіи до Императрицы Екатерины II*. Въ актѣ Императорскаго С.Петербургскаго Университета 1847 г. (1).

Сочиненіе это содержитъ въ себѣ весьма основательныя замѣчанія, о постепенномъ образованіи поземельной собственности въ Россіи, о древнѣйшемъ способѣ опредѣленія границъ, о постепенномъ образованіи межъ, о значеніи послуховъ при отводѣ земли. (Въ особенности см. стр. 124—127. 140—141. 148, 158—160). До нашего предмета авторъ, впрочемъ, касается только въ первомъ періодѣ.

И. БѢЛЯЕВА, *О поземельномъ владѣніи въ московскомъ государствѣ*. Въ Временникѣ Императорскаго Московскаго Общества исторіи и древностей россійскихъ. Т. XI. Москва 1851. (2).

Статья эта служитъ введеніемъ въ изданную авторомъ «Переписную окладную книгу по Новгороду Вотьской Пятины». Авторъ въ ней сообщаетъ свѣденія о составленіи, веденіи и значеніи писцовыхъ книгъ, столь важныхъ для опредѣленія поземельныхъ отношеній и, въ частности, при приобрѣтеніи собственности на землю.

A. SOKOŁOW, *Der Kaufkontract nach russischem Reichsrechte*, Dorpat, 1853.

Диссертация эта, писанная для полученія степени магистра гражданскаго права, заключаетъ въ себѣ возможно полное изложеніе постановленій нашего законодательства о договорѣ купли продажи. Авторъ, не ограничиваясь, впрочемъ, изложеніемъ однихъ только законныхъ постановленій, иногда обращаетъ вниманіе и на обычное право и практику. Остается сожалѣть только о томъ, что онъ не подвергъ критикѣ самое значеніе, приписываемое Сводомъ Законовъ куплѣ продажѣ, въ цѣлой системѣ права. Въ такомъ предположеніи, избранная имъ си-

(1) См. ниже стр. 7. 8. 24. 27.

(2) См. ниже стр. 37. 38.

стема, безъ сомнѣнія, есть самая лучшая для изложенія постановленій Свода Законовъ о куплѣ продажѣ. Предмета нашихъ изслѣдованій, т. е. приобрѣтенія права собственности на землю, онъ касается въ пятомъ отдѣлѣ, гдѣ разсматриваются послѣдствія окончательно заключеннаго договора (стр. 118. 119). Взглядъ его на значеніе ввода и отказа совершенно правиленъ—*первый* признается способомъ приобрѣтенія владѣнія, *второй* — права безспорной собственности, публичнымъ признаніемъ его перехода.

СТАНИСЛАВСКАГО, *Изслѣдованіе началъ огражденія имущественныхъ отношеній въ древнѣйшихъ памятникахъ русскаго законодательства*, въ Юридическомъ Сборникѣ Мейера. Казань 1855. стр. 153 — 218 ⁽¹⁾.

Имущественныхъ отношеній къ землѣ касается авторъ на стр. 171 — 178. Весьма любопытны выводы его, объ огражденіи поземельной собственности по Русской Правдѣ. О способахъ приобрѣтенія права собственности авторъ говоритъ только мимоходомъ.

Д. МЕЙЕРА, *Древнее русское право залога*, въ Юридическ. Сборникѣ его же. Казань 1855. стр. 219 — 278 ⁽²⁾.

Въ этой образцовой монографіи къ нашему предмету относятся только нѣсколько замѣчаній (стр. 223 — 231). Авторъ указываетъ на преобладаніе въ древнѣйшія времена, въ имущественныхъ отношеніяхъ, факта, и на отсутствіе или, по крайней мѣрѣ, неразработку понятія о правѣ. Въ частности право собственности, въ древней Руси, неопредѣленно и, въ отвлеченіи, не сознается, его замѣняетъ владѣніе. Поэтому, отчужденіе владѣнія прекращаетъ и право собственности. Ограниченіе было возможно, но не въ содержаніи передаваемаго права, а въ срокѣ его дѣйствія, такъ напр., къ оброчнику переходитъ право собственности, но съ условіемъ платежа оброка. Залогъ долгое

(1) См. ниже стр. 8.

(2) См. ниже стр. 16. 17. 64.

