

Проект Вотчинного устава, с объяснениями

Том 1

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 82-311.3
ББК 84-4
П79

П79 Проект Вотчинного устава, с объяснениями: Том 1 / – М.: Книга по Требованию, 2023. – 519 с.

ISBN 978-5-519-82500-9

ISBN 978-5-519-82500-9

© Издание на русском языке, оформление
«YOYO Media», 2023
© Издание на русском языке, оцифровка,
«Книга по Требованию», 2023

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.

ПРОЕКТЪ ВОТЧИННАГО УСТАВА СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.

I.

Общія объясненія.

I. Историческія свѣдѣнія.

Существующій порядокъ пріобрѣтенія и укрѣпленія правъ на недвижимое имущество составляетъ одну изъ слабыхъ сторонъ нашихъ дѣйствующихъ законовъ.

Неудовлетворительность его давно уже сознается всѣми и, начиная съ 50-хъ годовъ, вопросъ о преобразованіи этой части законодательства путемъ введенія правильной вотчинной системы (*) является предметомъ непрерывныхъ заботъ законодательной власти (**).

Въ мартѣ 1859 г. былъ внесенъ въ государственный совѣтъ проектъ положенія *объ обезпеченіи договоровъ и обязательствъ ипотечнымъ порядкомъ*, составленный II отдѣленіемъ собственной Его Императорскаго Величества канцеляріи, находившимся въ то время подъ управленіемъ графа Д. Н. Блудова.

(*) *Ипотечная* система представляется не вполне точнымъ выраженіемъ, такъ какъ она въ сущности относится только къ залогоу и къ залоговымъ книгамъ (Hypothekenbücher), тогда какъ выраженіе «*вотчинная* система», кромѣ залогоа, обнимаетъ собою право собственности и права въ чужомъ имѣніи, а также поземельныя и залоговыя книги (Grund-und-Hypothekenbücher). Болѣе подробныя соображенія, по коимъ редакціонная коммисія остановилась на терминѣ *вотчинный*, изложены на стр. 60 и сл.

(**) Болѣе подробное изложеніе хода законодательныхъ работъ по введенію вотчинной системы находится въ трудахъ бывшей ипотечной коммисіи, т. I, стр. 5—14.

Проектъ этотъ былъ въ 1860 г. переданъ государственнымъ совѣтомъ въ учрежденную при министерствѣ финансовъ комисію о земскихъ банкахъ, въ которой, для разработки ипотечнаго вопроса, былъ образованъ особый ипотечный отдѣлъ подѣ председательствомъ сперва тайнаго совѣтника Ю. Г. Гагемейстера, а затѣмъ дѣйствительнаго статскаго совѣтника Н. И. Стояновскаго.

Означеннымъ отдѣломъ были собраны матеріалы касательно дѣйствующихъ въ Россіи законоположеній по залоговому праву и касательно ипотечнаго устройства въ прибалтійскихъ губерніяхъ и губерніяхъ привислянскихъ, подвергнуты подробному разсмотрѣнію всѣ статьи проекта II отдѣленія собственности Его Императорскаго Величества канцеляріи и составлены нѣкоторыя предварительныя предположенія по существу ипотечнаго вопроса.

Въ 1861 г. ипотечный отдѣлъ перешелъ въ вѣдѣніе государственнаго секретаря Буткова.

Въ 1867 г. состоялось новое Высочайшее повелѣніе о передачѣ дѣла объ ипотечной системѣ въ министерство юстиціи, при которомъ была учреждена особая ипотечная комисія подѣ председательствомъ министра юстиціи графа К. И. Палена.

Составленный этою комисіею *проектъ положенія объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имѣніе* въ измѣненномъ нѣсколько видѣ былъ внесенъ въ 1874 г. министромъ юстиціи (*) въ государственный совѣтъ, и по разсмотрѣніи государственнымъ совѣтомъ основныхъ положеній этого проекта состоялось 19 мая 1881 г. Высочайшее утвержденіе нижеслѣдующаго опубликованнаго въ собраніи узаконеній и распоряженій (№ 916) *мнѣнія государственнаго совѣта по проекту главныхъ основаній предполагаемаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимое имущество* (**).

