

Х

С

О

# ПРІОБРѢТЕНІИ

## ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

### ПО РУССКОМУ ПРАВУ.

СОЧИНЕНІЕ

ИВАНА ЭНГЕЛЬМАНА.

*Ivan Egorovich Engel'man*

---

**САНКТПЕТЕРБУРГЪ.**

ВЪ ТИПОГРАФИИ НИКОЛАЯ ТИШЕНА И КОМП.

1859.

PRINTED IN RUSSIA

**ПЕЧАТАТЬ ПОЗВОЛЯЕТСЯ:**

по опредѣленію Юридическаго Факультета Императорскаго С.-Петербургскаго  
Университета. Ноября 26 дня 1839 года.

Деканъ Юридическаго Факультета П. Калмыковъ.

5/24/28  
MAY 24 1928

# О Г Л А В Л Е Н І Е.

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Предисловіе . . . . . | xxiii — xxxi |
| Введеніе . . . . .    | 1 — 4        |

## Г Л А В А I.

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

#### Періодъ Удѣловъ.

|  |    |
|--|----|
| Первоначальный способъ приобретѣнія поземельныхъ владѣній на<br>Руси . . . . . | 5  |
| О приобретѣніи земли на основаніи пожалованія . . . . .                        | 14 |
| О приобретѣніи земли на основаніи договоровъ . . . . .                         | 25 |
| О приобретѣніи земли на основаніи владѣнія. . . . .                            | 43 |

#### Періодъ Судобниковъ и Уложенія.

|   |           |
|---|-----------|
| Признаки образовавшагося отвѣченнаго права на землю . . . . .   | 45        |
| Способъ приобретѣнія права поземельной собственности:   |           |
| <b>I. Во время Судобниковъ . . . . .</b>  | <b>51</b> |
| 1) О приобретѣніи поземельной собственности на основаніи<br>пожалованія. . . . .  | 52        |
| 2) О приобретѣніи поземельной собственности на основаніи<br>давности владѣнія. . . . .                                  | 61        |
| 3) О приобретѣніи поземельной собственности на основаніи<br>договоровъ. . . . .   | 64        |
| <b>II. Во время Уложенія . . . . .</b>  | <b>83</b> |
| О приобретѣніи поземельной собственности справокою на основаніи<br>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 приобретѣнія права<br>собственности на землю. . . . .                            | 91        |

## Періодъ Учрежденія о Губерніяхъ и Свода законовъ.

|  |     |
|--|-----|
| Способъ приобрѣтенія права собственности на землю въ XVIII столѣтіи. . . . .                               | 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> землею въ <i>Западной Россіи</i> . . . . . | 117 |
| 4) О дѣйствительномъ примѣненіи отказа. . . . .  | 121 |
| II. 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 |
| О раздѣленіи способовъ приобрѣтенія права собственности на землю по Своду Законовъ и по теоріи. . . . .   | 130 |
| О способѣ приобрѣтенія права собственности на землю по нынѣ-дѣйствующимъ законамъ. . . . .  | 132 |
| О приобрѣтеніи <i>права</i> собственности на землю (объ основаніи приобрѣтенія собственности). . . . .  | 133 |
| О дѣйствительномъ приобрѣтеніи собственности . . . . .  | 136 |
| О значеніи при этомъ двухгодичнаго срока давности . . . . .   | 138 |
| О приобрѣтеніи безспорнаго права поземельной собственности на основаніи давности владѣнія. . . . .  | 143 |
| О приобрѣтеніи безспорнаго права собственности на землю, на основаніи наслѣдства по закону ( <i>продолженіе существующаго права собственности</i> ). . . . .  | 144 |
| О 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 |



## VII

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

### Г Л А В А III.

#### ОБОЗРѢНІЕ ПОСТАНОВЛЕНІЙ О ПРИОБРѢТЕНІИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ЗАКОПОДАТЕЛЬСТВЪ 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 . . . . .                   | 184 |

**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 российскіхъ государственныхъ и гражданскихъ законовъ*, переводъ Ф. Морозкина. Москва 1836. 8.

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

**ИВАНОВА**, *Систематическое обозрѣніе 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. 86. 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 — 105), 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 междъ, 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. БЪЛЯЕВА**, *О поземельномъ владѣніи въ московскомъ государствѣ*. Въ Временникѣ Императорскаго Московскаго Общества исторіи и древностей російскихъ. Т. XI. Москва 1851. (2).

Статья эта служитъ введеніемъ въ изданную авторомъ «Переписную окладную книгу по Новугороду 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. SOKOLOW**, *Der Kaufkontract nach russischem Reichsrechte*, Dognat, 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. 57. 58.

стена, 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 <sup>(1)</sup>.

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 <sup>(2)</sup>.

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 передаваемого права, а въ срокѣ его дѣйствія, такъ напр., къ оброчнику переходитъ право собственности, но съ условіемъ платежа оброка. Залогъ долгое

<sup>(1)</sup> См. ниже стр. 8.

<sup>(2)</sup> 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) <sup>(1)</sup>.

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

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

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 отношеній:*

**К. НЕВОЛИНА,** *Исторія Россійскихъ Гражданскихъ Законовъ.* 3 Т. Спб. 1851 <sup>(3)</sup>.

Излишне было бы распространяться о значеніи этого сочиненія, какъ вообще для исторіи гражданскаго 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 отношеній:*

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

<sup>(1)</sup> См. ниже стр. 40.

<sup>(2)</sup> См. ниже стр. 6. 8. 18.

<sup>(3)</sup> См. ниже стр. 10—14. 16. 17. 36—38. 72. 76. 86. 91. 92. 95—97. 99, 101. 103. 104. 109.

наго Просвѣщенія. 1859. Январь. стр. 101 — 156. Февраль. стр. 157 — 250 <sup>(1)</sup>.

Предметъ нашихъ изслѣдованій, пріобрѣтеніе 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 пріемовъ 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 пріобрѣтеніи права собственности, авторъ разсматриваетъ: *лица имѣющія право на собственность (§ 14); раздѣленіе способовъ пріобрѣтенія 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 пріобрѣтенія права собственности при посредствѣ владѣнія (§§ 18—21, стр. 183—216)* и *способы пріобрѣтенія 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

<sup>(1)</sup> См. ниже стр. 123. 129. 162.



играетъ весьма важную роль, но не владѣніе, а истечение срока давности закончиваетъ собою приобрѣтеніе. Авторъ также не дѣлаетъ различія, между приобрѣтеніемъ права собственности на вещи *недвижимыя*, и приобрѣтеніемъ права собственности на вещи *движимыя*. Поэтому право собственности на вещи недвижимыя и, въ частности, землю онъ рассматриваетъ какъ отношеніе, касающееся единственно частныхъ лицъ, упуская изъ виду значеніе этого приобрѣтенія для всего общества. При такомъ взглядѣ на право земельной собственности, отказъ долженъ былъ казаться ему рѣшительно излишнимъ, не только по случайной, исторической формѣ, которую онъ получилъ въ русскомъ правѣ, но и по своему основанію и теоретическому значенію. Однако, нельзя не замѣтить, что Д. И. Мейеръ, по вѣрному историческому чувству, изображая въ нѣсколькихъ словахъ историческое значеніе отказа, вполне оцѣнилъ его, опредѣливъ совершенно правильно, что онъ есть способъ укрѣпленія права собственности и устраненія всякаго спора о приобрѣтенномъ правѣ. Въ теоретической же оцѣнкѣ отказа, отправляясь отъ неправильнаго воззрѣнія, Д. И. Мейеръ долженъ быть отвергать его и не признавать за нимъ никакого значенія. Не зная съ точностію, на сколько издаваемыхъ нынѣ лекціи выражаютъ собственныя мысли Мейера, и насколько лишь понятія о нихъ его слушателей, мы не рѣшаемся обвинять его. Изданныя лекціи читаны имъ уже давно, а онъ между тѣмъ постоянно шелъ впередъ, постоянно вырабатывая все болѣе и болѣе правильныя воззрѣнія. Во всякомъ случаѣ доказательствомъ того, что онъ не считалъ своего мнѣнія объ отказѣ окончательнымъ и непроверяемымъ, служитъ настоящее изслѣдованіе, предпринятое нами по его личному совѣту, данному намъ за нѣсколько времени до его смерти, при чемъ онъ именно указывалъ на сбивчивость господствующаго мнѣнія объ отказѣ.

E. PAGENSTECHEK, Die römische Lehre vom Eigenthum in ihrer modernen Anwendbarkeit. Th. I. Begriff und gesetzliche

Beschränkungen des Eigenthums. Heidelberg. 1857. Th. II.  
Erwerb und Verlust des Eigenthums. Heidelberg 1858, 8 (1).

Къ нашему предмету относится вторая часть этого сочиненія. Въ ней авторъ разсматриваетъ понятіе о приобрѣтеніи собственности, его основаніе и форму, подвергая строгой, тщательной критикѣ всѣ различныя системы способовъ приобрѣтенія собственности. Всѣ раздѣленія, по его мнѣнію, оказываются болѣе или менѣе недостаточными, а потому онъ останавливается на самомъ лучшемъ и вѣрномъ: раздѣленіи по предметамъ (имущества недвижимыя и движимыя), принятомъ въ германскомъ правѣ (с. 1 — 57.) и, прибавляемъ мы, въ русскомъ правѣ. Потомъ авторъ переходитъ къ разсмотрѣнію способовъ приобрѣтенія собственности одного за другимъ, безъ теоретическаго дѣленія: occupatio, thesauri inventio, произведеніе, приращеніе, передача и давность владѣнія.

Сочиненіе это, новѣйшее по предмету права собственности, занимаетъ высокое мѣсто въ литературѣ римскаго права; оно основано на самыхъ точныхъ и специальныхъ изслѣдованіяхъ каждаго отдѣльнаго правила и вопроса. Къ сожалѣнію мы должны сознаться, что наше современное общество врядъ ли подаритъ сочувствіемъ или достойною оцѣнкою это сочиненіе, вполне достойное названія первокласснаго.

Упомянемъ еще о сочиненіяхъ, не касающихся прямо до нашего предмета, но разсматривающихъ вопросы для насъ второстепенные.

*О разныхъ родахъ присягъ у Славянъ Русовъ* (Митрополита ЕВГЕНІЯ), въ Вѣстникѣ Европы 1813. № 13 (2).

SAFARIK, *Slowanské Starozitnosti, w Praze* 1837, 8 (3).

(1) См. ниже. стр. 161. 164. 167.

(2) См. ниже стр. 10.

(3) См. ниже стр. 6. 12.

**ФЕДОТОВА-ЧЕХОВСКАГО**, *О формѣ и содержаніи правыхъ грамотъ, рѣчь*, произнесенная на публичномъ актѣ въ Унивѣситетѣ Св. Владиміра, по истеченіи 1848 г. Кіевъ. 1849. 8 (1).

**И. ББЛЯЕВА**, *Списки судныя и докладныя и грамоты правыя и безсудныя въ московскомъ государствѣ*, отпечат. въ Архивѣ историко-юридическихъ свѣденій, относящихся до Россіи, издаваемомъ Н. Калачовымъ. М. 1855. 8. кн. II, ч. I. Смѣсь, стр. 115—135 (2).

**Д. С.**, *Дополнительное замѣчаніе о правыхъ грамотахъ*, отпечат. тамъ-же, стр. 135—137 (3).

**ИВАНА ЭНГЕЛЬМАНА**, *Гражданскіе Законы Псковской Судной Грамоты*. Спб. 1855. 8 (4).

**В. БЕЗОБРАЗОВА**, *О поземельномъ кредитѣ во Франціи и Царствѣ Польскомъ*, въ Журналѣ Министерства Государственныхъ Имуществъ, 1856. Августъ. Сентябрь. Т. LX. Отд. II. С. 110—120. 288—302.; и Сельское Благоустройство, 1858, № 1. (5).

**Б. ЧИЧЕРИНА**, *Областныя Учрежденія Россіи въ XVII вѣкѣ*. Москва. 1856. 8. (6).

**ПАНОВА**, *Изслѣдованія о Новгородской Судной Грамотѣ*, въ Сборникѣ Студентовъ Императорскаго С. Петербургскаго Университета. Т. I. Спб. 1857. 8 (7).

**В. БЕЗОБРАЗОВА**, *Матеріалы для фізіологіи общества въ Германіи*. Москва. 1858. 8 (8).

(1) См. ниже стр. 32.

(2) См. ниже стр. 32.

(3) См. ниже стр. 32.

(4) См. ниже стр. 27. 48—51. 95.

(5) См. ниже стр. 175.

(6) См. ниже стр. 84. 103.

(7) См. ниже стр. 49. 51.

(8) См. ниже стр. 5.

АВГУСТА ЭНГЕЛЬМАНА, *Хронологическія изслѣдованія въ области Русской и Ливонской Исторіи*. Спб. 1858. 8 (1).

Статья, *Объ отпъненіи отказа*, въ Русскомъ Вѣстникѣ, 1858. № 17. 8 (2).

Ө. ДМИТРИЕВА, *Исторія судебныхъ инстанцій и гражданскаго апелляціоннаго судопроизводства, отъ Судебника до Учрежденія о Губерніяхъ*. Москва. 1859. 8. (3).

В. НИКОЛЬСКАГО, *О началахъ наслѣдованія въ древнѣйшемъ русскомъ правѣ*. Москва. 1859. (4).

SJOGREN, *Gesammelte Schriften*. T. I. Die Syrjänen. St. Petersburg. 1859. 4. (5).

ROSCHER, *Grundlagen einer oeconomischen Erklärung des Privateigenthums*, въ Verhandlungen der Sächsischen Gesellschaft der Wissenschaften in Leipzig. Philologisch-Historische Klasse. IV, 1852. 8 (6).

ROSCHER, *Grundlagen der Nationaloeconomie*. Stuttgart und Augsburg. 1857. 8 (7).

PUCHTA, *Pandecten*, herausgegeben von Rudorff. Leipzig. 1851. 8. (8).

F. GRIMM, *Deutsche Rechtsalterthümer*. Göttingen. 1854. 8. (9).

BESELER, *System des gemeinen deutschen Privatrechts*. 2 B. Leipzig. 1847. 8. (10).

(1) См. ниже стр. 74.

(2) См. ниже стр. 138. 139.

(3) См. ниже стр. 20. 32. 40.

(4) См. ниже стр. 6—8. 19.

(5) См. ниже стр. 12.

(6) См. ниже стр. 2.

(7) См. ниже стр. 3.

(8) См. ниже стр. 169.

(9) См. ниже стр. 168.

(10) См. ниже стр. 168—170.

JULES LEVITA, *De la réforme hypothécaire en France et en Prusse*. Paris. 1852. 8 (1).

ZACHARIAE, *Handbuch des französischen Civilrechts*, 5 Aufl., herausgegeben von Anschütz. 4. Th. Heidelberg. 1853. 8. (2).

Что касается самихъ источниковъ, которыми мы пользовались при нашихъ изслѣдованіяхъ, то они слѣдующіе:

Древняя Россійская Вивлюэика Николая Новикова Т. I. изданіе второе. 1783. 8. (3).

Акты отпечатанные въ сочиненіи *Крестинна*, Историческій опытъ о сельскомъ старинномъ домостроительствѣ двинскаго народа. Спб. 1785. 4. (4).

Собраніе Государственныхъ грамотъ и договоровъ Т. I. Москва 1813. Въ листъ. (5).

Акты Археографической Экспедиции. 4 Т. Спб. 1836. 4. (6).

Акты Юридическіе. Спб. 1838. 4. (7).

Полное Собраніе Русскихъ Лѣтописей. Т. I. Спб. 1846. 4.; (8). Т. III. Новгородская I Лѣтопись. Спб. 1841. 4. (9).

Описаніе русскихъ и словянскихъ рукописей Румянцовскаго Музеума, составленное А. *Востоковымъ*. Спб. 1842. 4 (10).

Собраніе древнихъ грамотъ и актовъ городовъ Вильны, Ковна, Трокъ и т. д. Вильно. 1843. 4. (11).

Акты Историческіе. 5 Т. Спб. 1841—1842. 4. (12).

(1) См. ниже стр. 175.

(2) См. ниже стр. 173.

(3) См. ниже стр. 13.

(4) См. ниже стр. 13.

(5) См. ниже стр. 13.

(6) См. ниже стр. 17. 20. 21. 24. 28—30. 33—61. 86.

(7) См. ниже стр. 13. 24. 25. 28—42. 47. 53. 64. 63. 67. 69—82. 83.

(8) См. ниже стр. 46.

(9) См. ниже стр. 13.

(10) См. ниже стр. 14.

(11) См. ниже стр. 120.

(12) См. ниже стр. 21. 28—30. 33—36. 38. 60—61. 74. 75. 85.

Указная книга Царя Михаила Фёдоровича, въ Русскомъ Вѣстникѣ. Москва. 1842 г. № 11 и 12. 8. (1).

Дополненія къ Актамъ Историческимъ, 7 Т. Спб. 1846—1858. 4. (2).

Акты относящіеся къ исторіи Западной Россіи, 5 Т. Спб. 1846—1850. 4. (3).

Акты отпечатанные въ *Исторіи Россійской Іерархіи* (4) и въ примѣчаніяхъ къ *Исторіи Государства Россійскаго Карамзина* (5).

Древніе грамоты и акты Воронежской Губерніи, собр. и изд. К. Александровымъ Дольникомъ и Н. Второвымъ. Воронежъ, 1853. 4 часть. 8. (6).

Временникъ Императорскаго Московскаго общества исторіи и древностей. Кн. XVIII и XIX. Москва 1854. 8. (7).

Древніе акты Рязанскаго края, собр. Пискаревымъ. Спб. 1854. 8. (8).

Архивъ историко-юридическихъ свѣдѣній, относящихся до Россіи, издаваемый *Н. Калачовымъ*. Кн. II. ч. I. Москва. 1855. 8. (9).

Акты относящіеся до юридическаго быта древней Россіи, изд. подъ редакціею *Н. Калачова*. I. Спб. 1857. 4. (10).

Архивъ историческихъ и практическихъ свѣдѣній, относя-

(1) См. ниже стр. 55. 59. 60. 62. 63. 76. 77. 91. 97.

(2) См. ниже стр. 19. 20. 53. 55—57. 74. 85. 90.

(3) См. ниже стр. 95. 117—121.

(4) См. ниже стр. 13.

(5) См. ниже стр. 13. 19. 42.

(6) См. ниже стр. 88.

(7) См. ниже стр. 13. 42. 43. 68. 110. 119. 121.

(8) См. ниже стр. 48.

(9) См. ниже стр. 46.

(10) См. ниже стр. 6. 14. 17. 21. 32. 42. 43. 46. 48. 64. 67—71. 73—75. 78—81. 84. 94.

щихся до Россіи, издаваемый *Н. Калачовымъ*. Спб. 1859. Кн. III. 8. <sup>(1)</sup>.

Полное Собрание Законовъ Россійской Имперіи. 45 Т. Спб. 1830. 4. <sup>(2)</sup>.

Сводъ Законовъ Россійской Имперіи, изданія 1832. 1842. 1857. 4. <sup>(3)</sup>.

Для объясненія древнихъ словъ мы пользовались слѣдующими словарями:

Церковно-Славянскій Словарь *Востокова* Спб. Т. I. 1859. 4. <sup>(4)</sup>.

Дополненіе къ Опыту областного великорусскаго словаря. <sup>(5)</sup>.

*Diefenbach*, Vergleichendes Wörterbuch der gothischen Sprache. Frankfurt am Main. 1857. <sup>(6)</sup>.

*Rennvall*, Lexicon linguae finnicae. Aboae. 1826. <sup>(7)</sup>.

<sup>(1)</sup> См. ниже стр. 13.

<sup>(2)</sup> См. ниже стр. 53. 83. 86—90. 100. 101. 103—116. 167.

<sup>(3)</sup> См. ниже стр. 101. 106. 111. 126. 138—131. 134. 136—139. 144—158.

<sup>(4)</sup> См. ниже стр. 15.

<sup>(5)</sup> См. ниже стр. 15.

<sup>(6)</sup> См. ниже стр. 18.

<sup>(7)</sup> См. ниже стр. 12. 18.





## ПРЕДИСЛОВІЕ.

---

Цѣль настоящаго изслѣдованія заключается въ разрѣшеніи вопросовъ: какими способами, въ различные періоды исторіи, пріобрѣталось, по русскому праву, право собственности на землю? и, когда пріобрѣтеніе этого права собственности считалось окончательнымъ? По различію понятій, которыя, въ разное время, соединялись съ собственностью, рѣшеніе этихъ вопросовъ было различно. Напримѣръ, въ древнѣйшія времена, собственность, какъ мы понимаемъ ее въ настоящее время (совокупность права и факта владѣнія), еще не существовала, отношеніе владѣльца къ землѣ было чисто фактическое, право исключалось фактомъ владѣнія, изъ котораго только постепенно развилось понятіе о правѣ, болѣе или менѣе совершенное. Путь къ пріобрѣтенію собственности, въ то время, состоялъ единственно въ пріобрѣтеніи фактическаго владѣнія, безъ всякаго отношенія къ праву, которое, такимъ образомъ, совершенно исчезало въ самомъ фактѣ.

Въ предлагаемомъ изслѣдованіи разсматривается способъ пріобрѣтенія права поземельной собственности въ различныя эпохи, но самое право собственности предполагается, какъ нѣчто данное и опредѣленное, и потому развитіе самого понятія о

правъ собственности остается внѣ нашей задачи. Только въ древнѣйшемъ періодѣ необходимо было, обратить вниманіе на самое образованіе поземельной собственности и на внутреннее ея содержаніе. Чѣмъ болѣе опредѣлялось понятіе о собственности, развиваясь въ противоположность къ простому владѣнію, чѣмъ болѣе опредѣленности приобрѣтало то и другое, въ разныхъ учрежденіяхъ, тѣмъ менѣе было необходимо, для нашего предмета, вникать въ сущность ихъ содержанія. По этому, говоря о приобрѣтеніи права собственности въ разныя эпохи, мы будемъ принимать его въ томъ смыслѣ, какъ понимали его современники.

Принимая за дѣленіе способовъ приобрѣтенія собственности на: *acquirendi modi originarii* или *constitutivi*, и *acquirendi modi derivativi*, *translativi* или *successiones*, мы ограничиваемся разсмотрѣніемъ послѣднихъ, дѣйствіе которыхъ всегда обращается на собственность, существующую въ опредѣленномъ видѣ. Первые, т. е. *acquirendi modi originarii* или *constitutivi*, составляютъ собою скорѣе источникъ происхожденія, нежели приобрѣтенія права собственности; при нихъ содержаніе и объемъ собственности подвергаются измѣненіямъ. Такъ напримѣръ чрезъ *приращеніе* измѣняется объемъ собственности: прежнее владѣніе увеличивается въ своей массѣ, но чрезъ это не приобрѣтается никакого новаго права, по этому разсмотрѣніе его не входитъ въ составъ нашихъ изслѣдованій. *Давность* можетъ имѣть не только такое же послѣдствіе: она служитъ иногда и къ расширенію содержанія права, т. е. дѣйствіемъ ея ограниченное право можетъ перейти въ полное. Ею однакоже приобрѣтается и самостоятельно-существующая собственность, а потому въ этомъ отношеніи, она подлежитъ нашему разсмотрѣнію. Особенное значеніе ея замѣчается въ древнѣйшія времена, гдѣ она состав-

ляетъ главнѣйшій способъ пріобрѣтенія. Но съ теченіемъ времени, по мѣрѣ того какъ фактическому владѣнію противопоставляется юридическое право, сила ея ослабѣваетъ. Фактическій способъ пріобрѣтенія посредствомъ давности постепенно теряетъ свое значеніе, какъ самостоятельнаго способа пріобрѣтенія права собственности. За давностью сохраняется значеніе способа подкрѣпляющаго или дополняющаго другія, недостаточныя по формѣ или содержанию. Чѣмъ явственнѣе становится въ исторіи этотъ послѣдній характеръ давности, тѣмъ менѣе она должна подлежать нашему разсмотрѣнію.

По мѣрѣ силъ и возможности мы изслѣдовали постепенное развитіе способовъ пріобрѣтенія собственности, отъ первыхъ письменныхъ, по этому предмету, извѣстій до нашихъ временъ, стараясь этимъ путемъ показать основанія, изъ которыхъ образовались нынѣдѣйствующія постановленія о пріобрѣтеніи права собственности на землю, и обстоятельства способствовавшія или препятствовавшія развитію этого права. Послѣ этого мы указали на развитіе способа пріобрѣтенія собственности въ законодательствахъ другихъ народовъ и при этомъ обратили главное вниманіе на тѣ стороны въ развитіи оныхъ, которыя могутъ служить полезнымъ примѣромъ для нашего отечества. Въ заключеніе мы сдѣлали нѣкоторыя краткія указанія на тѣ недостатки, которые чувствуются въ отечественномъ законодательствѣ, по предмету способа пріобрѣтенія собственности. Въ введеніи излагается значеніе собственности въ обществѣ, а изъ этого непосредственно вытекаетъ и вся важность вопроса о развитіи собственности и, въ частности, способа ея пріобрѣтенія. Чѣмъ менѣе сложенъ способъ пріобрѣтенія, чѣмъ ненарушимѣе единожды пріобрѣтенное право собственности, тѣмъ болѣе обезпечены матеріальныя,

экономическіе интересы общества, тѣмъ правильнѣе его социальное и юридическое развитіе. Неясность экономическихъ отношеній нашего отечества, въ разные періоды времени, и недостаточность историческихъ свѣдѣній по этому предмету, были причиною что мы, къ сожалѣнію, не могли сдѣлать сравнительнаго изслѣдованія между развитіемъ въ понятіяхъ о правѣ собственности, выразившемся во внѣшней формѣ, и экономическими отношеніями того времени. Затруднительность, а можетъ быть и невозможность, подобнаго изслѣдованія проиходитъ отъ недостатка потребныхъ для того матеріаловъ, которыхъ въ нашей исторической литературѣ почти во все не существуетъ, а немногія замѣтки, относящіяся къ этому предмету, не подверглись еще критической разработкѣ, и, по малочисленности своей не составляютъ историческаго цѣлага, характеризуя только нѣкоторыя отдѣльныя эпохи или мѣстности. Такъ напримѣръ свѣдѣнія большей части писцовыхъ книгъ весьма неполны и неточны. Относительно нѣкоторыхъ только частей Россіи сохранились подробныя свѣдѣнія, на основаніи которыхъ возможно воспроизвести картину экономическаго состоянія ея поземельныхъ отношеній. Къ сожалѣнію, свѣдѣнія эти принадлежатъ ко временамъ уже близкимъ къ нашей эпохѣ и древность погибла безвозвратно. Подобные матеріалы, изъ числа до сихъ поръ извѣстныхъ, относятся къ новгородскимъ владѣніямъ, а именно: Вотьской Пятинѣ<sup>(1)</sup>, Иваньгородской, Копорской и Ямской Землѣ, о которыхъ сохранились шведскія писцовыя книги<sup>(2)</sup>. Безцѣнный для историка и экономиста матеріалъ, который за-

(1) Переписная и окладная книга по Новгороду Вотьской пятины, изд. Бѣляевымъ, во Временникѣ Императорскаго Московскаго Общества исторіи и древностей россійскихъ кн. XI. Москва 1851. 8°.

(2) Писцовая книга Ижорской Земли 1618—1623 г., печатаемая нынѣ при Императорской Академіи Наукъ.

включаютъ въ себѣ эти книги по точности и подробности извѣстій, далеко превосходятъ все то, что можно найти въ русскихъ документахъ того времени. Наконецъ можно съ увѣренностью предполагать, что подобные матеріалы, со временемъ, откроются и для Западнаго Края, историческія свѣдѣнія о которомъ вообще довольно подробны, и опредѣленнѣе относящихся до Великой Россіи (³).

При изслѣдованіи историческаго развитія способа пріобрѣтенія права собственности на землю открываются три степени, на которыхъ порознь онъ находился въ разныхъ вѣкахъ, а потому и разсужденіе наше дѣлится на три періода. Не смотря на неопредѣленность имущественныхъ отношеній, характеръ каждаго періода опредѣляется извѣстнымъ началомъ, соотвѣствующимъ характеру самой собственности и понятіямъ о ней современниковъ. Начало это, въ своемъ проявленіи, опредѣляетъ способы пріобрѣтенія собственности на землю. Такимъ образомъ мы видимъ, что въ древнѣйшія времена, при преобладаніи фактическаго отношенія къ землѣ, владѣніе опредѣлялось единственно дѣятельностью отдѣльнаго лица, а потому способами пріобрѣтенія собственности на землю являлись завладѣніе и обработка. Сравнительно, большее устройство и прочность общественнаго порядка устанавливаетъ владѣніе, въ основаніе котораго полагается не самый фактъ владѣнія, но его большая, или меньшая продолжи-

---

(³) Ср. сообщаемое въ предисловіи въ Книгѣ Посольской Метрики Великаго Княжества Литовскаго, изд. кн. М. Оболенскимъ и Професс. Н. Даниловичемъ. Москва 1813. г., на стр. XI., извѣстіе о находящихся въ Метрикахъ Книгъ Переписей и Межевыхъ (*Libri Lustrationum et Revisionum*) числомъ 25. «Въ сіи книги вошли дѣла до переписей, межеванія, постановленія внутреннихъ границъ и доходовъ касающіяся, съ 1542. по 1679. г.»

тельность. Такимъ образомъ возникаетъ понятіе о «*помѣсть*». Такому понятію о владѣніи соответствуетъ и способъ его пріобрѣтенія, чрезъ обработку и давность. Въ этихъ обстоятельствахъ получаютъ свое начало первобытныя межи и живыя урочища, является передача, какъ способъ пріобрѣтенія собственности и за симъ возникаетъ необходимость въ искусственныхъ межахъ. Къ концу періода является наконецъ первый зачатокъ понятія о правѣ. Постепенно развивается та мысль, что право на защиту, со стороны властей, имѣетъ только то владѣніе, которое существовало издавна, не нарушая другаго. Защита подобныхъ владѣній отъ постороннихъ притязаній есть уже признаніе и утвержденіе ихъ со стороны правительства и государства. Вслѣдствіе сего пріобрѣтеніе правъ на землю начинаетъ устраиваться, съ участіемъ представителей государства.

Таковъ характеръ поземельной собственности и способа ея пріобрѣтенія въ періодѣ удѣловъ. Этимъ же духомъ запечатлѣны всѣ политическія и общественныя отношенія того времени.

Утвердившійся, въ концѣ періода удѣловъ, правомѣрный, юридическій характеръ, въ поземельныхъ имущественныхъ отношеніяхъ, получаетъ свое самостоятельное, хотя и одностороннее, развитіе въ московскомъ государствѣ. Въ политическомъ отношеніи князья московскіе составляютъ оппозицію противъ фактическаго распадѣнія государства, къ которому послѣднее стремится, вслѣдствіе естественнаго размноженія княжескихъ родовъ и раздѣленія княжествъ по началамъ частнаго наслѣдственнаго права. Идея о необходимомъ соединеніи государственныхъ частей, для образованія прочнаго политическаго тѣла, принадлежитъ князьямъ московскимъ, которые понимали, что безъ единства власти не можетъ быть и развитія государства. Къ осуществленію этой идеи они стремятся всѣми возможными средствами и даже силою, правдой и неправдой, не взирая ни на

обычай предковъ, ни на понятіи о правѣ и правдѣ. Подобнымъ образомъ, владѣнію, основанному на фактѣ, освященномъ временемъ и обычаями народа, юридическая практика приказовъ противопоставляетъ необходимость формальнаго его признанія со стороны государства. Дѣятельности отдѣльнаго человѣка, которая до сихъ поръ опредѣляла мѣру его владѣній, противопоставляется право въ самой отвлеченной его формѣ, въ формѣ указа или предписанія. Практика приказовъ стремится провести то правило, что все то, что не приказано или не опредѣлено со стороны правительства, не можетъ быть признано и не имѣетъ права на признаніе со стороны общества. Собственностью, по этимъ началамъ, считается лишь то владѣніе, которое признано со стороны правительства и въ той мѣрѣ, въ какой послѣдовало его признаніе. Это новое чисто-одностороннее начало проводится въ противоположность къ предыдущему, которое все существующее, основанное на внѣшне выраженной волѣ отдѣльнаго лица, признавало *in statu quo*. Такимъ образомъ, правильнымъ способомъ приобрѣтенія признается лишь тотъ, который совершенъ по повелѣнію и съ участіемъ правительства. По причинѣ своей рѣзкой односторонности, начало это, во многихъ случаяхъ, оказывается непримѣнимымъ.

Описанный характеръ, какъ самой собственности, такъ и способа ея приобрѣтенія, является во время развитія московскаго государства, т. е. въ XVI и XVII столѣтіяхъ. Въ компиляціи Уложения мы находимъ наконецъ оба начала. Съ одной стороны, непремѣннымъ условіемъ всякаго приобрѣтенія собственности, поставлено совершеніе его по указу царскому, чрезъ правительственныхъ лицъ или чиновниковъ, и съ другой, въ отдѣльныхъ случаяхъ, приобрѣтеніе поставлено въ зависимость отъ дѣятельности или недѣятельности отдѣльнаго лица. Въ Уложеніи мы находимъ весь матеріалъ, необходимый для правильнаго

развитія способа приобрѣтенія права собственности, но онъ не обработанъ, частныя правила не приведены въ единство, противоположныя постановленія уничтожаютъ, а не дополняютъ, другъ друга.

Прогрессъ развитія нашей законодательной дѣятельности, по предмету права собственности, обнаруживается въ XVIII ст., въкѣ умозрительныхъ реформъ. Здѣсь истина достигается путемъ разсудка, а не опыта, и потому все, что на первый взглядъ не оказывается рациональнымъ, признается за бесполезное и подвергается уничтоженію. Тому что образовалось исторически, не приписывается никакого значенія. Не обращается вниманія на то, какимъ путемъ, почему, на основаніи какихъ причинъ образовались извѣстныя отношенія. Не заботятся о томъ, какимъ образомъ, при сохраненіи прежнихъ постановленій, возможно достигнуть лучшихъ результатовъ, по устройству твердаго порядка въ гражданскихъ отношеніяхъ. Начало это одностороннее въ своемъ примѣненіи, оказывается безсильнымъ къ образованію новаго порядка въ устройствѣ старыхъ отношеній, въ особенности же тѣхъ, которые тѣсно связаны, такъ сказать, срослись съ экономической жизнью народа. Всѣ многоразличныя мѣры, инструкціи рациональнаго направленія остались безъ успѣха и благая ихъ цѣль, не смотря на всѣ усилія разсудка и воли, оказалась недостигнутою. Противорѣчія между значеніемъ дѣятельности частныхъ лицъ и правительственныхъ установленій существуютъ по прежнему. Новыя постановленія не дополняютъ другъ друга, а взаимно себѣ противорѣчатъ и потому или вовсе не достигаютъ своей цѣли, или достигаютъ ея не вполне.

Такимъ образомъ, окончательное развитіе способа приобрѣтенія собственности на землю еще впереди и составляетъ современную задачу. Мы находимся предъ началомъ IV или, лучше



сказать, въ концѣ III-го періода, когда, наконецъ, результаты, достигнутые предшествовавшимъ историческимъ развитіемъ, должны найти свое правильное примѣненіе. Наука излагаетъ намъ извѣстныя условія основательнаго развитія юридическихъ учреждений; но она сама доказываетъ необходимость соответствія этихъ условій съ экономическимъ бытомъ народа. Намъ не безизвѣстны условія правильнаго народнаго хозяйства; мы знаемъ также, что оно возможно только подъ условіемъ свободы, огражденной законами, поощряющими дѣятельность отдѣльнаго лица, чрезъ огражденіе ея отъ нарушеній, облегченіе возможно меншею формальностью юридическихъ сдѣлокъ и несложностью производства. Но есть еще одно условіе, безъ котораго невозможно правильное устройство имущественныхъ отношеній, это ихъ гласность, безъ которой всегда и вездѣ открывается обширное поле для обмановъ всякаго рода. Только при примѣненіи этихъ двухъ условій возможно дѣйствительное соглашеніе дѣятельности частнаго лица съ дѣятельностью представителей государственной власти, дружное развитіе которыхъ обезпечиваетъ процвѣтаніе общественныхъ интересовъ.

---



## ВВЕДЕНІЕ.

---

Изъ исторіи всѣхъ вѣковъ и народовъ извѣстно, что развитіе собственности и понятія о ней идутъ рука объ руку съ развитіемъ самаго общества. Безъ существованія понятія о собственности, и въ особенности частной, не возможна общественная жизнь. Тамъ, гдѣ частная собственность обезпечена слабо и мало развита, гдѣ понятія о ней смутны и неопредѣленны, тамъ общество находится еще въ младенческомъ состояніи. Этотъ фактъ подтверждается не только историческими изслѣдованіями, но и наблюденіями путешественниковъ надъ племенами, не достигшими гражданского развитія. Политическая экономія съ своей стороны показываетъ, что вообще развитіе собственности относится къ развитію общества, какъ причина къ слѣдствію.

Поземельная собственность, въ частности, представляетъ тѣже явленія: она развивается съ развитіемъ общества и въ свою очередь становится условіемъ историческаго прогресса.

Землевладѣльческія отношенія, хотя и не прочныя, первоначально появляются у народовъ кочующихъ. Все пространство земли, занимаемое кочующимъ племенемъ, считается его общимъ достояніемъ.

Дальнѣйшій шагъ къ развитію поземельныхъ отношеній представляетъ состояніе *оспдлости*. При ея установленіи, владѣніе основанное на захватѣ, остается еще главнымъ способомъ пользованія

землею <sup>(1)</sup>, и при такомъ слабомъ основаніи поземельныхъ отноше- ній, истинными предметами собственности считаются одни только произведенія человѣческихъ рукъ. Извѣстно, что первобытный спо- собъ пріобрѣтенія собственности есть захватъ. Вещь захваченная мо- жетъ быть или потреблена или брошена. Вещь, потребленная или брошенная, уже не существуютъ для потребившаго или бросившаго ее. Для упроченія вещи за собою, захватившему необходимо ея ви- доизмѣненіе. Видоизмѣненіе это, составляя дальнѣйшій шагъ въ дѣлѣ пріобрѣтенія, заключается съ примѣненіи первобытной наружной фор- мы вещей къ пользѣ и нуждамъ потребителя. Сообразно съ этимъ мы видимъ, что у дикихъ племень, занимающихся еще звѣролов- ствомъ, вся та часть добычи, которая остается не употребленною въ пищу или одежду, уничтожается. Источники пропитанія ка- жутся имъ неисчерпаемыми, а потому не можетъ быть и рѣчи о сбереженіи избытковъ на будущее время. Условіемъ пріобрѣтенія является здѣсь физическое завладѣніе, а условіемъ дѣйстви- тельнаго обладанія пріобрѣтенною вещью, удержаніе ея въ физичес- кой власти пріобрѣтателя. Вещь оставленная, съ самой минуты ея оставленія, дѣлается свободнымъ предметомъ завладѣнія для каж- даго, кому представится физическая къ тому возможность. Но, ко- гда нужда заставляетъ дикаря соображать не только насущныя его нужды, но и потребности, представляющіяся ему въ будущемъ, тогда онъ предпринимаетъ уже болѣе долговѣчныя постройки, дѣлаетъ се- бѣ болѣе прочную одежду, заготовляетъ на болѣе продолжительное время хозяйственные припасы. Здѣсь уже въ кругъ предметовъ об- ладанія входятъ собственные произведенія отдѣльныхъ лицъ, а вмѣ- стѣ съ тѣмъ и начало исключительнаго распоряженія, устранивающее постороннее посягательство на предметы распоряженія. Такимъ об- разомъ развивается новое отношеніе лица къ вещи, — отношеніе производителя къ продукту, совершенно отличное отъ отношенія пер- воначального оккупатора (завладѣтеля) къ добычѣ.

---

<sup>(1)</sup> Примѣры этого встрѣчаются въ Алжирѣ, Багдадскомъ пашалыкѣ и Пер- сіи. См. Roscher, Grundlagen einer oekonomischen Erklärung des Privateigen- thumes, въ Verhandlungen der Sächsischen Gesellschaft der Wissenschaften in Leipzig, Philologisch — Historische Klasse. IV. 1852. с. 127.

Добыча, оставляемая добывателемъ, терять всякое къ нему отношеніе, тогда какъ собственное произведеніе лица, въ этомъ случаѣ, сохраняетъ на себѣ признаки своей принадлежности, а въ случаѣ удержанія ея въ физической власти производителя остается, сверхъ того, и въ исключительномъ его распоряженіи.

Совершенно аналогическія явленія встрѣчаются и въ развитіи понятія о поземельной собственности. Здѣсь установленіе известной степени прочности въ отношеніяхъ лица къ землѣ условливается *обработкой* земли. Земледѣліе даетъ землѣ новое значеніе. Самое неразвитое хлѣбопашество требуетъ, чтобы обрабатываемый участокъ былъ въ исключительномъ распоряженіи земледѣльца, по крайней мѣрѣ, въ періодъ отъ посѣва до жатвы; дальнѣйшіе же успѣхи земледѣлія возможны лишь подъ условіемъ, чтобы земля находилась въ его постоянномъ пользованіи. Такимъ образомъ пустопорожняя земля, не имѣющая никакой цѣны, получаетъ, въ слѣдствіе обработки, значеніе личнаго произведенія человѣка. Вместе съ обработкой известного участка, когда чрезъ нее онъ получилъ известную цѣнность для земледѣльца, устанавливается и право распоряженія землею, основываемое на томъ справедливомъ соображеніи, что земледѣлецъ, если хочетъ, то можетъ уступить обработанный имъ участокъ другому; если же не хочетъ, то имѣетъ полное право не уступать его никому, на томъ основаніи, что для обработки земли онъ употребилъ безвозвратно свой трудъ, и тѣмъ самымъ нецѣнному участку сообщилъ *цѣну собственного труда*. Съ прекращеніемъ обработки, соответствующей оставленію вещи, прекращаются отношенія человѣка къ землѣ, что дѣйствительно бываетъ еще и теперь въ странахъ мало цивилизованныхъ, гдѣ теряется право на землю, оставленную въ теченіи известного времени безъ обработки <sup>(1)</sup>.

Чѣмъ значительнѣе капиталъ, затраченный на улучшеніе земли, чѣмъ болѣе труда употреблено на ея обработку, тѣмъ она становится цѣннѣе сама по себѣ и особенно въ глазахъ владѣльца, который тѣмъ съ большимъ усиліемъ старается удержать ее за собою, оградить отъ посторонняго вліянія и вообще поставить ее въ опредѣлитель-

---

(1) См. Roscher. Die Grundlagen der Nationaloeconomie, стр. 153. пр. 1).