время равнялся отчужденію (стр. 224—225. 229. 231. 259—261. 263).

К. КИНДЯКОВА. *Опытъ ученой разработки купчихъ грамотъ, помѣщенныхъ въ актахъ Юридическихъ*, въ Юридическомъ Сборникѣ Мейера. Казань 1855, (стр. 409—448)⁽¹⁾.

Авторъ касается до приобрѣтенія права собственности на стр. 428. 429.

ГЛАДКОВА, *О вліяніи общественнаго состоянія частныхъ лицъ на право поземельной собственности.* Москва. 1855. 8⁽²⁾.

Г. Гладковъ разсматриваетъ между прочимъ, первоначальное образованіе права поземельной собственности и при этомъ касается также способа приобрѣтенія его (стр. 22 — 36. 37 — 39).

Самыя важныя сочиненія по предмету нашихъ изслѣдованій суть:

Въ историческомъ отношеніи:

К. НЕВОЛИНА, *Исторія Россійскихъ Гражданскихъ Законовъ.* 3 Т. Спб. 1851⁽³⁾.

Излѣшнее было бы распространяться о значеніи этого сочиненія, какъ вообще для исторіи гражданского права, такъ и въ частности для нашего предмета, которому, впрочемъ, не посвящена, какъ надобно было бы полагать, особая глава. Сочиненіе это касается излагаемаго нами предмета въ многочисленныхъ мѣстахъ.

Въ догматическомъ отношеніи:

Право собственности по русскому праву, изъ лекцій покойнаго профессора Казанскаго Университета. Д. И. МЕЙЕРА, Сочиненіе это отпечатано въ Журналѣ Министерства Народ-

(1) См. ниже стр. 40.

(2) См. ниже стр. 6. 8. 18.

(3) См. ниже стр. 10—14. 16. 17. 56—58. 72. 76. 86. 91. 92. 95—97. 99. 101. 103. 104 109

наго Просвѣщенія. 1859. Январь. стр. 101 — 156. Февраль. стр. 157 — 250 ⁽¹⁾.

Предметъ нашихъ изслѣдованій, приобрѣтеніе права собственности, разсматривается въ особомъ отдѣлѣ лекцій (стр. 167—236). Отдавая полную справедливость заслугамъ покойнаго профессора, относительно строго логическаго развитія юридическихъ понятій, отчетливости и послѣдовательности его юридическихъ опредѣленій, истинно ученыхъ приѣмовъ изслѣдованія, и вполнѣ раздѣляя мнѣніе о значеніи его «лекцій» въ нашей юридической литературѣ, высказанное въ Журналѣ Министерства Юстиціи, 1859. № 4. Октябрь, и въ Отечественныхъ Запискахъ, 1859, № 5 и № 9.,—мы, однако, во многомъ не можемъ согласиться, ни съ его выводами, ни съ его началами. Въ касающемся до нашего предмета отдѣлѣ, о приобрѣтеніи права собственности, авторъ разсматриваетъ: *лица имѣющія право на собственность (§ 14); раздѣленіе способовъ приобрѣтенія права собственности (§§ 15—17)*. Анализируя ихъ, онъ приходитъ къ тому заключенію, что единственный правильный признакъ ихъ раздѣленія есть *владѣніе*, и что они, поэтому, должны быть раздѣлены на: *способы приобрѣтенія права собственности при посредствѣ владѣнія (§§ 18—21, стр. 183—216)* и *способы приобрѣтенія права собственности независимо отъ владѣнія (§§ 22—24, стр. 216—236)*. Къ первымъ онъ причисляетъ: *передачу (§ 18), давность (§ 19), и военную добычу (§ 20)*, ко вторымъ: *пользованіе (§ 22), приращеніе (§ 23), и смѣшеніе (§ 24)*. Замѣтимъ, во первыхъ, что раздѣленіе это не соотвѣтствуетъ требованіямъ строгой систематики, потому что цѣлая группа общимъ признакомъ имѣетъ признакъ отрицательный, т. е. что предметы, входящіе въ составъ этой группы, при самыхъ разнородныхъ качествахъ, не имѣютъ общаго положительнаго признака. Далѣе, *давность*, собственно, слѣдовало бы отнести ко второму разряду. При ней, конечно, владѣніе

(1) См. ниже стр. 123. 129. 162.