Государственный совѣтъ, въ соединенныхъ департаментахъ законовъ, государственной экономіи и гражданскихъ и духовныхъ дѣлъ и въ общемъ собраніи, разсмотрѣвъ представленіе бывшаго министра юстиціи о введеніи ипотечной системы, *мнѣніемъ положило:*

(*) Въ дальнѣйшемъ изложеніи означенный проектъ будетъ именоваться *проектомъ министра юстиціи*.

(**) Въ дальнѣйшемъ изложеніи означенное мнѣніе государственнаго совѣта будетъ именоваться *главными основаніями*.

I. Проектъ главныхъ основаній предполагаемаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимое имущество представить на Высочайшее Его Императорскаго Величества благоусмотрѣніе и утвержденіе.

II. По воспослѣдованіи сего утвержденія, просить Его Императорское Высочество предсѣдателя государственнаго совѣта объ исходатайствованіи Высочайшаго Государи Императора соизволенія на то, чтобы всѣ остальные, проектировавшія министерствомъ юстиціи по настоящему предмету предположенія были предварительно разсмотрѣны и согласованы съ удостоившимися Высочайшаго утвержденія основаніями въ особой комисіи изъ членовъ государственнаго совѣта, и чтобы затѣмъ заключеніе ся внесено было на уваженіе соединенныхъ департаментовъ законовъ, государственной экономіи и гражданскихъ и духовныхъ дѣлъ.

III. Предоставить упомянутой въ предыдущей статьѣ комисіи, при окончательной разработкѣ проектовъ законоположеній объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имущество, допускать тѣ частныя отступленія отъ издаваемыхъ нынѣ главныхъ основаній, которыя при подробномъ развитіи сихъ послѣднихъ могли бы оказаться необходимыми, съ тѣмъ, однако, чтобы о каждомъ такомъ отступленіи и о побудительныхъ къ нему причинахъ были приводимы въ журналахъ комисіи надлежащія объясненія.

IV. Узаконенія о новомъ порядкѣ укрѣпленія правъ на недвижимое имущество вводить въ дѣйствіе постепенно, по мѣрѣ возможности и соображаясь съ имѣющимися средствами, причемъ въ тѣхъ мѣстностяхъ, на которыя будетъ распространяться сила упомянутыхъ узаконеній, отмѣнить: 1) установленный гражданскими законами вводъ во владѣніе и 2) постановленія, опредѣляющія обязанности и кругъ дѣйствій старшихъ нотаріусовъ.

V. Предоставить министру юстиціи, по соглашенію съ министромъ Императорскаго двора и удѣловъ, а также съ главноуправляющимъ вторымъ отдѣленіемъ собственной Его Императорскаго Величества канцеляріи, сообразить вопросъ о возможности и способахъ примѣненія проектируемаго новаго порядка укрѣпленія правъ къ имѣ-

ніямъ государевымъ, дворцовымъ и удѣльнымъ и заключеніе по сему предмету представить государственному совѣту.

VI. Предоставить ему же, министру юстиціи, при предстоящемъ пересмотрѣ межевыхъ законовъ, обсудить, не представляется ли и при какихъ именно условіяхъ возможнымъ установить правило, въ силу котораго владѣльцы записываемыхъ въ крѣпостныя книги имуществъ обязаны были бы представлять въ крѣпостныя установленія межевые планы на сіи имущества, для приложенія къ книгамъ и означенія на планахъ всѣхъ происходящихъ въ составѣ имущества измѣненій, и, въ случѣ возможности сего, войти съ особымъ о томъ представленіемъ въ законодательномъ порядкѣ.