нѣйшія къ себѣ отношенія. Съ этимъ стремленіемъ связаны не только его собственныя выгоды, но и выгоды лицъ постороннихъ, не принадлежащихъ даже къ числу земледѣльцевъ, потому что эти послѣдніе, съ упроченіемъ и развитіемъ поземельной собственности, получаютъ возможность болѣе выгодно пріобрѣтать произведенія земледѣльческаго труда. При непрочномъ состояніи поземельной собственности и возможности удержать участокъ только на время отъ посѣва до жатвы, можетъ существовать только самое грубое хлѣбопашество. Для дальнѣйшаго развитія его, первую необходимостью является болѣе долговременный срокъ владѣнія землею, потому что всякое сколько нибудь искусственное хлѣбопашество предполагаетъ или долговременную или постоянную затрату труда. Отсюда слѣдуетъ, что развитіе хлѣбопашества и поземельной собственности должны быть, и бывають, въ тѣсной связи между собою. Обработка оставляетъ на землѣ признаки приложеннаго къ ней труда, а слѣдовательно и права на нее того лица, которое ее обрабатывало. Ясность и неизгладимость этихъ признаковъ усиливаются по мѣрѣ постоянства обработки, такъ что наконецъ обрабатываемая земля уже рѣзко отличается отъ окружающей ее, необработанной. Такимъ образомъ, весьма естественно, устанавливается первобытный, простѣйшій способъ вымѣриванія и размежеванія земель: обработанное пространство само собою разграничивается отъ необработаннаго.

Изъ сказаннаго видно, почему ранѣе всѣхъ другихъ видовъ поземельной собственности появляется и развивается собственность на пахатную землю. Право на луга и лѣса опредѣляется и развивается уже позже, съ введеніемъ касающагося до нихъ хозяйства.

## Г Л А В А I.

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

#### ПЕРІОДЪ УДѢЛОВЪ.

##### ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ СПОСОБЪ ПРИОБРѢТЕНІЯ ЗЕМЛИ.

Историческія свѣденія о древнѣйшемъ бытѣ Славянъ, населявшихъ нынѣшнюю Россію, темны и недостаточны вообще, и въ особенности относительно существовавшихъ въ тѣ времена имущественныхъ отношеній. Относительно Германіи сдѣлано замѣчаніе <sup>(1)</sup>, что-во всѣхъ тѣхъ странахъ, гдѣ наиболѣе сохранилось вѣчныхъ историческихъ памятниковъ, историческій характеръ народа изгладился всего болѣе, между тѣмъ какъ на обширныхъ пространствахъ сѣвера и юга, лишенныхъ совершенно всякихъ монументальныхъ развалинъ, лучше сохранился въ жизни и бытѣ народа живой памятникъ историческихъ учрежденій и обычаевъ. Это замѣчаніе имѣетъ полное примѣненіе къ Россіи, огромныя равнины которой также лишены всякихъ монументальныхъ развалинъ. Мы можемъ видѣть въ этомъ указаніе на то, что въ ея исторіи небыло событій, которыя бы могли измѣнить бытъ и внутренній характеръ народа, и что всѣ совершившіяся перемены были болѣе или менѣе незначительны и только наружны.

---

<sup>(1)</sup> Матеріалы для фізіологіи общества въ Германіи. В. Безобразова. Москва. 1838 г., стр. 100 и 101.

Обращаясь къ нашему предмету, мы замѣчаемъ почти совершенное отсутствіе извѣстій объ имущественныхъ и, въ частности, земельныхъ отношеніяхъ. Отсюда мы выводимъ то заключеніе, что эти отношенія на Руси, въ древнѣйшія времена, долго оставались въ одномъ и томъ же положеніи и начали измѣняться лишь во времена позднѣйшія, отъ которыхъ сохранились о томъ свѣдѣнія. Конечно, изъ свидѣтельствъ позднѣйшаго времени можно сдѣлать заключеніе только объ общихъ чертахъ древнѣйшаго быта.

Древніе Славяне жили въ условіяхъ первобытной жизни всякаго народа: образъ жизни ихъ долгое время не подвергался никакимъ колебаніямъ. Имущественныя отношенія очень долго, въ продолженіе цѣлыхъ вѣковъ, оставались въ своемъ однообразномъ, первобытномъ состояніи и подверглись измѣненіямъ во внѣшней и внутренней своей формѣ лишь въ ближайшія къ намъ времена. На основаніи отдаленнѣйшихъ свидѣтельствъ гражданской жизни первобытныхъ Славянъ мы заключаемъ, что вся населенная ими территория раздѣлялась между отдѣльными родами, а владѣнія каждаго рода опредѣлялись мѣрою занятія <sup>(1)</sup> земли его членами, иначе говоря разграниченія родовыхъ владѣній вовсе не существовало: ихъ пространство опредѣлялось мѣрою фактическаго владѣнія и пользованія землею, т. е., каждый родъ владѣлъ такимъ количествомъ земли, какое необходимо было для удовлетворенія всѣхъ его потребностей, не стѣсняясь никакими опредѣленными предѣлами или границами. Отношеніе человека къ землѣ было чисто фактическое, оно зависѣло отъ воли каждаго отдѣльнаго лица, которому такимъ образомъ представлялось обширное поле дѣятельности.

Большихъ селеній у древнѣйшихъ Славянъ не существовало <sup>(2)</sup> и даже въ XV вѣкѣ они жили не болѣе какъ деревнями, состоящими изъ двухъ—трехъ, или вообще, небольшого числа дворовъ <sup>(3)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Гладков а. О вліяніи общественнаго состоянія частныхъ лицъ на право поземельной ихъ собственности по Древнему русскому законодательству. Москва 1838. въ 8. стр 21—23. В. Никольскаго, О началахъ наслѣдованія въ древнѣйшемъ русскомъ правѣ. Москва 1839. въ 8. стр. 40, 41, 119.

<sup>(2)</sup> Slowanské Starozitnosti, Safarik, w Praze. 1837. 8. стр. 965, 966. Никольскаго, О началахъ наслѣдованія. М. 1839. стр. 10, 11.

<sup>(3)</sup> А. Ю. Калачова. № 52. стлб. 223, строк. 35—42.



Обширные пространства незаселенных земель и непроходимых лѣсовъ, несостоявшія ни въ чьемъ владѣнїи, предоставляли каждому на произволь, пользоваться тѣмъ количествомъ земли, которое онъ считалъ необходимымъ для удовлетворенія всѣхъ своихъ житейскихъ потребностей или изъ котораго онъ надѣялся извлечь какую либо пользу. Поземельныя владѣнїя отдѣльныхъ родовъ, селеній и деревень разграничивались между собою естественными границами: лѣсами, болотами, рѣками и т. д. Не состоя ни въ чьемъ исключительномъ владѣнїи они составляли общее достоянїе, доступное для пользования всякому по мѣрѣ физической его возможности. Определенныхъ границъ между отдѣльными селенїями не было и не могло быть, но причинѣ значительной отдаленности селеній между собою, раздѣленныхъ излишней, никому не нужною землею. Понятїе о границахъ поземельной собственности получило свое начало лишь тогда, когда, съ постепеннымъ размноженїемъ родовъ и селеній, произошло ихъ сближенїе другъ съ другомъ <sup>(1)</sup>. Общее умноженїе народонаселенїя Славянской территорїи сдѣлало доступными ея вѣковыя угодья: лѣса, пустоши и т. п., а потому столкновенїя людей въ одновременномъ пользованїи однимъ и тѣмъ-же предметомъ становились все чаще и чаще. Эти первоначальныя столкновенїя различныхъ населенїй въ одновременномъ пользованїи одними и тѣми же угодьями, какъ то: лѣсами, водами, пустошами и т. д., съ теченїемъ времени сдѣлавшись постоянными, образовали понятїе съ одной стороны, объ общемъ владѣнїи угодьями, съ другой, въ случаяхъ когда каждый пользовался особымъ участкомъ общаго (т. е. никому еще не принадлежащаго) лѣса и т. п., о необходимомъ разграниченїи поземельныхъ участковъ. Такимъ образомъ пространство поземельныхъ владѣнїй отдѣльныхъ родовъ и личностей, стало опредѣляться постепенно разработкою земель и введенїемъ ихъ въ составъ предметовъ приносящихъ постоянную пользу. Определеннымъ пунктомъ владѣнїя, можно было почитать постоянное мѣстопробыванїе извѣстнаго лица или цѣлаго рода; его жилище составляло какъ бы центръ неопредѣлен-

---

<sup>(1)</sup> Неволіна, Объ успѣхахъ государственнаго межеванїя въ Россїи, въ Актѣ С-Петербургскаго Университета 1847 г. стр. 123, 124; Никольскаго, О началахъ наследованїя по древнему русскому праву, стр. 41.

ной окружности, которая принадлежала владѣльцу до той самой точки, до которой «ходили его плугъ и топоръ и коса и соха», и гдѣ поэтому прекращались признаки его дѣятельности и трудовъ. Поэтому, въ тѣ времена, при опредѣленіи какихъ либо владѣній, обращалось вниманіе на главный пунктъ или начальное основаніе его <sup>(1)</sup>, а въ предѣлахъ или граняхъ оно оканчивалось тамъ, гдѣ оканчивались разработка земли и признаки пользованія ею. Пользуясь непрерывно и постоянно своимъ участкомъ, каждый, признаками своего труда, указывалъ на границы своихъ владѣній <sup>(2)</sup>.

Этотъ характеръ поземельныхъ владѣній выразился и въ способахъ пріобрѣтенія правъ собственности на земли. Способы эти, по отношенію къ пустопорожнимъ пространствамъ, заключались въ завладѣніи, по отношенію же къ обработаннымъ, въ передачу ихъ по взаимному условію.

Изъ выраженій Русской Правды мы знаемъ, что вещи движимыя пріобрѣтались передачею; о способахъ пріобрѣтенія недвижимыхъ вещей—земель, въ ней не упоминается, на томъ, вѣроятно, основаніи, что спорныхъ по этому предмету случаевъ, или вовсе не встрѣчалось <sup>(3)</sup>, или, если они и встрѣчались, то рѣшались на основаніи особыхъ обычаевъ. Равнымъ образомъ молчаніе Русской Правды о наслѣдствѣ и раздѣлѣ поземельной собственности доказываетъ, что земля не подлежала еще раздѣлу и не переходила отъ одного владѣльца къ другому по праву наслѣдства. Иначе почему бы Русская Правда умолчала о раздѣлѣ поземельной собственности по случаю наслѣдства, когда она такъ подробно говоритъ о вознагражденіи за пользованіе чужимъ конемъ и т. п. и о переходѣ этого имущества по наслѣдству. <sup>(4)</sup>

---

<sup>(1)</sup> Ср. напр. рассказъ Нестора о мѣстѣ жительства и расселеніе баснословныхъ трехъ братьевъ: Кія, Щеки и Хорива.

<sup>(2)</sup> Неволина, Объ успѣхахъ государственнаго межеванія въ Россіи, стр. 125—127. Гладкова, О вліяніи общественнаго состоянія частныхъ лицъ—стр. 23—26.

<sup>(3)</sup> Станиславскаго, Исслѣдованіе началъ огражденія имущественныхъ отношеній въ древнѣйшихъ памятникахъ русскаго законодательства, въ Юридическомъ Сборникѣ Мейера. Казань. 1855., стр. 172. 173.

<sup>(4)</sup> Никольскаго, О началахъ наслѣдства въ древн. русск. правѣ., стр. 44.

Древнѣйшія извѣстія, относящіяся къ способамъ пріобрѣтенія земли, сохранились въ лѣтописяхъ, изъ которыхъ мы узнаемъ, что переходъ земель изъ одного владѣнія въ другое совершался посредствомъ ихъ отвода, выражающагося, вѣроятно, въ символической передачѣ дерна. На это указываетъ намъ древнѣйшій примѣръ пожалованія великимъ княземъ Изяславомъ земли Кіево—Печерскому монастырю, въ 1051 году. Въ Лаврентьевской Лѣтописи, подъ 6559 г., мы читаемъ: «*Изяславъ же слышавъ (просьбу Преподобнаго Антонія), и радъ бысть «и посла мужъ свои и вда имъ (братія Кіево—Печерскаго монастыря) гору ту*»: Здѣсь выраженіе *вда* указываетъ на физическую передачу.

У всѣхъ народовъ древности: Индійцевъ, Грековъ, Римлянъ и Германцевъ, мы встрѣчаемъ передачу дерна, какъ символъ передачи земли въ собственность. Извѣстія объ употребленіи его на Руси, хотя и должны быть отнесены къ позднѣйшимъ временамъ, но самая сущность ихъ такого рода, что происхожденіе обычая, употребленія дерна въ символическомъ смыслѣ *передачи земли*, по необходимости, должно отнести къ отдаленнѣйшимъ временамъ.

Употребленіе и въ древней Руси дерна, какъ символа передачи земли, не можетъ подлежать сомнѣнію. Существованіе символической передачи дерна, для выраженія передачи земли и вообще употребленіе самой земли, какъ символа, старался доказать профессоръ П. Д. Калмыковъ <sup>(1)</sup>. Въ доказательство употребленія символа земли и дерна въ Россіи, при передачѣ собственности и владѣнія, и при рѣшеніи споровъ о землѣ; онъ приводитъ то, что въ новгородскихъ купчихъ XIV и XV вѣка встрѣчаются выраженія, *дать, продать* земли или рабовъ *въ дернь, въ одерень*, съ производными отъ сего названіями: *холопъ дерноватый* или *одерноватый, челядь дерноватая, грамоты дерныя, дерноватыя*, П. Д. Калмыковъ полагаетъ, что въ словѣ *одерень*, гласная *о* есть новгородское приращеніе, подобно тому какъ въ названіи города *Опсковъ*, вмѣсто Псковъ, и что по этому, очевидно, что слово *дернь* имѣетъ

---

(1) О символизмѣ права вообще и русскаго въ особенности, рѣчь П. Калмыкова 1839 г. стр. 79 — 84.

значеніе нынѣшнее *дернь*. Слѣдовательно *продать въ дернь*, значило *продать въѣзку, върокъ, въ вѣчное и потомственное владѣніе*, а по этимологіи слова, — *продать съ употребленіемъ дерна* въ видѣ символа. Предположеніе это получаетъ несомнѣнность историческаго факта чрезъ сличеніе съ двумя мѣстами въ писцовыхъ книгахъ (выписяхъ?), данныхъ въ 1625 г. Сольвычегодскому монастырю на пожни и покосы (1). Въ одномъ мѣстѣ, гдѣ споръ идетъ о межахъ, говорится: «и Олешка положила земли себѣ на голову, отъѣлъ той пожни между...», въ другомъ: «и монастырскій служка положила земли на голову, ту спорную землю обшелъ». Авторъ дѣлаетъ замѣчаніе, что слова *дернь*, *одерень*, встрѣчаются только въ такихъ грамотахъ, которыя составлены въ бывшихъ владѣніяхъ Великаго Новгорода. На основаніи приведенныхъ фактовъ онъ заключаетъ, что если въ XVII столѣтіи символическій обходъ съ землею на головѣ былъ въ употребленіи въ странахъ, куда нѣкогда простиралось владѣтельство Новгорода, то тѣмъ болѣе надобно предполагать его существованіе, въ тѣхъ же мѣстахъ, въ вѣкахъ предшествующихъ, и ни въ чемъ иномъ, какъ въ заводѣ земли при отчужденіи ея *въ дернь*. Авторъ указываетъ далѣе на свидѣтельства, объ употребленіи символа дерна даже и нынѣ между простолюдинами въ рязанской губерніи. Покойный К. А. Неволинъ напротивъ, рѣшительно отвергалъ употребленіе у насъ когда либо символовъ. Мнѣніе свое, о несуществованіи у насъ вообще символическихъ дѣйствій, онъ основывалъ на томъ, что историческіе памятники не представляютъ и слѣдовъ ихъ (2), но вмѣстѣ съ тѣмъ онъ допускалъ употребленіе у насъ, въ древнія времена, нѣмыхъ памятниковъ происшествія, для удостовѣренія извѣстнаго факта на будущее время (3). Спрашиваемъ, какіе же это нѣмые памятники происшествія, если не символы? За симъ Неволинъ продолжаетъ: (4)

---

(1) См. статью Митрополита Евгенія, «О разныхъ родахъ присягъ у Славянъ Руссовъ», въ Вѣстникѣ Европы 1813 г. № 13. стр. 35—39. Статья эта помѣщена также въ Трудахъ Импер. Моск. Общ. ист. и древ. росс. III. 1826. г.

(2) Неволина, Исторія Россійскихъ Гражданскихъ Законовъ т. II. стр. 44. 45.

(3) Тамъ же, стр. 45.

(4) Тамъ же, примѣчаніе 183.

«исключеніе составляла бы передача земли съ употребленіемъ дерна, если бы можно было доказать, что она дѣйствительно у насъ существовала. Но, излагая исторію законовъ о собственности, мы покажемъ, что существованіе у насъ этого обряда не подтверждается историческими свидѣтельствами». Если даже подъ историческими свидѣтельствами понимать одни письменные акты, лѣтописи и т. п. сочиненія, то и на ихъ основаніи употребленіе символа дерна у насъ доказано <sup>(1)</sup>. Неволинъ и не оспариваетъ этого, но ограничиваетъ употребленіе символа случаями отвода межъ спорной земли, соотвѣтствующимъ отводу ихъ съ образомъ, утверждая, что употребленіе дерна относилось не къ общему и обыкновенному порядку отвода земли, а было однимъ изъ способовъ рѣшенія спорныхъ межевыхъ дѣлъ. Мы видѣли выше, что дѣйствительно, сохранившіяся до насъ свидѣтельства символическаго употребленія дерна, относятся къ подобнымъ случаямъ. Однако изъ этого нельзя еще заключить, что символъ дерна въ обыкновенномъ порядкѣ отвода не употреблялся, а только, что на такое употребленіе нѣтъ прямыхъ, и при томъ письменныхъ, доказательствъ. Косвенныхъ между тѣмъ много: тождество этого обычая почти во всѣ времена и у всѣхъ народовъ, и наконецъ самое употребленіе символа въ частномъ случаѣ даетъ право, съ вѣроятностью, заключить объ употребленіи его и въ общемъ порядкѣ.

По мнѣнію Неволіна <sup>(2)</sup> производство слова *одерень* отъ *дернь* едва ли можно признать правильнымъ: 1) «потому что употребленіе «дерна относилось не къ общему и обыкновенному порядку отвода земли, но къ отводу межъ спорной земли» — мы замѣтили уже, что это доказательство не убѣдительно.

2) «Выраженія *купить, продать въ дернь*, не представляютъ «близкаго перехода къ значеніямъ *купить, продать съ употребленіемъ дерна.*» Это также ничего не доказываетъ. Мы не думаемъ, что П. Д. Калмыковъ, вышеприведеннымъ выраженіемъ, хотѣлъ перевести слово въ слово выраженіе *купить одерень*, напротивъ, по нашему мнѣнію, это есть объясненіе его смысла, и значеніе этого предложенія то, что при передачѣ земли, совершенной на основаніи

---

<sup>(1)</sup> Выше стр. 10. примѣчаніе 1.

<sup>(2)</sup> Ист. Росс. Гражд. Зак. II, с. 116. 117.

договора купли продажи, при чемъ имѣло мѣсто передача символа дерна (для означенія передачи самой земли и всѣхъ правъ на нее), для выраженія пріобрѣтенія земли, стали говорить, *кутить одерень*, употребляя это выраженіе какъ нарѣчіе, означающее собою принадлежность земли тому лицу, которому дернъ передавался. Еще яснѣе дѣлается такое значеніе въ выраженіяхъ *въ одерень* и *въ дернь*.

3) «При такомъ словопроизводствѣ должно было бы принять, что, «когда говорится о *холопахъ дерноватыхъ* и проч., выраженіе о-«*дерень* употребляется въ переносномъ значеніи.» Конечно! такое предположеніе вовсе не противорѣчитъ характеру языка, находящагося на низкой степени развитія. Въ первобытномъ состояніи человѣкъ прибѣгаетъ къ чувственнымъ образамъ для выраженія своихъ мыслей въ языкѣ. Тѣ же самыя символы, которые въ практической жизни служатъ выраженіями его права на фактъ, употребляются и для выраженія понятія о немъ на словахъ. Въ разсматриваемомъ нами случаѣ, для выраженія крѣпости права, употребляется слово, означающее ту вещь или тотъ символъ, передачею котораго переносилось право.

4) «Объясненіе Шафарика совершенно удовлетворительно.» Въ какой мѣрѣ это справедливо мы сейчасъ увидимъ. Шафарикъ <sup>(1)</sup>, полагаетъ, что слово *одерень* имѣетъ свое начало въ финскомъ *deren*, которое будто бы означаетъ *firmus*, и *man-deren, terra firma*. Это предположеніе подтверждается, повидимому, тѣмъ, что слово *одерень* встрѣчается только въ новгородскихъ грамотахъ, писанныхъ въ странѣ, гдѣ искони было финскихъ племенъ. Но въ финскомъ языкѣ не существуетъ самостоятельнаго слова *deren*, въ немъ нѣтъ словъ, начинающихся буквою *d*, и даже такая форма совершенно противна духу финскаго языка. *Terra firma* выражается словомъ *man-ner*, и производнымъ отъ него, а не сложнымъ съ нимъ, *manteret*, <sup>(2)</sup> такъ что раздѣлить послѣднее слово на слова *man* и *teret*, изъ которыхъ послѣднее есть просто окончаніе, рѣшительно не возможно. Слово *одерень* встрѣчается уже въ XIV вѣкѣ: въ новгородскихъ

---

<sup>(1)</sup> Slowanské Starozitnosti, sepsal Safarik. w Praze. 1837. I. 14. §. 8. pag. 262.

<sup>(2)</sup> Rennvall, Lexicon linguae finnicae. Aboae. 1826. с. 312. По Шегрену въ его сочиненіи «О Зырянахъ» *mandera*—*das feste Land*. Авторъ свидѣтельствуетъ также, что и до сихъ поръ въ Архангельской губ. употребляется слово *одерень* въ значеніи. навсегда: безвозвратно.

кунчихъ и духовныхъ грамотахъ, въ новгородской лѣтописи, въ до-  
кончальныхъ и другихъ актахъ. Оно употребляется при продажѣ  
и покупкѣ земли, напр: «купи собѣ одерень» (одерене, одернь,  
«одирнь, одьрьнь») (1), «подарилъ одерень» (2), «продалъ одерень» (3),  
«купилъ себѣ въ одерень» (4), «продалъ есми въ дернь безъ выкупа» (5),  
«а земля покушнику и его дѣтемъ одерень и вѣвки» (6), «а купи  
себѣ одерень и своимъ дѣтемъ вѣвки» (7). Этими выраженіямъ въ  
другихъ грамотахъ, XV и XVI вѣка; соотвѣтствуютъ выраженія  
«вѣвки» (въ вилъ) (8) и «въ прокъ», «безъ выкупа» (9), и, въ  
одной западно-русской купчей, выраженіе: «*продалъ есми имѣне  
свое набытое обелъ вѣчно непороушимо*» (10). Далѣе слово одерень  
употребляется при продажѣ людей въ рабство: «*дѣти своѣ даяхуть  
«одьрень»*» (11), «*даяху отци и матери дѣти свое одьрень изъ  
хлѣба гостымъ»*» (12), «*а кто ти ся будешь продалъ пословицею  
Новоторжанъ одерень ...а грамоты одерноватыи»*» (13), «*куп-  
ная грамота черныцемъ водерень»*» (14), «*Тудоръ съ женою и  
дѣтми одерень»*» (15). Слово *дерноватый* встрѣчается еще въ

(1) А. Ю. № 17. гр. II-IV. VI-IX. XI-XX. XXIII. XXIV. XXIX. XXXIII.  
XXXIV. XXXVI.

(2) А. Ю. № 409. гр. VI., XIV и XV вѣка.

(3) Тамъ же, гр. VII.

(4) А. Ю. № 71. гр. XXVIII. XXX.

(5) А. Ю. № 19, стр. 40. столб. 2-ой, гр. 1322 г.; № 86. стр. 128. 1386 г.  
Временникъ Моск. Общ. ист. и др., кн. XVIII. М. 1834. Смѣсь, стр. 25 и 26.,  
грамоты 1313 и 1323 г.г.; Крестинина, Историческій опытъ о сельскомъ  
старинномъ домостроительствѣ двинскаго народа. Спб. 1783. въ 4., стр. 53.  
№ III.

(6) А. Ю. № 71. гр. X.

(7) А. Ю. № 71. гр. XXI.

(8) А. Ю. № 71. гр. V. XXII. XXV. XXVI. XXXI. XXXV. XXXVII.

(9) А. Ю. № 76. 1301. г.; 78.; 79.; 80.; 82. 1346. г.

(10) Архивъ истор. и практ. свѣденій относящихся до Россіи изд. Н. Ка-  
лачовымъ. Спб 1839. кн. III. Отдѣл. 5. стр. 12 — 14.

(11) Новгородская I Лѣтопись, стр. 33.

(12) Тамъ же, стр. 47.

(13) Древняя Россійская Вивлиофика. I. с. 78.; Карамзина Ист. Госуд. Росс,  
т. V. пр. 35.

(14) Исторія Россійской Иерархіи. т. V. стр. 123.

(15) Ист. Росс. Иерархіи т. III. стр. 123.

других грамотах XIV вѣка. <sup>(1)</sup> Въ Описаніи Румянцовскаго Музея Востокова <sup>(2)</sup> отпечатана обводная грамота 1491 г., въ которой, между прочимъ, сказано: «А что въ томъ же ободу Изборской «волости стражють лядины и пожни, ино тѣмъ людемъ «страдати по старинь, а господинъ Пскова съ тѣхъ лядинъ «и съ пожней дерну не ималъ, а посылалъ (князь и всѣ посадники) съ веча той слободь... переписати (такихъ то) и дали «господину Пскова тѣ слобожани серебро водерень. Да и гра- «моту тѣмъ слобожанамъ дахомъ дерноватую всѣмъ Пско- «вомъ на вель въ лѣто 6999». Ссылаясь на это мѣсто Неволинъ полагаетъ <sup>(3)</sup>, что *дернь* означалъ вообще деньги, денежную плату, цѣну вещи. Смысль приведеннаго мѣста даетъ однако только право заключить, что съ извѣстной земли, которая издавна обрабатывалась извѣстными лицами, до сихъ поръ «господинъ Псковъ *дерну* не ималъ», потому отражаетъ сановниковъ, которые ее переписываютъ. При этомъ владѣльцы платятъ (*даютъ*) *серебро въ дернь*, а сановники, переписавъ землю, даютъ имъ *дерноватую* на нее грамоту. Серебро, которое владѣльцы платятъ, при перепискѣ земли и выдачѣ грамоты, т. е. при отводѣ имъ земли въ собственность, или по крайней мѣрѣ въ постоянное беспорное владѣніе, называется здѣсь *дерномъ*. А это вовсе не доказываетъ еще, чтобы вообще деньги означались этимъ словомъ, а только что такимъ образомъ называлась плата, производимая лицами владѣвшими землею въ псковскомъ княжествѣ, когда земля переписывалась (отмежалась и отводилась) имъ и, полученіемъ грамоты на нее, они дѣлались законными владѣльцами. Въ началѣ XVII вѣка встрѣчается выраженіе «*дерновая заводъ*» <sup>(4)</sup>. Выраженіе это едва ли не самое важное доказательство употребленія дерна при отводѣ земли; вмѣстѣ съ тѣмъ слово «*дерновый*» яснѣ другихъ формъ свидѣтельствуетъ о своемъ происхожденіи отъ слова «*дернь*».

---

<sup>(1)</sup> Собраніе Государственныхъ грамотъ и договоровъ. I. № 13. № 28. А. Ю. № 409. стр. 430.

<sup>(2)</sup> Стр. 87.

<sup>(3)</sup> Истор. Рос. Гражд. Зак. II. стр. 117.

<sup>(4)</sup> А. Ю. Калачова. I. № 53. гр. X. столб. 243. стр. 25.



Изъ всѣхъ этихъ выраженій видно, что *одерень* выражаетъ мысль пріобрѣтенія или отчужденія вполне, навсегда, крѣпко. Нѣтъ далѣе никакихъ причинъ отвергать однородность, равнозначительность словъ *дернь* и *одерень* <sup>(1)</sup>. Можно было бы сказать, что приведенный П. Д. Калмыковымъ примѣръ (Опсковъ и Псковъ) употребленія приставочнаго *о* пейдетъ сюда, ибо здѣсь приставка сдѣлана была для благозвучія; но и подобное объясненіе оказывается излишнимъ, потому что во всѣхъ языкахъ встрѣчается гласная *о* какъ приставка. Мягкая форма *дернь*, вмѣсто *дернь*, встрѣчается и теперь еще въ тихвинскомъ уѣздѣ новгородской губерніи <sup>(2)</sup>.

И такъ, пока намъ не представятъ ясныхъ, положительныхъ доказательствъ о невозможности подобнаго словопроизводства, мы въ правѣ утверждать, что слова *одерень* и *въ дернь* и производныя отъ нихъ *дерноватый*, *дерновой*, *дерный*, выражающія собою принадлежность, крѣпость кому нибудь извѣстной вещи, суть одного корня съ словомъ *дернь*. Приведенное ихъ значеніе объясняется только тѣмъ, что, для выраженія крѣпости кому либо земли, употребляли слово, означающее символъ ея пріобрѣтенія, кусокъ земли, *дернь*, передача котораго служила выраженіемъ передачи самой земли, со всѣми

---

<sup>(1)</sup> Можно еще указать на слово *дерть*, въ выраженіяхъ: «тому всему дерть по наше первое докончаніе», «а что будетъ грабили ино тому всему дерть», XV вѣка, и «Тоаннь III учини дерть и погребь всему», сообщеніемъ которыхъ мы обязаны академику И. И. Срезневскому. Слово *дерть*, по видимому, происходитъ отъ глагола *драти* = отгнѣнть, уничтожить (въ знакъ уничтоженія договора, заключеннаго условія, сдѣлки, изодрали грамоту, служащую имъ выраженіемъ). Если произвести слово *дернь* изъ того же корня, тогда *дернь* = отодранный кусокъ земли. Можетъ быть что слово *драти* имѣло значеніе распахать. — Замѣтимъ еще, что въ литовскомъ и латышскомъ языкахъ встрѣчается цѣлый рядъ словъ, производныхъ отъ корня *deg* и означающихъ условіе, ряда, сговоръ, въ латышскомъ: *degrība*, также завѣтъ, въ литовскомъ *degiu*, *degeti*, условиться, нанимать, годиться въ Латышскомъ: *degreht*, *saderreht*.

<sup>(2)</sup> См. Дополненіе къ Опыту областного великорусскаго словаря. Въ церковно-славянскомъ языкѣ, XI вѣка, встрѣчается форма *дърнь* = *дернь*. Церковно-Славянскій Словарь Востокова подъ сл. *дърнь*: Григор. Богосл. *дърнь* вскроушъ на главѣ покладая. *Вскроушъ* = присягая, при присягѣ, для совершенія присяги. О подобномъ совершеніи присягъ, коими рѣшались споры о межахъ, вообще у Славянъ, см. въ приведенномъ сочиненіи П. Д. Калмыкова, стр. 86—91.

на нее правами. Изъ этого мы опять заключаемъ, что и въ Россіи употреблялся дернъ въ видѣ символа, для означенія передачи земли и что чрезъ передачу дерна, въ древнѣйшія времена, происходило укрѣпленіе земли, при переходѣ ея отъ одного владѣльца къ другому. Со временемъ, когда всѣ вообще описательныя, символическія выраженія языка стали выходить изъ употребленія — оставлены также слова *одерень* и позднѣйшая форма *въ дернъ*: они замѣнились выраженіями: *въ вѣлки*, *безъ выкупа*, *въ прокъ*, для изображенія вѣковой прочности новаго владѣнія, пріобрѣтенія права собственности. Съ прекращеніемъ употребленія дерна въ общемъ порядкѣ отвода земли, обычай этотъ сохранился лишь въ частныхъ случаяхъ отвода межъ спорныхъ земель, гдѣ онъ соотвѣтствовалъ, отводу земли съ образомъ и слѣдовательно былъ однимъ изъ способовъ рѣшенія спорныхъ межевыхъ дѣлъ. <sup>(1)</sup> Чѣмъ болѣе символъ дерна выходилъ изъ употребленія, тѣмъ болѣе забывали о символическомъ значеніи слова *въ дернъ*, имѣвшаго значеніе, какъ мы сказали, только при передачѣ земли, и указывавшаго на укрѣпленіе за извѣстнымъ лицомъ имущества. Въ такомъ же значеніи производныя слова дернъ: *дерный*, *одерноватый* употреблялись и относительно другихъ имуществъ, напримѣръ холоповъ.

Судя по характеру выраженій, въ составъ которыхъ вошло слово дернъ, происхождение и употребленіе его въ качествѣ символа поземельнаго права должно отнести къ глубокой древности, къ тѣмъ временамъ, когда одинъ фактъ замѣнялъ собою всѣ отношенія человека къ вещи. Все то, на что, въ настоящее время, мы смотримъ какъ на право, являлось дѣйствительностью, облеченною въ обязательную форму, въ физическій фактъ. Для человека въ первобытномъ его состояніи недоступно одно отвлеченное понятіе, какъ не существующее въ области физическаго міра. Къ имуществамъ, напримѣръ, онъ относитъ однѣ тѣла, мысль его останавливается на фактическомъ обладаніи, не возвышаясь до понятія объ отвлеченномъ правѣ собственности <sup>(2)</sup>. Потому согласно съ этими понятіями, пере-

---

<sup>(1)</sup> Смотр. выше мнѣніе К. А. Неволгина.

<sup>(2)</sup> См. также: Мейера, Древнее русское право залога, въ изданномъ имъ ж. Юридическомъ Сборникѣ, стр. 223—228.

дача вещи необходимо сопровождается передачею всёх на нее правъ; но права эти, безъ самой вещи, не имѣютъ мѣста въ представленіи. Все отношенія человѣка къ землѣ сопровождаются понятіемъ о фактическомъ владѣніи. Такъ, напримѣръ, особеннаго права залога нѣтъ, залогодатель передаетъ или, лучше сказать, продаетъ на срокъ займодавцу свою вещь, сохраняя лишь право на выкупъ. Залогъ тѣмъ болѣе сходенъ съ продажей, что вообще въ древнѣйшія времена во всякомъ договорѣ купли продажи выговаривалось право выкупа (1).

Тоже самое встрѣчаемъ мы и въ установленіи другаго рода отношеній лица къ недвижимымъ имуществамъ; такъ напримѣръ: чрезъ пожалованіе или уступку земли въ пользованіе, лицо, получившее это право, вступало въ распоряженіе оными, но вмѣстѣ съ тѣмъ особымъ договоромъ обязывалось, въ пространствѣ своихъ правъ, сообразоваться съ волею настоящаго хозяина земель и не присвоить себѣ окончательнаго владѣнія ими. Примѣры, съ этой цѣлью заключаемыхъ договоровъ, встрѣчаемъ мы даже и во времена позднѣйшія (2).

Совокупность всёхъ настоящихъ понятій нашихъ о правѣ заключалась въ фактическомъ отношеніи человѣка къ вещи. Фактъ обращенія вещей въ свою или постороннюю пользу, продолжаясь непрерывно, образовалъ цѣлый, послѣдовательный рядъ такого рода фактовъ, обыкновеніе, — какъ то издавна «*пошло*», и далъ происхождение понятію о *пошлинѣ* (ср. напр. выраженія «*псковскія пошлины*» въ Пск. Суд. Грам. или «*какъ то пошло у васъ то ваша добрая старина....*» въ посланіи Псковичамъ Митр. Кипріяна). Не одно существованіе факта владѣнія, но непрерывность его даетъ ему силу и значеніе. Сущность своихъ отношеній къ предметамъ правъ, въ тѣ времена, человѣкъ не могъ выразить иначе, какъ чрезъ опредѣленіе своихъ дѣйствій по отношенію къ предметамъ. Такъ о землѣ говорили, что ее *пашутъ*, *сидятъ* на ней, и съ нея *рубятъ*

---

(1) Неволина, Ист. Росс. Гражд. Зак. т. III. стр. 60.; Мейера, Древнее русское право залога, стр. 224—230.

(2) А. Э. I. № 74. 1462 г.; А. Ю. Калачова I. № 68. 1464 — 1474 г.; № 69. II. 1486 г.; № 118. I. II. III. 1461 — 64 г.; IV. 1492 г.; V. 1493 г.; VI. 1496 г.; VII. 1800 г.; VIII. 1808 г.; IX. 1822—23 г.; X. 1826—27 г.

лѣтъ. Господство же вообще чловѣка надъ вещами означалось словомъ *володѣти, владѣть*. Слово это одного и того же корня съ нѣмецкимъ *walten*, готскимъ *valdan*, древне-германскимъ *waltan*, англо-саксонскимъ *wealda*, латышскимъ *waldēt*, литовскимъ *valdėti* (завладѣть) <sup>(1)</sup>. Въ финскомъ языкѣ, куда корень эта перешла изъ скандинавскаго, встрѣчается слово *walta* — *dominium* <sup>(2)</sup>.

Значеніе понятія о владѣніи было гораздо обширнѣе настоящаго, потому что оно заключало въ своей сферѣ всѣ отношенія чловѣка къ вещи. Во «владѣніи» тогдашняго времени заключалось и право собственности и право владѣнія, въ томъ смыслѣ, какъ мы его понимаемъ нынѣ. Понятіе о правѣ собственности выразилось въ продажѣ вѣчки безъ выкупа, понятіе о правѣ владѣнія — въ условной продажѣ, изъ которой образовался современный залогъ.

Древнѣйшіе акты о приобрѣтеніи земли, сохранившіеся до насъ, были жалованныя на землю грамоты. На этомъ основаніи мы рассмотримъ сначала способъ приобрѣтенія земли пожалованіемъ, а потомъ перейдемъ къ другимъ способамъ: договорамъ и давности владѣнія.

#### ПРИБОРѢНІЕ ЗЕМЛИ НА ОСНОВАНІИ ПОЖАЛОВАНІЯ.

Мы уже сказали, что древнѣйшіе акты о приобрѣтеніи земли частными лицами <sup>(3)</sup> составляютъ жалованныя грамоты, въ пользу частныхъ лицъ отъ щедротъ князей, верховныхъ распорядителей общественной собственностью. Этому по видимому противорѣчатъ, со-

---

<sup>(1)</sup> Diefenbach, Vergleichendes Woerterbuch der gothischen Sprache. Frankfurt a. M. 1851. Th. I. c. 175.

<sup>(2)</sup> Rennvall, Lexicon linguae finnicae. Aboe, 1826.—Г. Гладковъ, въ своемъ сочиненіи «о вліяніи общественнаго состоянія частныхъ лицъ на ихъ право поземельной собственности» (стр. 24), по примѣру Морошкина, производитъ слово владѣть отъ волю — дѣяти — производство совершенно противное всѣмъ правиламъ лингвистики и рѣшительно невозможное. Оно напоминаетъ извѣстныя словопроизводства: testamentum отъ testatio mentis и tutuum, quia ex meo tuum fit.

<sup>(3)</sup> Принимая это выраженіе въ противоположность «лицамъ правительственнымъ», такъ что подъ первымъ подразумѣваются и монастыри и другія установленія, могутъ обладать имуществами.

хранившиеся до насъ, изъ XII столѣтїя, частныя акты, о переходѣ правъ на землю: купчая на землю подъ монастырь св. Антонїя Римлянина, съ которой сохранилась копія, свидѣтельствованная по приказанію царя Ивана Васильевича въ 1573 г. (1), равно и вкладныя пренед. Варлаама Хутынскаго, укрѣпившаго письменнымъ актомъ за своимъ монастыремъ принадлежавшія ему земли (2). Замѣтимъ во первыхъ, что до насъ не сохранилась подлинная грамота пренед. Антонїя Римлянина, по этому и нельзя утвердительно сказать, составлена ли она въ его время. Грамота могла быть составлена и послѣ его, а по преданію ему приписана. Но, относя ее даже къ XII вѣку, то изъ этого еще нельзя заключить, будто въ то время совершеніе подобныхъ актовъ частными лицами было уже въ обычаѣ. Антоній Римлянинъ былъ родомъ изъ Италїи, по этому привыкъ къ болѣе опредѣленнымъ отношенїямъ по имуществу нежели были тѣ, которыя въ то время существовали въ Россїи; прїобрѣтая землю для построенїя монастыря, онъ старался обезпечить свое прїобрѣтенїе изложениемъ его на письмѣ. Кромѣ того его купчую нельзя признать формальнымъ актомъ (3). Тоже самое или тому подобное должно сказать о вкладныхъ Варлаама Хутынскаго. Онъ хотя и не Грекъ, но принадлежалъ къ духовному сословію, имѣлъ вѣроятно болшую образованность нежели современники и, жертвуя свое имущество основанному имъ монастырю, поступалъ такъ, какъ поступали вѣроятно греческіе священники (4).

Во всѣхъ древнѣйшихъ грамотахъ мы встрѣчаемъ слово *дати* для выраженїя перехода правъ на землю, напр. «*a iazъ далъ рукою своією*». Въ приведенномъ выраженїи слово *далъ*, указываетъ на пожалованїе со стороны князя, которое подкрѣпляется объясненїемъ способа передачи: *рукою своією*. Последнее символическое выраженїе соответствуетъ древней передачи земли посредствомъ передачи ея символа — дерна. *Повелльъ іесмь сыноу своіему Всеволоду отдати* (5). Въ

---

(1) Карамзина, Ист. Гос. Росс. II. прим. 240.; Исторїя Россійской Іерархіи. т. III с. 123. 124.

(2) Доп. къ А. И. I. № 5.

(3) Объ этомъ см. ниже.

(4) Ср. также Никольскаго, о началахъ наследованїя по древнему русскому праву; с. 145 — 147.

(5) Доп. къ А. И. I. № 2. 1120 — 1132.

грамотѣ преи. Варлаама говорится: «се *вдале*», что повторається при означеніи каждаго отдѣльнаго участка земли (1).

Объ обрядѣ передачи, обычномъ въ тѣ времена, мы не имѣемъ никакихъ свѣдѣній. По этому остается только опредѣлить то значеніе, которое могли имѣть въ тѣ времена жалованныя грамоты, въ порядкѣ пріобрѣтенія и укрѣпленія власти отдѣльной личности надъ вещью. Разсмотримъ по этому то значеніе, которое соединялось съ ними при разборѣ споровъ о правѣ собственности на землю.

