

**И.А. Базанов**

# **Вотчинный режим в России**

**Москва  
«Книга по Требованию»**

УДК 32  
ББК 66  
И11

И11 **И.А. Базанов**  
Вотчинный режим в России / И.А. Базанов – М.: Книга по Требованию, 2021. –  
311 с.

**ISBN 978-5-458-54077-3**

**ISBN 978-5-458-54077-3**

© 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 первозданном 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](http://www.samizday.ru/reprint)



### III

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

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

**И. Базановъ.**

Томскъ.  
1 Августа 1910 г.

---



# ОГЛАВЛЕНИЕ.

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Введение.                            | Стр. |
| § 1. Предметъ изслѣдованія . . . . . | 1    |

## КНИГА I.

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

## КНИГА II.

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

|                                                                                                                                        |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Глава III. Вотчинный режим Свода Законовъ до реформъ Императора Александра II . . . . .                                                | Стр. 122 |
| § 19. Формальное вотчинное право въ Сводѣ Законовъ . . . . .                                                                           | 125      |
| § 20. Организация вотчиннаго оборота въ Сводѣ Законовъ. Способъ приобрѣтенія права собственности на недвижимости по сдѣлкамъ . . . . . | 131      |
| § 21. Организация реального кредита въ Сводѣ Законовъ . . . . .                                                                        | 137      |
| § 22. Заключение . . . . .                                                                                                             | 140      |

### КНИГА III.

Движеніе въ реформѣ нашего вотчиннаго режима.

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| § 23. Общи замѣчанія . . . . . | 143 |
|--------------------------------|-----|

Глава I. Первые вліянія реформы вотчиннаго режима

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| § 24. Передъ судебной реформой . . . . . | 143 |
|------------------------------------------|-----|

Глава II. Судебная реформа 1864 г. и Нотаріальное Положеніе 1866 г.

|                                                                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 25. Общи задачи реформы . . . . .                                                                                                                 | 155 |
| § 26. Организация нотаріальнаго дѣла въ эпоху Нотаріальнаго Положенія . . . . .                                                                     | 162 |
| § 27. Формальное вотчинное право въ эпоху Нотаріальнаго Положенія . . . . .                                                                         | 166 |
| § 28. Матеріальное вотчинное право въ эпоху Нотаріальнаго Положенія. Способъ приобрѣтенія права собственности на недвижимость по сдѣлкамъ . . . . . | 176 |
| § 29. Организация реального кредита въ эпоху Судебной Реформы . . . . .                                                                             | 184 |
| § 30. Итоги . . . . .                                                                                                                               | 211 |

Глава III. Новѣйшія реформаціонныя теченія въ области вотчиннаго режима . . . . . 217

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 31. Реформаціонныя вліянія семидесятыхъ годовъ . . . . .                                                     | 218 |
| § 32. Реформаціонныя вліянія 80-хъ годовъ. Основныя положенія ипотечнаго закона реформы 19 мая 1881 г. . . . . | 234 |

Глава IV. Последніе проекты вотчинной системы: Проектъ вотчиннаго устава 1892 г. Проектъ Гражданскаго Уложения 1902 и 1905 г. Проектъ вотчиннаго устава, внесенный Министромъ Юстиціи въ III Государственную Думу

|                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 33. Общи замѣчанія . . . . .                                                                                                 | 242 |
| § 34. Формальное вотчинное право послѣднихъ проектовъ . . . . .                                                                | 244 |
| § 35. Матеріальное вотчинное право послѣднихъ проектовъ . . . . .                                                              | 263 |
| 1. Способъ приобрѣтенія права собственности по сдѣлкамъ между живыми                                                           |     |
| § 36. Установленіе ограниченныхъ вотчинныхъ правъ на недвижимости . . . . .                                                    | 266 |
| § 37. Залогъ недвижимости . . . . .                                                                                            | 267 |
| § 38. Особые виды залога. Залогъ, обезпечивающій договоръ съ казною и съ кредитными установленіями. Кредитный залогъ . . . . . | 278 |
| § 39. Порядокъ взысканій съ недвижимыхъ имѣній находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе Вотчинный Уставъ . . . . .  | 281 |
| § 40. Заключение . . . . .                                                                                                     | 295 |

## ВВЕДЕНИЕ.

### § 1. Предметъ изслѣдованія.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Этими соображеніями подсказаны главные отдѣлы изслѣдованія.

## КНИГА I.

### Вотчинный режимъ въ правѣ Московскаго Государства.

#### § 2. *Общая замѣчанія.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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