VII. Предоставить министрамъ юстиціи, внутреннихъ дѣлъ и финансовъ, по взаимному между ними соглашенію, внести на разсмотрѣніе въ законодательномъ порядкѣ предположенія: 1) о тѣхъ отступленіяхъ отъ общаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимое имущество, которыя могли бы оказаться нужными при примѣненіи онаго къ землямъ крестьянскаго надѣла, и 2) объ устройствѣ, независимо отъ крѣпостныхъ установленій при окружныхъ судахъ, учреждений, завѣдывающихъ крѣпостными книгами также и въ такихъ городахъ, въ которыхъ не существуетъ окружныхъ судовъ.

VIII. Предоставить министру финансовъ, по сношеніи съ подлежащими вѣдомствами: 1) внести особое, въ законодательномъ порядкѣ, представленіе о тѣхъ измѣненіяхъ въ акцизныхъ уставахъ, которыя вызываются согласованіемъ ихъ съ упомянутыми въ статьѣ III законоположеніями, а равно о мѣрахъ, необходимыхъ для обезпеченія исправнаго поступленія казенныхъ начетовъ и взысканій при дѣйствіи новаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимое имущество, и 2) войти въ обсужденіе вопроса о томъ, не слѣдуетъ ли упростить установленный законами порядокъ взысканія недоимокъ въ денежныхъ сборахъ съ имѣній и земель, принадлежащихъ помѣщикамъ и другимъ частнымъ землевладѣльцамъ въ уѣздахъ, а также съ недвижимыхъ имуществъ въ городахъ, посадахъ и мѣстечкахъ, и заключеніе по сему вопросу представить, если признаетъ нужнымъ, на уваженіе государственнаго совѣта.

**Главныя основанія предполагаемаго порядка укрѣпленія
правъ на недвижимое имущество.**

I. О существѣ и порядкѣ укрѣпленія правъ на недвижимое имущество.

1. Укрѣпленіе правъ на недвижимое имущество, ограниченій права собственности на оное, а также устанавливаемыхъ на имуществомъ обеспеченій, совершается запискою означенныхъ правъ, ограниченій и обеспеченій въ крѣпостную книгу.

2. Укрѣпленіе права, ограниченія или обеспечения сохраняетъ, въ отношеніи къ недвижимому имуществу, свою силу, доколѣ въ крѣпостной книгѣ не будетъ сдѣлана надлежащая отмѣтка объ уничтоженіи сего укрѣпленія. Права, ограниченія и обеспечения, укрѣпленные установленнымъ порядкомъ (ст. 1), не могутъ быть утрачиваемы за истеченіемъ земской давности. При первоначальной запискѣ имущества въ крѣпостную книгу, означенныя права, ограниченія и обеспечения освобождаются отъ дѣйствія давности лишь по утвержденіи сей книги (ст. 54).

3. Отчуждать и ограничивать право собственности на недвижимое имущество, а также обеспечивать послѣднимъ договоры и обязательства, предоставляется лишь тому, за кѣмъ укрѣплено право собственности на это имущество.

4. Обеспеченіе исковъ, предъявляемыхъ къ собственнику имущества, записаннаго въ крѣпостную книгу, а также налагаемыхъ на это лицо денежныхъ взысканій и начетовъ, устанавливается посредствомъ вносимыхъ въ книгу охранительныхъ отмѣтокъ (ст. 13, 33 и 34).

5. Записанныя въ крѣпостную книгу укрѣпленія (ст. 1) и охранительныя отмѣтки (ст. 4, 13, 33 и 34) не стѣсняють собственника въ правѣ отчуждать имущество, устанавливать на немъ ограниченія права собственности и обеспечивать имуществомъ договоры, обязательства, иски, взысканія и начеты, за исключеніемъ лишь случаевъ, когда означенныя укрѣпленія или охранительныя отмѣтки, по существу своему, лишаютъ собственника права на такія дѣйствія или ограничиваютъ оное.