Древнѣйшія историческія свѣдѣтельства указываютъ, что на Руси право суда, всегда и вездѣ, принадлежало князю (2). Споряція стороны являлись передъ нимъ, излагали свое дѣло, и онъ рѣшалъ его, сообразно съ существовавшими обычаями и современными понятіями о правдѣ (3). Если же какія либо обстоятельства препятствовали князю лично присутствовать въ судѣ и рѣшать споры, то мѣсто его заступали приближенные сановники, волостели, которые княжескимъ именемъ производили судъ, что, со временемъ, обратилось въ обычай. Этотъ порядокъ тогдашняго судоустройства указываетъ намъ на то, какое значеніе и доказательную силу имѣли княжескія жалованныя грамоты. Самому князю, отъ лица котораго истекало пожалованіе землю, была извѣстна правильность владѣнія лица получившаго жалованіе, потому и всѣ рѣшенія волостелей, рѣшавшихъ споръ именемъ князя, относительно споровъ о пожалованныхъ земляхъ, основывались только на удостовѣреніи въ дѣйствительности жалованныхъ грамотъ, содержанію которыхъ они не могли противорѣчить. Изъ этого понятно, что доказательная сила жалованныхъ грамотъ была весьма значительна, хотя, конечно, всегда можно было найти предлогъ къ начатію какаго либо спора. Грамоты эти, по относительной своей ясности и опредѣлительности, почти всегда давали перевѣсъ передъ другими родами доказательствъ, которыхъ, въ то время, было весьма не много.

---

(1) Доп. къ А. И. I. № 5.; ср. также А. Э. I. № 12. 1393 г.

(2) Объ этомъ ср. Дмитріева, Исторія судебныхъ инстанцій, Москва 1859. стр. 6 — 9.

(3) Тамъ же.

Обращая вниманіе на значеніе и силу тогдашнихъ и нынѣшнихъ доказательствъ, мы видимъ между ними значительное различіе. Въ настоящее время, однѣ и тѣ же доказательства, въ различныхъ случаяхъ, могутъ имѣть весьма различное значеніе, которое всегда бываетъ условное или относительное, зависящее отъ существа самаго дѣла. Въ то время, напротивъ, значеніе доказательствъ было безусловное; каждое изъ нихъ имѣло вездѣ и всегда извѣстное, опредѣленное значеніе, опредѣляющее его преимущество или недостаточность въ сравненіи съ другими доказательствами, не смотря ни на какія постороннія обстоятельства дѣла. На внутреннее содержаніе и достоинство отдѣльныхъ доказательствъ обращалось мало вниманія. Главное ихъ значеніе лежало во внѣшней ихъ формѣ. Внѣшность во всемъ занимала первое мѣсто.—Что касается до значенія жалованныхъ грамотъ, въ случаѣ ихъ взаимнаго противорѣчія, то рѣшеніе могущаго произойти спора мы находимъ въ самихъ грамотахъ; такъ напримѣръ мы читаемъ во многихъ слѣдующее выраженіе: *а на которую грамоту иную даю, а на сю мою грамоту иныя грамоты нтъ* (1). Подобныя выраженія показываютъ, что въ обыкновенномъ порядкѣ дѣлъ уже извѣстны были случаи, въ которыхъ различныя грамоты вредили владѣльцамъ по пожалованію и побуждали ихъ прибѣгать къ общанію князя, не давать, по предмету пожалованія, какой либо другой грамоты, ограничивающей, какимъ бы то ни было образомъ, право настоящаго владѣльца. Подъ выраженіемъ «*иныя грамоты*», вообще, должно понимать такія, которыя отмѣняютъ прежнія. Такой смыслъ выше приведеннаго выраженія дѣлается совершенно яснымъ изъ одной грамоты бѣлозерскаго князя Михаила Андреевича, гдѣ мы читаемъ (2): «А на которые грамоты «грамоту свою дамъ, своему намѣстнику или рыбнику, а на сю грамоту, грамоты моей не дамъ; а будетъ ми дати на сю грамоту «своя грамота и азъ дамъ во имя Афанасьево грамоту свою, а будетъ на него имя Афанасьево грамота, ино Афанасьева грамота въ

---

(1) А. Э. I. № 17. 18. 21. 23. 28. 30. 33—37. 41. 47. 52. 53. 56: 79. 93. 100. 116. 379., изъ времени отъ 1460—1486 г.; А. И. I. № 25. 28. ок. 1420 г. А. Ю. Калачова, I. № 31. II. V. VII. 1432—1446 г.

(2) А. Э. I. № 374, 1435 г.

«грамоту». Содержаніе этого текста слѣдующее: «Въ моей власти на всякую грамоту дать другую (отмѣняющую) грамоту, намѣстнику моему или рыбнику (здѣсь противопоставляются другъ другу двѣ грамоты: одна выданная на имя *лица*, получившаго пожалованіе, а другая, отмѣняющая первую, препровожденная къ мѣстному начальнику), а на эту грамоту иной не будетъ, а если и случится мнѣ по этой грамотѣ дать другую, то она написана будетъ на имя Афонасія». Итакъ князь, по смыслу приведеннаго выраженія, добровольно отказывался отъ несомнѣнно принадлежавшаго ему права; но отказаться отъ него безусловно, признать кого бы то ни было независимый владѣльцемъ въ предѣлахъ своей державы, было бы несомнѣнно съ тогдашними понятіями о верховной преобладающей власти князя. Сохраненіе высшаго распоряженія землями своихъ подданныхъ, въ приводимомъ случаѣ князь оговариваетъ такъ, что, если, по какимъ либо правительственнымъ соображеніямъ, ему необходимо будетъ дать новую грамоту и ею или отмѣнить или ограничить пожалованіе, то онъ дастъ ее именно, на имя лица получившаго пожалованіе, а не намѣстника или другаго какого нибудь сановника, съ точнымъ обозначеніемъ, что она дана для отмѣненія пожалованія по прежней грамотѣ.

Во всемъ текстѣ упомянутой грамоты высказывается особенная заботливость князя, обезпечить свое пожалованіе отъ всѣхъ неблагоприятныхъ, для лица получившаго его, послѣдствій, которыя могли произойти даже отъ своихъ будущихъ распоряженій. Онъ ограждаетъ его, въ этомъ случаѣ, такою формальностью, которая могла защитить его противъ произвола сановниковъ и др. т. п. лицъ. На основаніи всего сказаннаго мы доходимъ до заключенія: 1) что въ жалованныхъ грамотахъ въ первый разъ выразилось понятіе объ отвлеченномъ правѣ на землю, 2) что это право отличалось во многомъ отъ того понятія, которое мы нынѣ соединяемъ съ нимъ. Изъ приведенныхъ нами частныхъ случаевъ пожалованія видно, что право на землю, пріобрѣтенное пожалованіемъ отъ князя, было лишь болѣе или менѣе обширнымъ правомъ владѣнія и пользованія, и что за княземъ всегда оставалась власть, лишить пожалованное лицо этого права, чрезъ совершенную отмѣну или передачу его другому лицу. 3) Отсюда слѣдуетъ, что всякая грамота, выданная на землю, пожалованную уже извѣстному лицу,



должна была собою отмѣнять прежнюю грамоту; и такое дѣйствіе она имѣла на одномъ томъ основаніи, что она выдавалась отъ князя *посль* перваго пожалованія, хотя бы отмѣненіе не было въ ней высказано. Сдѣланный нами выводъ прямо подтверждается словами вышеприведенной грамоты. Въ ней прямо сказано, что она *не* отмѣняется новѣйшею (*илою*) грамотою *лишь* въ *томъ* случаѣ, когда послѣдняя не написана съ означеніемъ имени лица, получившаго первое пожалованіе. Вышеприведенное выраженіе содержитъ въ себѣ ограниченіе дѣйствія княжескихъ грамотъ въ извѣстныхъ случаяхъ, значить, до этого постановленія, отмѣняющее ихъ дѣйствіе было неограниченно.

А) Отмѣняющая сила новѣйшей грамоты обуславливается извѣстною формальностью (обозначеніемъ въ грамотѣ имени лица, на которое вослѣдовало пожалованіе). Изъ всѣхъ этихъ условій, которымъ князь подчиняли отмѣняющую силу новыхъ жалованныхъ грамотъ, видно стараніе оградить лице получившее пожалованіе, въ пользованіи пріобрѣтенными правами. Изъ этого способа огражденія видно, что оно направлено не противъ нарушителей права изъ частныхъ лицъ, но противъ произвола и обмана со стороны лицъ правительственныхъ, въ рукахъ которыхъ находились дѣла по пожалованію земель. Такимъ средствомъ является выраженное въ приведенномъ выше примѣрѣ требованіе, чтобы въ грамотѣ, которая должна будетъ отмѣнить прежнее пожалованіе, всегда означено было имя лица, получившаго прежнее пожалованіе. Это дѣлается, очевидно, съ тою цѣлью, чтобы предупредить раздачу такихъ земель, которыя по прежнимъ пожалованіямъ, состояли уже за другими лицами. При означеніи земли однимъ только ея названіемъ, князь, не помня прежняго пожалованія, по докладу кого нибудь изъ своихъ сановниковъ, которымъ земля притомъ могла быть означена другимъ названіемъ или названо просто пустопорожнею, легко могъ согласиться на отдачу земли другому владѣльцу. Если же въ грамотѣ, вмѣстѣ съ названіемъ земли, означено было имя прежняго владѣльца, отъ котораго земля отбиралась, то онъ, въ тоже время, могъ сообразить, согласенъ ли настоящій переходъ владѣтельныхъ правъ съ его волею, и дѣйствительно ли въ его волѣ отмѣнить прежнее пожалованіе, и, во всякомъ случаѣ, онъ отвратилъ бы нежелаемый имъ переходъ, воспрещеніемъ, дабы на ту землю иной грамоты не давали.

Установленіе правила, что всякая грамота можетъ быть отмѣнена дѣйствіемъ новѣйшей только въ такомъ случаѣ, если въ послѣдней назначеніе ея высказано ясно и опредѣлительно, должно было положить предѣлъ произволу въ распоряженіяхъ жалованными имѣніями и сообщить большую твердость поземельнымъ владѣніямъ. Такимъ образомъ рѣшеніе частныхъ случаевъ, проложило дорогу новому юридическому правилу, что, какъ древнѣйшая, такъ и новѣйшая грамоты пользуются относительною силою, зависящею отъ извѣстныхъ условий, въ нихъ самихъ заключающихся.

Намъ остается сказать нѣсколько словъ о дѣйствительномъ (реальномъ) приобрѣтеніи земель, на основаніи пожалованія.

Лицу получившему пожалованіе, по выдачѣ жалованной грамоты, земля отводилась княжескимъ чиновникомъ, по указанію и назначенію самаго князя. Отводъ производился въ присутствіи свидѣтелей, людей стороннихъ изъ всѣхъ смежныхъ владѣній<sup>(1)</sup>. О совершеніи его составлялась грамота (отводная), въ которой, со всѣми подробностями, означались межи отведенной земли. Отводная грамота представлялась къ утвержденію князя, который приказывалъ «*подписать ее.*» Подпись эта чинилась дьякомъ. Впрочемъ составленіе такого акта, по видимому, не было обстоятельствомъ безусловно необходимымъ, потому что отводъ могъ быть доказываемъ и другими способами<sup>(2)</sup>. Актъ этотъ, во всякомъ случаѣ, не составлялъ собою неоспоримаго формальнаго доказательства произведенія отвода: именно, въ случаѣ спора о границахъ, дѣло рѣшалось не на основаніи его, но на основаніи показанія отводчика, или свидѣтелей, если то оказывалось необходимымъ. Отводная, не смотря на то, что была составляема княжескимъ чиновникомъ и подписываема дьякомъ<sup>(3)</sup> по утвержденіи

---

(1) Неволина, Объ усп. гос. меж. с. 127. 140. 141 138. 139.

(2) Тамъ же, с. 142.

(3) Ср. А. Э. I. № 374., жалованную грамоту бѣлозерскаго князя Михаила Андреевича Аѳонасію Внукову и отводную на тѣ же земли, отпечатанную въ А. Ю. № 144. стр. 163 столбецъ 2-й: «А въ сию грамоту въ отводную князь Михайло Андреевичъ возрѣлъ и велѣлъ ее подписати. А подписалъ Назарій дьякъ». — «По сей грамотѣ Князь Михайлъ Ондреевичъ спросилъ Василія Федоровича (отводчика): таковъ ли былъ отводъ землямъ Оѳонасію Внукову? И Василій Федоровичъ такъ отвѣчалъ: таковъ господине. И потому Князь Михайлъ Ондреевичъ Оѳонасію оправилъ а Ушака (жтца) обвинилъ въ той землѣ на

князя, не имѣла значенія формальнаго акта. Напротивъ того изъ приведенной грамоты видно, что когда у владѣльца однимъ изъ сосѣдей оспаривались границы владѣній и владѣлецъ этотъ въ доказательство своего права представлялъ составленную княжескимъ чиновникомъ отводную, утвержденную княземъ, то послѣдній для рѣшенія спора требовалъ показанія отводчика, дѣйствительно ли имъ отведены земли въ границахъ писанныхъ въ отводной. Дѣло рѣшалось по показанію отводчика о справедливости означенныхъ въ грамотѣ границъ. Изъ этого порядка производства спорныхъ дѣлъ видно, что, хотя грамоты сами по себѣ и не составляли самостоятельныхъ доказательствъ, но заключали въ себѣ указаніе на нихъ. По этому, для рѣшенія спора, слѣдовало доказать правильность содержанія грамоты, что и доказывалось объявленіемъ того самаго лица, которое отвело землю, о томъ, что отводъ произведенъ имъ по означеннымъ въ грамотѣ межамъ. О рѣшеніи спора согласно съ отводной на ней дѣлалась надпись. Этою надписью прекращались всѣ, могущіе когда либо возникнуть споры о границахъ данныхъ владѣній, такъ какъ справедливость содержанія грамоты доказана уже показаніемъ самаго отводчика и утверждена рѣшеніемъ князя, по спорному дѣлу состоявшемуся. — Такимъ образомъ грамота изъ неформальной перешла въ формальную и сдѣлалась самостоятельнымъ доказательствомъ.

Отводныхъ древнѣйшихъ временъ, на основаніи которыхъ отводились земли, пріобрѣтенныя въ силу договора или по пожалованію, сохранилось весьма мало. Изъ отпечатанныхъ въ Актахъ Юридическихъ таковыми оказываются лишь № 143 и 144, до 1485 года; всѣ другія слѣдуетъ признать разбѣжными, (которыми раздѣлялись смежныя владѣнія, или не имѣвшія межъ вовсе, или имѣвшія лишь спорныя) какъ полюбовными такъ и третейскими <sup>(1)</sup>.

#### ПРИБРѢТЕНІЕ ЗЕМЕЛЬ НА ОСНОВАНІИ ДОГОВОРОВЪ.

Перейдемъ теперь къ извѣстіямъ о пріобрѣтеніи земли частными лицами отъ частныхъ же лицъ, на основаніи договоровъ купли про-

---

усть Вашкуица, противу Ушаковы деревни и пожни, и присудилъ землю и пожни Оеопасію».

<sup>(1)</sup> Ср. напр. А. Ю. № 140. 1462 г.; 141. 1482 г.; 142. 1483—1502 г. г.; 145. 1503 г.

дажи, мѣны, даренія и т. д. Весьма скудныя по этому предмету свѣдѣнія не простираются далѣе XIV вѣка. Причина этому заключается въ существовавшихъ обычаяхъ устнаго заключенія договоровъ и публичнаго приведенія ихъ въ исполненіе. Мнѣніе о публичности исполненія договоровъ основывается на общемъ характерѣ гражданскихъ отношеній того времени. Члены отдѣльныхъ родовъ жили большею частію нераздѣльно, а потому частная поземельная собственность хотя и существовала, но понятіе объ ней было весьма смутно и неопредѣленно. Во всякомъ случаѣ она постоянно находилась подъ вліяніемъ всего общества. Для членовъ рода, конечно, не было безразлично, кто будетъ участникомъ въ ихъ общемъ поземельномъ владѣніи и потому всякій переходъ права на поземельную собственность принималъ видъ общественнаго дѣла, была ли то уступка, мѣна, продажа или какого либо другаго рода договоръ. Зная всегда о заключаемыхъ условіяхъ уступки земли, члены рода или предупреждали переходъ ея въ другія руки чрезъ выкупъ участка, или принимали чужеродца въ свой союзъ на правахъ соучастника. Частое повтореніе приѣма въ свою общину членовъ иныхъ родовъ превращало роды въ поземельные союзы. Въ послѣднемъ видѣ связь, соединяющая членовъ извѣстнаго общества была уже не кровь, а земля, т. е. владѣніе извѣстнымъ участкомъ родоваго имущества. Конечно, переходъ родовъ въ поземельные союзы совершился не вдругъ; много нужно было времени, чтобы изгладить признаки союза крови и соединить членовъ общества только общностью ихъ поземельныхъ интересовъ. (Право выкупа, въ томъ видѣ, какъ оно сохранилось у насъ до сихъ поръ, свидѣтельствуетъ о своемъ происхожденіи изъ родоваго быта, между тѣмъ какъ то-же самое правило, по германскому городовому праву, обращено въ общинное, такъ напр. право выкупа земли принадлежитъ сосѣду и вообще членамъ того общества, къ которому принадлежитъ продавецъ. *Nachbarrecht*). Такимъ образомъ, въ древнѣйшія времена, при продажѣ поземельныхъ собственности не только присутствовало, но и принимало участіе большинство членовъ рода, или не допуская уступки извѣстнаго участка посредствомъ выкупа, или подтверждая договоръ допущеніемъ его. Всякій споръ по поводу перехода какого либо участка земли могъ быть рѣшенъ показаніями лицъ, знавшихъ о его заключеніи и, въ частности, лицъ

присутствовавшихъ при исполненіи договора (1). Последнее послужило основаніемъ тому, что и впоследствии, когда уже родовой интересъ исчезъ, договоры заключались не иначе, какъ въ присутствіи *людей добрыхъ, судныхъ, людей стороннихъ* (2), въ тѣхъ видахъ, чтобы они, въ случаѣ необходимости, могли свидѣтельствовать о происшедшемъ (3). Вѣроятно даже и то, что люди эти были первыми судьями (4), по спорнымъ дѣламъ о переходахъ имущества, потому что имъ болѣе другихъ были знакомы всѣ обстоятельства дѣла. Какъ бы то ни было, рѣшали—ли они дѣло непосредственно или рѣшеніе его, согласно съ ихъ свидѣтельствомъ, истекало отъ старѣйшинъ общества, во всякомъ случаѣ они играли самую значительную роль въ спорахъ о поземельной собственности и вся участь дѣла зависѣла отъ ихъ показаній. Потому личность свидѣтельствующихъ, съ теченіемъ времени принимала въ глазахъ общества постепенно большее значеніе. Главное вниманіе обращалось на возможную достовѣрность показаній свидѣтеля: на то, могъ ли онъ знать происшествіе и правильно судить о немъ, и за симъ уже разсматривалась сущность его показаній. Стали различать *видоконъ* и *послуховъ*. Первое слово въ совершенствѣ выражаетъ свойство свидѣтеля, лично присутствовавшего при покупкѣ и передачѣ имущества. Послухомъ же называется тотъ, кто слышалъ, напр. объявленія сторонъ о заключенномъ ими договорѣ. Во всѣхъ случаяхъ, когда дѣло касалось до извѣстнаго факта, требовалось показаніе свидѣтелей; тамъ же, гдѣ дѣло шло о поступкахъ и образѣ жизни извѣстнаго лица, или о фактѣ большинству извѣстномъ, требовалось показаніе *людей стороннихъ*—напр. въ случаѣ продажи земли, если при этомъ присутствовало много лицъ. О дѣйствительномъ переходѣ земли могли дать показаніе сторонніе люди, лично присутствовавшіе при ея отводѣ старымъ владѣльцемъ новому и передачѣ последнему куска дерна, символа права владѣнія землею.

---

(1) Неволлина, объ усп. гос. межеванія, с. 140. 158.

(2) И. Энгельмана, Гражд. Зак. Исковской судной грамоты, стр. 137—139.

(3) Неволлина, объ усп. госуд. меж. с. 141.

(4) Судъ 12 мужей.

Впослѣдствіи, когда условія заключеннаго договора стали излагаться въ письменныхъ актахъ, послухи, въ качествѣ *свѣдущихъ людей*, рукоприкладствомъ своимъ удостовѣряли, что изложенныя на бумагѣ обстоятельства дѣла, или условія договора, вполне соотвѣтствуютъ дѣйствительности. Такимъ образомъ послухи обратились въ *свѣдѣцъ*, соотвѣтствующихъ нынѣшнимъ свидѣтелямъ.

И такъ договоры о пріобрѣтеніи поземельныхъ владѣній заключались словесно; за тѣмъ сущность ихъ или содержаніе, а равно имена свидѣтелей, излагались на письмѣ, для сохраненія въ памяти главныхъ условій сдѣлки и именъ ея свидѣтелей, показанія которыхъ были главнымъ средствомъ доказательства договоровъ. Однако мы увидимъ, что въ нѣкоторыхъ случаяхъ купля продажа земли утверждалась княжескою жалованною грамотою <sup>(1)</sup>. Такое утвержденіе относилось и не къ однимъ тѣмъ случаямъ, когда земля пріобрѣталась покупкою изъ княжескихъ владѣній <sup>(2)</sup>, но встрѣчается и тогда, когда эта послѣдняя на основаніи договора купли продажи, переходила изъ частнаго владѣнія въ частное <sup>(3)</sup>. Въ первомъ случаѣ, выдача подобной утвердительной грамоты весьма понятна и значеніе ея ясно: ею утверждается со стороны князя заключенный договоръ и, въ частности, новый пріобрѣтатель признается собственникомъ пріобрѣтенной имъ земли. Князь являлся какъ собственникъ земли, которая по этому самому, конечно, можетъ быть продана лишь съ его согласія и утвержденія. Совершенно другое значеніе слѣдуетъ приписать жалованной княжеской грамотѣ, въ томъ случаѣ, если ею утверждается договоръ о переходѣ земель изъ одного частнаго владѣнія въ другое. Изъ одного того обстоятельства, что переходъ земель отъ частныхъ лицъ къ частнымъ иной разъ утверждается княжескою жалованною грамотою — мы не имѣемъ еще права заключить, что будто бы князь считался собственникомъ

---

<sup>(1)</sup> См. ниже.

<sup>(2)</sup> А. А. Э. I. № 68. до 1461 г. (монастырю).

<sup>(3)</sup> А. Э. I. № 163. 1318 г. (част. лицу); № 36. 1438 г.; № 20. 1421 г. (монастырямъ); № 213. 1347 г.; № 374. 1433 г. (част. лицамъ); А. И. I. № 74. 1462 — 1467 г.; № 83. 1472 г. (монастырямъ); А. Ю. № 3. стр. 6. до 1444. мон.); № 9. с. 18. до 1484 г. (част. лиц.); № 3. с. 8.; с. 9.; (мон.). —

всей земли и частной собственности вовсе не существовало. До этого заключенія не допускаетъ насъ то обстоятельство, что сохранились указанія на множество случаевъ перехода земель, не утвержденныхъ жалованными грамотами. При томъ такія жалованныя грамоты выдавались всегда по особеннымъ просьбамъ, и болѣе всего монастырямъ, духовнымъ и другимъ лицамъ, пользовавшимся особеннымъ покровительствомъ князя (1), однако и другимъ частнымъ лицамъ (2). Значеніе этихъ грамотъ, по нашему мнѣнію, заключается въ выраженіи верховной власти князя, въ силу которой онъ, управляя верховною судебною властью, по просьбѣ частнаго лица, гарантируетъ спокойное его владѣніе приобрѣтеннымъ имъ имуществомъ. Весьма понятно, что въ тѣ времена, когда доказательство правильнаго приобрѣтенія чрезъ показанія свидѣтелей было такъ затруднительно, лица, для огражденія своего права, прибѣгали къ вѣрнѣйшему средству: удостовѣренію и утвержденію приобрѣтенія земли со стороны той же самой власти, которая въ случаѣ оспариванія должна была рѣшить возникшій споръ. Такое признаніе со стороны князя чьего либо владѣнія правильнымъ замѣняло собою гарантію владѣнія со стороны общества, заключающуюся въ исчезающей гласности переходовъ владѣльческихъ правъ и общезвѣстности поземельныхъ отношеній. Такъ было во всѣхъ тѣхъ странахъ, гдѣ преобладающая княжеская власть замѣняла собою всю дѣятельность общества. Совершенно другое было во Псковѣ и Новгородѣ, гдѣ, при раннемъ и значительномъ развитіи общественныхъ отношеній, личная власть князей не достигла до подобныхъ размѣровъ, какъ въ прочей Россіи. Здѣсь, какъ мы увидимъ въ послѣдствіи, право отдѣльныхъ лицъ на ихъ поземельныя владѣнія развивалось постепенно, подъ защитою правильно развившейся судебной власти и обычнаго права.

---

(1) А. Э. I. № 36. 1438 г.; № 68. до 1461 г.; А. И. I. № 74. 1462 — 67 г.г.; № 81. 1464 — 1501 г. г.; 83. 1472 г.; А. Ю. № 5. стр. 8 и 9. «грамота ободная», жалованная грамота, въ которой описаны всѣ монастырскія земли.

(2) А. Ю. № 9., объ этомъ см. ниже; также выше прим. 3. на стр. 28. и Дмитриева, Исторія судебныхъ инстанцій. Москва. 1839 г. стр. 326.

При рассмотрѣніи жалованныхъ грамотъ, на предметъ купли продажи, необходимо обратить вниманіе и на то, что они выдавались въ различной формѣ, а именно: или въ видѣ общаго дозволенія приобрести землю въ известной мѣстности <sup>(1)</sup>, (кажется что эти грамоты относились только къ приобретению земель отъ казны) или въ видѣ утверждения за приобретателемъ приобретенной уже имъ земли <sup>(2)</sup>. Въ Актахъ Юридическихъ сохранились до насъ купчія грамоты, относящіяся къ XIV и XV столѣтіямъ. Содержаніе ихъ вообще однообразно, съ небольшими только измѣненіями. Всѣ онѣ начинаются такъ: «*Се лѣзъ*» такой-то «*купи*» у такого-то такую-то землю: *островъ, половину отциль его.... юрля земля и Юрмольская и въ Нары и притеробы и въ лѣсъхъ участокъ...., перевъсицо, село, тони, землю.... три села.... малои рыбьи ловли, земли село или Корелко наволокъ, землю и воду и пожни и рыбныя ловища и всякія угодыя; лоскутъ земли на Юрмоли, орамой узкую веретею; Малой Юрми рьки отъ устья до верховья два жеребья и съ спынными наволоки, съ бобровыжи ловищи и съ польшижи лѣсами и съ путиками полъ дворища и польогородца на гори, на заецкомъ поли. полтолца орамой земли, полтолца орамици и на кизу половина орамици и бережного лоскута половина орамици... и пожни и притеребъ и полпутика и т. д. — Изъ приведенныхъ примѣровъ видно, что земля въ грамотахъ опредѣляется съ большею или меньшею точностью; въ нихъ исчисляются всѣ ея составныя части и принадлежности, а въ болшей части случаевъ означаются и самыя межи <sup>(3)</sup>. Въ другихъ грамотахъ <sup>(4)</sup>, межи означены весьма подробно, а въ нѣкоторыхъ вмѣсто означенія межъ поименованы другія сосѣднія пограничныя владѣнія. Наконецъ существуютъ примѣры, что въ грамотѣ нѣтъ указаній ни на межи ни на пограничныя владѣнія и сказано просто «*все члѣмъ владѣль про-**

(1) А. Ю. № 9. стр. 18 столб. 2-ой., А. Э. I. № 20. № 36. № 165.

(2) А. Ю. № 141.—А. Э. I. № 68. № 213. № 374.—А. И. I. № 74. № 83.

(3) А. Ю. № 71. II. VIII. XVI. XXXVII, «а межи тое земли по старымъ межамъ».

(4) А. Ю. № 71. IV. VI. XII. XIV. XV. XX. XXII—XXIV. XXVII. XXXIV. XXXV.



*давецъ*». За опредѣленіемъ продаваемаго имѣнія слѣдовало означеніе цѣны имущества и правъ на него покупателя. Говорится, что земля покупается *впрокъ, въ дернь, одерень, безъ выкупа*, или даже... *а боля (продавцамъ) не надобъ у (покупаемой) земли, усидаются (продавцы)... сами съ своимъ племенемъ* <sup>(1)</sup>..., или поставляется въ обязанность продавцевъ очистить землю отъ всѣхъ стороннихъ притязаній. Иногда въ таковой грамотѣ излагаются правила относительно раздѣла земли между покупателями <sup>(2)</sup>, или выговаривается продавцомъ право предпочтительной покупки проданной имъ земли, за известную сумму, въ томъ случаѣ, если земля эта, самимъ настоящимъ покупщикомъ или его потомствомъ, назначена будетъ въ продажу <sup>(3)</sup>; въ другой грамотѣ сказано: *А буде (покупщику) не до земли, ино мимо земца не продати* <sup>(4)</sup>. Наконецъ означались имена свидѣтелей, присутствовавшихъ при совершеніи договора, имя лица писавшаго запись <sup>(5)</sup>, и лица находившагося при приложеніи печати. Последнее лицо былъ или самъ продавецъ <sup>(6)</sup>, или кто либо другой, по его порученію и довѣрію <sup>(7)</sup>. Грамота XXVIII представляетъ собою единственный примѣръ того времени, что купчую, для приложенія къ ней печати, явилъ самъ покупщикъ: «*велъца приложитъ печать по любви Фелиппей*», что объясняется покушкою земли покупщикомъ у своей жены, «по любви» довѣрившій своему мужу приложеніе печати къ грамотѣ о продажѣ.

Изложивъ, такимъ образомъ, содержаніе и форму купчихъ грамотъ, рассмотримъ ближе значеніе, которое приписывалось имъ, въ тѣ времена, въ порядкѣ приобрѣтенія и утвержденія правъ на земли. Купчія по большей части, хотя и не всѣ, называютъ себя грамотами <sup>(8)</sup>. Слово грамота есть греческое, *τά γράμματα*, письмо, сочиненіе, всякій

<sup>(1)</sup> А. Ю. № 71. I.

<sup>(2)</sup> А. Ю. № 71. I.

<sup>(3)</sup> А. Ю. № 71. X.

<sup>(4)</sup> А. Ю. № 71. XXIV.

<sup>(5)</sup> А. Ю. № 71. I. IV. VI. XXV. XXX. XXXII. XXXIV. XXXVI. въ гр. XVI. это былъ «сотскій».

<sup>(6)</sup> А. Ю. № 71. гр. I. II. IV—XII. XIV—XVII. XX. XXI. XXIV—XXVI.

<sup>(7)</sup> А. Ю. № 71.; въ гр. XXII. одинъ изъ послуховъ; въ гр. XIX. посторонній человекъ.

<sup>(8)</sup> А. Ю. № 71. гр. IV. VI. XVI. XXV. XXX. XXXIV. XXXVI. № 72.

письменный документъ, къ какому бы роду таковыхъ онъ по своему содержанію не относился. Въ нашей древней литературѣ, названіе грамота имѣетъ довольно обширное значеніе: оно есть названіе вообще всякаго акта, какъ формальнаго, такъ и не формальнаго, т. е. не имѣющаго своего безусловнаго опредѣленнаго значенія. Что касается договорныхъ, и въ частности, купчихъ грамотъ, то они въ кругѣ юридической письменности XIV и XV вѣковъ имѣютъ довольно ограниченное значеніе. Въ этомъ мы убѣдимся разсматривая такъ называемыя «*правыя грамоты*», въ которыхъ опредѣляется ихъ значеніе, какъ доказательствъ принадлежности извѣстной земли извѣстнымъ лицамъ (1).

Въ Правой грамотѣ № 1-й, споръ идетъ о принадлежности одного поземельнаго участка. Обѣ стороны представляютъ, въ доказательство своихъ правъ, грамоты, во всемъ соотвѣтствующія описаннымъ нами выше. Какъ же рѣшается этотъ споръ? Еслибъ грамоты эти представляли собою настоящіе формальные акты, въ теперешнемъ смыслѣ этого слова, тогда доказательство о подлинности одного, или неподлинности другаго акта рѣшило бы и самое дѣло. Но объ этомъ и рѣчи нѣтъ. Вниманіе обращается не на форму, а на содержаніе грамотъ: судъ предписываетъ обѣимъ сторонамъ доказать дѣйствительность содержанія грамотъ, показаніями означенныхъ въ нихъ послуховъ — вотъ единственный способъ доказательства, которымъ мо-

---

(1) Правыя грамоты, отпечатанныя въ Актахъ Юридическихъ № 1—19, въ Актахъ относящихся до юридическаго быта древней Руси, изд. Калачовымъ. Спб. 1886 г. № 52, хотя составляютъ весьма важный матеріалъ не только для исторіи нашего судопроизводства, но и всего гражданскаго права, оставались до сихъ поръ почти безъ всякаго вниманія. Относительно виѣшней формы они разсмотрѣны были г. Федотовымъ Чеховскимъ, въ рѣчи его «О формѣ и содержаніи правыхъ грамотъ», отпечатанной въ Публ. Акт. Унив. Св. Владиміра по истеченію 1848 г., Кіевъ 1849 г. Значеніе ихъ въ дѣлопроизводствѣ разсматривали: И. Бѣляевъ, въ статьѣ «Списки судные и докладные и грамоты правыя и безсудныя въ Московскомъ Государствѣ», отпечатанной въ Архивъ Ист. Юр. свѣд. о Россіи, Н. Калачова. к. II. ч. I. Слѣдъ с. 115—133, и Д. С. «Дополнительное замѣчаніе о правыхъ грамотахъ» тамъ же с. 133—137. Какъ источниками, свидѣтельствующими о судоустройствѣ и судопроизводствѣ того времени, пользовался ими въ первый разъ Г. Дмитриевъ, въ своемъ сочиненіи «Исторія судебныхъ инстанцій и гражданскаго апелляціоннаго судопроизводства отъ судебника до учрежденія о губерніяхъ». Москва. 1839.

жетъ быть рѣшенъ споръ о совершеніи или несовершеніи договора или его подлинности. Но даѣе дѣлается еще видѣть малое значеніе грамотъ при рѣшеніи споровъ, и то, что показанія свидѣтелей однѣ только имѣютъ доказательную силу. Къ назначенному сроку одна изъ сторонъ не является. Доказательства другой стороны, какъ бы слабы они нибыли, этимъ самымъ должны были сдѣлаться безспорными и дѣло должно быть рѣшено на ихъ основаніи. Въ нашемъ случаѣ, не смотря на неявку другой стороны, явившаяся сторона должна представить послуховъ, на основаніи показаній которыхъ полагается рѣшеніе. Еслибы грамота имѣла хотя самую незначительную доказательную силу, то, чрезъ неявку противной стороны, она должна была сдѣлаться неосоримою, но такъ какъ ничего подобнаго въ приведенномъ случаѣ не было, то мы вправѣ утверждать, что грамота сама по себѣ не служитъ доказательствомъ и что она лишь указываетъ на средства доказать дѣйствительность своего содержанія. Главнымъ доказательствомъ заключенія договора и приобрѣтенія земли служатъ послухи и ихъ показанія. Неявкою другой стороны они получаютъ характеръ доказательствъ неоспоримыхъ, такъ что дѣло рѣшается по нимъ, безъ дальнѣйшаго разбора. Еслибы спорящія стороны представили равносильныя доказательства, то дальнѣйшее разбирательство спора потребовало бы новыхъ аргументовъ. Но этого не было. Изъ всего этого видно, что прямая доказательная сила грамоты тождественна съ доказательной силой голословнаго показанія. Если справедливость ихъ признается другою стороною, то они составляютъ полное доказательство, т. е. тогда, собственно говоря, никакого спора нѣтъ, если же этого нѣтъ, то справедливость ихъ содержанія должна быть доказана. Единственная польза грамоты, при обсужденіи спорнаго дѣла, заключается въ томъ, что она сама указываетъ на средства доказать правильность своего содержанія.

Обратимся къ другому случаю. Въ правой грамотѣ № 3 споръ идетъ о правѣ владѣнія пустошью. Обѣ стороны ссылаются на показанія своихъ старожиловъ о давнемъ владѣніи ею. Показанія ихъ противорѣчатъ другъ другу, слѣдовательно, на основаніи одного изъ этихъ показаній дѣло можетъ быть рѣшено, но лишь только въ томъ случаѣ, если одной сторонѣ удастся доказать ложность показаній другой. Для этой цѣли истецъ, представитель монастыря, желая изобличить ответчи

ковых старожиловъ въ ложномъ показаніи, представляетъ въ судъ то лице, отъ котораго земля поступила во владѣніе монастыря. Прежній владѣлецъ, подарившій землю монастырю, показываетъ, что спорная земля имъ дѣйствительно подарена монастырю. На вопросъ о доказательствахъ, онъ объявляетъ, что данная грамота (въ которой означены свидѣтели даренія) имъ отдана была княжескому писцу, нѣсколько лѣтъ тому назадъ описывавшему всѣ окрестныя земли. Въ бумагахъ писца дѣйствительно находятъ копию съ грамоты, однако безъ означенія въ ней именъ послуховъ, присутствовавшихъ при совершеніи даренія и безъ означенія имени дьяка, написавшаго грамоту. Въ грамотѣ, такимъ образомъ, недостаетъ того, что составляетъ главную ея силу, именно: недостаетъ именъ свидѣтелей, показаніями которыхъ дѣло могло быть рѣшено. Грамота по этому лишена всякаго значенія, хотя, можетъ быть, дарителемъ представлена была правильная грамота, и та пропала безъ его, дарителя, вины. Такимъ образомъ, приведенное со стороны истца доказательство оказалось недѣйствительнымъ и ему не удалось, доказать ложность показаній старожиловъ противной стороны. Отвѣтчики—крестьяне тяглые—съ своей стороны показываютъ, что старожилы монастыря свидѣтельствовали ложно и утверждаютъ, что спорная земля ни въ какомъ случаѣ не могла быть подарена монастырю, потому что она земля тяглая, и что поэтому прежній владѣлецъ, если бы даже когда нибудь владѣлъ этою землею, то не вправѣ былъ распоряжаться ею въ пользу монастыря. Противъ этихъ доводовъ прежній владѣлецъ представляетъ суду *старую* дарственную запись, по которой земля, еще передъ тѣмъ какъ онъ ею владѣлъ, была за монастыремъ, т. е. съ своей стороны доказываетъ, что земля не тяглая и такою не была. Въ этой грамотѣ опять свидѣтелей присутствовавшихъ при дареніи, по неизвѣстной причинѣ, не означено. Но данная подтверждена жалованною княжескою грамотою. Въ ней земля называется монастырскою и утверждается за монастыремъ. Жалованная грамота, какъ формальный актъ, имѣющій извѣстное значеніе, составляетъ полное доказательство. Имѣя извѣстную опредѣленную форму, она не подлежитъ сужденію относительно внутренняго своего содержанія. Если она формально правильна, то доказательствомъ этой формальной ея правильности доказывается и правильность ея содержанія. Приведенныя же выше, дарственная и куп-

чая грамоты, не имѣя значенія формальныхъ актовъ, не подлежатъ сужденію относительно своей формы, и если онѣ оспариваются, то касательно содержания, а не съ формальной стороны. Совершенно другое бываетъ съ жалованною грамотою. Она разсматривается касательно формы и оказывается, что «у князи у Михайловы грамоты у жаловалныя печать не княжа Михайлова, подписалъ и запечаталъ грамоту княже Михайлову бояринъ его.....», и хотя все это оговорено въ самой грамотѣ, однако она, по несоблюденію формы, должна быть признана недѣйствительною, слѣдовательно правильность содержания данной грамоты, т. е. дѣйствительность договора даренія, не доказана, она по этому лишена всякаго значенія, и такъ какъ истецъ не въ состояніи былъ, ни доказать своего права иными доказательствами, ни опровергнуть доводы отвѣтчиковъ—крестьянъ, то онъ потерялъ свой искъ, а крестьяне оправдались.

Правая грамота № 9 представляетъ намъ подобный случай; здѣсь купчая грамота подтверждается жалованною княжескою грамотою. Споръ идетъ о правѣ собственности на двѣ деревни. Истцы-крестьяне обвиняютъ какаго то Злобина въ насильственномъ владѣніи черными великокняжескими землями. Прикащику владѣльца (отвѣтчика) назначается срокъ, на который онъ обязуется представить предъ судомъ самого владѣльца. Отъ испцовъ между тѣмъ отбираются всѣ необходимыя показанія. Притязанія ихъ, по большей части, основываются на показаніяхъ старожиловъ, свидѣтельствующихъ о томъ, что спорныя деревни 40 лѣтъ тому назадъ были черными землями, что отвѣтчикъ ими завладѣлъ 25 лѣтъ тому назадъ. Оправдываясь въ долговременномъ молчаніи истцы говорятъ: «что отвѣтчикъ на тѣхъ у себя деревни сказывалъ грамоты жалованныя, да грамоты намъ не показалъ». На назначенный срокъ отвѣтчикъ является и представляетъ: жалованную грамоту на покупку земель «на Вологдѣ», удѣльнаго князя Андрея Васильевича, купчая грамоты на покупку земли и жалованную грамоту великаго князя московскаго на купленные имъ земли. Купчая имъ представленныя сходны съ описанными нами выше неформальными грамотами. Въ нихъ означены свидѣтели, присутствовавшіе при заключеніи договора, но показаній ихъ не требуется, такъ какъ правильность содержания сихъ грамотъ подтверждается формальными княжескими и

великокняжескими жалованными грамотами. На этомъ основаніи отвѣтчикъ оправдается и земля признается за нимъ, какъ правильно приобрѣтенная на основаніи договора купли продажи, совершеніе котораго засвидѣтельствовано жалованными княжескими грамотами.

Въ правой грамотѣ № 12 оспаривается дѣйствительность купчей грамоты. Отвѣтчикъ, оставляя, не извѣстно по какой причинѣ, доказательство чрезъ послуховъ, ссылается просто на владѣніе спорную землю въ теченіе тридцати лѣтъ. Въ этомъ случаѣ съ особенною ясностью видно, что какъ-бы правильно ни была составлена грамота, но она никогда не имѣетъ значенія формальнаго акта. Въ грамотѣ все означено какъ слѣдуетъ, но безъ устнаго показанія свидѣтелей она не имѣетъ доказательной силы. Конечно въ этомъ случаѣ, отвѣтчикъ могъ требовать назначенія срока для представленія свидѣтелей, однако средство доказательства давностью владѣнія было гораздо прѣже и удобнѣе, потому онъ и остановился на последнемъ.

Подобное значеніе грамотъ дѣлается для насъ еще яснѣе, при сравненіи его съ тѣми значеніемъ, какое приписывается купчимъ грамотамъ, когда они облакались въ опредѣленную форму и получали самостоятельное значеніе. Тогда самый договоръ дѣлался письменнымъ, онъ совершался вмѣстѣ съ совершеніемъ акта, имъ же и доказывался. Въ случаѣ спора достаточно было доказать подлинность и правильность акта (напр. сличеніемъ подписей, рукъ), чѣмъ доказывалась и дѣйствительность договора. Примѣры разбора до такимъ грамотамъ мы находимъ между тѣми же правыми грамотами.