6. Старшинство укрѣпленныхъ на недвижимомъ имуществѣ ограниченій права собственности и обезпеченій (ст. 1) опредѣляется временемъ записки ихъ въ крѣпостную книгу, независимо отъ того, записаны ли они въ одну и ту же часть, или въ различныя части оной (ст. 29). Права, ограниченія и обезпеченія вносятся въ крѣпостную книгу съ соблюденіемъ той постепенности, въ какой предъявляются они крѣпостному установленію. Вліяніе старшинства на силу и взаимныя отношенія означенныхъ правъ, ограниченій и обезпеченій опредѣляется ниже, въ статьяхъ 7—13.

7. Для пріобрѣтателя имущества обязательны лишь тѣ состоявшіяся при прежнихъ собственникахъ ограниченія права собственности, обезпеченія договоровъ и обязательствъ и охранительныя отмѣтки (ст. 4, 13, 33 и 34), которыя записаны въ крѣпостную книгу ранѣе укрѣпленія права собственности за пріобрѣтателемъ. Отъ дѣйствія сего правила изъемяются случаи, означенные въ статьяхъ 8, 9, 38 и 41.

8. Обезпеченія заключенныхъ умершимъ собственникомъ договоровъ и обязательствъ, а также обращенныхъ къ нему исковъ, взысканій и начетовъ, могутъ быть записываемы въ крѣпостную книгу и послѣ укрѣпленія имущества за наслѣдникомъ. По внесеніи въ книгу обезпеченія эти пользуются старшинствомъ на основаніи, указанномъ въ ст. 6.

9. Отвѣтственность въ платежѣ лежащихъ на имуществѣ податей и повинностей, какъ государственныхъ, такъ земскихъ и общественныхъ, а равно недоимокъ въ оныхъ, переходитъ къ новому собственнику имущества, хотя бы сія подати, повинности и недоимки не были записаны въ крѣпостную книгу. Въ случаѣ продажи имущества съ публичнаго торга соблюдается, въ отношеніи недоимокъ, особое правило (ст. 19 п. 1).

10. Записанныя въ крѣпостную книгу права и ограниченія права собственности на недвижимое имущество сохраняютъ свою силу въ отношеніи всѣхъ лицъ, права которыхъ на то же самое имущество будутъ записаны въ книгу позднѣе.

11. Договоры о наймѣ или отдачѣ въ содержаніе недвижимаго имущества не подлежатъ обязательному укрѣпленію; но въ случаѣ внесенія ихъ въ крѣпостную книгу, они пріобрѣтають силу въ отношеніи лицъ, права которыхъ записаны въ нее позднѣе такого укрѣпленія.

12. Внесенныя въ крѣпостную книгу обезпеченія договоровъ, обязательствъ, исковъ, взысканій и начетовъ предоставляютъ имъ право на преимущественное удовлетвореніе передъ такими же требованіями, записанными въ нее позднѣе, причемъ на удовлетвореніе упомянутыхъ обезпеченій не имѣють никакого вліянія права и ограниченія права собственности, укрѣпленныя послѣ нихъ на недвижимомъ имуществѣ (ст. 29). Означенныя права и ограниченія признаются недействительными, если окажутся препятствующими полному удовлетворенію взыскателя, имѣющаго передъ ними старшинство.

13. Внесеніе въ крѣпостную книгу охранительной отмѣтки (ст. 4, 33 и 34) обезпечиваетъ для того права, огражденіемъ котораго она служить, пользованіе старшинствомъ, соотвѣствующимъ времени ея записки. Въ случаѣ окончательнаго установленія этого права или признанія его судебнымъ рѣшеніемъ, оно укрѣпляется со старшинствомъ, принадлежащимъ тому мѣсту крѣпостной книги, гдѣ значится сія отмѣтка. Охранительная отмѣтка по денежному требованію обезпечиваетъ отчисленіе на удовлетвореніе онаго, изъ вырученныхъ при публичной продажѣ имущества денегъ, той суммы, которая причитается на него по старшинству отмѣтки, на основаніи статьи 12.