Напр. правая грамота № 5, 1490 г., по спору между монастыремъ и волостными крестьянами о владѣніи деревней. Споръ идетъ о правѣ собственности на извѣстную деревню, между монастыремъ, съ одной стороны; и бѣлозерскимъ сочсннимъ съ городежскими людьми съ другой. Истецъ (представитель монастыря) обвиняетъ отвѣтчиковъ въ завладѣніи монастырскою землею. Оказывается, что великокняжескіе писцы, описавшіе бѣлозерское княжество, отнимали у всѣхъ монастырей дворы, оставляя ихъ только въ извѣстномъ размѣрѣ и опредѣленномъ числѣ. Въ доказательство своего права истецъ, представитель монастыря, представляетъ данную грамоту удѣльнаго князя Ивана Андреевича, выданную 60 лѣтъ тому назадъ; за тѣмъ жалованную несудимую грамоту удѣльнаго князя Михаила Андреевича

и грамоту, которою тотъ же князь «освободилъ» (дозволилъ) монастырскимъ крестьянамъ очистку болота, наконецъ объявляетъ что «князь Михайлъ обыскалъ наши (монастырскія) земли всѣ, кто намъ «которые земли давалъ, да далъ намъ, господине, грамоту свою жаловальную на всѣ земли монастырскіе».

Судьи требуютъ доказательства подлинности грамотъ: «и спросили «старца Евстрата: положилъ еси передъ нами грамоту даную Княжу «Иванову Андреевича, что далъ вамъ Князь Иванъ Андреевичъ ту деревню..., а Князь Иванъ здѣ (съ) былъ на Бѣлѣозерѣ неотчуждѣнъ: «естьли у васъ здѣсе на Бѣлѣозерѣ, вотчинѣ во княжѣ Михайловѣ «Андреевича, иные грамоты даныя княжи Ивановы Андреевича, съ «печатами со княжими съ Ивановыми и со дьячкии подписями, которой «вамъ дьякъ имянемъ подписалъ ту грамоту? и княжу Михайлову «есть передъ нами грамоту положили жаловальную, и въ грамотѣ во «княжѣ Михайловѣ то не написано, что васъ Князь Михайло пожаловалъ по брата своего грамотѣ Князя Ивана Андреевича: коли есть «имали грамоту жаловальную у Князя Михайла Андреевича, а являли «есте съ грамоту даную и жаловальную княжу Иванову Андреевича «Князю Михайлу? И Евстратъ такъ рекъ; мы, господине, по вотчинѣ по княжѣ Михайловѣ, на Бѣлѣозерѣ, иныхъ грамотъ княжихъ «Ивановыхъ Андреевича даныхъ съ печатами не вѣдаемъ, а дьяка, «господине, не вѣдаемъ же имянемъ, кто ту грамоту подписалъ, а «печати, намъ господине, княжи Ивановы Андреевича и руки того «дьяка негдѣ добывати; а коли есмь, господине, имали у Князя Михайла ту грамоту жаловальную на ту деревню на Крохмискую, и мы «ту грамоту даную княжу Иванову Андреевича клали передъ Княземъ «Михайломъ.» Старожилы отвѣтчиковъ показываютъ, что спорная земля была частная собственность и что владѣлецъ на ней построилъ монастырь. По смерти его часть владѣній отошла къ князю Ивану, а часть оставалась за монастыремъ. Монастырь же «оскудѣлъ» и потому князь Иванъ Андреевичъ, бывшій въ то время на Бѣлѣозерѣ, отдалъ эту землю въ Отрапонтовъ монастырь. По рѣшенію великаго князя судьи «ищю оправили, а деревню присудили и отведемъ Отрапонтовскому монастырю по даной грамотѣ по «статку Ивановъ Андреевича и по дѣламъ грамотамъ по жаловальнымъ княжскимъ Михайловымъ Андреевича.»

Изъ этого видно, что подлинность формальных грамотъ доказывалась сличеніемъ почерка грамоты съ почеркомъ другихъ грамотъ, выданныхъ отъ имени того же князя. Здѣсь, между прочимъ, требуется доказать, что князь, пожаловавшій землю монастырю, имѣлъ на это право. Хотя въ этомъ случаѣ истцы и не въ состояніи доказать подлинность своихъ грамотъ, однако они оправдываются, такъ какъ старожилы, на свидѣтельство которыхъ ссылаются отвѣтчики, даютъ показанія вполнѣ согласныя съ представленными истцами грамотами, справедливость которыхъ, такимъ образомъ, считается признанною и со стороны отвѣтчиковъ.

Въ правой грамотѣ под № 11 излагается спорное дѣло между Оерапонтовымъ монастыремъ и крестьянами Словенскаго Волока. Обстоятельства дѣла слѣдующія: крестьяне владѣютъ своею землею и лѣсомъ въ опредѣленныхъ границахъ, на основаніи *«разъѣзжикова отвода Михайла Шапкина... да по ихъ правой грамотѣ.»* Одинъ разъ уже былъ судъ о тѣхъ-же земляхъ. Князь Голенниъ opravилъ крестьянъ и велѣлъ имъ просить правую грамоту у Судьи Гнѣваша, который однако имъ этой грамоты не далъ, а взялъ съ нихъ штрафъ и выдалъ монастырю безсудную. Уполномоченный отъ монастыря ссылается на эту правую (безсудную) грамоту, выданную судьей монастырю, на основаніи жалованной грамоты князя Михаила Андреевича, а ею спорный лѣсъ утверждается за монастыремъ. Дѣло состоитъ въ томъ, чтобы рѣшить, которое изъ противорѣчащихъ другу другу рѣшеній должно признавать правильнымъ, то которымъ спорный лѣсъ присуждается монастырю, или противоположное, присуждающее его крестьянамъ. Крестьяне показываютъ, что земля имъ отведена на основаніи рѣшенія спора въ ихъ пользу и ссылаются при этомъ на монастырскаго старожилу. Онъ, подтверждая это, присовокупляетъ, что отводъ земли крестьянамъ, послѣ отысканія жалованной грамоты князя Михаила Андреевича, былъ объявленъ недѣйствительнымъ. Наконецъ въ судебныхъ дѣлахъ нашли разводный списокъ о производствѣ отвода земли. Въ немъ означены были границы владѣній каждой изъ спорящихъ сторонъ. Приступаютъ поэтому къ дѣйствительному отводу: *«И Волоцкіе отводчиси Курьяники со товарищами такъ ркм: то, господина, срачиъ «Ефремъ къ своимъ деревнямъ къ Сусалскимъ лѣсъ Великаго*



«Князя (выпущено вѣроятно слово: *отводитъ*), а что у нихъ въ грамотѣ въ отводной во княжо Михайловъ написано: «отъ Скочковъ на Шелешьской мхѣ» и старецъ Ефремъ до «Шелешьского мху дошелъ, что въ грамотѣ въ отводной написано во княжо Михайловъ». Такимъ изложеніемъ крестьяне, вѣроятно, хотѣли доказать, что отведенная имъ земля въ своихъ границахъ совершенно согласна съ грамотой князя Михаила Андреевича, что по ихъ отводу можно дойти до означенныхъ въ жалованной грамотѣ мѣстностей, а по монастырскому отводу должно захватить часть великокняжескаго лѣса.—Дѣло это представляетъ намъ опять примѣръ противорѣчія двухъ формальныхъ грамотъ. Рѣшается дѣло наконецъ при производствѣ отвода на дѣлѣ, тѣмъ, что одна сторона доказываетъ, что противорѣчіе обѣихъ грамотъ была мнимая, что ея отводъ даже согласенъ съ грамотою отвѣтчика, между тѣмъ какъ его отводъ не согласенъ ни съ одной изъ представленныхъ грамотъ.

Разбирая правую грамоту подъ № 13, по дѣлу о возникшемъ спорѣ между княземъ и княгиней Кемскими, мы находимъ, что княгиня оспариваетъ подлинность купчей, выданной покойнымъ ея мужемъ, о которой противная сторона доказываетъ, что она написана рукою умершаго. Свидѣтелями (послухами) при составленіи купчей означены два брата князя Кемскаго, изъ которыхъ одинъ, подписавшій купчую, уже умеръ, а потому обращаются къ другому означенному въ грамотѣ послухомъ, но не подписавшему ее. Запрошенный по этому дѣлу, князь Кемскій присылаетъ челоуѣка съ записью отъ себя, (которую называетъ своимъ послушествомъ) и въ ней объявляетъ, что покойный князь дѣйствительно продалъ истцу свое имѣніе, написавъ при томъ купчую собственною рукою, и что грамоту эту (купчую) подписалъ другой послухъ. Для удостовѣренія, дѣйствительно ли предъявленная купчая писана рукою князя и подписана его братомъ, онъ присылаетъ ихъ автографы, за подлинность которыхъ ручается. Если же, присовокупляетъ онъ, купчая писана не рукою покойнаго, то онъ не считаетъ себя свидѣтелемъ ея. Такимъ образомъ, вызванный къ свидѣтельству послухъ утвердилъ, что договоръ купли продажи между покойнымъ и настоящимъ истцомъ дѣйствительно заключенъ былъ и условія онаго написаны рукою покойнаго, но приведенъ ли озна-

челный договоръ въ исполненіе и не подвергся ли онъ уничтоженію составляетъ задачу, которая можетъ быть рѣшена доказательствомъ, что представляемая истцомъ купчая грамота дѣйствительно написана рукою покойнаго князя и подписана рукою его двоюроднаго брата. Если условій этихъ не существуетъ, то представленная купчая не подлинна и договоръ, можетъ быть, или вовсе не былъ приведенъ въ исполненіе, или даже послѣ написанія грамоты могъ быть уничтоженъ. Такъ какъ при сравненіи почерковъ оказывается, что купчая дѣйствительно подлинная, то имѣніе присуждается истцу.

Правая грамота подъ № 19 представляетъ особенно интересный случай; по этому дѣлу представляются двѣ грамоты: одна новѣйшаго времени, формальная, удостоверенная рукоприкладствомъ послуховъ, другая, не формальная грамота. Подлинность первой очевидна, правильность другой должна быть доказана показаніями означенныхъ въ ней, присутствовавшими при заключеніи договора, послуховъ. Такъ какъ доказательство это не удается, то и грамота дѣлается ничтожною и дѣло рѣшается на основаніи формальной грамоты (1).

На основаніи доказательствъ и фактовъ, приведенныхъ выше при разсмотрѣніи купчихъ XIV и XV столѣтія и, въ особенности, значенія приписываемаго имъ правыми грамотами, мы заключаемъ, что договоры, о приобрѣтеніи поземельныхъ владѣній, заключались словесно, въ присутствіи свидѣтелей, показанія которыхъ были главнымъ доказательствомъ дѣйствительно заключеннаго договора (2). Такимъ же способомъ доказывалось и исполненіе договора, или дѣйствительное приобрѣтеніе земли покупщикомъ — показаніями свидѣтелей, бывшихъ при отводѣ земли продавцомъ или его повѣреннымъ покупщику (3). Впоследствии, когда отводъ сталъ совершаться княжескимъ чиновникомъ, показаніемъ его, о томъ, въ какихъ границахъ извѣстная земля

---

(1) Ср. также, приведенный выше на стр. 24. 25. примѣръ отводной и значеніе, которое приписывается ей при оспариваніи отвода.

(2) См. выше стр. 31—40.—А. Ю. № 144. См. также Книдякова, Опытъ ученой разработки купчихъ грамотъ въ Юрид. Сборникѣ Мейера с. 428. 429. 439—443., и Дмитриева, Ист. судебн. инстанцій стр. 43.

(3) См. выше стр. 38.

отведена имъ извѣстному лицу (1). По пріобрѣтеніи земли, новый владѣлецъ составлялъ грамоту: отъ кого именно онъ пріобрѣлъ извѣстную землю, на какихъ условіяхъ, съ какими правами, въ какихъ границахъ, за какую цѣну, присовокупляя къ тому разныя другія подробности договора, при чемъ означалъ имена послуховъ, какъ договора такъ и отвода (2), если это не были одни и тѣже лица. Когда же, со временемъ, вошло въ обычай производство отвода княжескимъ чиновникомъ, то объ отводѣ стали составлять особыя грамоты. Первая изъ такихъ грамотъ, сохранившаяся до насъ, принадлежитъ къ половинѣ XV столѣтія (3).

Такимъ образомъ грамота, излагая всѣ обстоятельства пріобрѣтенія извѣстной земли, содержала въ себѣ все необходимое или весь, такъ сказать, матеріалъ для доказательства правъ новаго владѣльца. Въ случаѣ оспариванія ихъ, владѣлецъ этотъ доказывалъ правильность своего владѣнія показаніями свидѣтелей, о томъ, что, дѣйствительно, въ ихъ присутствіи, заключенъ былъ договоръ о переносѣ правъ владѣнія извѣстною землею, на такихъ—то условіяхъ и, въ особенности, что дѣйствительно такая—то земля, въ такихъ—то межахъ, отведена была настоящему владѣльцу. Иначе говоря, свидѣтели показаніями своими доказывали сущность содержанія самаго договора, между тѣмъ какъ, при существованіи формальныхъ грамотъ, достаточно одного доказательства подлинности акта. При этомъ, однако, могло случиться, что другая сторона не признавала представленныхъ лицъ послухами этого договора, отрицая или вообще заключеніе договора, или заключеніе его въ присутствіи представленныхъ послуховъ. Отсюда видна необходимость обезпечить безспорность присутствія, при заключеніи договора, извѣстныхъ свидѣтелей. Вотъ съ какою цѣлью вошла въ обычай явка грамотъ, предъ духовнымъ или свѣтскимъ начальствомъ, не покупщикомъ, а со стороны продавца. Черезъ явку продавецъ объявлялъ, что имъ дѣйствительно заключенъ упомянутый въ грамотѣ договоръ, въ

---

(1) См. выше стр. 24. примѣчаніе.

(2) Что касается, въ частности, до свидѣтелей отвода, то см. А. Ю. № 9. стр. 18. 19. купчая до 1484 г.; № 19. стр. 39. до 1501 г.; Стр. 40, 1522. г.; № 71. гр. VI. VIII. X. XI. XIV. XVII. XX. XXII. XXIV. XXXV—XXXVII, XIV и XV столѣтій.; № 75 до 1494. г.

(3) А. Ю. № 139.

присутствіи означенныхъ въ ней послуховъ, показанія которыхъ должны рѣшить всякій, могущій возникнуть по его предмету, споръ (¹).

Остановимся на томъ обстоятельстве, что всѣ купчія грамоты XIV и XV столѣтія, т. е. всѣ неформальныя, составленныя по вышеописанной формѣ, всѣ рѣшительно писаны отъ имени покупателя (²). Понятно что не только всякій актъ, содержащій въ себѣ распоряженіе относительно какаго нибудь имущества, но и всякое свидѣтельство объ его принадлежности, можетъ быть совершено лишь самимъ хозяиномъ, или отъ имени его. По этому мы видимъ, что до тѣхъ поръ, пока грамота заключала въ себѣ не болѣе, какъ память о доказательствахъ дѣйствительнаго заключенія договора, говоря только объ условіяхъ подъ которыми, обстоятельствахъ и свидѣтеляхъ при которыхъ совершено извѣстное приобрѣтеніе, — она должна была быть составлена приобрѣтателемъ, покупщикомъ.

Напротивъ того, когда договоры сдѣлались письменными, и самое распоряженіе имуществомъ стало совершаться чрезъ написаніе акта, который, сдѣлавшись формальнымъ, получилъ самостоятельную доказательную силу, тогда, конечно, написаніе акта перешло къ продавцу, считавшемуся, во время совершенія акта, еще хозяиномъ имущества (³).

---

(¹) Ср. также выше стр. 30—40. Относительно грамотъ по другимъ договорамъ, мѣны, даренія и. т. д. см. ниже.

(²) Именно купчія грамоты, отпечатанныя въ А. Ю. подъ № 3. стр. 5, до 1444. г. (въ которомъ году выдана подтверждающая на нее жалованная грамота князя Михаила Андреевича Бѣлозерскаго, см. стр. 6. столбецъ 2-й); № 4 стр. 7., до 1440 г.; № 6. с. 11., около 1430 г.; № 9. стр. 18. 19., до 1484 г.; № 12, ст. 24., около 1460 г.; стр. 24. столбецъ 2-ой., ок. 1470 г.; № 13. с. 26. стол. 2-ой, до 1508.; № 19. с. 39., до 1504. (ср. стл. 40); № 71., гдѣ отпечатаны 37 новгородскихъ кунчихъ, XIV и XV вѣковъ; № 72 до 1427.; № 73—75, конца XV вѣка. — Карамзина, Ист. Гос. Росс. II. пр. 210., купчая св. Антонія Римлянина. Временникъ Моск. общ. ист. и древ., кн. XVIII. Смѣсь. с. 25—1515. А. Ю. Калачова, I. № 52. ст. 166., начала XV вѣка; ст. 166. 167.; ст. 167; ст. 168., начала и половины XV вѣка.

(³) Сюда относятся только акты XVI вѣка: А. Ю. № 19. с. 40. 1522. г.; № 81. 1544. г.; № 82. 1546 г.; № 84. 1567 г. до № 99. 1631 г.; формальныхъ же купчихъ, съ присоединеніемъ рукоприкладства послуховъ, которыя были бы писаны отъ имени покупателя, весьма мало: А. Ю. № 13. стр. 25. до 1506 г.; № 76. 1504. г.; № 77. 1519. г.; № 78. 1526.; № 79. 1539. г.; № 80. 1539 г.; № 83. 1530. г.; А. Ю. Калачова. I. № 52. ст. 186. 1509 г.; с. 198. 1547 г. Всѣ онѣ изъ первой половины XVI вѣка.

Конечно, какъ вообще переходъ неформальныхъ грамотъ въ формальные акты произошелъ не вдругъ, то и перемѣна въ формѣ не была мгновенна. Сохранилось нѣсколько грамотъ первой половины XVI вѣка, которыя, хотя чрезъ присоединеніе къ нимъ письменнаго рукоприкладства послуховъ сдѣлались формальными актами, но еще писаны отъ имени покупателя (1). Подобныя неправильности встрѣчаются всегда въ переходныя времена. Кромѣ того до насъ дошли акты того же переходнаго времени, которые писаны отъ имени обѣихъ сторонъ, въ нихъ сперва изясняется, что такой то купилъ такую то землю, на такихъ то условіяхъ, а потомъ, что такой то продалъ ее (2). Наконецъ, со второй половины XVI вѣка, установился твердый порядокъ, вслѣдствіи котораго всѣ купчія писаны отъ имени продавца.

Касательно явки замѣтимъ здѣсь, что она имѣла мѣсто въ бѣльшей части случаевъ заключенія договоровъ о переходѣ права собственности, хотя, конечно, нельзя сказать того, чтобы она была обязательна и необходима. Прямаго закона на этотъ предметъ не существовало, а было множество частныхъ и мѣстныхъ постановленій, водившихъ явку въ порядокъ заключенія договорныхъ обязательствъ.

#### ПРИБРѢТЕНІЕ ЗЕМЛИ НА ОСНОВАНІИ ВЛАДѢНІЯ.

Что касается до владѣнія, въ обширномъ смыслѣ слова, и до завладѣнія въ частности (принимая ихъ за выраженіе понятія о чисто фактическомъ отношеніи лица къ вещамъ, въ противоположность понятію о правѣ собственности), то, разсматривая ихъ какъ особые способы прибрѣтенія собственности, трудно сказать что либо опредѣленное, относительно значенія ихъ въ порядкѣ прибрѣтенія земли. Излагая порядокъ прибрѣтенія земли на основаніи жалованныхъ грамотъ и договоровъ, мы уже замѣтили, что въ разсматриваемомъ нами періодѣ, почти всѣ отношенія къ землѣ основаны были на чисто

(1) См. выше с. 42. прим. 3.

(2) Такихъ грамотъ до насъ сохранилось не много: двѣ неформальныя А. Ю. Калачова. I. № 82. III. стл. 171., около 1465 г. и Временникъ Имп. Мос. Общ. ист. и древн. рос. кн. XVIII. Смѣсь. стр. 26, грамота 1523 года; и одна формальная, т. е. грамота скрѣпленная рукоприкладствомъ послуховъ, А. Ю. Калачова. I. № 82. гр. IV. столбцы: 174. 175. 176., 1532 года.

фактическомъ владѣніи ею, и что при дѣйствительномъ пріобрѣтеніи земли, завладѣніе играло главнѣйшую роль, тѣмъ болѣе, что все вообще имущественныя отношенія того времени носили на себѣ отпечатокъ чисто фактическаго характера. Чѣмъ обширнѣе было значеніе владѣнія вообще, изъ какого бы способа пріобрѣтенія оно ни происходило, тѣмъ труднѣе становится опредѣленіе его значенія, какъ особеннаго вида способовъ пріобрѣтенія земли, являющагося въ противоположность тѣмъ, въ которыхъ мы замѣтили возникающее понятіе объ отвлеченномъ правѣ.

Оба вида отношеній къ имуществамъ, фактическій и отвлеченный, развились изъ одного понятія о владѣніи, какъ первоначальномъ отношеніи чловѣка къ имуществамъ. Доказательства этому сохранились въ извѣстіяхъ о древнѣйшихъ имущественныхъ отношеніяхъ на Руси. Понятно, что въ самомъ началѣ, отношенія эти весьма мало различались между собою. Начало, или проявленіе возникающаго различія между понятіями о собственности и о владѣніи указано нами выше (1). Здѣсь мы можемъ замѣтить только то, что возникновеніе и дальнѣйшее развитіе понятія о правѣ собственности, какъ бы смутно оно еще ни было, постепенно ограничивало кругъ дѣйствія фактическаго владѣнія, т. е. общаго и главнаго способа пріобрѣтенія земли, въ тѣ времена. Съ теченіемъ времени, основою твердаго и постояннаго отношенія къ землѣ пересталъ быть одинъ осязательный фактъ владѣнія, который, для своего утвержденія, уже требовалъ извѣстной продолжительности и образовалъ понятіе о пошлннѣ. «*Пошлнна*» постепенно опредѣляла значеніе и кругъ дѣйствія владѣнія. Впрочемъ, объ этомъ болѣе точно опредѣленіи мы знаемъ изъ извѣстій позднѣйшаго времени, и потому къ разсмотрѣнію его обратимся въ свое время.

---

(1) См. выше, стр. 7. 8. 16 и сл.

## ПЕРІОДЪ СУДЕБНИКОВЪ И УЛОЖЕНІЯ.

---

Разсмотрѣвъ въ предыдущемъ періодѣ постепенное развитіе способовъ приобрѣтенія права владѣнія землею — отъ первоначальнаго случайнаго водворенія на ней и пользованія ею, до образованія твердаго, формальнаго права на опредѣленную поземельную собственность — мы переходимъ къ изслѣдованію происхожденія понятій о семъ послѣднемъ отвлеченномъ родѣ правъ. Первый признакъ образованія понятій объ отвлеченномъ правѣ собственности мы находимъ въ жалованныхъ грамотахъ князей, которые раздавали государственныя земли своимъ приближеннымъ, или, изъ особой милости, безвозмездно, или обязывая пожалованныхъ извѣстнаго рода повинностями и службой. Не владѣя фактически, князья пользовались полнымъ правомъ владѣть и распоряжаться тѣми землями, которыя не составляли исключительнаго владѣнія кого либо изъ ихъ подданныхъ. Въ этомъ правѣ распоряженія, никому не принадлежащими землями въ предѣлахъ княжества, присвоенномъ князьямъ, впервые высказалось понятіе объ отвлеченномъ правѣ собственности на землю. Съ другой стороны, участіе князя въ правахъ частной собственности выражалось въ санкціи, которою облакались права, возникавшія вслѣдствіе фактическаго владѣнія или договоровъ купли продажи, мѣны, и т. д. между частными собственниками. Здѣсь авторитетъ князя, такъ сказать, освящая права подданныхъ, выражалъ вліяніе представителей государственной власти на права владѣнія имуществомъ. Это право князей въ полномъ смыслѣ можетъ быть названо отвлечен-

нымъ, на томъ основаніи, что настоящій хозяинъ земли, фактически владѣя и пользуясь ею, независимо отъ пожалованія князя, приобъгаля къ верховной власти, въ видахъ утверженія и санкціи его правъ чрезъ жалованную грамоту (1).

Въ случаяхъ пожалованія земель никому не принадлежащихъ или пустопорожныхъ, отвлеченное право на нихъ новаго владѣльца основывается на пожалованіи князя, которое, какъ единственное первоначальное отношеніе частнаго лица къ приобретаемой собственности, становится впоследствии основаніемъ дѣйствительнаго фактическаго владѣнія. Однако и въ случаяхъ происхожденія отвлеченнаго, правомѣрнаго отношенія лица къ имуществу, формальное право на землю является не вдругъ, ибо переходъ отъ простаго, незамысловатаго факта владѣнія, къ понятію о правѣ, не такъ легокъ, особенно въ народѣ не достигшемъ еще гражданскаго развитія. Изъ древнѣйшихъ грамотъ мы видимъ, что одно лишь фактическое владѣніе составляетъ незыблемое основаніе постоянного отношенія къ землѣ. Въ этихъ грамотахъ пространство жалуемыхъ земель обозначается лишь въ общихъ чертахъ, потому дѣйствительное владѣніе землями зависѣло отъ фактическаго отношенія къ нимъ владѣльца, отъ того въ какой мѣрѣ и количествѣ владѣль и пользовался онъ ими, чрезъ дѣйствительное ихъ воздѣлываніе. Зависимость правъ частнаго владѣльца отъ фактическаго владѣнія, личныхъ способовъ и средствъ, стала исчезать только тогда, когда въ жалованныхъ грамотахъ и др. т. п. актахъ, на право владѣнія недвижимымъ имуществомъ, стали обозначать подробнѣе межи или предѣлы его, а на самомъ дѣлѣ обезпечили владѣльца введеніемъ въ употребленіе межевыхъ знаковъ, которые, при долговременномъ отсутствіи хозяина имущества, охраняли предѣлы его собственности и, въ случаѣ даже своего исчезновенія, могли быть возстановлены на основаніи актовъ и грамотъ. Вообще говоря, отвлеченное право на землю является

---

(1) Напр. Полн. Собр. Лѣт. т. I. с. 149: *И да* (Андрей Боголюбскій десятинной церкви во Владимірѣ) *много имѣнья и свободы купленыя* (т. е. слободы купленныя монастыремъ, или купленныя другими лицами и отданныя въ пользу церкви, князь утвердилъ за ней — *да* посредствомъ грамоты). Архивъ ист. юр. свѣд. о Рос. Н. Калачова. М. 1853. Отд. II. пол. 1 Смѣсь. с. 131.



исключительно въ княжескихъ грамотахъ, къ которымъ прибѣгали владѣльцы, для обезпеченія своихъ правъ, хотя бы они основывались вовсе не на пожалованіи.

Такой порядокъ въ правахъ владѣнія землею существовалъ въ большей части Руси, до конца XV столѣтія, а въ московскомъ государствѣ онъ не терялъ своей силы и до начала XVI вѣка. Но въ нѣкоторыхъ частяхъ тогдашней Россіи, а именно въ бѣлозерскомъ и рязанскомъ княжествахъ и вольныхъ городахъ Псковѣ и Новгородѣ, еще въ XV столѣтіи, начинается имой, болѣе твердый и опредѣленный порядокъ въ приобрѣтеніи и переходахъ правъ на недвижимыя имущества.

Отъ *бѣлозерскаго княжества* сохранились до насъ купчія крѣпости, изъ первой четверти XV столѣтія до 1469 года, изъ которыхъ видно, что, по крайней мѣрѣ въ тѣхъ случаяхъ, когда покущикомъ былъ монастырь, покупка совершалась съ доклада княжескому *тиуну* или на нее давалась княжеская грамота, которая вмѣстѣ съ купчей являлась у княжескихъ *тиуновъ* <sup>(1)</sup>.

Здѣсь уже нельзя не замѣтить, что порядокъ этотъ значительно отличается отъ прежняго. Переходъ недвижимыхъ имуществъ, отъ одного лица къ другому, получаетъ значеніе въ общественномъ бытѣ и потому, для отчужденія и приобрѣтенія правъ на недвижимую собственность, недостаточно одного личнаго соглашенія частныхъ лицъ, но необходимо согласіе самаго князя, по полученіи котораго, купчая крѣпость совершается правительственными лицами, княжескими *тиунами*. Изъ вышезложеннаго видно, что порядокъ утвержденія правъ на имущества, въ этой мѣстности, получилъ болѣе твердый характеръ, и простой личный договоръ частныхъ лицъ объ имуществѣ перешелъ въ формальный (публичный) актъ.

Еще большее развитіе юридическаго порядка въ дѣлахъ подобнаго рода находимъ мы въ *рязанскомъ княжествѣ*, гдѣ возникъ обычай, по которому заключеніе договора о куплѣ продажѣ заявлялось великому князю, причемъ покущикъ объявлялъ условія заключеннаго договора. За симъ въ присутствіи покущика продавецъ допрашивался,

---

(1) А. Ю. № 72. до 1427 г., № 74. 1469 г.: *По грамотѣ Государя нашего Великаго Князя... съ язв... купчихъ... съ доклада тиунамъ...*

дѣйствительно ли имъ заключенъ такой то договоръ, на такихъ то условіяхъ. Какъ показанія покупщика такъ и продавца записывались. Въ концѣ грамоты отмѣчалось: *а тогда были у Великаго Князя Бояре* такіе то. Грамота удостовѣрялась приложеніемъ печати великаго князя и его подписью, которая, въ тѣ времена, состояла въ томъ, что дьякъ на оборотѣ грамоты писалъ слова: «*Великій Князь*» и все это скрѣплялъ своею подписью. Означенные въ концѣ «*бывшими тогда у Великаго Князя*» бояре заступали мѣсто свидѣтелей заключеннаго договора (1). По всему этому, въ случаѣ спора, такая грамота должна была имѣть безусловную доказательную силу, такъ какъ она написана при свидѣтельствѣ такихъ лицъ, которыя, по своей обязанности, разбирали всѣ спорныя дѣла по имуществамъ, а утверждена именемъ того, кому принадлежала высшая судебная власть.

Переходя къ учрежденіямъ вольныхъ городовъ *Новгорода* и *Пскова*, мы находимъ, что во Псковѣ, въ разсматриваемыя нами времена, существовало уже понятіе о правѣ *пользованія* имуществомъ, въ противоположность праву собственности; оно заключается въ постановленіи о томъ, что если кто либо, получивъ землю для пользованія, распорядится ею на правахъ полнаго хозяина (продать или заложить), то вмѣстѣ съ симъ лишается права пользованія этимъ имуществомъ (2). Между тѣмъ, изъ сохранившихся актовъ московскаго государства, тогоже времени, видно, что въ Москвѣ понятіе о правѣ *пользованія* имуществомъ не получило надлежащаго развитія. Именно, если кто либо получалъ извѣстныя земли въ пользованіе, то, хотя это и было въ актѣ означено, всетаки съ нимъ заключалось особое условіе, что онъ будетъ пользоваться имуществомъ сообразно съ заключеннымъ, о правѣ пользованія, условіемъ (3).

Далѣе въ Псковской Судной Грамотѣ дѣлается уже различіе между владѣніемъ и правомъ собственности (4). Последнее выражается сло-

---

(1) Древніе акты Рязанскаго края, собр. Пискаревымъ. Спб. 1854 г. № 4. 1463 — 1483. г.

(2) Гражданскіе Законы Псковской Судной Грамоты, § 18. стр. 32. 33.

(3) А. Э. I. № 74. 1462 г.; А. Ю. Калачова. I. № 68. 1464—1474 г.; № 69. II. 1486 г.; № 118. I. II. III. 1461—1464. г.; IV. 1492. г.; V—X. 1493—1527 г.

(4) Граж. Зак. Псков. Суд. Грамоты, § 86. стр. 16—23.

вами: «*чисто его*», чѣмъ опредѣляется, что никто другой на эту землю притязать не можетъ; кромѣ того употребляется, для означенія того же отношенія, слово «*свое*».

Право собственности на землю доказывается или частными актами, которые во Псковѣ имѣютъ уже твердый, формальный характеръ и составляются по извѣстнымъ опредѣленнымъ правиламъ, такъ что въ случаѣ спора, дѣло рѣшается доказательствомъ подлинности акта, и неправильность его уничтожаетъ всякое право лица (1). Въ такомъ только случаѣ, если акта вовсе не предъявлялось, споръ о принадлежности земли рѣшался по показаніямъ свидѣтелей, о владѣніи извѣстнаго собственника землю, и обработкѣ ея извѣстнымъ лицомъ, по крайней мѣрѣ въ теченіе 4 или 5 лѣтъ (2), или наконецъ показаніемъ, что земля наследственная (3). Опредѣленный порядокъ ввода во владѣніе уже существовалъ во Псковѣ по обычаю. Это мы заключаемъ не только изъ запрещенія самовольнаго завладѣнія, но изъ постановленій, о приобрѣтеніи земли на основаніи акта или судебного приговора (4), и изъ того, что въ Псковской Судной Грамотѣ упоминаются извѣстныя опредѣленные лица, *межники*, отводящіе землю по границамъ и разбиравшіе спорныя дѣла на мѣстѣ (5).

*Отношеніе законодательства вольныхъ городовъ къ московскому.* Порядокъ приобрѣтенія собственности и вообще устройство поземельныхъ отношеній, выработанные во Псковѣ и Новгородѣ уже въ XV столѣтіи, являются въ государствѣ московскомъ въ XVI вѣкѣ. Вліяніе Новгородской и Псковской Судныхъ Грамотъ, при составленіи *перваго* судебника несомнѣнно. Послѣ присоединенія Пскова, вліяніе его учреждений на учрежденія московскаго государства было весьма значительно. Но въ московскомъ законодательствѣ постановленія мѣстныя потеряли мѣстный свой характеръ, все принадлежащее исключительно Новгороду и Пскову изгладилось (6); перенимались лишь общія

(1) Ср. Гражд. Зак. Псков. Суд. Грамоты, стр. 13—14. 17—21. 125—130.

(2) Гражд. Зак. Пск. С. Гр., стр. 16. 17.

(3) Тамъ же, § 7.

(4) Тамъ же, § 5. с. 18.; § 7. стр. 20. 21.; §§ 87. 88. с. 125—128.

(5) Тамъ же, § 88—91. с. 126—130.

(6) Гражд. Законы Псков. Суд. Грам., с. 79. 117. 121. 136—139. 140. 147. Ср. также, Изслѣдованія о Новгородской Судной Грамотѣ, г. Панова, въ Сборникѣ Студентовъ Санктпетербургскаго Университета, с. 290—295. 298—301.

правила, т. е. только то, въ чемъ состояло дѣйствительное развитие юридическихъ началъ и правилъ, независимо отъ частнаго особеннаго характера, который могли получить эти законы отъ особыхъ мѣстныхъ обстоятельствъ и отношеній (1). Этому не противурѣчаютъ постоянное стремленіе московскаго правительства, уничтожить мѣстное устройство Пскова и Новгорода и ввести общее, сходное съ московскимъ. Стремленіе московскаго правительства вообще заключалось въ томъ, чтобы заимствованныя отъ различныхъ мѣстностей учрежденія, въ обобщенномъ видѣ введенныя въ систему общихъ государственныхъ узаконеній, примѣнить ко всѣмъ подвластнымъ имъ землямъ, не взирая на различіе характера разныхъ мѣстностей и различныхъ обстоятельствъ, при которыхъ возникла и развилась ихъ гражданственность. Для народа необразовавшагося еще вполне, въ которомъ различныя стихіи еще не сложились, но уже понимавшаго необходимость законовъ, какова была большая часть московскаго государства, постановленія эти, ограждавшія права всѣхъ и cadaго, были въ высшей степени благотворны. Для мѣстностей и обществъ болѣе развитыхъ они были только подтвержденіемъ существовавшихъ или возникавшихъ обычаевъ и правилъ, а иногда и дополненіемъ ихъ недостаточности.

Здѣсь мы должны обратить вниманіе на *различный характеръ законовъ въ вольныхъ городахъ и Москвѣ*. Въ первыхъ, образовавшихся подъ влияніемъ самыхъ благопріятныхъ, въ сравненіи съ прочими частями Россіи, обстоятельствахъ, подъ эгидою общественной силы народнаго богатства и независимости, гражданскія отношенія между правительствомъ и членами государства, а равно и гражданъ между собою, развились рано и болѣе или менѣе правильно. Иначе было въ московскомъ государствѣ, гдѣ отношенія частныхъ лицъ между собою и къ правительству долгое время оставались неопредѣленными. Главный предметъ, къ которому стремилась политика московскихъ государей, была централизація власти въ рукахъ великихъ князей. Стремленіе къ единодержавію поглощало всю правительственную ихъ дѣятельность, потому внутреннее устройство государства упукалось изъ виду и оставалось въ рукахъ и на произволъ низшихъ властей. Административная власть не имѣла верхо-

---

(1) Гражд. Зак. Псков. Судн. Грам. с. 145. 164. 165. 173. 174.

внаго контроля, который бы неослабно слѣдилъ за всѣми ея дѣйствіями, а единоличные судьи, неограниченные законами, судили и распоряжались, въ большей части случаевъ, по внушеніямъ ума и совѣсти, и, къ несчастію, не всегда въ пользу правой стороны. При этихъ обстоятельствахъ московская кривда вошла въ поговорку у русскаго народа.

Встрѣтивъ въ Новгородѣ и Псковѣ столь сильное и долговременное сопротивленіе единственной своей цѣли, образовать изъ раздробленной Руси подъ своимъ скипетромъ единую монархію, цари московскіе сдѣлались непримиримыми врагами ихъ самостоятельнаго развитія, какъ источника силы противодействующей ихъ власти, не смотря на то, что, можетъ быть, они понимали, что эта самостоятельность была виною ранняго гражданскаго развитія, могущества и силы Новгорода и Пскова. Но при всемъ томъ, влѣдствіе покоренія Пскова и Новгорода и присоединенія ихъ къ общей массѣ владѣній московскаго государства, влияніе общественнаго устройства ихъ несомнѣнно должно было содѣйствовать гражданскому развитію Москвы. Въ царствованіе Іоанна III влияніе это ясно выразилось въ образованіи судебного устройства путемъ законодательнымъ, при чемъ множество постановленій были заимствованы прямо изъ учреждений Новгорода и Пскова (1).

#### СПОСОБЫ ПРИОБРѢТЕНІЯ ПРАВА ПОЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### ВО ВРЕМЯ СУДЕБНИКОВЪ.

Перейдемъ теперь къ изложенію тѣхъ способовъ приобрѣтенія собственности на землю, какіе существовали въ XVI столѣтіи въ московскомъ государствѣ:

1) *Пожалованіе* земли въ вотчину отъ верховной власти, при

---

(1) Гражд. Зак. Пск. Суд. Грам., с. 43. § 24. прим. д); с. 64—73. § 46. прим. 1); с. 117. 133—142. 143. 146. 152. 170. § 116. — См. также, Изслѣдованія о Новгородской Судной Грамотѣ г. Панова, въ Сборникъ Студентовъ Санктпетербургскаго Университета. 1857. с. 296.

честь право на землю приобреталось жалованною грамотою, сама же земля отводомъ.

2) *Давность владѣнія*, при которой справедливость основанія заключалась въ истеченіи извѣстнаго срока владѣнія.

3) Переходъ земли изъ одного владѣнія въ другое на основаніи *договора*. Договоръ этотъ заключался первоначально на словахъ, но при своемъ осуществленіи, облакался въ форму письменнаго акта, пока письменное совершеніе самаго договора, въ концѣ этого періода, не сдѣлалось необходимымъ.

Полученіе *по наслѣдству* не являлось особеннымъ самостоятельнымъ способомъ приобретенія собственности, но при переходѣ по наслѣдству собственность приобреталась или *уступкою* земли, т. е. частнымъ договоромъ, или переходъ земли утверждался княземъ и основывался на выданной имъ *грамотѣ*, или, наконецъ, наслѣдникъ доказывалъ свое право *давностью владѣнія*. Замѣтимъ впрочемъ, что по Псковской Судной Грамотѣ достаточно было доказательства полученія по наслѣдству отъ отца, т. е. по ней наслѣдство рассматривалось какъ особенный, различный отъ другихъ, способъ приобретенія права собственности.

Разсмотримъ теперь каждый изъ этихъ трехъ способовъ перехода права собственности и различныя грамоты, въ которыхъ они выражались, форму ихъ и вообще условія дѣйствительности грамотъ на землю.

#### 1. Пожалованіе.

*Власть, отъ имени которой раздавались пожалованія*. Что касается до приобретения земли пожалованіемъ, то оно, на основаніи прежняго порядка, совершалось посредствомъ выдачи княжеской жалованной грамоты. По уничтоженіи удѣловъ, помѣстья и вотчины раздавались частнымъ лицамъ, по пожалованію, единственно только властію великаго князя, а впоследствии, царя московскаго. Дѣла этого рода сосредоточивались въ Помѣстномъ Приказѣ, впрочемъ, и другіе приказы завѣдывали подобными дѣлами относительно земель, состоявшихъ въ ихъ вѣдомствѣ; но, въ большей части случаевъ, жалованныя грамоты выдавались изъ Помѣстнаго Приказа. Здѣсь должно замѣтить, что правило о выдачѣ жалованныхъ на землю грамотъ изъ приказовъ

по вѣдомству земли, соблюдалось въ большей части случаевъ. Такъ мы знаемъ напр., что, въ случаѣ если какая либо, состоящая въ вѣдомствѣ извѣстнаго приказа и пожалованная извѣстному лицу, земля, впоследствии переходила въ вѣдомство другаго приказа, практика того времени требовала, чтобы пожалованная грамота была подтверждаема новою, отъ послѣдняго приказа, безъ чего имѣніе не почиталось безспорнымъ <sup>(1)</sup>. Въ случаѣ же, если грамоты слѣдовали непосредственно отъ государя, или вообще мимо того приказа, къ вѣдомству котораго жалуемое имѣніе принадлежало, то ихъ слѣдовало явить въ надлежащемъ приказѣ, для справки имѣнія за пожалованнымъ лицомъ <sup>(2)</sup>.

*Форма грамотъ.* Понятно, что съ тѣхъ поръ какъ пожалованныя грамоты стали раздаваться единственно отъ имени великаго князя московскаго, и дѣла о пожалованіи земель сосредоточились въ одномъ опредѣленномъ установленіи, то онѣ, какъ по формѣ своей, такъ и по содержанию, должны были сдѣлаться однообразными. Это дѣлается яснымъ изъ сравненія пожалованныхъ грамотъ, относящихся къ удѣльному періоду, съ грамотами принадлежащими къ началу XVI вѣка, пожалованными великими князьями московскими.

1) *Грамоты изъ періода удѣловъ:* Древнѣйшая пожалованная грамота, великаго князя Мстислава Владиміровича и сына его Всеволода, въ Доп. къ А. И. I. № 2. 1128—32 г.

Грамота князя Александра Ѳедоровича ярославскаго: «а пожаловалъ есмь ихъ Александромъ Александровичемъ», тамъ же № 15, до 1471 г.; подтверждающая грамота его наследника, выданная на грамоту подъ № 15. Тамъ же № 21., 1497 г.

Жалованная грамота рязанскаго великаго князя Олега Ивановича Ольгову монастырю на село, съ подтвержденіемъ права на владѣніе землями, данными какъ его предками, такъ и другими лицами, времени отъ 1356 по 1387 г. <sup>(3)</sup>. Она дана въ слѣдующей формѣ: «*Милосердьемъ Божьимъ и молитвою Святое Богородици, и молитвою отца своего Князя Великого Ивана Олександровича и благословеньемъ*

---

<sup>(1)</sup> А. А. Э. III. № 178. 1628. г. Относительно времени послѣ Уложенія см. Полн. Собр. Зак. Рос. Имперіи. № 866. 1681 г.

<sup>(2)</sup> Доп. къ А. И. V. № 55. стр. 191.

<sup>(3)</sup> А. И. I. № 2.

*Епискупа Рязаньскаго и Муромскаго Василья, язь Князь Великій Ольгъ Ивановичь, сгадавъ есмь съ своимъ отцемъ съ Владыкою съ Васильемъ и съ своимъ бояры, а бояре со мною были* и т. д., нечисляются ихъ имена, послѣ чего слѣдуетъ исчисленіе всѣхъ отдѣльныхъ участковъ земли, названъ монастырь, которому они жалуются, запрещается нарушеніе правъ монастыря и въ концѣ еще прибавляется новая льгота.

Жалованная грамота того же князя выданная до 1402 г. <sup>(1)</sup>, по слѣдующей формѣ: «*Се язь Князь Великій Ольгъ Ивановичь, поговоря съ зятемъ своимъ*» и т. д., подъ конецъ: «*А пожаловалъ есмь столникомъ своимъ Александромъ Глббовичемъ и чашникомъ своимъ Григорьемъ Яковлевичемъ.*»

По той же формѣ писана жалованная грамота рязанскаго великаго князя Ивана Ѳедоровича монастырю на село <sup>(2)</sup>.

Жалованная грамота рязанскаго великаго князя монастырю, того же времени, начинается: «*Язь Князь Великій Олегъ Ивановичь придалъ есмь*» и т. д. <sup>(3)</sup>.

Московская жалованная грамота около 1453 г. <sup>(4)</sup>.

Грамота углицкаго князя, времени отъ 1462 по 1467 г. «*По отца своего грамоты Великаго Князя се язь князь... пожаловалъ*» <sup>(5)</sup>.

Московская жалованная грамота отъ 1485 г. <sup>(6)</sup>.

Грамота волоцкаго князя, 1499 г. <sup>(7)</sup>.

Ярославская жалованная грамота 1400 г. «*Пречистые ради Богоматери*» <sup>(8)</sup>.

Жалованная грамота волоцкаго князя 1493 г. <sup>(9)</sup>.

2) *Грамоты выданныя отъ великихъ князей московскихъ*, конца XV и XVI вѣковъ, писаны всѣ по слѣдующей формѣ: «*Се язь*», а въ послѣдствіи «*Мы*», за тѣмъ слѣдовалъ болѣе или менѣе полный ти-

<sup>(1)</sup> А. И. I. № 13.

<sup>(2)</sup> А. И. I. № 36. 1430—1436 г.

<sup>(3)</sup> А. И. I. № 14. до 1402 г.

<sup>(4)</sup> А. И. I. № 34.

<sup>(5)</sup> А. И. I. № 74.

<sup>(6)</sup> А. И. I. № 96.

<sup>(7)</sup> А. И. I. № 108.

<sup>(8)</sup> А. А. Э. I. № 13.

<sup>(9)</sup> А. А. Э. I. № 129.



туль великаго князя, а впоследствии царя, потомъ означеніе лица пожалованнаго, далѣе, въ иной, обозначалась причина пожалованія, слѣдовало опредѣленіе имѣнія, названіемъ уѣзда и стана, въ которомъ оно находилось, означеніе его прозвища, исчисленіе количества четвертей земли, исчисленіе междъ, или общими словами или подробнымъ ихъ означеніемъ, и въ заключеніе излагались права жалуемаго лица и его потомства на эту землю (1).

Замѣтимъ, что грамоты, которыя выдавались въ Великомъ Новгородѣ, со времени покоренія его властію царя московскаго, писались: «*по указу Царя* (а въ началѣ великаго князя) *и по приказанію воеводъ Новгородскихъ*» (2).

Замѣтимъ здѣсь, что образовавшаяся, въ теченіе разсматриваемаго нами періода, форма жалованныхъ грамотъ, сдѣлалась образцовою для послѣдующаго времени, чему свидѣтельствомъ служитъ указъ царя Михаила Ѳеодоровича (3) предписывающій о непрѣмнномъ соблюденіи означенной формы.

Относительно внѣшней формы грамотъ замѣтимъ еще, что требовалось у нихъ «*прписи*» приказнаго дьяка и приложеніе казенной печати. «*Прписи*» дьяка была безусловно необходима, безъ нея грамота не имѣла никакого значенія; отсутствіе печати не уничтожало значенія грамоты, но только утрудяло доказательство ея подлинности. Соответственно этимъ двумъ условіямъ внѣшней подлинности грамотъ, взимались съ каждой грамоты пошлины «*подписныя и печатныя*» (4).

Что касается содержанія и способа выраженія въ жалованныхъ грамотахъ, то они въ большей части случаевъ выдаваемы были на имя лица пожалованнаго (5). Однако въ томъ случаѣ, если какая нибудь

---

(1) А. А. Э. I. № 120. 1487 г.; 141. 1503 г.; 160. 1515 г.; 215. 1547 г.; 251. 1557 г.; А. И. I. № 84. 1472 г.; 85. 1472 — 1479 гг.; 116. 1506 г.; 131. 1526 г.; 151. 1549 г.; 193. 1575 г.; Д. къ А. И. I. № 113. 1560 г.; А. А. Э. I, № 12. 1393 г., жал. гр. нижегородскаго вел. кн. Бориса Константиновича, вообще сходна по формѣ съ московскими. То же самое должно сказать о грамотахъ дмитровскаго князя, (А. А. Э. I. № 22. 1423 г.) и можайскаго князя 1443 г. (А. А. Э. I. № 38).

(2) А. Ю. № 162. 1593 г.

(3) Указная книга царя Михаила Ѳеодоровича, стр. 49, въ Русскомъ Вѣстникѣ. 1842 г. № 11 и 12.

(4) А. А. Э. III. № 1. 1613 г.

(5) А. А. Э. I. № 120. 1487 г.; 141. 1503 г.; 160. 1515 г.; 162. 1516 г.;

земля жаловалась кому либо подъ известнымъ условіемъ, при существованіи известныхъ обстоятельствъ, то грамота обыкновенно имѣла форму предписанія тому правительственному лицу, въ распоряженіи и вѣденіи котораго земля состояла. Предписывалось ему изслѣдовать, дѣйствительно ли известное обстоятельство, существуетъ ли известное условіе, и «*оже будетъ такъ*», то землю отвести предъавителю грамоты (1). Впрочемъ встрѣчаются грамоты подобнаго содержанія и писанныя по общей формѣ, т. е. на имя лица пожалованнаго (2). Форма предписанія употреблялась и въ случаѣ придачи кому нибудь участка земли, къ прежде пожалованной или издавна принадлежавшей ему вотчинѣ (3), и въ томъ случаѣ, когда вотчины, состоявшія уже прежде за частными лицами и опять возвратившіяся, по какой бы то ни было причинѣ, къ князю, по пожалованію снова поступали въ частныя руки. При этомъ, въ предписаніи княжескому сановнику, всегда указывалось на прежнюю грамоту (которая вѣроятно передавалась пожалованному лицу), какъ на основаніе права настоящаго владѣльца (4). Наконецъ, изъ исторіи конца XVII столѣтія мы знаемъ, что иной разъ къ воеводамъ посылались предписанія, отвести пожалованнымъ лицамъ известныя земли и выдать имъ данныя (5).

Различіе въ формѣ жалованныхъ грамотъ, а именно употребленіе формы предписаній, подало поводъ къ недоразумѣнію, будто при пожалованіи вотчинъ, уже въ это время, посылались къ мѣстному начальнику *октазныя грамоты*, съ приказаніемъ отвести землю лицу, получившему пожалованіе (6). Нѣтъ ни какихъ данныхъ, на основаніи которыхъ мы были бы въ правѣ заключить, что такія грамоты, еще до Уложенія, посылались во всѣхъ случаяхъ пожалованія. Совершенно другое было при пожалованіи помѣстій. Въ этомъ случаѣ, дѣйствительно, посылались особыя грамоты къ мѣстному началь-

---

163. 1517 г. А. И. I. № 84. 1472 г.; 85. 1479 г.; 96. 1485 г.; 131. 1526 г.

(1) А. И. I. № 126. 1519 г.; 249. 1596 г.; А. Э. II. № 85. 1608 г.

(2) А. Э. I. № 163. 1517 г.; 383. 1524 г.; 208. 1546 г.

(3) А. И. I. № 99. 1490 г.

(4) А. Э. I. № 279. 1570 г.; А. Э. III. № 83. 1616 г.

(5) Д. к. А. И. V. № 37. 1667 г.

(6) Иванова, Систем. обзор. пом. пр., с. 140.; Ист. Росс. Гражд. Зак. II. с. 174.

ству, для обыска, свободно ли то помѣстье, нѣтъ ли какихъ либо правъ изъ него и вообще, можетъ ли земля быть отведена въ помѣстье <sup>(1)</sup>. Однако изъ этихъ грамотъ не видно, чтобъ онѣ до Уложения назывались *отказными*; выраженіе «*отказная грамота*» не встрѣчается даже въ тѣхъ актахъ, къ которымъ, въ приведенномъ мѣстѣ Исторіи Россійскихъ Гражданскихъ Законовъ, относятъ это названіе. Въ одномъ мѣстѣ <sup>(2)</sup>, такая грамота просто называется *государевой грамотой*. Изъ другихъ актовъ даже видно <sup>(3)</sup>, что эти грамоты, наравнѣ со многими подобными, назывались *посыльными грамотами*, въ послѣдствіи просто *указами*, и такое наименованіе ихъ встрѣчается даже послѣ Уложения <sup>(4)</sup>. Выразеніе *отказныя грамоты* встрѣчается въ первый разъ въ Уложеніи. По Уложенію же дѣйствительно посылались мѣстнымъ начальникамъ, въ вѣденіи которыхъ находилась жалуемая земля, *отказныя грамоты*, предписанія велѣть отказать извѣстное имѣніе, пожалованное на такихъ-то правахъ и т. д., такому-то лицу.

*Справка жалованныхъ грамотъ.* Справка или справленіе за кѣмъ либо земли совершалась запискою оной на имя пожалованнаго лица въ книгахъ приказа, съ означеніемъ грамоты и вообще права, на основаніи котораго онъ владѣлъ землею. Справка грамотъ въ приказахъ вошла въ обычай въ концѣ XV столѣтія, когда московское правительство стало принимать болѣе дѣятельныя мѣры къ внутреннему устройству государства. Введеніе справки земель имѣло важное значеніе въ административномъ и финансовомъ отношеніяхъ, чрезъ введеніе порядка и единства въ государственномъ управленіи. Всѣмъ землямъ казеннымъ, какъ состоящимъ за служилыми людьми, такъ и нерозданнымъ еще и пустопорожнымъ, также всѣмъ вотчинамъ принадлежащимъ частнымъ лицамъ, составлялись и велись росписанія, которыя, такъ какъ главная цѣль ихъ составленія было наблюденіе за отправленіемъ службы, велись по лицамъ и ихъ имуществамъ <sup>(5)</sup>. Для записки въ эти рос-

<sup>(1)</sup> Ист. Росс. Гражд. Зак. II. с. 237. Кромѣ того А. А. Э. IV. № 61. 1632 г.

<sup>(2)</sup> А. Э. III. № 215.

<sup>(3)</sup> Д. къ А. И. I. № 82, гр.: III. VI. VII. и т. д.

<sup>(4)</sup> А. Э. IV. № 78. 1634 г.

<sup>(5)</sup> О составленіи и введеніи этихъ книгъ см. въ статьѣ Н. Д. Бѣляева «О поземельномъ владѣніи въ московскомъ государствѣ», отпечатанной въ Временникѣ Имп. Моск. Общ. исторіи и древностей россійскихъ. т. XI. с. 73—82.

писныя книги должны были быть явлены не только всѣ вновь выдаваемые жалованныя грамоты, но и всѣ грамоты, выданныя отъ имени прежнихъ государей. Последнія «переписывались» на имя новаго великаго князя или царя. На этотъ конецъ на старой грамотѣ дѣлалась подтверждающая надпись или, какъ тогда выражались, старая грамота «переписывалась» на имя новаго великаго князя или царя, т. е. прибавлялось, что великій князь, царь, велѣлъ переписать грамоту на свое имя. Кромѣ того новый владѣлецъ иногда получалъ грамоту, въ которой мѣстному начальству предписывалось: «*велѣть тою вотчиною владѣти по старымъ крѣпостямъ*» (1). Если имѣніе было населенное, то лице получившее пожалованіе снабжалось, изъ приказа же, послушной или ввозной грамотою. Тождество этихъ грамотъ видно изъ актовъ, отпечатанныхъ въ изданіяхъ Археографической Коммисіи (2), и замѣчено уже К. А. Неволнымъ (3). Въ подобныхъ грамотахъ, лицамъ населяющимъ имущество повелѣвалось, во всемъ слушать новаго владѣльца, отбывать въ его пользу опредѣленныя повинности и платить извѣстный оброкъ (4). Различіе между послушными и, впоследствии такъ называемыми, отказными грамотами состоитъ въ томъ, что послушныя относились къ лицамъ населяющимъ имѣніе и опредѣляли отношенія владѣльца къ нимъ и его власть надъ ними; между тѣмъ отказныя грамоты опредѣляли его отношенія къ землѣ.

Въ случаѣ утраты актовъ выдавались новыя, на основаніи произведеннаго розыска, о дѣйствительной принадлежности земли извѣстному лицу. Сыскъ о томъ долженъ былъ производиться по книгамъ *вотчиннымъ, записнымъ, писцовымъ, дозорнымъ*, Приказа Большаго Прихода, а въ городахъ по «*платежнымъ росписямъ.*» Далѣе говорится: «А которые вотчины были за кѣмъ старинныя или купленные или проданныя, а крѣпости потомужъ пропали, а въ книгахъ не сыщутъ и про тѣ вотчины сыскивать въ городахъ всякими людьми,

---

Москва. 1881.; ср. также напечатанную тамъ же «Переписную окладную книгу по Новгороду Вотьской Пятины».

(1) А. Э. II. № 85. 1608.; А. И. I. № 249. 1396 г.; III. № 118. 1623 г.

(2) А. А. Э. I. № 162.

(3) Ист. Росс. Гражд. Зак. II. с. 174. 175., прим. 244.

(4) А. Э. I. № 281. 1387 г.; 290. 1376 г.; А. И. I. № 167. 1362 г.; 182. 1372 г.

«тѣ вотчины за ними былили и по какимъ крѣпостямъ владѣли, да «по сыску и тѣмъ людямъ на вотчины свои государевы грамоты «давать указалъ (1)». Въ 1624 году запрещено было давать такія грамоты, для производства сыска, о принадлежности извѣстной земли извѣстному лицу, «*всякими людьми*», мѣстному начальству, и предписано было, чтобы подобные сыски всегда производились «*писцами*» (2). Причиною такого распоряженія было очевидное желаніе правительства, чтобы эти сыски производились, какъ можно болѣе строго, по книгамъ и актамъ, а этого скорѣе можно было ожидать отъ приказнаго писца, привыкшаго къ изслѣдованію по книгамъ и актамъ, нежели отъ мѣстнаго начальника, который, по мнѣнію центрального начальства, могъ увлекаться, во вредъ казенной пользы, показаніями «*всякихъ людей*», о дѣйствительномъ и давнемъ владѣніи землею. Такимъ образомъ мы видимъ, что къ XVII вѣку доказательство чрезъ свидѣтелей, игравшее прежде столь важную роль, допускается лишь въ крайнихъ случаяхъ.

Получивъ всѣ необходимыя грамоты, жалуемое лице являлось съ ними къ начальнику той мѣстности, въ которой находилось пожалованное имѣніе, съ просьбою, о введѣ во владѣніе имѣніемъ и отказѣ его, т. е. запискѣ за нимъ пожалованной земли въ мѣстныхъ отказныхъ книгахъ (3).

Мѣстомъ явки грамотъ, для дѣйствительнаго ввода, были сѣзжія избы, гдѣ на нихъ означались воеводою годъ явки и имя подателя; въ избѣ оставалась копія съ грамоты, а подлинникъ ея возвращался предъявителю, для храненія, или какъ тогда выражались: «*для иныхъ воеводъ и приказныхъ людей*». При явкѣ уплачивались явочныя пошлины, о существованіи которыхъ мы заключаемъ изъ такихъ грамотъ, въ коихъ предъявители освобождаются отъ этого платежа (4):

---

(1) Указная книга царя Михаила Федоровича, отпечатанная въ Русскомъ Вѣстникѣ 1842 г. № 11 и 12., стр. 5. 6. 37. 38. 39. 50., указы 1618 по 1623 годъ.

(2) Тамъ же, стр. 6 и 7.

(3) Въ томъ случаѣ, если лице пожалованное уже прежде владѣло жалуемою землею, то требовалась одна только справка, т. е. записка земли за этимъ лицомъ въ мѣстныхъ отказныхъ книгахъ.

(4) А. Э. I. № 13 около 1400 г.: «а кто будетъ мой волостель, или доволщичи, или тамошничи, и нѣ имъ грамоту являгъ, а не дадутъ имъ поминка

«а не емятъ у нихъ съ сея грамоты ничего», «и онъ съ явки ни чего не дастъ ни кому». Иногда же количество пошлинъ опредѣляется въ самой грамотѣ, вѣроятно съ цѣлю уменьшить или увеличить этотъ платежъ, противъ обыкновенія <sup>(1)</sup>: «а явятъ сю грамоту намѣстнику или волостелю и ихъ тѣномъ и они съ нее явки дають алтынъ, а грамоту отдають назадъ».

**Обыскъ.** Послѣ записки грамотъ производился обыскъ, если то было предписано. Обыскъ этотъ весьма важенъ для насъ. Онъ производился въ томъ случаѣ, когда вотчина жаловалась по просьбѣ самаго частнаго лица, съ тѣмъ, чтобы удостовѣриться въ правильности показаній послѣдняго, относительно свободности и пространства испрашиваемаго въ пожалованіе имѣнія, или для удостовѣренія въ дѣйствительности тѣхъ обстоятельствъ, которыя просителемъ представлялись, какъ основанія его просьбы. При пожалованіи *помѣстій* обыскъ считался необходимостью. Самый интересъ казны требовалъ удостовѣренія въ томъ, можетъ ли извѣстная земля быть отведена такому-то лицу, основательна ли его просьба и имѣетъ ли проситель право на испрашиваемую землю. Какое значеніе имѣлъ во время помѣстной системы *обыскъ* для помѣстій, такое получаетъ *отказъ*, въ послѣдствіи, для всѣхъ вообще недвижимыхъ имуществъ <sup>(2)</sup>. Самое производство обыска состояло въ распросѣ людей населяющихъ имѣніе и лицъ постороннихъ, о томъ, за кѣмъ имѣніе было прежде, дѣйствительно ли оно помѣстное и т. д.

**Вводъ во владѣніе.** Для отвода земли пожалованному лицу мѣстный начальникъ посылалъ людей своихъ, которые должны были проинформировать отводъ въ присутствіи мѣстныхъ жителей и постороннихъ людей. Земля отводилась въ опредѣленномъ количествѣ и въ озна-

---

ничего, ни гостя передъ ними не ставятъ». А. Э. I. № 338. 1524. г.; А. Э. II. № 16. 1604. г.; А. И. I. № 299. 1546. г.; 304. 1548. г.; А. Э. III. № 1. 1613 г., жал. гр. Троицко Сергіеву монастырю, объ изыятіи даваемыхъ ему грамотъ отъ платежа подписныхъ и печатныхъ пошлинъ.

<sup>(1)</sup> А. Э. I. № 208, 1546 г.; № 163. 1517 г.; А. И. I. № 296. 1540. г.

<sup>(2)</sup> Объ обыскѣ ср. между прочимъ въ Русскомъ Вѣстникѣ 1842 г. № 11 и 12. Указную книгу ц. Михаила Федоровича стр. 147—163: «и тѣбѣ земли по сыску отдѣлять и отказныя книги посылать къ государю къ Москвѣ, ямьстѣ съ обысками» и т. п.

ченныхъ грамотою границахъ и межахъ. Лицамъ населяющимъ имѣніе, объявлялось, чтобъ они вводимаго во владѣніе слушали и обязанности, лежащія на нихъ, исполняли; для этого читалась имъ послушная (ввозная), которою пожалованный, въ большей части случаевъ снабжался уже отъ приказа (1). Производство ввода записывалось въ отказныя (мѣстныя) книги. Введенный во владѣніе получалъ изъ нихъ выписъ, за которую взимались опредѣленныя пошлины; такая же выписъ представлялась приказу, отъ котораго выдана была жалованная грамота (2).

## 2. Владѣніе.

Мы видѣли выше, что жалованныя на землю грамоты выдавались, какъ въ случаѣ новаго пріобрѣтенія земли, такъ и для утвержденія стараго владѣнія, недостаточно обезпеченнаго. Владѣніе существовало и безъ жалованныхъ грамотъ, но это фактическое отношеніе къ землѣ, всегда и вездѣ, должно было уступать, когда ему противопоставлялось юридическое отношеніе, основанное на актахъ или другихъ болѣе или менѣе ясныхъ доказательствахъ права. Чтобы защитить себя отъ подобныхъ притязаній было одно средство: справка землн.

Такимъ образомъ, въ разсматриваемомъ нами періодѣ довольно ясно уже сознается различіе между понятіями собственности и владѣнія. Установился твердый порядокъ пріобрѣтенія первой и сознается, что праву владѣнія, при столкновеніи его съ правомъ собственности, можетъ быть присвоено лишь несравненно меньшее значеніе.

Отношеніе устанавливаемое простымъ завладѣніемъ землею остается простымъ фактомъ и существуетъ до тѣхъ поръ, пока не уничтожится другимъ фактомъ. Однако оно способно было служить основаніемъ права собственности. Именно, если владѣніе, продолжаясь въ теченіи болѣе или менѣе значительнаго срока времени, соединялось съ постояннымъ пользованіемъ чрезъ обработку, и если всѣ эти обстоятельства могли быть доказаны, тогда земля утверждалась за ли-

(1) А. А. Э. I. № 231. 1337 г.; 290. 1376 г.; А. И. I. № 167. 1362 г.; 182. 1372 г.

(2) А. И. I. № 99. 1490 г.; № 177. 1363 г.; 249. 1396 г.; А. Э. I. № 383. 1324 г.; 208. 1346 г.; А. Э. III. № 83. 1616 г.; 139. 1623 г.

цемъ владѣвшимъ ею и признавалась его собственностью. Вообще, главнымъ доказательствомъ на поземельную собственность считались всегда *«вотчинныя и помѣстныя крѣпости.»* Если ихъ нѣтъ, то земля считается пустопорожнею и раздается государемъ просителямъ. Это видно изъ указа 1625 г. <sup>(1)</sup>, въ которомъ предписывается: *«у которыхъ людей вотчинныя и помѣстныя крѣпости въ Московское раззореніе пропали, а нымъ о тѣхъ земляхъ бьютъ челомъ многіе челобитчики въ помѣстья, и тѣхъ всѣхъ людей (у которыхъ крѣпости пропали) пожаловали, вотчимъ.... которыхъ за ними были до Московскаго раззоренія, отымать у нихъ и въ раздачу раздовать не велѣли: за то что они....»* и т. д. (слѣдуетъ исчисленіе ихъ заслугъ). Значитъ они права на эти земли, не смотря на владѣніе ими, собственно не имѣли; право даютъ имъ лишь ихъ заслуги, безъ которыхъ земля считалась пустопорожнею и раздавалась бы, какъ всякая другая казенная. Тѣ, которымъ оставляются земли, получаютъ новыя на нихъ грамоты.

Въ первобытномъ положеніи вещей всякое отношеніе къ землѣ опредѣляется, главнымъ образомъ, фактическою надъ нею властію лица, т. е. владѣніемъ, а облеченіе этого владѣнія въ извѣстную законную форму, является дѣломъ второстепенной важности. Въ противоположность этому порядку, правительственная практика приказовъ XVII столѣтія стала смотрѣть на акты, на внѣшнюю форму законнаго владѣнія, какъ на единственное основаніе права на землю. Такъ, за каждымъ отдѣльнымъ вотчинникомъ, практика того времени стремилась признавать только то количество земли, которое означено за нимъ въ актахъ или книгахъ. При этомъ соблюдалось даже и то, чтобы не только земля соотвѣтствовала пространству означенному въ книгахъ въ общей сложности, но и чтобы отношеніе количества земли, по роду ихъ, соотвѣтствовало росписанію. Въ этомъ отношеніи въ 1623 году постановлено, что, если избытокъ въ количествѣ пахатныхъ земель произошелъ отъ того, что владѣлецъ распахалъ ему же принадлежащія угодья, то они не должны быть отписаны отъ него, и ихъ слѣдуетъ писать за нимъ въ вотчинныя земли по да-

(1) Ук. вн. ц. Михаила Федоровича. Р. В. 1842 г. № 11. 12. с. 38. 39. 66. 70. 72. 121.



чашь<sup>(1)</sup>. Самовольное же владѣніе землею, свыше грамотъ, наказывалось, сверхъ отобранія излишней земли, взысканіемъ, за каждый годъ самовольнаго владѣнія, алтына съ четверти земли<sup>(2)</sup>.

Мы замѣтили выше, какъ, къ XVII вѣкѣ, доказательство чрезъ свидѣтелей, въ спорахъ о поземельной собственности, мало по малу отодвинулось на второй планъ, и что практика московскихъ приказовъ признавала письменные акты почти единственнымъ доказательствомъ права собственности на землю. Такое измѣненіе въ способѣ доказательства права собственности, тѣсно связано съ измѣненіемъ самаго характера поземельнаго владѣнія. Пока въ отношеніяхъ къ землѣ преобладаетъ фактическое отношеніе владѣнія, до тѣхъ поръ главнымъ способомъ доказательства правъ на землю служатъ показанія свидѣтелей, которыя, по самому свойству и характеру своему, могутъ относиться единственно къ обстоятельствамъ, выражающимся въ фактахъ. Такъ, въ частности, касательно поземельныхъ отношеній, свидѣтели показываютъ о томъ, что видѣли, о постоянномъ владѣніи извѣстнаго лица извѣстною землею, объ отводѣ извѣстной земли извѣстному лицу, о томъ, что разъ или въ теченіе извѣстнаго времени случалось. Основаніе же этихъ фактовъ имѣть болѣе или менѣе не доступно. Чѣмъ болѣе поземельныя отношенія отдѣльныхъ лицъ теряютъ характеръ фактическій и принимаютъ характеръ правомѣрный, болѣе или менѣе отвлеченный, тѣмъ болѣе фактическія доказательства теряютъ свою силу и получаютъ значеніе отвлеченныя. Твердую законную форму и особое значеніе получило «*владѣніе*», въ видѣ пользованія, какъ особая форма отношенія къ вещамъ, лишь въ извѣстной ограниченной сферѣ помѣстьевъ. Относительно ихъ, владѣніе, его свойства и права владѣльцевъ были строго опредѣлены. Вне же этой ограниченной сферы, въ обыкновенной жизни, мы не находимъ большаго различія между собственностью и владѣніемъ, относительно внутренняго ихъ значенія и пространства правъ. Отношенія къ землѣ, какъ собственника, такъ и временнаго владѣльца, были

---

<sup>(1)</sup> Указная книга царя Михаила Федоровича, с. 11. 43. 46. см. Русск. Вѣстн. 1842. № 11 и 12.

<sup>(2)</sup> Русскій вѣстникъ 1842 г. № 11 и 12., стр. 15. 39. 40. (указная книга ц. Михаила Федоровича.)

почти один и тѣже. Такъ напримѣръ, временной или пожизненный владѣлецъ, если онъ получалъ право собственности, то утверждался во всѣхъ тѣхъ правахъ, которыми онъ пользовался уже до того времени, какъ временной владѣлецъ <sup>(1)</sup>. Въ случаѣ предоставленія кому либо известной земли въ пользованіе, съ нимъ, какъ мы видѣли выше, заключался особый договоръ, въ которомъ его обязывали, владѣть и пользоваться этою землею лишь въ определенной мѣрѣ, и отнюдь не распоряжаться ею на правахъ собственника, «*не продать, не закладывать*» и т. д., какъ тогда выражались, исключая всѣ отдѣльныя, ему запрещенныя распоряженія <sup>(2)</sup>.

### 3. Договоры.

Обращаясь теперь къ установленію права собственности на землю на основаніи договоровъ, заключаемыхъ между частными лицами, мы видимъ, что недвижимыя имущества пріобрѣтались и отчуждались *куплею-продажею, мѣною, дареніемъ*. Къ послѣднему роду должно отнести и *отдачу по завѣщанію*, которая, въ большей части случаевъ, мало отличалась отъ даренія, или, иначе говоря, дареніе совершалось иногда въ формѣ завѣщанія <sup>(3)</sup>.

*Совершеніе договоровъ*. Мы видѣли, что въ концѣ разсмотрѣннаго нами періода, договоръ между частными лицами, по предмету купли-продажи земли, совершался все еще устно, и что необходимость въ обезпеченіи его письменными доказательствами, съ теченіемъ времени, постепенно дѣлалась ощутительнѣе. Далѣе мы видѣли что, по заключеніи устнаго договора, составлялась грамота, въ которой подробно излагались обязательства договаривающихся сторонъ, и всѣ обстоятельства, служащія доказательствами дѣйствительнаго заключенія договора, и что въ случаѣ спора, какъ вообще относи-

---

<sup>(1)</sup> Древнее русское право залога, Д. Мейера, въ Юрид. Сборникъ, его же. Казань 1833. с. 225—229.

<sup>(2)</sup> Древнее русское право залога, Д. Мейера, въ Юридическомъ Сборникъ, его же. Казань 1833. с. 229.

<sup>(3)</sup> А. Ю. № 110. гр. I., XIV гѣлка; № 114. 1539. г.; № 120 пол. XV. ст.; А. Ю. Калачова I. № 63. гр. III. XVII. 1349 г.

тельно дѣйствительности договора, такъ и, въ частности, относительно его условій, дѣло рѣшалось на основаніи показаній, присутствовавшихъ при заключеніи договора послуховъ, имена которыхъ обозначались въ грамотѣ. При всякомъ спорѣ о содержаніи и сущности договора, равно и по поводу сомнѣній о немъ возникавшихъ, какъ заключеніе договора, такъ и всѣ отдѣльныя его условія, доказывались показаніями свидѣтелей.

*Измѣненіе прежняго порядка совершенія договоровъ.* Подобныя показанія послуховъ требовались, вѣроятно, довольно часто, и потому понятно общее стремленіе къ безспорному удостовѣренію договора, разъ на всегда, присоединеніемъ къ нему письменнаго показанія свидѣтелей, о томъ, что означенный договоръ на такихъ-то условіяхъ, дѣйствительно заключенъ въ ихъ присутствіи. Удостовереніе это совершалось черезъ присоединеніе къ грамотѣ рукоприкладства свидѣтелей. Этимъ способомъ доказательство дѣйствительности содержанія грамоты значительно облегчилось, оно могло быть доказываемо одною подлинностію рукоприкладства (1). Порядокъ удостовѣренія черезъ сличеніе рукоприкладства не требовалъ личнаго присутствія свидѣтелей, и совершался черезъ сличеніе рукъ. Такого рода засвидѣтельствованныя грамоты приобрѣли полную доказательную силу и внѣ присутствія свидѣтелей, обстоятельство, которое въ прежнія времена такъ усложняло и затрудняло доказательство договоровъ. Доказательствомъ подлинности грамоты доказывалось и дѣйствительное заключеніе договора. Итакъ, грамота представляла собою самый договоръ и, заключая въ себѣ всю его сущность, вполне его замѣняла. Такимъ образомъ договоръ изъ устнаго сдѣлался письменнымъ.

Сравнивая грамоты предъидущаго періода съ новыми, измѣненными, мы видимъ, что послѣднія рѣзко отличаются отъ первыхъ, какъ по значенію, такъ и по всему своему характеру. Столь важная перемѣна, во внутреннемъ значеніи и доказательной ихъ силѣ не могла произойти безъ измѣненія во внѣшней формѣ и образѣ ихъ составленія. Сдѣлавшись формальными доказательствами, грамоты получили значительно большее, противъ прежняго, значеніе, и потому составители

---

(1) А. Ю. № 13. 1308 года.

старались дать ихъ содержанію, какъ можно болѣе ясности и опредѣленности; для достиженія этой цѣли составленіе грамотъ довѣрялось людямъ, свѣдущимъ въ законахъ и постановленіяхъ, отправлявшимъ государственныя или общественныя должности, дьякамъ приказнымъ, воеводскимъ, монастырскимъ и тому подобнымъ лицамъ. При участіи этихъ лицъ подлинность грамотъ и, въ частности, свидѣтельскихъ рукоприкладствъ гораздо удобнѣе могла быть доказываема нежели прежде, когда грамоту составлялъ всякій умѣющій писать. Образовавшійся извѣстный порядокъ написанія и свидѣтельства грамотъ, чрезъ лицъ болѣе или менѣе официальныхъ, придалъ неформальнымъ грамотамъ значеніе формальныхъ актовъ. Наконецъ само правительство, съ своей стороны, стало надзирать за соблюденіемъ извѣстнаго порядка при составленіи и написаніи частныхъ актовъ. На необходимость его ясно указывалъ порядокъ, существовавшій въ присоединенныхъ къ Московскому государству областяхъ, въ которыхъ гражданскія отношенія были болѣе развиты нежели въ остальныхъ.

Перемѣна выше нами изложенная повлекла за собою другую, а именно: при прежнемъ порядкѣ вещей, правильное составленіе и точность содержанія грамоты были въ интересахъ покупателя, потому что, въ противномъ случаѣ, продавецъ уступленное, на основаніи договора, имѣніе могъ обратить въ спорное и, доказывая свои права на основаніи испоконнаго владѣнія, или полученія въ наслѣдство, требовать возвращенія земли. Противъ этого покупатель защищался свидѣтельствомъ послуховъ, присутствовавшихъ при заключеніи договора и, для облегченія доказательства, сохранялъ на письмѣ, какъ вообще условія заключеннаго договора, такъ и, въ частности, имена свидѣтелей. Съ другой стороны продавецъ признавалъ компетентность поименованныхъ въ грамотѣ свидѣтелей, явкою грамоты предъ начальствомъ духовнымъ или свѣтскимъ, свидѣтельствовавшимъ явку приложеніемъ печати. Когда же грамоты мало-по-малу получили значеніе актовъ, т. е. когда къ нимъ стали присоединять рукоприкладство послуховъ, когда онѣ не только являлись предъ начальствомъ, но и при немъ, «*съ докладомъ ему*», составлялись и, въ большей части случаевъ, записывались у него, тогда заключеніе договора совпадало съ совершеніемъ и написаніемъ грамоты, представляющей такимъ образомъ договоръ, о переходѣ имущества отъ прежняго хозяина

къ другому, и инициатива при составленіи грамотъ переходила естественнымъ образомъ къ продавцу (1).

Перемѣна въ формѣ грамотъ и превращеніе ихъ въ формальные акты совершились не вдругъ, ибо переходъ этотъ произошелъ не на основаніи какого либо закона или предписанія, но вслѣдствіе опыта практической жизни и необходимости, дошедшей до сознанія цѣлаго общества или по крайней мѣрѣ большинства его, принимавшаго участіе въ сдѣлкахъ по договорамъ. Можно даже сказать, что эти перемѣны произошли вслѣдствіе заботливости сторонъ обезпечить себѣ способы доказательства своего права. Поэтому еще въ XVI столѣтіи встрѣчаются купчія съ рукоприкладствомъ послуховъ, но составленныя еще отъ имени покушника (2). Въ другихъ грамотахъ, кромѣ рукоприкладства послуховъ, встрѣчаемъ также подпись продавца (3), при чемъ иной разъ находится приписъ о полученіи имъ цѣны имущества (4). Наконецъ сохранились примѣры, что купчія, составленныя именемъ покушника, написаны продавцемъ (5). Отъ XV столѣтія сохранилась до насъ купчая грамота (6), которая писана какъ отъ имени покушника, такъ и продавца: *«Се яз.. (такой-то).., купил есмь в дом Живоначальные Троци... деревню... (такую-то).., куда соха ходила и коса и топорь, как было по старине, у... (такого-то); дал есмь на той земль полчетверта рубля Московскими денгами. А яз... (такой-то), продал есмь ту деревню..., и в брата своег мѣсто..., а купил есмь на Москвь. На т послу:.. (такіе-то). А грамоту писал.. (такой-то)»*.

Далѣе сохранилась купчая-продажная 1523 года, совершенная на

(1) См. выше стр. 42—43.

(2) А. Ю. № 76. 1501 г.; 79. 1539 г.

(3) А. Ю. № 80. 1539 г.; 77. 1519 г.

(4) А. Ю. № 78. 1526 г.

(5) А. Ю. № 13. стр. 23, столб. 2-й, строка 11—37.

(6) А. Ю. Калачова. I. № 52. III. столб. 171. стр. 20—34. Правая грамота, въ которую включена купчая, относится ко времени до 1490 года. Истцы показываютъ, что монастырь «отинля» у нихъ спорную землю «лѣтъ за полтретятцатъ», т. е. лѣтъ тому назадъ болѣе двадцати пяти. Такъ какъ монастырь основываетъ свое право на купчей, то отсюда слѣдуетъ заключить, что она составлена болѣе чѣмъ двадцать пять лѣтъ до начатія иска, т. е. до 1465 года.

землю въ двинскомъ уѣздѣ <sup>(1)</sup>. Она въ особенности любопытна тѣмъ, что первая часть ея (грамота продажная) называется *отводною*. Это обстоятельство указываетъ на словесное совершеніе договора купли-продажи, также на то, какъ мы замѣтили уже выше, собственность на землю пріобрѣталась отводомъ. Сообразно съ значеніемъ купчихъ, выведенномъ нами выше, и здѣсь «купчая» (вторая часть грамоты) составлена покупщикомъ, послѣ пріобрѣтенія имъ права собственности на землю отводомъ со стороны прежняго собственника. Грамота принадлежитъ къ числу неформальныхъ. Главное содержаніе ея слѣдующее: «*Се язъ... да язъ... (продавцы) продали есмь землю вотчину свою... (лежащую тамъ—то, такому—то); а взяли есмь у (покупщика) на той земли... рубль денегъ Московской да пять алтынъ двѣ денги, да пузь ржи пополка; а продали есмь Архангелу в домъ в вѣкъ в дернь без выкупа, да и отвели ту землю со всѣмъ... А на отводъ были мужи... (такіе—то). А отводную писалъ... лѣта 7031 іюля вторымъ день*».

«*Се язъ... (покупщикъ, представитель монастыря)... купи землю у (продавцовъ, лежащую тамъ—то) отчину ихъ и съ закраинами и съ лѣсомъ, што около тое земли. А межа тое земли..... А даль есми (продавцамъ и т. д. какъ выше). А купилъ есмь Архангелу въ домъ в вѣкы в дернь без выкупа на Архангельскіе денги, а пополка (какъ выше)... А во отводъ и въ очищени тое земли Архангелу в домъ (продавцы). А на то послуши (какъ выше)... А сію купчую писалъ и т. д. (какъ выше)*»...

Наконецъ сохранилась даже одна формальная грамота 1506 года, написанная отъ имени обѣихъ сторонъ <sup>(2)</sup>: «*Се язъ игумень... да келарь... да казначей..., да священникъ черной попъ... купили есмь въ домъ Живоначальной Троиць... себя и всей братьи..., у (такихъ—то) по зарядной (т. е. запродажной) грамотъ по своей рукъ (т. е. писанной его рукою) вотчину... со всѣмъ съ тѣмъ (и т. д.).....; а дали есмь имъ... полтораста рублевъ да пополка шубу кунью; а купили есмь... собъ и впередь который*

<sup>(1)</sup> Временникъ Императорскаго Московскаго Общества исторіи и древностей россійскихъ. Москва. 1854 г. Кн. XVIII. Смѣсь, с. 26.

<sup>(2)</sup> А. Ю. Калачова. I. № 82. IV. столб. 174—176.

и гужень по насъ будетъ... въ прокъ безъ выкупа. А язъ (продавецъ съ дѣтми)..., свою вотчину..... продали... по зарядной грамотѣ по своей рукѣ продали есмь въ домъ Ж. Т... по благословенной (духовной) грамотѣ и по купчей грамотѣ матери моей..., что купила мать... ту вотчину... у (такихъ—то)..., и тою вотчиною... благословила мати моя... меня... и моихъ дѣтей о(тъ) моей брати въ дѣлу (въ раздѣлѣ), и гужену...; а взяли есмь... (какъ выше)...; а продали есмь имъ ту свою вотчину въ прокъ безъ выкупа, а по ся мѣста та наша вотчина... ни заложена ниждѣ ни въ чемъ ни у кого...; а у кого явится... кабала закладная или купчая или зарядная грамота или какова крѣпость или какова хитрость... и мѣть... и моимъ дѣтемъ тѣ денги очищати и платити самимъ у кого что явится....., а вотчинъ нашей... отъ монастыря не отойти прочь. А на то послуши:... А купчую писалъ (продавецъ) самъ на себя своею рукою и на свои дѣти, а дѣти мои женши... грамотѣ не умѣють, и.., а сынъ мой... къ сей купчей и руку приложилъ и въ брати своей мѣсто, лѣта 7000 четыредесятаго.» Назади купчей находится рукоприкладство старшаго сына продавца за себя и за братьевъ. Свидѣтелями въ грамотѣ означены пять лицъ между ними два брата. Изъ нихъ руку приложили только четыре, рукоприкладства одного изъ братьевъ недостаетъ.

Первыя купчія, писанныя отъ имени продавца съ рукоприкладствомъ какъ его самага, такъ и послуховъ, принадлежатъ половинѣ XVI столѣтїя <sup>(1)</sup>. Въ двинской области, хотя купчія писались именемъ продавцевъ, но еще долго рукоприкладство совершали одни послухи <sup>(2)</sup>. Обращаясь къ содержанию и формѣ грамотъ мы видимъ, что, подобно разсмотрѣннымъ выше, въ нихъ объявляется, что: «*Се язъ*» такой—то «*продалъ есмь*» такому—то, то—то, при чемъ слѣдуетъ болѣе или менѣе точное описаніе земли; межи, большею частію, не означаются, потому что онѣ подробно означались въ *отводной*, составляемой при дѣйствительномъ отводѣ земли. Далѣе говорится: «*а взялъ есмь на*» такомъ—то столько—то «*рублевъ, а во очищенїи язъ во всемъ; на*

<sup>(1)</sup> См. выше примѣчаніе 3. на стр. 42.