14. Сдѣлки объ отчужденіи или ограниченіи права собственности на недвижимое имущество, заключенныя съ лицомъ, за которымъ право на него значилось по крѣпостной книгѣ безспорно, равно какъ установленныя на имущество такого лица обезпеченія и внесенныя въ крѣпостную книгу охранительныя отмѣтки, сохраняють свою силу, хотя бы впослѣдствіи право сего лица было уничтожено рѣшеніемъ суда.

15. Правило, изложенное въ статьѣ 14, не распространяется на тотъ случай, когда рѣшеніемъ суда будетъ признано, что пріобрѣтателю права на имущество или лицу, въ пользу котораго установлено ограниченіе или обезпеченіе, было извѣстно о незаконности укрѣпленія

права собственности за лицомъ, которымъ оно отчуждено или ограничено, или же установлено на немъ обезпеченіе.

16. Записанныя въ крѣпостную книгу обезпеченія договоровъ, обязательствъ, исковъ, взысканій и начетовъ распространяются на все имущество въ цѣломъ составѣ, вмѣстѣ съ его принадлежностями.

17. Обезпеченія договоровъ, обязательствъ, денежныхъ исковъ, взысканій и начетовъ вносятся въ крѣпостную книгу не иначе, какъ съ точнымъ означеніемъ обезпечиваемой суммы.

18. Въ случаѣ продажи имущества съ публичнаго торга, обезпеченныя на немъ денежныя требованія по договорамъ, обязательствамъ, искамъ, взысканіямъ и начетамъ удовлетворяются по старшинству, указанному въ статьѣ 6.

19. Изъ суммы, вырученной отъ продажи имущества съ публичнаго торга, прежде всего уплачиваются: 1) недоимки въ лежащихъ на имуществѣ податяхъ и повинностяхъ государственныхъ, земскихъ и общественныхъ—за послѣднія шесть полугодій, и 2) платежи, слѣдующіе лицамъ, служившимъ по управленію имуществомъ или производившимъ въ немъ какія либо работы,—за одинъ годъ, непосредственно предшествующій дню торга.

20. По долговому обязательству, обезпеченному на недвижимомъ имуществѣ (ст. 1), должникъ отвѣтствуетъ лишь тѣмъ самымъ имуществомъ, въ крѣпостную книгу котораго обязательство это записано, развѣ бы между должникомъ и займодавцемъ состоялось соглашеніе объ отвѣтственности перваго всѣмъ его состояніемъ, до полного удовлетворенія долга. Такое соглашеніе не можетъ однако нарушать правъ третьихъ лицъ, которыя укрѣплены надлежащимъ порядкомъ на другомъ недвижимомъ имуществѣ должника.

21. Установленныя на имуществѣ обезпеченія договоровъ и обязательствъ (ст. 1) могутъ быть передаваемы какъ въ полномъ своемъ составѣ, такъ и по частямъ. Для упомянутой передачи согласіе должника необходимо только тогда, когда объ этомъ постановлено особое въ договорѣ или обязательствѣ условіе.

22. Сдѣлки о передачѣ означенныхъ въ статьѣ 21 обезпеченій свидѣлствуются нотаріусомъ или крѣпостнымъ установленіемъ, причемъ записка такихъ сдѣлокъ въ крѣпостную книгу зависитъ отъ желанія участвующихъ въ оныхъ лицъ. Нотаріусы о каждой засвидѣтельствованной ими сдѣлкѣ этого рода увѣдомляютъ безотлагательно подлежащее крѣпостное установленіе.

23. Собственникъ : недвижимаго имущества, уплативши сполна долгъ по обязательству, записанному въ крѣпостную книгу, имѣетъ право, не уничтожая сдѣланнаго въ обезпеченіе обязательства укрѣпленія, передать сіе обезпеченіе другому лицу.