<sup>(2)</sup> А. Ю. №№ 87. 1571 г.; 88. 1577 г.; 89. 90. 1578 г.; 91. 1579 г.; 92. 93. 1583 г.; 95. 1596 г.; 97. 1611 г.

то послуши» такіе-то; означаются ихъ имена и фамиліи. Послѣ исчисления послуховъ, въ концѣ грамоты, означалось имя писца, если не самъ продавецъ ее писалъ. Разумѣется, что въ этомъ случаѣ особой подписи не было, а подписью считалось его рукоприкладство. Рукоприкладство какъ послуховъ, такъ и продавца, совершалось всегда на оборотѣ грамоты (1).

Что касается до образа совершенія рукоприкладства, то лица не грамотныя, вмѣсто подписей, ставили различные знаки (2). По замѣчанію Татищева (3) рукоприкладство, въ древнѣйшія времена, совершалось тѣмъ образомъ, что дававшій грамоту или свидѣтель, обмакнувъ руку въ чернила, прикладывалъ ее къ бумагѣ, отпечатывая, такимъ образомъ, на этой послѣдней, изображеніе своей руки. На такой способъ совершенія рукоприкладства указываетъ, дѣйствительно, самое слово рукоприкладство (4). Когда и какъ этотъ образъ совершенія рукоприкладства вышелъ у насъ изъ обыкновенія, неизвѣстно. Особые знаки вмѣсто рукоприкладства употреблялись еще въ XVII вѣкѣ, напримѣръ: къ сей порушной записи (такой-то) вмѣсто порутчиковъ Данилы Осипова и Еремья Исаева, по ихъ велѣнію, руку приложилъ. Знамя порутчику Малкино (слѣдуетъ изображеніе). Знамя порутчика (изображеніе) Костыкино. Знамя (изображеніе) порутчику Налкино. Знамя порутчику (изображеніе) Рызайкино. Послухъ Емелька Петровъ руку приложилъ. Послухъ Ларка Михайловъ руку приложилъ (5).

Актъ этотъ особенно любопытенъ тѣмъ, что представляетъ собою примѣры всѣхъ образовъ рукоприкладства, подписью самаго рукоприкладчика, подписью другаго «по повелѣнію» и ставленіемъ знаковъ, причемъ лицомъ писавшимъ грамоту около каждаго «знамени» озна-

(1) Ср. А. Ю. № 82. 1846 г.; 84. 1867 г.; 85, 86. 1868 г.; 94. 1863 г.; 96. 1898 г.; 99. 1831 г.

(2) Называемыя знаменами, см. А. Ю. Калачова. т. I. № 100. ст. 623.

(3) Неволіна, Ист. Росс. Гражд. Зак. т. II. прим. 229.

(4) Любопытно замѣтить, что въ славянскихъ земляхъ, подвластныхъ Турціи, и теперь еще скрѣпляютъ грамоты такимъ же образомъ. Недавно еще, вмѣсто подписей на жалобѣ, поданной отъ имени цѣлой общины въ Босніи турецкому султану, совершены были подобныя рукоприкладства. (См. Augsburger Allgemeine Zeitung. 1859. Februar).

(5) А. Ю. Калачова. I. № 100. столб. 623.



чалось чья она. Въ томъ же актѣ отпечатана челобитная, подъ которой знамя не поставлено самимъ челобитчикомъ, но другимъ «по его велѣнью». Все это подробно означено. Въ концѣ изображены знамена и у каждаго находится припись чья она <sup>(1)</sup>.

Когда наконецъ подпись буквами сдѣлалась необходимою, то за неграмотныхъ стали подписываться другія лица, «кому вѣрили», большею частію родственники: отецъ, мужъ, сынъ и т. д. или отцы духовные.

Образовавшаяся здѣсь путемъ обычая форма грамотъ, становясь постепенно необходимою, съ теченіемъ времени пріобрѣтала большую и большую обязательность, пока наконецъ въ 1635 г. она не была утверждена силою закона. Къ тому же времени относится введеніе въ обычай приписи о годѣ, мѣсяцѣ и числѣ совершенія грамоты <sup>(2)</sup>.

*Яска и записка грамотъ.* Древнія грамоты, составляемыя частными образомъ и на дому, уже послѣ своего совершенія являлись для приложенія къ нимъ печати. Это продолжалось сначала и послѣ перекрѣпы, происшедшей въ порядкѣ ихъ составленія, особенно тамъ, гдѣ вообще порядокъ составленія изъ обычнаго сдѣлался законнымъ, а именно: въ Новгородѣ, Псковѣ, Рязани, Бѣлозерѣ, Двинской области, объ устройствѣ гражданскихъ отношеній въ которыхъ до насъ дошли нѣкоторые извѣстія. Въ тѣхъ частяхъ Россіи, гдѣ еще не утвердились новыя правила написанія грамотъ, при участіи правительственныхъ и вообще должностныхъ лицъ, подлинность ихъ доказывалась подписями послуховъ, безъ личной явки послѣднихъ. Съ теченіемъ времени, начали упускать явку, вѣроятно, съ цѣлю избѣжать платежа пошлины, подъ тѣмъ вѣроятно предлогомъ, что актъ уже составляемъ былъ съ вѣдома правительства и при участіи должностныхъ лицъ. Недостающую правительственную печать замѣняли собственной.

Опредѣленной формы, по которой акты необходимо должны были совершаться, не существовало, а отъ каждой грамоты требовалось, чтобы ея правильность и дѣйствительность содержанія могли быть до-

<sup>(1)</sup> А. Ю. Калачова. I. № 100. столб. 622.

<sup>(2)</sup> А. Ю. №№. 81. 1544 г.; 85. 86. 1568 г.; 87. 1571 г.; 88. 1577 г.; 89. 90. 1578 г.; 91 — 98. 1579 по 1616 г. Замѣтимъ, что въ концѣ XV ст. и въ началѣ XVI постоянно означался лишь годъ написанія акта. ср. напр. А. Ю. № 99. 1631. г.

казываемы (1). Поэтому лица, совершающія подобныя акты вслѣдствіи старались избавиться отъ платежа пошлины, который такимъ образомъ не былъ безусловно необходимъ. Въ интересъ правительства однако было, сдѣлать необходимую явку, при которой взымалась пошлина. Средствомъ, для достиженія этой цѣли могло служить, непризнаніе дѣйствительными грамотъ, къ приложенію печати не являвшихся. Не видно, чтобы это средство имѣло примѣненіе. Не смотря на постоянныя предписанія о непремѣнной явкѣ грамотъ, онѣ являлись рѣдко, а между тѣмъ акты неявленные, если только ихъ подлинность была доказана, принимались безостановочно доказательствами при рѣшеніи споровъ предъ судомъ.

Последніе, по времени, акты, къ которымъ приложены еще печати, или въ которыхъ по крайней мѣрѣ именно оговорено, что печатей къ нимъ не приложено, все относится къ неформальнымъ актамъ, составленнымъ по старому порядку, и по времени относится къ концу XV вѣка (2).

Какъ строго правительство ни требовало явки, однако, наблюдать за исполненіемъ своихъ предписаній оно не могло до тѣхъ поръ, пока не ввело болѣе правильнаго устройства имущественныхъ отношеній. Такимъ должно считать введеніе писцовыхъ книгъ. Когда посредствомъ ихъ правительству сдѣлалось возможнымъ, слѣдить за измѣненіями въ поземельныхъ отношеніяхъ, оно получило возможность удостовѣряться въ доказательствахъ каждаго, на право владѣнія землею. При составленіи писцовыхъ книгъ, въ оныя записывались земли, принадлежащія отдѣльнымъ лицамъ, причемъ отмѣчались и акты, на которыхъ основывалось право владѣльца. При переходѣ имущества, новый пріобрѣтатель являлъ акты пріобрѣтенія земли, для справки ея за собою въ писцовыхъ книгахъ. Въ спорныхъ случаяхъ, дѣло рѣшалось по писцовымъ книгамъ. Это видно, между прочимъ, изъ двухъ правыхъ грамотъ. Въ одной изъ нихъ (А. Ю. № 14), 1510 года, изъ двинскаго уѣзда, истецъ обвиняетъ отвѣтчиковъ въ томъ, что они, покинувъ общій езь (рыбной заколь), бывшій на его рѣкѣ противъ его двора, *забыли (забили) езь на... (его) водѣ*

---

(1) Неволіна, Ист. Росс. Гражд. Зак. II. с. 180.

(2) А. Ю. № 72 — 73.

*силно*; и что ему въ томъ убытка доспѣло шесть рублей де-негъ. Отвѣтчики же утверждаютъ, что спорный ездъ именно есть и всегда бываеъ общимъ; для подтвержденія своихъ показаній отвѣтчики говорятъ: *вѣдомо (то) людемъ добрымъ волостнымъ, а на нихъ ся не шлемъ (ся); а дайте намъ съ... (истцомъ)... Божью правду, цѣловавъ крестъ животворящей да лъземъ съ нимъ на поле бится*. На поединокъ соглашается также истецъ. Исслѣдовавъ фактическую сторону спора, отобравъ всѣ необходимыя показанія обѣихъ сторонъ, судьи (*тиуны*) представляютъ дѣло на рѣшеніе двинскаго намѣстника. Спрошенныя намѣстникомъ обычнымъ вопросомъ: *были ли вамъ таковы суды, какъ въ семъ списку писано?* отвѣтчики говорятъ: *что имъ суды были да не таковы, какъ въ семъ списку писано. И послалися по сему списку на судныхъ мужей*. Сверхъ того отвѣтчики посылались еще на (писцовыя) книги, *что тотъ ездъ на рѣкъ на Ляль на курь написанъ въ.. (ихъ) деревни..; и судьямъ есмь тогда били челомъ и на книги слалися и они того въ списокъ не поставили*. Оказывается однако при справкѣ, сдѣланной тутъже въ присутствіи тяжущихся, что въ книгахъ ездъ къ отвѣтчиковой деревнѣ не написанъ. По этому отвѣтчики обвиняются и убытки объявленные истцомъ велѣно доправить на нихъ.

Въ правой грамотѣ подъ № 15, споръ идетъ о правѣ выкупа известнаго имѣнія. Истцу желающему выкупить имѣніе отказывается въ искѣ, такъ какъ онъ во время составленія писцовой книги, когда земля была писана за теперешнимъ владѣльцемъ, отвѣтчикомъ, спора противъ этого не предъявилъ.

Отъ 1547 года сохранилась правая грамота <sup>(1)</sup>, изъ которой видѣнъ порядокъ записки актовъ въ книги присутственныхъ мѣстъ. Истецъ объявляетъ, что грамоты, на которыхъ онъ основываетъ свое право, уже при происшедшемъ прежде подобномъ спорѣ, судомъ признаны были правильными и внесены въ дѣло: *«и бояре... кабалу и запись велѣли мнѣ выдать; а съ кабалы и съ записи велѣли списати памяти слово въ слово да вклеити въ дѣло: и язъ, государь, шлюсь на дѣло, а записано... то дѣло у твоего государева дѣяса у Микиты у Фуникова»*. Отсюда видно,

(1) А. Ю. Калачова. I. № 52. гр. V. стл. 192 — 194.

что въ половинѣ XVI столѣтія явка и записка актовъ еще не были безусловно необходимы, но что онѣ были полезны, потому что облегчали доказательство подлинности грамотъ и поэтому были въ употребленіи, и что являлись акты для записки особенно тогда, когда, по какимъ либо причинамъ, могли подлежать оспариванію, или когда, по случаю предъявленія противъ нихъ спора, они были признаваемы правильными. Являлись грамоты для сообщенія имъ большей силы и достовѣрности. Впрочемъ эта записка вѣроятно была въ употребленіи довольно часто, потому что въ приведенномъ мѣстѣ <sup>(1)</sup> читаемъ «и въ дѣль кабала и запись очкищальная.... введемы слово въ слово, по которой кабаль и по записи Иванъ слался а топъ кабалы, по которой (отвѣтчикъ) слался въ дѣль нѣтъ, и царь....: ищею оправиль, а отвѣтчиковъ обвиниль»....

Изъ той же грамоты мы узнаемъ форму отводныхъ грамотъ, относящихся къ половинѣ XVI столѣтія. Послухи въ ней упоминаются и хотя рукоприкладства ихъ не означены, но въ послѣдствіи упоминается о томъ: «Мы (послухи) въ тое запись отводную писались «и руки у нѣь наши».

Понятно, что при такихъ обстоятельствахъ, явка грамотъ опять вскорѣ вошла въ обыкновеніе, по крайней мѣрѣ мы видимъ, что въ концѣ XVI и началѣ XVII вѣка большая часть сохранившихся до насъ актовъ явлена для записки въ книгахъ приказовъ и другихъ правительственныхъ мѣстъ и лицъ <sup>(2)</sup>.

*Первый законъ и необходимости справки.* Первый законъ, изъ котораго видно, что акты на право поземельной собственности *должны* были быть явлены и записаны въ публичныхъ книгахъ, есть одинъ изъ дополнительныхъ указовъ къ Судебнику Іоанна IV, 1558 года, ...*купити вотчины сыскивая и въ тѣхъ книгахъ разсмотря, гдѣ вотчинныя купли и закладныя у которыхъ дѣяковъ въ книжѣ записаны* <sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Тамъ же, стл. 211.

<sup>(2)</sup> Доп. къ А. И. I. № 51. гр. XIV. 1856. г. Здѣсь упоминается о «сыскныхъ книгахъ». А. Ю. № 99. — См. подробное изслѣдованіе по этому предмету въ сочиненіи Августа Энгельмана, Хронологическія изслѣдованія въ области русской и ливонской исторіи. Санктпетербургъ 1858 г. стр. 2—4.

<sup>(3)</sup> А. И. I. с. 262.; доп. къ Суд. ст. IX.

Отъ того же времени до насъ дошли первые примѣры явки формальныхъ актовъ, для засвидѣтельствованія подлинности ихъ. По времени первая изъ такихъ грамотъ относится къ 1550 г. Она писана съ *доклада Бѣлозерскому Дворскому* и называется себя какъ *докладною* такъ и *купчею*. Грамота удостовѣрена собственноручною подписью дворекаго, послѣ чего слѣдуетъ рукоприкладство продавца и послуховъ. Писана она еще отъ имени покупателя <sup>(1)</sup>. Далѣе отъ 1559 года сохранилась до насъ одна данная <sup>(2)</sup>, которая писана отъ имени воеводы, какъ сказано: «*по приказу... (дарителя) и по его духовной грамотѣ*». Грамота эта принадлежитъ къ числу упомянутыхъ нами выше грамотъ, которыя представляютъ собою отчасти данныя, отчасти духовныя завѣщанія. Писана она очевидно по смерти дарителя и удостовѣрена приложенною печатью воеводы и рукоприкладствомъ одного изъ послуховъ, кажется наслѣдника покойнаго завѣщателя. Долго ли этотъ образъ засвидѣльствованія былъ въ употребленіи, неизвѣстно. Кромѣ приведенныхъ, всѣ сохранившіеся до насъ акты засвидѣльствованы отмѣткою должностнаго лица объ ихъ явкѣ. Первый примѣръ такого засвидѣльствованія есть купчая 1631 г. <sup>(3)</sup>. Однако еще до самаго конца XVII вѣка встрѣчаются примѣры формальныхъ купчихъ безъ отмѣтокъ о явкѣ <sup>(4)</sup>.

Мы видѣли выше, что главнымъ поводомъ къ преобразованію содержанія и формы частныхъ актовъ, о приобрѣтеніи права собственности, былъ интересъ государственный и въ частности казенный. Однако со временемъ оказалось, что того требовалъ также интересъ самихъ частныхъ лицъ. Сами стороны должны были стараться объ огражденіи приобрѣтенныхъ ими правъ, на случай оспариванія акта, какъ другою стороною, такъ и лицами посторонними, или же на случай потери акта. Самое вѣрное къ тому средство было сохраненіе главнаго содержанія актовъ у лицъ или мѣстъ правительствен-

<sup>(1)</sup> А. И. I. № 83.

<sup>(2)</sup> А. Ю. № 114.

<sup>(3)</sup> А. Ю. № 99.

<sup>(4)</sup> А. Ю. № 108. 1636. г.; № 119. 1638. г.; № 131. 1696. г.; № 132. 1624. г.; № 133. 1671. г. — А. Ю. Калачова. № 63. гр. XXII. 1661. г.; № 66. гр. I. 1684. г.; № 105, гр. III. 1644. г.; № 112. гр. IV. 1632. г.; V. 1692. г.; VI. 1698. г.; VII. 1699 г.

ныхъ, внесеніемъ акта въ книги присутственнаго мѣста или храненіемъ копій съ него. Вотъ причины, по которымъ правило о явкѣ актовъ къ запискѣ снова стало соблюдаться со стороны частныхъ лицъ. Однако соблюденіе его еще не было обязательно, ибо еще не образовалось на сей предметъ твердаго обычая, и долго еще встрѣчаются акты, при составленіи которыхъ законныхъ правилъ не соблюдалось. Но со временемъ обычай этотъ все болѣе и болѣе дѣлался сознательнымъ и окрѣпъ въ такой степени, что во второй половинѣ XVII столѣтія твердое соблюденіе означенныхъ правилъ сдѣлалось уже безусловно необходимымъ, такъ что безъ него актъ терялъ все свое значеніе <sup>(1)</sup>. Что уже въ первой половинѣ XVII вѣка правительство требовало явку и записку актовъ неизменно въ условіи ихъ дѣйствительности, это видно изъ правила выраженнаго въ указѣ царя Михаила Ѳеодоровича отъ 1629 года <sup>(2)</sup>: «*А которіе купчіе не печатаны и тѣ купчія.... приносить въ помѣстный приказъ и отсылать ихъ къ печати печатать*». Изъ выраженія этого указа, который даетъ правилу обратное дѣйствіе (говорится именно: «*которіе купчіе не печатаны*»), причемъ не обращается вниманія на время ихъ совершенія, давно ли онѣ совершены или только что), видно, что явка грамотъ уже издавна требовалась правительствомъ, и что она въ большей части случаевъ вѣроятно и совершалась. Указъ именно говоритъ не о всѣхъ купчихъ, но о тѣхъ лишь, при которыхъ явка была упущена. Въ XVI и XVII столѣтіи встрѣчается много частныхъ правилъ, предписывающихъ соблюденіе этой формы <sup>(3)</sup>.

Мѣра явки предписана съ явною цѣлію повѣрки правъ отдѣльныхъ владѣльцевъ и для приведенія въ извѣстность всѣхъ находящихся въ частныхъ рукахъ владѣній. Между тѣмъ всѣ мѣры, принимаемыя правительствомъ съ этою цѣлію, имѣли своимъ послѣдствіемъ устрой-

---

<sup>(1)</sup> Ср. въ частности Неволіна, Ист. Росс. Гр. Зак. II. стр. 179—182. стр. 83. 84, прим. 238. 240. Относительно записки (справки) актовъ о покупкѣ дворовъ въ Москвѣ въ Земскомъ Приказѣ, стр. 239. О запискѣ новгородскихъ купчихъ у воеводъ, ср. А. Ю. № 99. 1631 г.

<sup>(2)</sup> Указная книга царя Михаила Ѳеодоровича, с. 38, 39. 91., въ Русскомъ Вѣстникѣ 1842 г. № 11 и 12.

<sup>(3)</sup> Напр: Полн. Собр. Зак. Росс. Имп. № 866. 1691 г. и др.

ство твердаго порядка явки грамотъ, необходимаго для правильнаго устройства имущественныхъ отношеній. Финансовой цѣли не имѣлось въ виду при требованіи, чтобы всѣ грамоты, *которыя не печатаны*, являемы были для приложенія къ нимъ недостающей печати; это видно изъ того, что при требованіи предъявленія грамотъ и т. п. актовъ, для снятія копій съ нихъ и записки въ книгахъ приказа, пошлины не взимались <sup>(1)</sup>. Прямо сказано было <sup>(2)</sup>, что всѣ грамоты остаются въ своей силѣ, и тѣ которыя *«даваны не... имянно противъ мыльшняго государева указа... и тѣ грамоты приносятъ къ перепискѣ... а печатать безпошлинно»*. Если же какія либо грамоты потеряны, то по доказательствѣ дѣйствительно существовавшаго права, на основаніи книгъ, выдавались новыя <sup>(3)</sup>. Далѣе упоминается о вотчинныхъ, которыя *«по купчимъ и по закладнымъ въ запискѣ въ вотчинныя книги записаны»* <sup>(4)</sup>; далѣе: *«иныя не записаны а владѣютъ по купчимъ и по закладнымъ... тѣмъ вотчинамъ быть за тѣми людьми, кто купилъ или въ закладъ взял»*, причемъ онѣ должны быть записаны <sup>(5)</sup>. Когда же записка происходила въ обыкновенномъ порядкѣ, при переходѣ вотчинъ изъ рукъ въ руки, тогда взыскивались при ея совершеніи указныя пошлины <sup>(6)</sup>.

Относительно нѣкоторыхъ городовъ на Украинѣ, въ которыхъ покупать вотчины было запрещено, запрещается записывать купчія и закладныя грамоты <sup>(7)</sup>. Отсюда слѣдуетъ заключить, что безъ такой записки продажа была недѣйствительна.

Измѣненіе подобное тому, какое произошло при составленіи и совершеніи купчихъ, можно замѣтить и по отношенію къ другимъ частнымъ актамъ.

Такъ, отпечатанныя въ Актахъ Юридическихъ, грамоты представ-

---

<sup>(1)</sup> Указная книга п. Михаила Федоровича (Рус. Вѣстникъ 1842 г. № 11. 12.) стр. 14.

<sup>(2)</sup> Тамъ же, стр. 33. 34. 68.

<sup>(3)</sup> Тамъ же, стр. 30.

<sup>(4)</sup> Тамъ же, стр. 34.

<sup>(5)</sup> Тамъ же, стр. 35. 36. 121.

<sup>(6)</sup> Тамъ же, стр. 68.

<sup>(7)</sup> Тамъ же, стр. 128.

ляютъ намъ примѣры, *формальныхъ мѣновыхъ* (1). Удостоверенныя рукоприкладствомъ послуховъ, онѣ составляютъ самостоятельное доказательство. Образъ составленія ихъ, въ концѣ XVI-го и въ XVII-омъ столѣтіяхъ, мы узнаемъ изъ грамотъ № 107 и 108. Первый изъ этихъ актовъ, совершенный въ 1596 г., составленъ въ двухъ экземплярахъ, которые оба писаны однимъ и тѣмъ же писцомъ и скрѣплены одними и тѣми же послухами: «*Аси у насъ записи писаны по противнемъ и розкляты по себѣ, дьякъ и послуци одни*». Здѣсь именно оговаривается, что мѣновыя обѣихъ сторонъ писаны однимъ и тѣмъ же дьякомъ, скрѣплены одними и тѣми же послухами, значить этого не было тогда въ обыкновеніи, иначе не чего было бы оговаривать такое совершеніе. Напротивъ того, слѣдуетъ предположить, что каждая сторона составляла особенный актъ, удостоверенный рукоприкладствомъ особыхъ послуховъ или самого договаривающагося лица. Примѣръ такой грамоты, составленной одною стороною, представляетъ намъ грамота № 108, 1656 г. Наконецъ грамота № 104, 1556 г. представляетъ намъ примѣръ мѣны, совершенной по приказу великаго князя. Монастырю отводятся земли, въ замѣнъ отобранныхъ на Государя. Монастырь получаетъ выписъ изъ писцовыхъ книгъ, «что государь, мѣняясь съ нимъ землями, повелѣлъ отвести, вмѣсто отобранныхъ, такія-то земля».

Обратимся къ сохранившимся до насъ *даннымъ* грамотамъ. Древнѣйшія изъ нихъ (2), принадлежація къ XIV и XV столѣтіямъ, обнаруживая вполнѣ, какъ мы видѣли (3), характеръ древнихъ грамотъ, хотя сами по себѣ и не составляютъ формальныхъ доказательствъ, но содержатъ въ себѣ изложеніе договора и указаніе на его доказательство. Съ другой стороны, мы видимъ опять, что въ данныхъ позднѣйшаго времени, XVI столѣтія, произошла та же пере-

(1) А. Ю. № 102. 1527 г.; № 103. 1540 г.; № 105. 1537 г. Грамоты же подъ № № 100 и 101., XV вѣка, представляютъ намъ примѣры неформальныхъ мѣновыхъ, составленныхъ послѣ устнаго совершенія договора, безъ рукоприкладства послуховъ, а съ означеніемъ только ихъ имени.

(2) А. Ю. № 1 стр. 1; тамъ же стр. 2, до 1479 г.; № 3. стр. 5 до 1444 г.; № 23. с. 56. 1366 г. А. Ю. Калачова I. № 32. I. с. 168. XV вѣка; № 63. I. 1253 г.; II—V. XIV вѣка; VI—XV. XV вѣка № 103. I. с. 635 и 636. около 1440 г. № 110. XIV и XV вѣка, № 111. 112. 1315 г. № 138. XIV вѣка.

(3) Ср. стр.



мѣна, какую мы выше замѣтили въ купчихъ и мѣновыхъ; онѣ стали формальными актами, выражающими и доказывающими собою договоръ, на томъ основаніи, что онѣ удостовѣрены рукоприкладствомъ или одного дарителя, или же его и послуховъ <sup>(1)</sup>. Первая изъ этихъ данныхъ, по формѣ совершенно походитъ на духовное завѣщаніе. Между шестью лицами, которыя *у даные съдѣли*, упоминается и нѣкто *Григорей Григоріевъ сынъ*; на оборотѣ грамоты мы читаемъ слѣдующее рукоприкладство: *«къ сей грамотѣ данные Язъ Григорей Григорьевъ сынъ, а Олабынъ внукъ руку свою приложилъ»*.

Первая по времени данная, удостовѣренная рукоприкладствомъ послуховъ, есть актъ 1484 г.; данная какого-то вотчинника монастырю на деревни и пожни <sup>(2)</sup>.

Въ прочихъ грамотахъ произошла подобная перемѣна. Въ этомъ удостовѣряетъ насъ сравненіе сохранившихся до насъ въ А. Ю. различныхъ грамотъ. Такое измѣненіе въ значеніи и формѣ, мы замѣчаемъ прежде всего во *вкладныхъ*. Сохранившіяся до насъ вкладныя первой половины XV вѣка <sup>(3)</sup>, писаны безъ рукоприкладства, въ первой даже не упомянуты свидѣтели. Во второй означены имена послуховъ и писца грамоты, а запечатана грамота печатью игумена того монастыря, въ пользу котораго вкладъ совершенъ, т. е. печатью другой стороны, принимателя вклада. У вкладной конца XV столѣтія находятся рукоприкладства послуховъ и печать самаго дарителя <sup>(4)</sup>, и означенъ годъ, мѣсяцъ и число составленія. Всѣ прочія изъ XVI и XVII столѣтій удостовѣрены рукоприкладствомъ дарителей и послуховъ <sup>(5)</sup>. Далѣе, подобное измѣненіе замѣтно въ грамотахъ *отводныхъ, разъѣзжихъ, раздѣльныхъ и отступныхъ*. Всѣ тѣ изъ нихъ, которыя принадлежатъ къ XIV, XV и даже начала XVI вѣка <sup>(6)</sup>

<sup>(1)</sup> А. Ю. № 113. 1325. г.; № 114. 1359 г.; 115. 1363 г.; 117. 1380 г.; 146. 1368 г.; 119. 1635 г.; А. Н. I. № 220. 1387 г.; А. Н. II. № 87. 1668 г. А. Ю. Калачова, I. № 63. гр. XVII—XXII. XVI и XVII вѣка. № 66. I. 1684 г.

<sup>(2)</sup> А. Ю. № 122.

<sup>(3)</sup> А. Ю. № 120. 121.

<sup>(4)</sup> А. Ю. № 122. 1484 г.

<sup>(5)</sup> А. Ю. № 123. 1340. г.; 124. 1353 г.; 125. 1367. г.; 131. 1696. г.; 132. 1624. г. 133. 1671. г.

<sup>(6)</sup> А. Ю. Калачова I. № 53. I. 1395 г.; А. Ю. №№ 139. 140. 142.

писаны съ означеніемъ именъ послуховъ, писца, а древнѣйшія удосто́вѣрены приложенною къ грамотѣ печати. Къ древнѣйшей изъ нихъ 1393 г. приложены «*сопчя поговора сземскими людми да и спопомъ*» съ согласія обѣихъ сторонъ, двѣ печати. Первая грамота, къ которой печати не приложено, но которая «*подписаца*» княжескимъ дьякомъ, это отводная XV столѣтія (1). Однако чрезъ эту подпись она еще не сдѣлалась формальною и не получила самостоятельной доказательной силы, напротивъ для этого требовался допросъ отводчика или послуховъ (2).

Напротивъ того грамоты съ конца XV и особенно XVI вѣка все́ удосто́вѣрены рукоприкладствомъ представителей одной стороны (3), приче́мъ въ самой грамотѣ упоминается о присутствіи представителя другой, или рукоприкладствомъ одной стороны и избраннаго обѣими сторонами третейскаго развѣзжчика или послуха (4), или одного только изъ послуховъ (5), или наконецъ третейскихъ судей и обѣихъ сторонъ (6), или однихъ обѣихъ сторонъ (7).

Перейдемъ далѣе къ *закладнымъ*. Какъ все́ другія грамоты, такъ и почти все́ закладныя, въ XV вѣкѣ, представляютъ примѣры неформальныхъ грамотъ съ означеніемъ именъ послуховъ, но безъ рукоприкладства ихъ. (8) Къ древнѣйшимъ приложены печати.

---

XV вѣка, 257. шесть новгородскихъ раздѣльныхъ XV вѣка; А. Ю. Калачова I. № 119. I. 1473. г.; А. Ю. № 143. № 144. до 1483 г.; А. Ю. Калачова I. № 112. I. 1498 г.; II. 1503 г.; А. Ю. № 145. 1503 г.; А. Ю. Калачова I. № 105. I. 1519. г.; А. Ю. № 258. 1525 г.

(1) А. Ю. № 144.

(2) Ср. о томъ выше стр. 24. примѣч. 3.

(3) А. Ю. № 141. 1482 г.

(4) А. Ю. № 146. 1509 г.; 147. 1518 г.; А. Ю. Калачова I. № 119. II. 1523 г.; № 112. V. 1692 г.; А. Ю. № 262. 1518 г.; 264. 1529 г.; 268. 1694 г.; 277. 1697 г.

(5) А. Ю. № 148. 1519 г.; 153. 1503 г.; 261. 1512 г.; 265. 1541 г.; А. Ю. Калачова. I. № 105. II. 1587 г.

(6) А. Ю. № 149. 1526 г.; 150. 1534 г. приче́мъ за крестьянъ разныхъ деревень рукоприкладствовали отцы ихъ духовные (*и въ дѣтѣхъ своихъ духовныхъ мѣсто*) за городскихъ людей *городовой дѣакъ земской*, а за монастырь попъ и прикащикъ; № 151. 1535 г.; № 152. 1567 г.; № 263. 1520 г.; А. Ю. Калачова I. № 112. IV. 1632. г.; VII. 1699.

(7) А. Ю. Калачова I. № 105. III. 1644 г.; № 112. III. 1615.

(8) А. Ю. № 232. 1428—34 г.; № 234. 1499 г.; № 245—247. 1568—1573 г.

Первая по времени закладная, удостоверенная рукоприкладством послуховъ, относится къ 1483 году <sup>(1)</sup>. Въ ней сказано «*А у кабалы и у кучіе сидѣли мужи*», т. е. присутствовали при составленіи кабалы, которая, въ определенномъ случаѣ, должна была обратиться въ кучю, такіе-то мужи. Замѣтимъ, что въ грамотахъ неформальныхъ всегда говорится «*а на то послухи*», т. е. послухи приводятся присутствовавшими при заключеніи условія и никогда не означаются послухами составленія грамоты. Другія формальныя закладныя подписаны лицомъ, заложившимъ свое имѣніе <sup>(2)</sup>, или рукоприкладствомъ залогодателя и послуховъ <sup>(3)</sup>, къ чему прибавляется еще рукоприкладство поручителя <sup>(4)</sup>. Грамота подъ № 252. 1596 г. представляетъ первый примѣръ закладной, явленной заемщикомъ для удостоверенія ея и для записки въ приказныя книги; она удостоверена рукоприкладствомъ послуха <sup>(5)</sup>. Впрочемъ подобная явка не была обязательна, такъ какъ до насъ сохранились закладныя даже XVII вѣка нигдѣ не явленныя <sup>(6)</sup>.

Переходимъ къ разсмотрѣнію сохранившихся *мировыхъ (рядныхъ)*. Между ними мы находимъ такое же различіе, какое существуетъ между другими грамотами. Древнѣйшія принадлежатъ къ XIV и XV вѣку <sup>(7)</sup>, въ нихъ описаны обстоятельства, при которыхъ состоялся рядъ, условія его и потомъ означены послухи («*а на то и рядци*

---

Неформальность грамотъ, выданныхъ въ концѣ XVI вѣка, объясняется тѣмъ, что они выданы крестьянами, у которыхъ старый порядокъ дольше сохранился, нежели въ городахъ.

<sup>(1)</sup> А. Ю. № 233.; № 236. 1529 г.; 237. 1529 г.; 243. I. 1562. г.; II. 1563 г.; 250. 1585 г.; 253. 1608 г.; 255. 1643 г.

<sup>(2)</sup> А. Ю. № 240. 1550 г.; № 256. 1644 г.

<sup>(3)</sup> А. Ю. № 241. 1539 г.; 242. 1561 г.; 244. 1563 г.; 248. 1476 г.; 254. 1628 г.; А. Ю. Калачова I. № 52. стл. 178—180. 1532 г.; стл. 181—183. 1522 г.; стл. 196. 197. 1547. г.

<sup>(4)</sup> А. Ю. № 249. 1579 г.

<sup>(5)</sup> Помѣта о запискѣ въ приказныя книги слѣдующая: *105 г. октября во 2 день, передъ діакомъ передъ Пятымъ Кокошкинымъ заемщики сказали: денги заняли и такую служилую кабалу въ осми рубльхъ на себя дали. И въ книги записана. Діакъ Пятый Кокошкинъ. Послухъ Безсонко и руку приложилъ.*

<sup>(6)</sup> А. Ю. № 253—256.

<sup>(7)</sup> А. Ю. № 257. I. II., XIV вѣка. III. IV. V. VI., XV вѣка.

*и послуши»*); въ первыхъ пяти грамотахъ назначенъ штрафъ съ нарушителя рада, штрафъ въ пользу судьи. Во всѣхъ почти означено, что при приложеніи печати были депутаты съ обѣихъ сторонъ. Печати къ нимъ приѣшанныя были, какъ всѣ печати новгородскихъ актовъ, свинцовыя, съ изображеніемъ на одной сторонѣ креста, на другой изображенія Божіей Матери, т. е. печати новгородскаго владыки. Въ рядной, отпечатанной подъ № 258, относящейся къ 1525 году, не означено, что у нея послухи рукоприкладствовали, но, такъ какъ эта грамота сохранилась только въ спискѣ, то это обстоятельство ничего не доказываетъ, означеніе рукоприкладства могло быть опущено въ сохранившемся до насъ спискѣ.

Примѣры формальныхъ рядныхъ представляютъ намъ слѣдующія за тѣмъ грамоты, отпечатанныя въ Актахъ Юридическихъ <sup>(1)</sup>. Между тѣмъ какъ вышеприведенныя неформальныя рядныя писаны всѣ въ третьемъ лицѣ, рядныя XVI вѣка писаны въ первомъ, отъ имени всѣхъ участвующихъ въ рядѣ. Въ концѣ, грамота скрѣплена рукоприкладствомъ, какъ всѣхъ участвовавшихъ въ рядѣ, такъ и послуховъ, иной же разъ однихъ послуховъ <sup>(2)</sup>, или одной стороны и послуховъ <sup>(3)</sup>.

Наконецъ сохранились *порядныя* крестьянъ, о снятіи за извѣстную плату натурою рыбной ловли, земли <sup>(4)</sup> и т. д., второй половины XVI вѣка, не скрѣпленные рукоприкладствомъ; первыя двѣ даже безъ означенія послуховъ договора. Остальныя всѣ — формальныя грамоты, скрѣпленныя рукоприкладствомъ сторонъ порядившихся и послуховъ <sup>(5)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> А. Ю. № 239. 1531 г.; 269. 1518 г.; 270. 1560 г.; 271. 1577 г.

<sup>(2)</sup> А. Ю. № 272. 1587 г.

<sup>(3)</sup> А. Ю. № 273. 1622 г.; 274. 1625 г.; 275. 1642 г.; 276. 1684 г.; 277. 1697 г.

<sup>(4)</sup> А. Ю. № 176. 177. 178.

<sup>(5)</sup> А. Ю. № 179. 1577 г.; 181. 1578 г.; 183. 1585 г.; 185. 1588 г.; 186. 1590 г.; 187. 1596 г.; 189. 1599 г.; 191. 1601 г., и т. д. до № 207. 1705 г.

СПОСОБЫ ПРИОБРѢТЕНІЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

ПО УЛОЖЕНІЮ.

Перехода къ изложенію порядка приобрѣтенія права собственности на землю, какъ онъ установленъ былъ Уложеніемъ царя Алексія Михайловича, мы находимъ въ немъ не столько измѣненій прежняго порядка, сколько болѣе точнаго его опредѣленія. Уложение соединяетъ всѣ правила, какъ образовавшіяся путемъ обычая, такъ и предписанныя правительствомъ, въ одно общее цѣлое; такимъ образомъ они становятся для насъ болѣе ясными, болѣе опредѣленными и мы въ состояніи возсоздать на ихъ основаніи, порядокъ приобрѣтенія права собственности, какъ онъ существовалъ въ то время.

Приобрѣтеніе права собственности, по прежнему, основывалось на пожалованіи, договорахъ и на давности владѣнія. Впрочемъ, въ Уложеніи мы уже встрѣчаемся съ болѣе опредѣленными юридическими понятіями, нежели были тѣ, которыя проявлялись прежде. Основаніемъ приобрѣтенія права собственности на землю, по Уложенію, могъ быть или какой либо актъ, а именно: а) правительственный (жалованная грамота); б) частный, т. е. договорный или завѣщательный (грамоты: купчая, шѣновая, данная, духовная); или такой переход основывался на извѣстномъ фактѣ, которому приписывалась, по закону, приобрѣтательная сила, напр. на наслѣдствѣ или испоконномъ владѣніи.

Замѣтимъ здѣсь, что въ томъ случаѣ, когда наслѣдникъ по закону (*ab intestato*) вступалъ во владѣніе наслѣдственнымъ имуществомъ еще при жизни того лица, отъ котораго онъ долженствовалъ наслѣдовать, тогда справка имѣнія въ приказѣ совершалась на основаніи сдаточной записи, по которой наслѣдующій принималъ свое наслѣдство, такъ что и этотъ случай приобрѣтенія наслѣдованіемъ по закону считался совершившимся на основаніи акта (Уложеніе гл. XVII. ст. 54; гл. XVIII. ст. 14. 17. 19). Притѣроужъ послѣдняго вида перехода правъ владѣнія служить, довольно частое въ тѣ времена, удаленіе старшихъ въ семействѣ въ монастырь, при чемъ имѣніе поступало къ наслѣдникамъ.

Перейдемъ теперь, въ частности, къ разсмотрѣнію условій правильности и дѣйствительности актовъ.

Относительно жалованныхъ грамотъ мы замѣтили уже выше, что порядокъ совершенія ихъ и условія дѣйствительности, въ теченіе періода Уложения, оставались тѣ же самыя, какія были въ предшествующемъ времени.

*Совершеніе актовъ.* Относительно способовъ и формы написанія частныхъ актовъ и составленія договоровъ между частными лицами должно замѣтить, что въ концѣ XVI столѣтія, они писались лицами, оффиціально къ тому назначенными, подъ именемъ *площадныхъ подьячихъ*. Надзоръ за правильнымъ, съ указами сообразнымъ, совершеніемъ актовъ поручался особому лицу, старостѣ, который назначался государемъ по просьбѣ самихъ подьячихъ <sup>(1)</sup>.

Площадные подьячіе, занимавшіеся составленіемъ и писаніемъ актовъ, существовали не только въ Москвѣ (на ивановской площади), но и въ другихъ городахъ. Такъ напр. упоминаются *подьячіе Кашинской площади*, т. е. площадные подьячіе города Кашина <sup>(2)</sup>.

Порядокъ написанія частныхъ актовъ и назначенія для сего опредѣленныхъ лицъ образовался тѣмъ же путемъ, какимъ образуются всѣ первоначальныя установленія и правила, т. е. путемъ обычая и указаній оныта. Первые акты составлялись и писались дяками духовнаго и свѣтскаго вѣдомствъ, какъ людьми болѣе другихъ знакомыми съ грамотою и нисьменностью. Въ продолженіе времени, когда изъ нихъ числа нѣкоторые стали постоянно и исключительно заниматься писаніемъ частныхъ «грамотъ» и «занисей», у нихъ образовался извѣстный порядокъ составленія актовъ, который, въ формѣ обычая, утвердился, такъ что съ нимъ сообразовался всякій. Съ тѣхъ поръ, какъ правительство стало принимать дѣятельное участіе въ дѣлахъ частныхъ лицъ по имуществамъ, вниманіе его обратилось на внѣшній порядокъ составленія актовъ, и существовавшій доселѣ обычай силою указовъ, сдѣлался обязательнымъ, какъ для всѣхъ занимающихся писаніемъ разныхъ грамотъ, такъ и для всѣхъ вступающихъ въ договоры. Изъ этого непосредственно проистекала необходимость, по-

<sup>(1)</sup> Б. Чичерина, Областные учрежденія Россіи въ XVII в. М. 1886. с. 142.

<sup>(2)</sup> А. Ю. Калачова. I. № 79. 1693 г.

ручать написаніе ихъ лицамъ, коротко знакомымъ съ различными, по сему предмету, узаконеніями и формами.

Въ послѣдствіи времени мы видимъ, что назначеніе въ должность площаднаго подьячаго зависѣло, въ каждомъ мѣстѣ, отъ мѣстнаго начальства, имѣвшаго право на утвержденіе актовъ и взиманіе съ нихъ определенной (печатной) пошлины. По этому, смотря по различнымъ вѣдомствамъ, къ которымъ какая нибудь мѣстность принадлежала, это могла быть, какъ гражданская, такъ и духовная власть. Между прочимъ, до насъ сохранилась «память Архимандрита Тихвинскаго монастыря» какому—то Григорію, о предоставленіи ему права, заниматься въ тихвинскомъ посадѣ письмомъ частныхъ актовъ, при чемъ такое занятіе всѣмъ прочимъ лицамъ было возбранено <sup>(1)</sup>. Эта же память указываетъ на то, что для полученія званія и правъ площаднаго подьячаго, требовалось личное обязательство и представленіе «поруки» въ томъ, что назначаемый въ эту должность, при составленіи актовъ, будетъ руководствоваться точнымъ смысломъ Соборнаго Уложения и Новоуказныхъ статей. За нарушеніе сихъ обязанностей виновный подвергался «монастырскому смиренію» и взысканію «властиной пени». Вѣроятно, по различію подчиненія подьячихъ, духовному и свѣтскому начальству, былъ различенъ и образъ налагаемаго за нарушеніе предписанія взысканія <sup>(2)</sup>.