24. Постороннее лицо, уплатившее сполна долгъ по обязательству, записанному въ крѣпостную книгу, пріобрѣтаетъ права, принадлежавшія заимодавцу по сему обязательству.

25. Собственнику имущества предоставляется записывать въ крѣпостную книгу обезпеченія обязательствъ на свое имя. Объ установленіи такого обезпеченія собственнику выдается изъ крѣпостнаго установленія свидѣтельство, которое можетъ быть передаваемо отъ одного лица другому на основаніяхъ, указанныхъ въ статьяхъ 21 и 22.

26. Обезпеченіе, записанное въ крѣпостную книгу на имя собственника имущества (ст. 25), въ случаѣ продажи послѣдняго съ публичнаго торга, не имѣетъ никакой силы въ отношеніи къ правамъ, слѣдующимъ, въ порядкѣ старшинства, послѣ сего обезпеченія, если передача онаго послѣдуетъ позднѣе внесенія въ крѣпостную книгу охранительной отмѣтки объ обращеніи взысканія на означенное имущество (ст. 38).

27. Свидѣтельства для представленія недвижимыхъ имуществъ въ залогъ по договорамъ съ казною выдаются крѣпостными установленіями, съ соблюденіемъ правилъ, постановленныхъ въ статьяхъ 1609, 1610, 1612, 1613, и 1616 законовъ гражданскихъ (сводъ зак. т. X ч. 1). Выдача сихъ свидѣтельствъ записывается въ крѣпостную книгу (ст. 29).

28. Крѣпостныя установленія учреждаются при окружныхъ судахъ.

29. Крѣпостная книга состоитъ изъ заглавнаго листа и четырехъ частей. На заглавномъ листѣ означаются наименованіе имущества и мѣсто его нахождения. Въ первую часть книги вносятся свѣдѣнія о величинѣ и составѣ имущества, а также указаніе на дачи генеральнаго или участки спеціальнаго межеванія, въ которыхъ оно имѣетъ положеніе или изъ которыхъ состоитъ. Во вторую часть записываются: собственникъ имущества, основаніе права собственности и стоимость имущества (если она извѣстна) по актамъ о переходѣ права собственности, а также охранительныя отмѣтки, обеспечивающія право собственности, составляющее предметъ спора. Въ третьей части помѣщаются ограниченія права собственности, къ числу коихъ относятся также договоры о наймѣ имущества или отдачѣ его въ содержаніе, а равно обеспечивающія сіи ограниченія охранительныя отмѣтки. Въ четвертую часть записываются: установленныя на имуществѣ обезпеченія договоровъ, обязательствъ, денежныхъ исковъ, взысканій и начетовъ, относящіяся къ симъ требованіямъ охранительныя отмѣтки, равно какъ залоговыя свидѣтельства, буде таковыми были выдаваемы собственнику (ст. 27).

30. Права на недвижимое имущество, ограниченія права собственности и установленныя на имуществѣ обезпеченія укрѣпляются не иначе, какъ по удостовѣреніи со стороны крѣпостнаго установленія въ томъ: 1) что укрѣпленіемъ не нарушаются правила, постановленныя выше, въ статьяхъ 3 и 5, 2) что по крѣпостной книгѣ нѣтъ препятствій къ укрѣпленію и 3) въ самоличности и законной правоспособности сторонъ, участвующихъ въ сдѣлкѣ.

31. Укрѣпленіе права собственности на имущество, а также ограниченій этого права и установленныхъ на имуществѣ обезпеченій, по ходатайству лицъ, приобретающихъ упомянутыя право, ограниченіе и обезпеченіе, допускается: 1) когда приобрѣтеніе основано на постановленіи суда, вошедшемъ въ законную силу, или 2) когда приобрѣтателемъ представлено свидѣтельство о закрытіи крѣпостной книги (ст. 35 и 36).

32. Въ тѣхъ случаяхъ, когда, по закону или на основаніи заключеннаго собственникомъ договора, для укрѣпленія права, ограниченія