Въ нѣкоторыхъ городахъ, право заниматься составленіемъ и писаніемъ частныхъ актовъ отдавалось на откупъ. До насъ именно сохранилась <sup>(3)</sup>: «память верхотурскаго воеводы прикащику объ отдачѣ на откупъ площаднаго письма». Въ этой памяти предписывается прикащику, запретить лицу, занимавшемуся прежде площаднымъ письмомъ, продолжать эти занятія, а предоставить это право другому, предложившему высшую откупную плату, за предоставленіе ему этого

---

<sup>(1)</sup> А. Ю. № 353.

<sup>(2)</sup> Указаніе на участіе площадныхъ подьячихъ въ писаніи частныхъ актовъ мы находимъ въ *третьей раздѣльной Строгановыхъ*, 1639 г., отпечатанной въ Доп. къ А. И. II. № 56. гр. IV.: «прямля докладныя записки... за рукою... Строганова и за рукою Московскихъ гостей (свидѣтелей) и площадныхъ Ивановскихъ подьячихъ.»

<sup>(3)</sup> А. И. V. № 92. 1682 г.

права: *«въ судной избѣ въ площадныхъ дѣлкахъ... быть велѣло «ему, а собрать по немъ поручную запись доброю порукою».*

**Форма актовъ.** Форма купчихъ крѣпостей была почти таже, какъ и прежде: *«Се язъ»...* такой-то *«продалъ есми»*, такому-то, такое-то имѣніе, за такую-то цѣну. Далѣе слѣдовало означеніе межъ, и именъ свидѣтелей; за тѣмъ подпись писца, означеніе года, мѣсяца и числа, и мѣста написанія. На оборотѣ бумаги прикладывали руки послухи, за неумѣющихъ грамотѣ, отцы ихъ духовные, наконецъ сами продавцы, что съ начала XVIII столѣтія сдѣлалось непременнымъ условіемъ правильности грамоты. Послѣ написанія крѣпость представлялась, для утвержденія, въ приказную палату, гдѣ совершившіе ее допрашивались, въ приказахъ главнымъ судьей, а въ областныхъ уставленіяхъ воеводою, послѣ чего актъ вносился въ книги палаты (1), за что уплачивалась опредѣленная пошлина, отъ уплаты которой, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, могла освободить единственно жалованная царская грамота. Власть воеводъ относительно совершенія актовъ была различна: нѣкоторые изъ нихъ имѣли право справлять вотчины, другіе этого права не имѣли (2).

**Совершеніе справки.** Всякій новый приобрѣтатель, будь онъ такимъ на основаніи открывшагося наслѣдства, или испоконнаго владѣнія (3) или наконецъ по договору, долженъ былъ просить о справкѣ за нимъ имѣнія. Справка совершалась запискою имѣнія въ книгахъ приказа подъ его именемъ. По совершеніи записки онъ получалъ отказныя грамоты, т. е. выписъ изъ книгъ, въ которой излагалось его право на опредѣленное имѣніе. На вводъ во владѣніе выдавалась ввозная; иной разъ впрочемъ къ отказной грамотѣ присоединялось прямо предписаніе, отвести пожалованное имѣніе предъявителю грамоты.

Въ Уложеніи гл. XVIII, ст. 47, опредѣляется подробно значеніе отказной грамоты: *«А которымъ... по государеву указу въ полномъстоль приказъ справлены будутъ вотчины по закладнымъ, или по духовнымъ и по постушнымъ записямъ и по инымъ по*

(1) Ср. А. А. Э. III. № 1. 1613 г.

(2) Обо всемъ этомъ ср. Неволіна, Ист. Росс. Гражд. Зак. II. стр. 33—57. 173—173. 180—182.

(3) Подробности объ условіяхъ давности владѣнія, см. ниже.



*всякимъ крѣпостямъ, и пошлины съ тѣхъ вотчинъ въ помѣстномъ приказѣ у нихъ будутъ взяты, и въ книгахъ записаны, и государевы отказныя грамоты на тѣ вотчины имъ въ города будутъ даны, что имъ тѣми вотчинами владѣти по государеву указу и по крѣпостямъ.....»*

Т. е.: за кѣмъ, по царскому указу, будутъ справлены въ помѣстномъ приказѣ вотчины, на основаніи предъявленныхъ закладныхъ или духовныхъ, или поступныхъ грамотъ, или другихъ крѣпостей, и пошлины съ переходящихъ вотчинъ будутъ взяты, и вотчины въ книгахъ записаны, тѣмъ лицамъ, именемъ государя, слѣдуетъ давать въ города (по принадлежности) на тѣ вотчины отказныя грамоты, съ тѣмъ чтобы лицу, за которымъ вотчина была справлена, предоѣвлено было право владѣть (пользоваться и распоряжаться) вотчиною, на основаніи царскаго указа и принадлежащей ему крѣпости.

Изъ этого видно, что отказной грамотѣ присвоено весьма важное значеніе, именно, что новоустановленное право собственности на землю только тогда считается вполне пріобрѣтеннымъ и обезпеченнымъ, когда оно подтверждено ею.

Мы замѣтили выше, что, иной разъ, предписаніе о вводѣ присоединялось къ отказной грамотѣ. Въ большей части случаевъ, кажется, новый пріобрѣтатель, для ввода во владѣніе, получалъ особую вводную грамоту. Пріѣхавъ въ пожалованное имѣніе, онъ предъявлялъ ее мѣстному начальству. По полученіи предписанія о производствѣ ввода, мѣстный начальникъ приказывалъ, новаго пріобрѣтателя ввести во владѣніе. О производствѣ ввода составлялся актъ, который, впоследствии, также назывался отказною грамотою. Подлинникъ его отправлялся въ тотъ приказъ, отъ котораго послѣдовало предписаніе о вводѣ, а списокъ оставался въ мѣстной приказной избѣ. Такой же списокъ могъ получить и самъ владѣлецъ.

Мы видѣли уже въ предъидущемъ періодѣ, какая важность приписывалась справкѣ, въ порядкѣ пріобрѣтенія права собственности на землю; однако, до Уложения, ни въ одномъ документѣ ея значеніе не опредѣлено столь ясно, какъ въ послѣднемъ. По Уложенію, право собственности на землю пріобрѣтается справкою, т. е. запискою акта или права, на которомъ извѣстное лицо основываетъ пріобрѣтеніе земли, въ книги приказа, подъ именемъ новаго пріобрѣта-

теля. Здѣсь уже прямо выражена та мысль, что право собственности не приобретается, ни договоромъ, ни пожалованіемъ, ни владѣніемъ, но единственно—признаніемъ со стороны правительства, выражающемся въ известномъ определенномъ дѣйствіи правительственнаго лица: въ справкѣ. Такимъ образомъ въ Уложеніи дѣйствительно находились всѣ элементы, изъ которыхъ могъ бы образоваться твердый порядокъ имущественныхъ отношеній, требовавшій только дальнѣйшаго своего развитія. Что по Уложенію право собственности на землю окончательно могло быть приобретено лишь справкою, это становится еще яснѣе, если обратимъ вниманіе на то, что несправленное запискою владѣніе вотчинами и вообще землями влекло за собою, независимо отъ взысканія денежнаго штрафа съ владѣльца, производство слѣдствія о правильности владѣнія, и въ томъ случаѣ, если слѣдствіемъ обнаружено было законное основаніе, по которому лице владѣло имуществомъ, т. е. доказывался переходъ правъ по наследству, или отыскивались договорные акты о переходѣ имущества къ настоящему владѣльцу, то земля записывалась за симъ послѣднимъ и, на основаніи этой дополнительной записки, онъ дѣлался законнымъ собственникомъ прежняго своего владѣнія <sup>(1)</sup>. Недоказанное право имѣло своимъ послѣдствіемъ, кромѣ штрафа, отобраніе земель въ казну или на государя <sup>(2)</sup>. Къ случаямъ неправильнаго владѣнія относился и тотъ, когда наследникъ, при жизни или послѣ смерти родственника вступаая во владѣніе имуществомъ, не заявлялъ о томъ правительству, и о справкѣ за нимъ наследственнаго имущества не просилъ. Въ такомъ случаѣ онъ терялъ свое право на наследство <sup>(3)</sup>. Относительно нѣкоторыхъ договоровъ существовало то правило, что они дѣйствительны лишь тогда, когда явлены при жизни обѣихъ сторонъ. Къ такому роду договоровъ принадлежала напр. мѣна <sup>(4)</sup>. Что касается до значенія договора, и вообще актовъ, или обстоятельствъ, могущихъ служить основаніемъ права, то они, сами по себѣ, не сообщали

---

<sup>(1)</sup> Уложеніе, гл. XIII. ст. 3.

<sup>(2)</sup> Древніе грамоты и акты Воронежской губерніи, собр. и изд. К. Александровымъ—Дольникомъ и Н. Второвымъ. т. III. Воронежъ. 1853. с. 142. и сл.

<sup>(3)</sup> Уложеніе, гл. XVII. ст. 9. 12.

<sup>(4)</sup> Уложеніе, гл. XVI. ст. 9.

пріобрѣтателю право владѣнія, а представляли ему только возможность требовать, переноса права собственности справкою имѣнія, ввода во владѣніе и снабженія безпритязательными документами, для огражденія своихъ правъ отъ различнаго рода посягательствъ.

Доказательствомъ справедливости выведеннаго нами положенія, что право собственности на землю пріобрѣтается лишь запискою, а не совершеніемъ договора, служитъ слѣдующій частный случай. Именно, если какая либо вотчина продана была нѣсколькимъ лицамъ должно, то законнымъ ея владѣльцемъ признавался лишь тотъ, за кѣмъ она справлена была по книгамъ приказа, при чемъ не обращалось вниманія даже и на то, что онъ могъ быть послѣднимъ пріобрѣтателемъ неправильно отчужденной собственности, а слѣдовательно замыкалъ или, лучше сказать, оставлялъ за собою цѣлый рядъ обиженныхъ. Первенство, или вообще старшинство въ совершеніи акта купли продажи, тогда только имѣло свое значеніе, когда изъ нѣсколькихъ пріобрѣтателей никто еще фактически не утвердился въ правахъ владѣнія, а потому всѣ, руководствуясь договорными актами, требовали отъ правительства утвержденія пріобрѣтаемыхъ ими правъ (1).

Но, при всей своей знаменательности, въ порядкѣ пріобрѣтенія права собственности на недвижимыя имущества, записка въ книгахъ приказа не составляла безусловнаго доказательства: безспорное право собственности пріобрѣталось въ слѣдствіе записки лишь тогда, когда она совершена была на основаніи правильнаго акта или другихъ неопровержимыхъ доказательствъ. Главнѣйшимъ условіемъ дѣйствительной силы записки служило, неоспоримое право отчуждающаго имущество (2), потому недѣйствительно считалась продажа чужихъ владѣній. Но и въ этомъ случаѣ существовало изъятіе: законодательство требовало, чтобы продавецъ имѣлъ право собственности въ минуту совершенія акта продажи, и если, впоследствии времени, права его оказывались не существующими или недѣйствительными, то этимъ не уничтожалась правильность пріобрѣтенія, совершеннаго въ прежнее время. Примѣромъ тому служили законно-пріобрѣтенныя отъ измѣнниковъ имущества, которыя были ими отчуждены до времени соверше-

---

(1) Уложеніе. гл. XVII. ст. 34.

(2) Уложеніе. гл. XVII. ст. 34.

нія измѣны. Такія имущества почитались правильно приобрѣтенными и, отъ настоящихъ владѣтелей не отбирались (1).

Постоянно важное для государства значеніе справки имуществъ въ правительственныхъ книгахъ, получило еще большее развитіе съ 1651 г., когда силою закона возбранено было лицамъ свободнаго состоянія приобрѣтати тяглыя имущества (2). Ближайшій надзоръ за исполненіемъ этого постановленія, конечно, не могъ быть порученъ кому либо другому, кромѣ правительственныхъ мѣстъ, которыя одни только имѣли возможность слѣдить за приобрѣтеніями и переходами поземельной собственности. Наконецъ въ 1699 г. (3) послѣдовалъ указъ, по которому всѣ акты, о переходѣ права собственности на землю, должны были быть явлены для записки въ теченіе опредѣленнаго срока времени, считая его со дня совершенія крѣпости. Неявленные въ теченіе этого срока акты, теряя всякую доказательную силу, признавались ничтожными. Для явки къ запискѣ старыхъ крѣпостей назначенъ былъ особый срокъ (4).

*Значеніе справки по законнымъ предписаніямъ.* Въ постановленіяхъ, излагающихъ необходимость справки (5), говорится, что безъ нея ни купчая крѣпость, ни самое владѣніе ни какой дѣйствительной силы имѣть не могутъ. Безъ справки право на землю считалось спорнымъ и должно было быть доказано. Если владѣлецъ въ этомъ успѣвалъ, то его грамота, или вообще право на землю, записывались въ книги приказа и земля отказывалась за нимъ. Право такимъ образомъ утвержденное сдѣлалось безспорнымъ. Если же онъ, обладая несправленными грамотами, не успѣвалъ доказать своего права другими доказательствами, то грамоты его признавались неправильными, подлежащими уничтоженію, а вотчина отбиралась въ казну. Хотя смыслъ приведенныхъ постановленій довольно ясенъ и также ясно въ нихъ выражается мысль, что право собственности приобрѣтается *единственно* справкою крѣпости, но на самомъ дѣлѣ они не имѣли столь строгаго примѣненія.

(1) Уложеніе. гл. XVII. ст. 38. 39.

(2) Доп. къ А. И. IV. № 81. 88.

(3) Полн. Собр. Зак. Р. И. № 1732.

(4) Полн. Собр. З. Р. Им. № 1818. 1902.

(5) Полн. Собр. № 475. 1670. г.; № 668, 1676. г.; № 814. ст. 3.; № 866. 1681. г.; Уложеніе. гл. XVII. ст. 17.

*Значеніе справки въ тогдашней практикѣ.* Справка грамоты была въ сущности болѣе полезна, чѣмъ необходима при приобрѣтеніи собственности (1). Именно, на практикѣ, за несвоевременную справку, или совершенное опущеніе ея, налагался денежный штрафъ, послѣ уплаты котораго, когда неправильный владѣлецъ обязывался нести службу и всѣ повинности, по положенію, на равнѣ со всѣми другими владѣльцами, утверждали за нимъ землю и справку въ книгахъ дѣлали его право безспорнымъ, на что и выдавали ему грамоту. Основаніе такихъ распоряженій заключалось въ томъ, что упущеніе справки влекло за собою, съ одной стороны, запутанность въ дѣлахъ повинностей и службы, и лишало казну тѣхъ пошлинъ, которыя были установлены за справку недвижимыхъ имѣній. Съ другой же стороны, причину ненаблюденія, за исполненіемъ строгихъ предписаній указовъ, была польза самаго правительства. Отобраніемъ земли на государя, казна приобрѣтала участокъ земли, въ которомъ вовсе не нуждалась, и который могъ приносить пользу, только чрезъ отдачу его во владѣніе частному лицу, съ обязанностью отбывать службу и нести разнаго рода повинности. Для правительства, конечно, было все равно, кто бы ни принималъ на себя обязанности, сопряженныя съ правомъ владѣнія землею, лишь бы они исполнялись, и потому оно безъ затрудненія уступало ее неправильнымъ владѣльцамъ, если они обязывались исправлять царскую службу и нести указныя повинности. Изъ всего этого видно, что на справку, въ то время, уже смотрѣли, какъ на административную мѣру и финансовый источникъ государства. Односторонность этого взгляда имѣла неблагоприятныя послѣдствія, по отношенію къ юридической твердости имущественныхъ отношеній; упустили изъ виду главнѣйшую цѣль этой мѣры, клонившейся къ обезпеченію самой собственности и опредѣленности отношеній по имуществу (2).

*Давность владѣнія, какъ основаніе права собственности.* Наконецъ, основаніемъ приобрѣтенія права собственности на землю, и

(1) См. Неволлина, Исторія рос. Граж. Зак. т. II. § 283. стр. 179. 180.

(2) Справка получила особое значеніе для помѣстьевъ, ср. Иванова, Обзоръ помѣстныхъ правъ и обязанностей, с. 141.— Указная книга ц. Михаила Федоровича въ Русс. Вѣст. 1842. г.; № 11. 12, с. 27.; ср. также Неволлина, Ист. Росс. Граж. Зак. II. с. 53 — 57.

въ этомъ періодѣ, является давность владѣнія. Конечно, при дальнѣйшемъ развитіи всѣхъ прочихъ отношеній, такое послѣдствіе давности владѣнія обусловливалось, гораздо болѣе прежняго, обстоятельствами и справедливымъ его основаніемъ. Чисто фактическое отношеніе къ землѣ, игравшее прежде столь важную роль, теряло все болѣе и болѣе безусловное свое значеніе. Отношенія частныхъ лицъ между собою устраивались сперва по обычаю, потомъ по твердо определеннымъ правиламъ, а потому и фактъ владѣнія тогда только получалъ свое значеніе, когда онъ сообразовался съ существующими понятіями. Но обычай признавалъ справедливымъ только то, что совершалось постоянно, притомъ издавна и не нарушало собою никакого другого существующаго отношенія. Вотъ почему отъ владѣнія, для его признанія, требовалось, кромѣ давности, отсутствіе насильственного завладѣнія. При существованіи этихъ двухъ условій, владѣнію, и въ этомъ періодѣ, присвоилось прежнее значеніе, заключавшееся въ томъ, что давній владѣлецъ имущества не только утверждался въ фактическомъ владѣніи, но и получалъ юридическія права на оное.

*Условія давности.* Что касается, въ частности, до этихъ условій, то, на счетъ срока владѣнія, долгое время, твердаго определенія не имѣлось. Существовали разныя частныя определенія срока давности, отъ 15 лѣтъ (законъ великаго князя Василія Дмитріевича), до 30 и 40 лѣтъ (церковные законы) <sup>(1)</sup>. Установленію твердо определенного срока времени препятствовало то обстоятельство, что при рѣшеніи вопроса о принадлежности или непринадлежности кому либо земли, на основаніи давности владѣнія, обращали всегда вниманіе не на одно истеченіе какого либо срока времени, но вмѣстѣ съ тѣмъ и на другія обстоятельства дѣла. Такъ напримѣръ въ Актахъ Юридическихъ № 7, 1491 г., истецъ обвиняется *«того дѣля что.... кажетъ тому шостой годъ, какъ съль на той выти, а отъ тѣхъ мьсть въдаетъ, что (отвѣтчикъ воз) дѣлаетъ городскую землю его (истца) двора выть, а енъ (т. е. онъ, истецъ) на немъ не искалъ»*. Въ упомянутомъ примѣрѣ истецъ обвиняется, потому что, по собственной винѣ пропустилъ шести-

---

<sup>(1)</sup> Подробности объ этомъ см. у Неволина, въ Ист. Р. Гр. Зак. II. с. 182. прим. 289.

лѣтній срокъ, и не начавъ дѣло ранѣе, тогда какъ это было въ его власти, утратилъ свое право. Однако изъ этого нельзя заключить того, что истцу могло быть отказано въ искѣ при предъявленіи послѣдняго, на томъ основаніи, что имъ пропущенъ какой либо, хотя и болѣе продолжительный срокъ, нежели тотъ, на основаніи котораго отказано въ искѣ по приведенной выше правой грамотѣ. Всегда дѣло сначала разсматривалось по его существу, а въ случаѣ неимѣнія въ немъ ясныхъ доказательствъ справедливости одной изъ тяжущихся сторонъ, прибѣгали къ его рѣшенію, на основаніи срока давности, который примѣнялся лишь въ томъ случаѣ, когда было доказано, что срокъ предъявленія иска пропущенъ былъ истцемъ по собственной его винѣ.

Въ правой грамотѣ, отпечатанной въ Актахъ Юридическихъ № 12, изъ времени отъ 1505 по 1511 годъ, споръ идетъ между крестьянами митрополичьими и какимъ—то Матвѣевымъ, о правѣ собственности на деревню. Истецъ обвиняетъ крестьянъ въ насильственномъ владѣніи, а свое право основываетъ на купчей грамотѣ дѣда, купившаго спорную деревню. Крестьяне отвѣчаютъ, что *«живутъ въ деревни за митрополиты уже току тридцать лѣтъ... а почему та деревня его... то вьдаетъ святой Митрополитъ»*. Присланный со стороны митрополита, для защищенія его правъ, дьякъ противопоставляетъ купчей дѣда истца, купчую *«попа Фомы»*, купившаго спорную деревню у самого дѣда. Если бы обѣ грамоты были формальными актами, то дѣло могло бы быть рѣшено на ихъ основаніи, тѣмъ болѣе что они не противурѣчатъ другъ другу. На ихъ основаніи оказалось бы, что дѣдъ истца дѣйствительно купилъ спорную деревню, но что онъ, въ послѣдствіи, поступивъ въ монастырь, опять продалъ ее. Конечно чтобы рѣшить дѣло подобнымъ образомъ необходимо, чтобы подлинность обоихъ актовъ была доказана. Оба они неформальные грамоты <sup>(1)</sup> и дѣйствительность ихъ содержанія можетъ быть доказана единственно на основаніи показаній упомянутыхъ въ нихъ свидѣтелей. Это, вѣроятно, было невозможно за смертію, или неудобно по причинѣ отсутствія ихъ. Этимъ мы объясняемъ себѣ то обстоятельство, что на грамоты не обращается никакого болѣе вни-

---

(1) См. выше, стр. 32 — 42.

манія, и дѣло рѣшается на томъ основаніи, что истецъ, по собственнымъ его словамъ, въ теченіе тридцати лѣтъ не отыскивалъ своего права, и кромѣ болѣзни, въ теченіе 18-ти лѣтъ, не можетъ привести никакой основательной причины, недопустившей его отыскивать свое право.

Въ правой грамотѣ подъ № 15, 1511 года, споръ идетъ о правѣ выкупа извѣстной деревни. Истецъ обвиняется *«потому что за двадцать лѣтъ искалъ, да и потому что на книги, (писцовыя)... не послался, а сказалъ самъ что та деревня... писана за монастыремъ (по той причинѣ, какъ объяснилъ истецъ «что у него въ то время не чѣмъ было ее выкупить»), да и потому, что сказываетъ, дѣдъ его... ту деревню... шумену заложилъ, а невѣдомо у него никому».*

Въ правой грамотѣ 1481—1505 г. <sup>(1)</sup>, по тяжбѣ о селѣ между митрополичьими и великокняжескими крестьянами, истцы, представители великокняжескихъ крестьянъ, отыскивая село изъ монастырскаго владѣнія, говорятъ, что крестьяне митрополичьи *«тѣмъ селѣмъ завладѣли тому пятьдесятъ лѣтъ».* Если бы давность была формальнымъ способомъ доказательства, крестьяне митрополичьи могли ссылаться на показаніи истцевъ, о пятидесятилѣтней давности владѣнія. Напротивъ того, они стараются доказать свое право на землю другими доказательствами; дѣло рѣшается въ ихъ пользу *«потому что (истецъ) о той землѣ молчалъ митрополичимъ пятьдесятъ лѣтъ и князю великому о той землѣ не бивалъ челомъ, и старожилци его за поле не поимались».*

Иного рода случай представляется намъ въ ссылкахъ обѣихъ сторонъ на показанія сторожиловъ, о давности владѣнія спорною землею, въ правой грамотѣ отпечатанной въ I томѣ издаваемыхъ Н. В. Калачовымъ, Актовъ, относящихся до юридическаго быта древней Россіи. № 52. II. Старожилы одной стороны, тяглыхъ крестьянъ, свидѣтельствуютъ, что спорная земля, за 30 лѣтъ тому назадъ, причислялась къ тяглой землѣ. Между тѣмъ старожилы монастыря, съ другой стороны, показываютъ, что землю эту уже *«лѣтъ за 50 пашутъ на монастырь».* Дѣло рѣшается въ пользу монастыря, на

(1) А. Ю. Калачова. I. № 103. II. столб. 639 — 640.



томъ, вѣроятно, основаніи, что, при предполагаемомъ равномъ достоинствѣ обоихъ показаній, показаніе монастырскихъ старожиловъ собою обшириѣе, численно сильнѣе доказательства тяглыхъ крестьянъ, такъ какъ первые ссылаются на большее число лѣтъ, и показанія ихъ болѣе опредѣлительны, что видно изъ конца грамоты, гдѣ мы читаемъ: «И Никита да Степанъ (старожилы крестьянъ) такъ ркли: мы, господине, вѣдаемъ, что тѣе земли и пустоши великого князя черныи тяглыи, а помнимъ лѣтъ за тридцетъ. И судья въспросилъ Семеновыхъ знахоревъ....; и Гридка с товарищи такъ ркли: намъ, господине, вѣдомо, что тѣе земли и пустоши пакушутъ на монастырь отъ мору отъ великого, лѣтъ за пятьдесятъ. И потому судья черныца Семена оправцѣлъ, а земли и пустоши присудилъ монастырю, а Гридку Голузнивогъ обвинулъ.»

Изъ правой грамоты отпечатанной въ А. Ю. Калачова. I. № 52. III, до 1490 г., видно, что дѣло производилось даже и въ томъ случаѣ, если сами истцы сознавались, что отвѣтчикъ владѣетъ землею уже «лѣтъ за полтрятцатъ».

*Вопросъ о примѣненіи или непримѣненіи законовъ о срокѣ давности.* Изложенное воззрѣніе на срокъ давности разрѣшаетъ вопросъ, о степени примѣненія и не примѣненія его при спорахъ о правѣ собственности на земли въ тѣ времена (1). Назначенные въ Судеб-

---

(1) Неволинъ, въ своей Исторіи Росс. Гражд. Зак. т. II. с. 183., долагаетъ, что опредѣленные въ Судебникѣ Юанна III трехъ и шести лѣтній сроки давности, по спорамъ о земляхъ, перешли въ него изъ Псковской Судной Грамоты, такъ какъ 4-хъ и 5-ти лѣтній срокъ давности упомянутой грамоты, по всей вѣроятности, образовался путемъ обычая. Миѣнію этому слѣдовали и мы въ нашемъ сочиненіи о Псковской Судной Грамотѣ. Однако предположеніе это оказывается не совсѣмъ правильнымъ. Но крайней мѣрѣ трудно предположить, чтобы назначенный въ Псковской Судной Грамотѣ срокъ пяти или шести лѣтъ, измѣнился въ Судебникѣ въ двойкій, 3-хъ лѣтній по частнымъ, а 6-ти лѣтній по казеннымъ искамъ. Болѣе вѣроятія заслуживаетъ предположеніе, о происхожденіи послѣднихъ сроковъ изъ законодательства литовскаго. Они именно могли быть заняты, какъ изъ Вислицкаго Статута Жазмира III (ср. А. относ. къ И. Запад. Россіи. т. I. № 2. 1347 г., ст. 23. 39. 44—46. 111. 115. 124), такъ и изъ Статута Владислава II, изданнаго около 1420 л. 1423 г. (А. отв. къ Ист. Зап. Росс. т. I. № 27. ст. 13). Первое основаніе этихъ 3-хъ лѣтнихъ сроковъ слѣдуетъ искать во вліяніи германскаго (магдебургскаго) права, на что въ особенности указываетъ то обстоятельство, что

никъ 1497 года трехъ и шести лѣтніе сроки давности, по искамъ поземельнымъ, не имѣли того безусловнаго значенія, какое мы соединяемъ теперь съ понятіемъ о 10-ти лѣтней земской давности. Значеніе ихъ условное. Когда владѣніе имѣло справедливое основаніе, т. е. когда кто нибудь добросовѣстно приобрѣлъ чужую землю и безпрепятственно ею владѣлъ, или когда прежній владѣлецъ, въ теченіи продолжительнаго времени, не отыскивалъ своего права, не смотря на то, что это было въ его власти и къ тому не имѣлось особенныхъ препятствій, то, въ подобныхъ случаяхъ, достаточно было истеченія срока давности, хотя и непродолжительнаго, для того чтобы укрѣпить господство и обезопасить владѣніе такого давняго владѣльца. Раздѣленіе понятія о собственности и владѣніи имѣло своимъ послѣдствіемъ то, что, чѣмъ точнѣе опредѣлялось каждое изъ нихъ, тѣмъ значительнѣе и рѣзче выражался внѣшній ихъ характеръ, въ проявленіяхъ общественной жизни. Иначе говоря, чѣмъ опредѣленнѣе становился характеръ фактическаго владѣнія, тѣмъ совершеннѣе и основательнѣе проявлялись съ другой стороны юридическія права собственника на имущество. Владѣніе, проистекшее изъ правильнаго основанія, переходило въ собственность, обеспеченную юридическимъ правомъ. Правильное основаніе владѣнія и приобретеніе, совершенное по правиламъ освященнымъ обычаемъ и постановленіями верховной власти, сдѣлались необходимымъ признакомъ собственности, между тѣмъ какъ владѣніе оставалось только, въ собственномъ смыслѣ, фактомъ. По этому понятно, что, если право извѣстнаго лица на землю заключалось единственно въ фактѣ владѣнія, то оно должно быть въ такой степени продолжительно, чтобы простой, мгновенный фактъ упрочился и укрѣпился давностью истекшаго времени и сдѣлался бы въ глазахъ общества безспорнымъ. Вотъ почему кратковременный срокъ давности, назначенный въ Судебникѣ 1497 г., не могъ безусловно примѣняться къ потребностямъ общественной жизни и остался безъ всякаго вліянія, на дальнѣйшія постановленія о давности или даже скорѣе служилъ живымъ указаніемъ на ошибочность взгляда законодателей его постановившихъ. Обстоятельства изъ которыхъ онъ сложился въ

---

въ приведенныхъ статутахъ означенъ срокъ въ 3 года и 3 мѣсяца, по формѣ, въ особенности свойственной германскому праву.

Западной Россіи, хотя сродственной, но въ гражданскомъ отношеніи во многомъ чуждой великорусской почвѣ, у насъ почти несуществовали и потому немудрено, что онъ со дня своего зачатія оставался для общества одною мертвою буквой. Само правительство не могло не ограничить дѣйствія этого закона различными изъятіями и условіями, требуемыми въ практикѣ при его примѣненіи, такъ какъ законъ этотъ, по своему духу, прямо противурѣчилъ общему стремленію къ крѣпости и стойкости правъ поземельной собственности. Чтобы убѣдиться въ последнемъ, вспомнимъ, что въ древнѣйшія времена земля никогда не продавалась безъ выкупа и что безъ особеннаго условія «о невыкупѣ», какъ продавецъ самъ, такъ и его племя не теряли права возврата, въ свое владѣніе, своего имущества отчужденнаго чрезъ продажу.

Въ юридической практикѣ тогдашняго времени существовали большею частію 20-ти и 30-ти лѣтніе сроки давности, которые примѣнялись различно, судя по обстоятельствамъ дѣла <sup>(1)</sup>. Наконецъ и законодательство должно было уступить господствующимъ понятіямъ, о необходимости болѣе продолжительнаго срока давности. Въ Судебникѣ Іоанна IV°, хотя и перешло постановленіе о трехъ и шестилѣтней давности, однако для выкупа имѣній назначенъ былъ сорокалѣтній срокъ. Въ царствованіе царя Михаила Ѳеодоровича сорокалѣтній срокъ давности распространенъ былъ и на другіе случаи, кромѣ выкупа имѣній <sup>(2)</sup>. Вообще въ первой половинѣ XVII столѣтія срокъ давности владѣнія неопредѣлительнъ, и, въ примѣненіи къ установленію права поземельной собственности, выражается, «многими лѣтами»: «...тѣ вотчины застарѣли въ монастыряхъ многими лѣты...» <sup>(3)</sup>. Въ указѣ этомъ обращается вниманіе, единственно, на отдаленность времени пріобрѣтенія монастырями вотчинъ и не принимается въ соображеніе то, не пріобрѣтены ли тѣ имущества послѣ запретительнаго указа царя Іоанна IV°.

Указный срокъ давности по Соборному Уложенію опредѣленъ былъ въ сорокъ лѣтъ <sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> Ср. вышеприведенныя правыя грамоты.

<sup>(2)</sup> Морозкина, О владѣніи по началамъ русскаго законодательства. с. 106. 107.

<sup>(3)</sup> Указная книга царя Михаила Ѳеодоровича, въ Русск. Вѣст. 1842. № 11 и 12. с. 10.

<sup>(4)</sup> См. обо всемъ этомъ, Неволіна, Ист. Росс. Гражд. Зак. II. с. 186—189.

# ПЕРІОДЪ УЧРЕЖДЕНІЯ О ГУБЕРНІЯХЪ

И

## СВОДА ЗАКОНОВЪ.

---

Способы приобрѣтенія права собственности на землю и въ этомъ періодѣ оставались тѣми же, какими они были доселѣ. Собственность приобрѣталась, или на основаніи пожалованія отъ верховной власти, или на основаніи заключенія различныхъ договоровъ или, наконецъ, по давности владѣнія.

### 1. Пожалованіе.

Мы видѣли выше, что пожалованіе вотчинъ и помѣстьевъ служило главнымъ средствомъ къ обезпеченію существованія служилыхъ людей. До времени Петра Великаго, служилый человѣкъ обязанъ былъ, заботиться объ извлеченіи доходовъ изъ даннаго ему помѣстья, почему часть времени, которую онъ могъ бы посвятить государственной службѣ, поглощалась хозяйственными заботами и правительствомъ, по закону справедливости, не могло ограничивать его въ томъ, что служило источникомъ его жизненныхъ средствъ. Эта двойственная забота служилыхъ людей, приносила существенный вредъ государственной службѣ, чрезъ отдаленіе человѣка отъ прямыхъ его обязанностей и т. д. Съ тѣхъ поръ, какъ Петромъ Великимъ служба, военная и гражданская, устроена была на иныхъ началахъ, когда правительство стало требовать отъ служащихъ постояннаго труда, при чемъ все ихъ время

исключительно поглощалось занятіями, посвященными на пользу государства, послѣднее приняло на себя обязанность, обезпечить существованіе служащаго класса денежнымъ жалованьемъ и съ этихъ поръ обезпеченіе на прежнемъ основаніи должно было прекратиться. Однако лица служащія продолжали испрашивать себѣ вотчины за службу и Вотчинная Коллегія, учрежденная вмѣсто Помѣстнаго Приказа, не только принимала эти просьбы, но и посылала обыскивать и обмѣривать просимыя земли и опредѣляла отказать ихъ за просителями. Воеводы, съ своей стороны, раздавали земли въ городахъ, сколько это было предоставлено ихъ власти, на основаніи прежнихъ указовъ <sup>(1)</sup>. Такой порядокъ продолжался до тѣхъ поръ, пока, указомъ Правительствующаго Сената 1736 года, повелѣно было прекратить эту раздачу <sup>(2)</sup>. Послѣ этого оставалось дѣйствующихъ одно лишь пожалованіе внѣ общаго порядка, по непосредственному Высочайшему повелѣнію. На пожалованныя земли (деревни) выдавались грамоты, на основаніи которыхъ, по взысканіи установленныхъ пошлинъ, деревни сдавались отъ казны пожалованнымъ лицамъ <sup>(3)</sup>. Съ 1801 года раздача отъ Высочайшей власти заселенныхъ земель, въ собственность частнымъ владѣльцамъ, совершенно прекратилась <sup>(4)</sup>, и съ этихъ поръ въ составъ пожалованій входили единственно ненаселенныя земли <sup>(5)</sup>.

Жалованная грамота, которую въ этомъ случаѣ получали лица, выражала собою одно лишь право на полученіе поземельной собственности во владѣніе, а дѣйствительное приобрѣтеніе земли происходило по непосредственному распоряженію того начальства, въ вѣдѣніи котораго земля состояла. Вводъ во владѣніе землею происходилъ сообразно съ прежними узаконеніями, а именно: по справкѣ земли за новымъ приобрѣтателемъ въ публичныхъ книгахъ, и по отказѣ оной за нимъ, произведенномъ мѣстнымъ начальствомъ, новый владѣтель вступалъ во владѣніе пожалованнымъ ему имуществомъ. Въ 1719 году, по учрежденіи Камеръ—Коллегіи, распоряженіе по предмету Высочайшаго пожалованія земель перешло въ ея вѣдѣніе. Жалован-

---

<sup>(1)</sup> Неволіна, Ист. Росс. Гражд. Зак. II. § 358. стр. 356. 357.

<sup>(2)</sup> Тамъ же.

<sup>(3)</sup> Тамъ же, стр. 358. 359.

<sup>(4)</sup> Тамъ же, стр. 357.

<sup>(5)</sup> Тамъ же, стр. 359. пр. 1078.

ныя грамоты должны были быть записаны въ ея книги, указъ объ отказѣ земли посылался отъ нея къ мѣстному губернатору или воеводѣ, а въ земскую контору, для записки въ ея книгу, поступала только копія съ него <sup>(1)</sup>. Съ теченіемъ времени, когда случаи раздачи земли постепенно становились рѣже и рѣже, каждое отдѣльное пожалованіе сопровождалось подробною инструкціею мѣстному начальству, объ образѣ и порядкѣ отказа. Эти инструкціи, заключающія въ себѣ наставленіе относительно даннаго случая и, измѣняясь по обстоятельствамъ времени и мѣста, такъ сказать, оставляли въ тѣни, заключавшійся въ законахъ, общій порядокъ ввода во владѣніе, который, съ тѣхъ поръ, мало находилъ себѣ примѣненій, въ отношеніи къ жалованнымъ землямъ. Значеніе прежнихъ правилъ относительно твердости единожды прибрѣтенныхъ правъ собственности на землю, не было надлежащимъ образомъ понято. Обыскъ разсматривался какъ простая административная мѣра, и потому, если въ опредѣленіи поземельной собственности нельзя было подразумѣвать какой либо ошибки, т. е. когда въ жалованной грамотѣ подробно обозначена была та земля, которая жаловалась частному лицу, то установленные для ввода во владѣніе обряды казались уже излишними и пожалованное лице вводилось во владѣніе, непосредственно, по предъявленіи грамоты. Когда же въ жалованной грамотѣ означено было только число пожалованныхъ десятинъ, то лице должно было избрать ихъ изъ числа земель, которыя могли быть отводимы по пожалованію. Выбранныя земли утверждались Сенатомъ и потомъ уже отводились пожалованному лицу во владѣніе, съ исключеніемъ ихъ изъ казеннаго вѣдомства <sup>(2)</sup>. Обыскъ, производившійся прежде для удостовѣренія въ томъ, что земли дѣйствительно могутъ быть отведены частному лицу, замѣнился, сперва разными временными мѣрами, о которыхъ изданы многія частныя правила (о чемъ см. Неволинъ II. стр. 359—366.), и наконецъ составленіемъ проекта отвода земли въ палатѣ государственныхъ имуществъ, разсматриваемымъ потомъ начальникомъ губерніи и министромъ государственныхъ имуществъ.

Однако, кромѣ этого общаго порядка, для отвода пожалованныхъ

---

<sup>(1)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 3296.

<sup>(2)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 28195. п. 6.

земель, въ настоящее время, на практикѣ, образовался еще другой способъ: министръ государственныхъ имуществъ приводитъ въ известность тѣ земли, которыя могутъ быть отведены по пожалованію; лица, получившія жалованныя на землю грамоты, записываются въ особенную книгу при министерствѣ и, по очереди этой записки, вызываются для выбора земель, которыя имъ могутъ быть отведены (1).

Земли, раздаваемые правительствомъ подъ условіями, дѣлались полною собственностію ихъ владѣльцевъ не прежде, какъ по выполненію сихъ условій (2). Такъ напр., когда жаловались земли, подъ условіемъ населенія, тогда на отводимыя земли, на первый разъ, выдавались только указы и данныя, въ послѣдствіи же владѣльцы могли получать грамоты, по изслѣдованію законно и исправно ли они населены (3). Продажа казенныхъ земель имѣла мѣсто только въ особенныхъ, каждый разъ опредѣляемыхъ, случаяхъ, т. е. всегда въ видѣ исключенія, по этому мы не остановимъ на ней нашего вниманія.

## 2. ПРИОБРѢТЕНІЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ НА ОСНОВАНІИ ДОГОВОРОВЪ.

*Измѣненія произведенныя въ порядкѣ совершенія актовъ Петромъ Великимъ.* Право собственности на землю могло быть приобретено, на основаніи различныхъ договоровъ частныхъ лицъ между собою. Въ такомъ случаѣ важнѣйшимъ условіемъ было составленіе письменнаго договора. Что касается до образа его совершенія, то онъ долгое время оставался въ томъ самомъ видѣ, въ какомъ онъ сложился изъ древнихъ обычаевъ, и, въ формѣ дѣйствующаго закона, перешелъ въ Уложеніе. Первое посягательство на измѣненіе этихъ правилъ относится ко времени царствованія Петра Великаго, хотя и нельзя согласиться съ заключеніемъ К. А. Неволіна, будто бы Петръ Великій установилъ новый порядокъ совершенія актовъ (4).

---

(1) Ср. Св. Зак. (изд. 1842 г.) Т. X. св. зак. гр. ст. 768—99. съ допол. къ 768. въ I. прод. стр. 335.; къ 771. въ XV. пр. с. 20.; къ 787. въ IX. прод. с. 531 и XV. стр. 20.; къ 788. въ II. пр. с. 233., IX. с. 531.; къ 792 въ I. прод. стр. 333.; въ VII. прод. стр. 26. — Изд. 1857 г. ст. 940—965.

(2) Неволіна, И. Р. Гр. Зак. II. с. 366.

(3) Полн. Собр. Зак. Р. И. № 2923., 1713 г.

(4) Ист. Росс. Гр. Зак. II. стр. 57. 58.

Преобразования совершенныя Петромъ Великимъ, по рассматриваемому нами предмету, были двухъ родовъ: административныя и финансовыя. Первыя клонились къ установленію правильнаго надзора за совершеніемъ актовъ, относительно перехода правъ собственности на землю. Надзоръ этотъ, порученный органамъ правительства, долженствовалъ, единожды на всегда, уничтожить всё подлоги, противозаконныя сдѣлки, неопредѣленность, произволъ и вообще все то, что посредственно или непосредственно причиняло ущербъ казнѣ и частнымъ лицамъ.

Въ предъидущемъ мы видѣли, что составленіе и написаніе крѣпостей, съ XVII столѣтія, находилось въ рукахъ, такъ называемыхъ, площадныхъ подъячихъ, которые, такимъ образомъ, составляли какъ бы признанную правительствомъ корпорацію, хотя это слово во многихъ отношеніяхъ не характеризуетъ упомянутого нами сословія. Неопредѣленность учреждений московскаго государства не представила ему возможности, достигнуть самостоятельнаго развитія. Вообще въ Россіи, даже и въ бывшихъ вольныхъ ея городахъ, корпоративное развитіе встрѣчается въ весьма слабыхъ зачаткахъ. Издавна, напримѣръ, существовали дѣльныя слободы и даже города, занимавшіеся однимъ и тѣмъ же промысломъ или ремесломъ, но понятіе о возможности образовать союзъ или корпорацію, пользующуюся привилегированными юридическими правами, не было доступно ни кому изъ членовъ этихъ однопромышленныхъ обществъ. Политика московскаго двора не покровительствовала образованію твердыхъ самостоятельныхъ корпорацій, не видя въ нихъ правительственной, или лучше сказать, казенной пользы. Понятно, что самое существованіе корпорацій обусловливается самостоятельностью жизни и свободою внутренняго развитія, въ противномъ случаѣ онѣ оставались бы пустыми, безжизненными формами, не достигающими никакой опредѣленной цѣли. Этой внутренней, самостоятельной жизни, со всѣми ея проявленіями, недоставало, тѣмъ отдѣльнымъ союзамъ, которые образовались въ нашемъ отечествѣ въ XVI столѣтіи. Причиною такого явленія былъ отчасти общій недостатокъ корпоративнаго духа, а болѣе всего преобладаніе казенныхъ правительственныхъ интересовъ надъ интересами общества. Государственную пользу, въ тѣ времена, видѣли единственно въ развитіи финансовой системы, а все остальное шло по произволу судьбы. Такимъ образомъ произошло и то, что изъ сословія площадныхъ подъ-



ячихъ, не смотря на существованіе многихъ выгодныхъ для образованія корпораціи условій, не составилось самостоятельнаго общества, которое бы само устроило свой внутренній бытъ, имѣло надзоръ за своими членами и, сообразуясь съ условіями общественной жизни, твердо и правильно, по указаніямъ практики и разума, развило и устроило предметы своей профессіи.

Въ этомъ положеніи дѣлъ, надъ дѣйствіями подъячихъ необходимъ былъ надзоръ со стороны самаго правительства. Въ дѣйствительности онъ производился старостою, назначаемымъ, по просьбѣ подъячихъ, самимъ государемъ <sup>(1)</sup>. Однако надзоръ этотъ оказался недостаточнымъ, тѣмъ болѣе, что съ постепеннымъ развитіемъ гражданскихъ отношеній, площадные подъячіе, не находя въ прежнихъ обычаяхъ разрѣшенія многихъ случаевъ, относящихся къ предметамъ ихъ занятій, руководились личнымъ своимъ произволомъ. Надзоръ старосты, при этомъ порядкѣ, былъ не возможенъ и въ сущности бесполезенъ, впрочемъ его и не существовало. Подъячіе, руководимые частнымъ интересомъ, прибѣгали къ всевозможнымъ сдѣлкамъ, противнымъ законамъ. Для прекращенія единожды на всегда всѣхъ этихъ неурядицъ, Петръ Великій въ 1699 г. повелѣлъ, чтобы всѣ крѣпости писались въ тѣхъ приказахъ, къ которымъ они относились по своимъ предметамъ. Изба площадныхъ подъячихъ была упразднена. Вскорѣ однакожь новый порядокъ оказался неудобнымъ. Опытъ обнаружилъ, что слѣдовало, не уничтожать стараго порядка, а исправить только его недостатки. Оказалось, что подъячіе приказовъ, или были обременены собственными обязанностями по службѣ, или, при неопытности въ писемѣ гражданскихъ актовъ, не могли составлять ихъ такъ, чтобы обѣ стороны равно обезпечивались въ своихъ правахъ. Поэтому въ 1701 г. палатка (изба) площадныхъ подъячихъ была восстановлена, и получила болѣе правильное устройство; ея обязанности и отчетность были установлены, изданнымъ въ томъ же году, особымъ наказомъ <sup>(2)</sup>; устроенъ былъ также и постоянный надзоръ за дѣйствіями палатки <sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Чищерица, Областные учрежденія Россіи въ XVII вѣкѣ. Москва. 1856. г.; стр. 142. 143.

<sup>(2)</sup> П. С. З. Р. И. № 1838.; ср. также № 2164. 1707 года.

<sup>(3)</sup> Подробности см. у Неволіна, Ист. Росс. Гр. Зак. т. II. стр. 60—63, 72—74.

Въ финансовомъ отношеніи, мѣры Петра Великаго клонились къ правильному устройству взысканія пошлинъ съ явки и совершенія актовъ. Сумма этихъ пошлинъ далеко не была такъ значительна, какъ бы она могла быть, при болѣе совершенномъ порядкѣ ихъ взысканія. Частныя лица всеми способами старались освободиться отъ платежа, и, при содѣйствіи разныхъ уловокъ, непредусмотрѣнныхъ правительствомъ, постоянно въ томъ успѣвали <sup>(1)</sup>. Для устранения этихъ злоупотребленій Петръ Великій привелъ въ правильную систему пошлины разныхъ наименованій, платимыя при совершеніи крѣпостей и, для большаго удобства ихъ взиманія, учредилъ гербовую бумагу разной цѣнности. Публичныя книги для внесенія актовъ получили правильное устройство уже послѣ него, въ 1738 г. <sup>(2)</sup>.

*Форма актовъ.* Что касается формы актовъ, то въ началѣ всякой купчей повелѣно было означать годъ, мѣсяцъ и число ея написанія, причемъ исключены были изъ употребленія слова: «се азъ» <sup>(3)</sup>. Послѣ этого слѣдовало изложеніе акта, за тѣмъ подпись совершающаго актъ и свидѣтелей, предварительное означеніе именъ которыхъ было отмѣнено <sup>(4)</sup>. Послѣ свидѣтелей подписывался писецъ. Купчія на большія суммы скрѣплялись дьякомъ <sup>(5)</sup>. По совершеніи акта взыскивались опредѣленныя пошлины, а затѣмъ актъ записывался въ надлежащую книгу.

*Явка актовъ.* Изъ содержанія одного указа 1699 года мы знаемъ, что большая часть купчихъ крѣпостей на земли записывалась два раза: при совершеніи ихъ и при представленіи къ исполненію, т. е. къ совершенію формальнаго ввода во владѣніе. Эта «*приказная обыкновѣность*» сохранилась и при раздѣленіи всѣхъ вообще крѣпостныхъ актовъ на три «статьи», относительно совершенія купчихъ и т. п. крѣпостей, въ силу которыхъ совершался переходъ права собственности на землю <sup>(6)</sup>. Первая явка служила только для удостовѣренія

---

<sup>(1)</sup> Неволина, И. Р. Гр. Зак. II. с. 58. 59.

<sup>(2)</sup> Тамъ же, с. 74 — 105.

<sup>(3)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 1833.

<sup>(4)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 2080

<sup>(5)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 1833.

<sup>(6)</sup> См. Неволина, Ист. Росс. Гражд. Зак. т. II. стр. 68. и Полн. Собр. Зак. Р. И. № 1833.

въ правильномъ совершении акта. Значеніе же, относительно приоб- рѣтенія права собственности, имѣла собственно вторая, при которой уплачивались пошлины, взимаемая по случаю перехода права соб- ственности, послѣ чего новый приобрѣтатель получалъ грамоту на вводъ во владѣніе <sup>(1)</sup>. Такая излишняя формальность имѣла послѣдствіемъ несоблюденіе предписанныхъ правилъ. Лица, желавшія избѣжать уплаты пошлинъ, удовольствовались утвержденіемъ своей грамоты и вовсе не являлись для полученія вводной грамоты, а начинали самовольное вла- дѣніе приобрѣтенными имѣніями, въ томъ упованіи, что грамоты ихъ уже утверждены, и, слѣдовательно, никакому спору подлежать не могутъ. Казна, такимъ образомъ, лишалась пошлинъ, взимаемыхъ при переходѣ недвижимой собственности. Для избѣжанія ущерба казны, предписано было взимать крѣпостныя пошлины при первой явкѣ и запискѣ грамотъ <sup>(2)</sup>; тогда вторичная ихъ записка, мало по малу, вышла изъ обыкновенія, а потому указы на вводъ во владѣніе вы- давались вслѣдъ за утвержденіемъ грамоты. Наконецъ вторичная явка была формально отмѣнена указомъ 1729 года <sup>(3)</sup>, при чемъ обязан- ность взиманія крѣпостныхъ пошлинъ возложена на Вотчинную Кол- легію. По предписанію 1738 года <sup>(4)</sup>, подъ запискою акта въ кни- гакъ Коллегіи, должны были росписаться, какъ дающій актъ, такъ и принимающій его.

Явка и записка были необходимы для всѣхъ безъ исключенія ак- товъ, по коимъ переходило право собственности на землю <sup>(5)</sup>. Даже наследники по закону должны были просить, о справкѣ за ними от- цовскаго имущества <sup>(6)</sup>. Еще большее развитіе всѣхъ этихъ началъ и большую ихъ опредѣленность, представляетъ намъ законодатель- ство послѣднихъ годовъ XVIII столѣтія. Тогда все то, что до сихъ поръ постановлено было только по случаю частныхъ опредѣленій, или при разрѣшеніи особенныхъ случаевъ, получило характеръ общаго правила и дѣйствующаго начала.

<sup>(1)</sup> Пол. Собр. № 1850.

<sup>(2)</sup> Пол. Собр. № 3812. 1720 г.

<sup>(3)</sup> Пол. Собр. № 5484. п. 5.

<sup>(4)</sup> Пол. Собр. № 7594.

<sup>(5)</sup> Пол. Собр. Зак. № № 1732 и 1793.

<sup>(6)</sup> Пол. Собр. № 4722. п. 2. 3.

*Обязанности присутственных мѣстъ при совершеиі договоровъ.* Присутственное мѣсто должно было удостовѣриться въ томъ, что актъ дѣйствительно совершенъ тѣмъ лицомъ, отъ имени котораго писался (удостовѣреніе въ самоличности договаривающихся). Когда, вмѣсто самого договаривающагося лица, актъ былъ подписанъ повѣреннымъ или родственникомъ, то необходимо былъ допросъ лица, дающаго актъ <sup>(1)</sup>. Кроме того, предписано было давать этимъ актамъ возможно большую гласность <sup>(2)</sup>; по этому, въ 1786 году постановлено, что о каждомъ совершеиіи договора, по переходу права собственности на землю, слѣдовало довести до свѣдѣнія надлежащей гражданской палаты и публиковать въ газетахъ <sup>(3)</sup>.

Такой порядокъ совершеиія крѣпостныхъ актовъ сохранялся почти неизмѣнно, до изданія Свода Законовъ, въ коемъ сдѣланы были единственно дополненія, заключавшіяся въ введеніи большаго порядка при написаніи и подробнѣйшаго, въ присутствіи суда, разсмотрѣнія акта, относительно его законности <sup>(4)</sup>.

*Дѣйствительное приобрѣтеніе собственности.* Ислѣдовавъ постепенное образованіе порядка составленія крѣпостей и условія ихъ дѣйствительности, перейдемъ теперь къ разсмотрѣнію дальнѣйшихъ дѣйствій, необходимыхъ для приобрѣтенія права собственности на землю въ XVIII вѣкѣ.

По совершеиіи договорнаго акта, о переходѣ права собственности, и запискѣ его въ актовыя книги судебнаго мѣста, когда, такимъ образомъ, право на землю было приобрѣтено покупщикомъ, дѣйствительное, фактическое приобрѣтеніе земли производилось почти въ томъ же порядкѣ, какой установился во время Уложенія. По Уложенію, новый приобрѣтатель на приобрѣтенное имъ имѣніе получалъ отказную (предписаніе объ отказѣ за нимъ земли по мѣстнымъ актовымъ [отказнымъ] книгамъ, изъ которыхъ ему выдавалась выпись), а на имѣніе населенное, кроме того, еще послушную или ввозную. Со временемъ отказныя грамоты исчезаютъ. Такъ въ XVIII сто-

---

<sup>(1)</sup> П. С. № 23685, 1809 г.

<sup>(2)</sup> П. С. № 16841, с. 51, 52.

<sup>(3)</sup> П. С. № 24516.

<sup>(4)</sup> Ст. 573—736. X. т. Св. Зак. Гражд., изд. 1842.

лѣтн новыи пріобрѣтатель, по запискѣ за нимъ имѣнія, получалъ одну лишь ввозную. Съ этою грамотою онъ являлся въ надлежащее присутственное мѣсто, гдѣ имѣніе было за нимъ отказываемо, т. е. записывалось въ актовыхъ книгахъ перешедшимъ къ новому владѣльцу на основаніи такого то договора, послѣ чего новый владѣлецъ, по распоряженію земской полиціи, вводился во владѣніе имѣніемъ <sup>(1)</sup>. Мы видѣли выше, что, первоначально, отказъ былъ ничто иное, какъ ввѣдъ во владѣніе, отводъ земли <sup>(2)</sup>. Далѣе, мы замѣтили, что со временемъ, при дальнѣйшемъ развитіи порядка пріобрѣтенія имѣній, сначала объ отводѣ составлялась особая грамота, а потомъ, по порядку московскаго государства, отказъ имѣнія записывался въ мѣстные отказныя книги, и что подъ отказомъ стали разумѣть записку новопріобрѣтаемаго имѣнія за пріобрѣтателемъ. Записка происходила, или на основаніи присланной отказной грамоты, о немедленномъ отказѣ, или объ отказѣ по произведеніи обыска, относительно свободы земли. Если при обыскѣ препятствій не оказывалось, то приказъ, по полученіи донесенія объ этомъ, посылалъ предписаніе объ отказѣ. Фактическій отводъ земли исполнялся чтеніемъ послушной лицамъ населяющимъ имѣніе, въ присутствіи околныхъ жителей. Такимъ образомъ, и отказъ, и отводъ сдѣлались двумя самостоятельными дѣйствіями, изъ которыхъ одно дополняло другое и каждое имѣло свое самостоятельное значеніе. Отказъ былъ объявленіе, что известное имѣніе, на основаніи договора, пріобрѣтено известнымъ лицомъ. Ввѣдъ былъ послѣдствіемъ отказа: выраженіемъ его на фактѣ. По этому мы въ правѣ заключить, что, по внутреннему смыслу этихъ постановленій, право собственности пріобрѣталось отказомъ, послѣдствіемъ и фактическимъ выраженіемъ котораго былъ отводъ.

Однако, въ то время, столь строгаго различія не дѣлали. Весьма часто отказъ не производился и значеніе окончательнаго пріобрѣтенія приписывали отводу или отмежеванію, произведенному по распоряженію правительства, и т. под. Такъ напр., когда въ 1766 <sup>(3)</sup> году пред-

---

<sup>(1)</sup> Ср. напр. выраженіе указа 1766 года (Полн. Собр. № 12782.) «что заимодавецъ заложенное недвижимое имѣніе за собою записавъ отказалъ и во владѣніе оного вступилъ».

<sup>(2)</sup> См. выше, въ первомъ и второмъ періодахъ.

<sup>(3)</sup> Полн. Собр. № 12898. п. 18. 19.

писано было, произвести продажу казенныхъ земель на новыхъ условіяхъ, то проданныя; на прежнемъ основаніи, земли, за которыя деньги были уже взяты и которыя были уже отмежеваны, предписано было оставить въ полной собственности покушщиковъ, хотя бы планы на нихъ не были еще выданы <sup>(1)</sup>. Напротивъ того, земли, проданныя съ предварительнымъ взятіемъ денегъ, но еще не отмежеванныя, по силѣ тогоже указа, слѣдовало оставить за покупателями, только за добавочную плату, по вновь опредѣленнымъ цѣнамъ <sup>(2)</sup>. По смыслу этихъ рѣшеній, право собственности считается вполне приобретеннымъ и безспорнымъ въ то время, когда земля, на которую заключеніемъ договора приобретено право, отведена была новому приобретателю во владѣніе. При этомъ не обращалось вниманіе на то, произведенъ ли вводъ въ предписанной формѣ или земля просто была отмежевана. Требовалось только, чтобы право собственности было опредѣлено и утверждено правительствомъ, не взирая на правильность совершенія ввода чрезъ опредѣленное законное дѣйствіе.

Въ этихъ обстоятельствахъ, при переходѣ земель изъ рукъ правительства къ частнымъ лицамъ, записку ихъ въ книгахъ за новымъ приобретателемъ стали опускать, почитая обрядъ этотъ ненужнымъ, на томъ основаніи, что дѣло о переносѣ права собственности на землю, принадлежащую правительству, производилось имъ самимъ и по этому сомнѣніе, въ правильности приобретенія ея, не могло имѣть мѣста.

Вообще твердо опредѣленныхъ правилъ не было, а принималось въ основаніе то положеніе, что собственность дѣйствительно приобретена, когда договоръ обѣими сторонами исполненъ. Исполненіе его одною стороною, напр. уплатою цѣны до отвода земли, не переносило права собственности, а предоставляло лицу, заплатившему деньги, право на полученіе его, или право требовать передачи приобретаемой имъ собственности. Право это, по видамъ правительства, могло быть поставлено въ зависимость еще и отъ другихъ условій, исполненіе которыхъ, конечно, могло быть обязательно для приобретателя только въ томъ случаѣ, если онъ желалъ пользоваться своимъ правомъ. Раз-

---

(1) П. Собр. № 12595. п. 18. 19.

(2) Тамъ же.

сматривая приведенные случаи, по правилам суровой критики, нельзя не сознаться, что образ дѣйствія въ нихъ весьма близко подходитъ къ нарушенію договора и что его извиняетъ только казенный интересъ. Здѣсь, по крайней мѣрѣ, другой сторонѣ предоставляется, отказаться вовсе отъ договора, что слѣдуетъ изъ того, что исполненіе измѣненнаго договора, взносъ добавочной платы, разсматривается какъ право, а не какъ обязанность покушниковъ <sup>(1)</sup>.

Въ такой неопредѣленной и запутанной формѣ, при которой производу открытъ былъ полный просторъ, приобрѣтеніе собственности оставалось долгое время. Нѣкоторыми указами 60-хъ годовъ XVIII вѣка и, въ особенности, Учрежденіемъ о Губерніяхъ правительство, посредствомъ подробныхъ правилъ, о приобрѣтеніи правъ на землю, старалось водворить порядокъ и ясность въ поземельныхъ имущественныхъ отношеніяхъ <sup>(2)</sup>.

Обязанности Пемѣстнаго Приказа, относительно ввода во владѣніе вотчинами, при Петрѣ Великомъ, перешли сперва на Вотчинную Кантору, а потомъ Коллегію, потому съ 1719 года въ нее должны были быть вносимы всѣ акты и просьбы, о справкѣ земель за новыми приобрѣтателями, вмѣстѣ съ актами, на которыхъ они основывались. Въ Вотчинной Коллегіи акты эти вносились въ актовыя книги <sup>(3)</sup>, съ обозначеніемъ, какия и кому именно слѣдовали земли къ отказу <sup>(4)</sup>, а за сими производилось распоряженіе, о ввѣдѣ новаго владѣльца во владѣніе, чрезъ сообщеніе мѣстному начальству выписокъ изъ актовыхъ книгъ. Безъ узаконеннаго ввода, владѣніе почиталось неправильнымъ, самовольнымъ и подвергалось денежному взысканію <sup>(5)</sup>, хотя послѣднее, подобно взысканію пошлинъ при явкѣ актовъ, часто не приводилось въ исполненіе.

Подробныя правила о порядкѣ приобрѣтенія права собственности на

---

<sup>(1)</sup> Полн. Собр. 12398. п. 19.

<sup>(2)</sup> См. Неволіна, Ист. Росс. Гр. Зак. II. стр. 385. 386.

<sup>(3)</sup> П. С. № 11988. 1763 п.

<sup>(4)</sup> Замѣтимъ здѣсь, что, при учрежденіи губерскихъ присутственныхъ мѣстъ, къ предметамъ вѣдомства оныхъ отнесена была и явка крѣпостныхъ актовъ; въ царствованіе Императора Павла 1-го, они переданы были установленіямъ замѣнявшимъ губерскія присутственныя мѣста, и наконецъ окончательно перенесены въ палаты гражданскаго суда.

<sup>(5)</sup> П. С. № 12639. Глава IX. п. 15. 1766 г.

землю и о производствѣ ввода во владѣніе, первыя по времени, заключались въ Учрежденіи о Губерніяхъ, хотя основанія ихъ должно искать въ древнихъ постановленіяхъ, выработанныхъ обычаями и практикою старинныхъ нашихъ законовѣдцевъ.

Учрежденіе о Губ. (14392) гл. XX. ст. 205: «*Кто въ уездѣ купитъ деревню тотъ купчую да объявитъ въ Уездномъ Судѣ, Уездный же Судъ къ судейскимъ дверямъ прибѣтъ листъ, что деревня таковая куплена такимъ и за такую цѣну, и о семъ сообщитъ въ Верхній Земскій Судъ, дабы сей тоже учинилъ, также и въ Сенатъ да дадутъ знать для внесенія въ публичныя вѣдомости обьихъ столицъ; и буде отъ того времени чрезъ два года никто не явится для спора, то впродъ всякій споръ о купчей да уничтожится и деревню за покупщикомъ Уездный Судъ велитъ Нижнему Земскому Суду отказать безспорно.*» (Ср. еще ст. 290. 346. 487.)

Опредѣленіе формы ввода во владѣніе послѣдовало въ 1778 году, <sup>(1)</sup> и форма эта въ общихъ чертахъ сохранилась до настоящаго времени. Сказано именно, что купленные или по закладу <sup>(2)</sup> просроченныя

<sup>(1)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 14829. п. 9.

<sup>(2)</sup> Мы знаемъ что, по древнѣйшему праву, признанному еще въ Уложеніи, договоръ залога, при просрочкѣ заложеннаго имущества въ большей части случаевъ, превращался само собою въ договоръ купли продажи. Однако до насъ сохранилась грамота (купчая), изъ которой видно, что и въ этомъ случаѣ, иной разъ, выдавалась еще особенная купчая (продажная) грамота. См. Временникъ Императорскаго Московскаго Общества исторіи и древностей російскихъ кн. XVIII. Москва 1855. Смѣсь с. 25.:

Се язъ Оницѣфоръ Степановъ сынъ Кулаковъ, что у меня заложена земля своя треть свой участокъ, что мнѣ треть земли в деревнѣ на Ондрыяновѣ берегу своею братією Сываномъ да с Васильемъ, а та земля заложена у Григоря у Кондратьева сына в трехъ рубляхъ; и язъ денги на срокъ не могъ поставити, и язъ ту землю, и пожни, и дворъ, и дворище, и в тоне треть, весь свой участокъ треть свою далъ Григорю за ту три рубли, что въ закладной писано в дернь безъ выкупа; а взялъ есми пополюка у Григорь десять пузовъ ржи гостиная; а на то послуси:....; а дерную писалъ дьякъ..... лѣта 7023 мѣсяца мая въ 3 день (1515 г.)

Правило, о превращеніи закладныхъ при просрочкѣ въ купчія, и вообще объ обязанности должника, продать, въ случаѣ просрочки должной суммы, заложенное имущество заломдавцу, продолжало свое дѣйствіе, съ большими или меньшими ограниченіями, до начала XVIII столѣтія. Лишь въ 1737 году оно было отмѣнено и вмѣсто него постановлено, что просроченный залогъ не обращается



деревни, если спора не послѣдуетъ (здѣсь разумѣется споръ въ теченіе назначенныхъ двухъ лѣтъ), надлежитъ отдать во власть покупщику или заимодавцу, такимъ образомъ, чтобъ Земскій Судъ объявилъ въ той деревнѣ, что она продана или просрочена и потому переходить отъ прежняго помѣщика къ другому, и чтобы крестьяне новому помѣщику были послушны и т. д. Въ самомъ Сводѣ Законовъ сказано было <sup>(1)</sup>, что ввѣдъ во владѣніе и отказъ основываются на употребленіи издавна введенномъ, и относятся къ населеннымъ недвижимымъ имуществамъ и землямъ, въ уѣздахъ находящимся.

Установленныя прежнимъ законодательствомъ за отказъ пошлины и штрафъ за владѣніе недвижимымъ имуществомъ безъ его справки, остались въ своей силѣ до 1801 года. Отмѣненіе ихъ въ этомъ году имѣло цѣлю облегчить справку и прекратить поводъ къ уклоненію отъ производства ея. Необходимость отказа подтверждена этимъ самымъ указомъ, которымъ отмѣнены пошлина и штрафъ <sup>(2)</sup>.

Очевидная цѣль этихъ постановленій состояла въ томъ, чтобы устроить твердый способъ пріобрѣтенія собственности и прекратить неясность и неопредѣленность, существовавшія въ поземельныхъ имущественныхъ отношеніяхъ. Единственное средство къ достиженію этой цѣли есть правильное устройство публичныхъ поземельныхъ книгъ и полная гласность всѣхъ отношеній частнаго лица къ своему недвижимому имуществу. Мы видимъ впрочемъ, что и въ наше время это главное начало правильнаго устройства поземельныхъ, и вообще всѣхъ имущественныхъ отношеній, не вездѣ еще принято, и потому мы не смѣемъ удивляться, что эти начала не проведены были у насъ въ XVIII вѣкѣ, и что для водворенія ихъ приняты были косвенныя мѣры,

---

болѣе въ собственность залогодержателя, но долженъ быть проданъ съ публичнаго торга. Послѣ нѣкоторыхъ колебаній, это начало получило пространное и правильное развитіе въ Банкротскомъ Уставѣ 1801 года. Въ 1747 г. (П. С. № 8936) постановлено, что заимодавецъ, при просрочкѣ залога, имѣетъ право просить о запискѣ за собою заложенаго имущества и вступить во владѣніе имъ, съ тѣмъ только, что, въ продолженіе года, онъ не въ правѣ распоряжаться имуществомъ въ пользу третьихъ лицъ, дабы родственники закладчика могли выкупить означенное имѣніе. И такъ, ни записка, ни ввѣдъ не давали неоспоримаго права собственности.

<sup>(1)</sup> Ст. 539. 561. X. т. Свода Зак. Гражд. изд. 1842 года.

<sup>(2)</sup> Полн. Собр. Зак. Р. И. № 20011. п. 10. 1801. года.

которыя, по крайней мѣрѣ, могли принести пользу въ частныхъ случаяхъ и уменьшить вредъ, который происходилъ отъ неустройства и неопредѣленности способа пріобрѣтенія поземельной собственности. По Уложенію и послѣдовавшимъ за нимъ указамъ переносъ права собственности на землю совершался такимъ образомъ, что на основаніи просьбы частнаго лица, о ввѣдѣ во владѣніе пріобрѣтаемымъ имуществомъ, Помѣстный Приказъ выдавалъ просителю отказную грамоту, въ которой предписывалъ мѣстному начальству, сдѣлать обыскъ помѣстью или вотчинѣ, переходящей въ другія руки, и, если пренятствій къ переходу не окажется, ввести просителя во владѣніе. Въ половинѣ XVII столѣтія часто случалось, что правительство, сообщая мѣстному начальству, объ отводѣ извѣстныхъ земель новому владѣльцу, предписывало отказать ихъ непосредственно послѣ совершения обыска, если симъ послѣднимъ не будетъ открыто ничего такого, что препятствовало бы переходу владѣтельныхъ правъ. Этимъ самымъ прекращались донесенія мѣстныхъ властей о результатахъ обыска и вторичное распоряженіе центрального начальства о ввѣдѣ во владѣніе. Въ тѣхъ случаяхъ, когда по какимъ либо причинамъ не могло быть сомнѣнія въ правильности пріобрѣтенія, относительно интересовъ казны, такъ напр., при отводѣ вотчинъ, обыскъ употреблялся рѣдко и въ большей части случаевъ опускался. Такимъ образомъ новопробрѣтаемая земля отказывалась за пріобрѣтателемъ, т. е. записывалась за нимъ въ отказныхъ книгахъ, или на основаніи обыска, или прямо безъ обыска на основаніи указа. Ввѣдѣ во владѣніе совершался по совершеніи отказа (записки имѣнія по книгамъ) за пріобрѣтателемъ. Производство ввода также записывалось въ отказныя книги и этимъ дѣло кончалось. Значеніе, которое обыскъ могъ имѣть при установленіи права собственности на землю, какъ положительное удостовѣреніе въ правильности перехода, не было понято и онъ разсматривался какъ простая административная мѣра, принимаемая правительствомъ изъ видовъ собственной пользы, тамъ, гдѣ послѣдней могла угрожать какая либо опасность. Потому, когда помѣстья перестали считаться правительственнымъ имуществомъ, то и производство обыска прекратилось. Оказалась однако, во многихъ случаяхъ, нѣкоторая шаткость въ правахъ владѣнія землею. Правительственныя мѣста не имѣли никакого повода отказываться отъ разбирательства спорныхъ дѣлъ

по имуществамъ на томъ основаніи, что обыскъ по предмету ихъ перехода уже произведенъ и правильность пріобрѣтенія не подлежитъ сомнѣнію. Сознаніе въ необходимомъ исправленіи послѣдствій, происходящихъ отъ опущенія обыска, подало мысль къ установленію извѣтнаго срока времени, въ теченіи котораго новопріобрѣтенное право собственности могло быть оспариваемо, и по истеченіи котораго никакая тяжба противъ него не могла быть принята.

Такимъ образомъ въ Учрежденіи о Губерніяхъ выражено было ясно и послѣдовательно то, что мало по малу выработывалось въ практикѣ XVII и XVIII вѣковъ, именно, что право собственности на землю переносится и пріобрѣтается вводомъ во владѣніе. Однако съ другой стороны приняты были также мѣры, чтобы, по возможности, удостовѣрить правильность перехода права собственности на землю и обезпечить пріобрѣтателю спокойное, безспорное пользованіе своимъ правомъ. Для достиженія назначенной цѣли, условіями окончательнаго перехода права собственности и укрѣпленія его безспорно за пріобрѣтателемъ объявлены: публикація о переходѣ права собственности на землю, и истеченіе со дня публикаціи двухгодичнаго срока. До истеченія этого срока пріобрѣтенное на землю право могло быть оспариваемо. Различіе между старымъ порядкомъ (производствомъ обыска) и новымъ, которымъ назначался извѣстный срокъ для предъявленія спора и начатія тяжбы, заключалось въ томъ, что прежде само правительство дѣйствовало положительно, принимая на себя обязанность удостовѣриться въ возможности и правильности перехода собственности, чрезъ довѣренныхъ правительственныхъ лицъ, а по новому порядку оно ограничивалось только отрицательнымъ постановленіемъ, что новопріобрѣтенное право, до истеченія извѣтнаго времени, не считается неоспоримымъ, предоставляя самимъ частнымъ лицамъ защищать и отыскивать тѣ права по имуществу, которыя могутъ быть нарушены новымъ его переходомъ, и на этотъ предметъ назначило определенный срокъ, въ теченіе котораго свидѣнія о переходѣ права собственности на землю могли, посредствомъ публикаціи, достигнуть до всеобщаго извѣстія. Въ случаѣ объявленія спора, дѣло рѣшалось судебнымъ приговоромъ, который заключалъ въ себѣ признаніе или непризнаніе правъ покупщика. Если, по судебному опредѣленію, споръ былъ рѣшенъ въ

пользу покупателя, или дѣло, о неправильномъ отчужденіи и переходѣ къ нему права собственности на имѣніе, не было начато до истеченія назначеннаго къ тому закономъ срока, то приобретенное покупкою право собственности дѣлалось неотъемлемымъ, и безспорность его утверждалась окончательно.

Смысль этого постановленія Учрежденія о Губерніяхъ тотъ, что судебныя мѣста могутъ отказать имѣніе за кѣмъ нибудь въ безспорную собственность только въ томъ случаѣ, когда, по учиненіи публикаціи, не было предъявлено никакого иска, притязанія или спора противъ перехода имущества, или, хотя и предъявлено было, но оказалось неосновательнымъ <sup>(1)</sup>. Въ частности, при установленіи публикаціи Учрежденіемъ о Губерніяхъ, исполненіе ея требовалось только при совершеніи актовъ купли продажи, но послѣдовавшіе за тѣмъ указы пояснили, что мѣра эта относится вообще ко всѣмъ способамъ перехода правъ на недвижимую собственность, исключая завѣщаній <sup>(2)</sup>.

Достойно замѣчанія, что уже другой разъ въ исторіи развитія способовъ приобретенія поземельной собственности на Руси, окончательное безспорное приобретение ея соединяется съ вводомъ во владѣніе, и что отсюда оба раза происходили вредныя послѣдствія. По Уложенію новоустановленное право собственности на землю приобреталось вводомъ; поэтому, при совершеніи его, взымались пошлины за переносъ права поземельной собственности. Слѣдствіемъ этого было то, что многіе, во избѣжаніе платежа пошлинъ, владѣли приобретенными ими имѣніями безъ ввода, — пока наконецъ не было предписано взимать пошлины съ перехода права собственности при первой явкѣ актовъ къ запискѣ. Учрежденіемъ о Губерніяхъ постановлено, что окончательный переносъ права собственности происходитъ при введѣ, что для большаго укрѣпленія новоустанавлимаго права ему слѣдуетъ давать какъ можно большую гласность, и поэтому, публиковать о переносѣ его при совершеніи ввода. Послѣдствія показали, что при такомъ порядкѣ нѣкоторые лица, пользуясь промежутоккомъ времени между совершеніемъ купчей и публикаціею о пе-

<sup>(1)</sup> Полное Собраніе Законовъ Росс. Имп. № 14829. п. 3.

<sup>(2)</sup> Тамъ же, № 16460. 1786 г.

реноеъ права собственности и о предполагаемомъ ввѣдѣ новаго пріобрѣтателя во владѣніе, успѣвали продавать это же имѣніе другимъ лицамъ и въ другихъ мѣстахъ. Для предупрежденія подобнаго рода подлоговъ повелѣно было, публиковать о совершившейся куплѣ продажѣ, или другомъ договорѣ о переходѣ права собственности на известное имущество отъ прежняго владѣльца къ новому, тотчасъ по совершенію крѣпостей. Вслѣдъ за симъ, публикація о ввѣдѣ во владѣніе совершенно прекратилась (1). Въ прежнемъ своемъ видѣ, т. е. о ввѣдѣ во владѣніе, публикація удержалась только для тѣхъ случаевъ, когда лицо пріобрѣтало право собственности по духовному завѣщанію. Основаніемъ этому правилу служило то, что совершеніе завѣщанія не требуетъ явки и записки его въ публичныя книги, что производится при полученіи уже окончательнаго ввода. Чрезъ отказъ, по истеченіи двухъ лѣтъ, введенный во владѣніе получаетъ безспорную собственность, а, по общему порядку (2), завѣщаніе дѣлается безспорнымъ единственно по истеченіи 10 лѣтъ.

*Значеніе давности для пріобрѣтенія собственности.* Во всѣхъ этихъ случаяхъ, неотъемлемость пріобрѣтеннаго отказомъ и вводомъ права собственности новаго владѣльца относилась только до продавца. Всѣ другія лица, имѣющія справедливыя притязанія на продажную землю, могли воспользоваться своимъ правомъ и приводить его въ дѣйствіе, въ теченіе болѣе или менѣе продолжительнаго срока времени, до истеченія котораго право собственности покупателя не почиталось безспорнымъ. Срокъ съ точностію не былъ опредѣленъ, по крайней мѣрѣ практика не во всѣхъ случаяхъ сообразовалась съ известнымъ опредѣленнымъ срокомъ, но обращала также вниманіе на причины пропущенія его. Родовыя имущества, кромѣ того, подлежали выкупу со стороны родственниковъ продавца въ теченіи 40 лѣтняго срока. Это правило выражено было въ Уложеніи 1649 г. (3). Со временемъ этотъ срокъ сталъ примѣняться вообще ко всѣмъ спорамъ о правѣ собственности. Однако, мало по малу, особенно въ XVIII ст., когда начали возникать совершенно новыя отношенія гражданъ

(1) П. С. З. Р. И. № 24516. 1811 года.

(2) П. С. З. Р. И. № 26004.

(3) Уложеніе. гл. XVII. ст. 13.

между собою и развиваться новыя основанія общественной жизни, долгій срокъ давности оказался стѣснительнымъ. Столкновенія стараго и новаго порядка стали очень часты и, въ особенности, были неизбежны при разборѣ споровъ о правѣ собственности, возникшихъ изъ обстоятельствъ и событій давно минувшихъ, которыя притомъ рѣшались по постановленіямъ и правиламъ новѣйшихъ законовъ и образовавшихся съ тѣхъ поръ иныхъ понятій общества. Для устраненія этихъ затрудненій слѣдовало назначить кратчайшій срокъ давности съ тѣмъ, чтобы случаи владѣнія, до этого срока произшедшіе, не могли подлежать спору и оставались бы въ фактическомъ своемъ положеніи. Прежде всего, въ 1737 году, для выкупа родовыхъ имѣній назначенъ былъ кратчайшій, 3-хъ лѣтній срокъ <sup>(1)</sup>; это было тѣмъ болѣе полезно, что при выкупѣ имѣній происходила большая часть споровъ о правахъ поземельныхъ владѣній. Относительно срока давности по другимъ спорамъ, твердое опредѣленіе общаго кратчайшаго срока давности послѣдовало только при Императрицѣ Екатеринѣ II въ 1787 г. По примѣру Литовскаго Статута, законодательство наше установило общій десятилѣтній срокъ давности <sup>(2)</sup>, опредѣливъ, для нѣкоторыхъ случаевъ, особенныя кратчайшіе сроки; именно для предьявленія споровъ на купчія крѣпости и т. п. письменные акты только двухъ-лѣтній <sup>(3)</sup>.

Мы замѣтили выше, что по Учрежденію о Губерніяхъ обрядъ ввода во владѣніе, обычный въ Великой Россіи, былъ принятъ для выраженія окончательнаго приобрѣтенія права собственности (отказа), между тѣмъ, какъ обрядъ ввода во владѣніе, обычный въ Западной Россіи, принятъ былъ для ввода. Разсмотримъ поэтому, вкратцѣ, исторію образованія послѣдняго.

---

<sup>(1)</sup> Пол. Собр. Зак. Р. И. № 7339. п. 12.

<sup>(2)</sup> Пол. Собр. Зак. Р. И. № 16531. п. 4.

<sup>(3)</sup> Пол. Собр. Зак. Р. И. № 13922. 1784 г.

ИСТОРИЧЕСКІЙ ВЗГЛЯДЪ НА ОБРАЗОВАНИЕ

## «ВВОДА ВО ВЛАДѢНІЕ»

ВЪ ЗАПАДНОЙ РОССІИ.

---

Совершенная необработанность вообще и недостатокъ матеріаловъ въ частности дѣлають для насъ невозможнымъ изслѣдованіе постепеннаго образованія въ западной Руси, обычая ввода во владѣніе. Изъ доступныхъ намъ источниковъ и отпечатанныхъ въ нихъ грамотъ, заключающихъ въ себѣ намеки на изслѣдуемый нами предметъ, мы заключаемъ, что обрядъ ввода во владѣніе въ западной Руси, относительно пути своего историческаго развитія, въ главныхъ чертахъ, подобенъ тому, который образовался въ Великой Россіи, хотя между тѣмъ и другимъ обычаемъ существуетъ нѣкоторое различіе. Особенно поразительно раннее развитіе въ Западной Руси твердыхъ юридическихъ формъ, которыя, кажется, образованіемъ своимъ много обязаны влиянію германскаго (магдебургскаго) и римскаго права. Такъ наприм. твердою опредѣлительностью пользовался срокъ давности, съ истеченіемъ котораго терялось навсегда право предъявленія иска, Сроки эти были различны <sup>(1)</sup>; также имѣется подробное наставленіе о случаѣ недействительности срока давности <sup>(2)</sup>. Изъ приведенныхъ

---

<sup>(1)</sup> Вислицкій Статутъ, ст. 39—46. 124. А. З. Р. I. № 2. 1347. г.; Статутъ Владислава II, с. 10. 13. А. З. Р. I. № 27.

<sup>(2)</sup> А. З. Р. I. № 2. ст. 71.

нами источниковъ западно-русскаго права видно, что при совершеніи самаго акта продажи обыченъ былъ вводъ во владѣніе или отводъ, который производился продавцомъ; хотя въ Статутъ Владислава II, при изложеніи правилъ отвода, говорится единственно о продавцѣ, отводящемъ купленное имѣніе, но кажется вводъ во владѣніе производился также королевскимъ чиновникомъ. На это указываетъ сохранившаяся до насъ отъ 1351 года отводная грамота на купленную землю <sup>(1)</sup>. Начинается она: Во имя Отца и Сына и Святаго Духа Божьимъ иствореніемъ во вѣки Аминь. И сталося подъ державою великаго кроля... и сталося при державѣ Оты старосты... оже купилъ (такой-то такую-то землю за такую-то цѣну)... тогда.. продавецъ съ племенемъ, оуздали покупателю... по своей доброй воли и записѣ.... яко въздали при пану... воеводѣ такому то. А то сведци.. (люди разныхъ состояній). А выѣздили ту землю Х.... Е..., тотъ объѣздили отъ пана Оты.....

Итакъ отводилась земля самимъ продавцемъ, въ присутствіи воеводы и при свидѣтеляхъ. Потомъ отводъ совершался чиновникомъ, «землю выѣздили», и составлялась вводная по приказанію старосты, (т. е. высшего мѣстнаго начальства) въ присутствіи околныхъ людей, свидѣтелей, призываемыхъ къ тому «служебниками», по просьбѣ покупщика <sup>(2)</sup>. При совершеніи отвода или ввода, сосѣднимъ владѣльцамъ предоставлялось право, предъявить свои споры о границахъ. Если же они начинали пограничныя споры по истеченіи 3-хъ лѣтъ и 3-хъ мѣсяцевъ, то покупщику предоставлялось опровергать всѣ эти искательства свидѣтелями, въ томъ что имущество куплено имъ въ этихъ именно границахъ. (Здѣсь мы встрѣчаемъ способъ доказательствъ правъ, по значенію своему, сходный съ существовавшимъ въ Великой Россіи. Въ законѣ именно сказано, что покупщикъ долженъ доказать *свидѣтелями*, что имѣніе куплено имъ въ такихъ то границахъ, а не сказано, что это можетъ быть доказано купчею грамотою, между тѣмъ какъ мы знаемъ, что при покупкѣ составляема была запись.) Въ теченіи трехъ лѣтъ, по отношенію къ продавцу, собственность считается вполне приобрѣтенною покупщикомъ, но по

<sup>(1)</sup> А. З. Р. I. № 3.

<sup>(2)</sup> А. З. Р. I. № 27. ст. Влад. II. ст. 13.



отношенію къ третьимъ, постороннимъ лицамъ, не существуетъ еще полнаго права, потому что послѣдніе все еще пользуются возможностью обратить свои взысканія и иски на означенное имѣніе. Поэтому самъ продавецъ, въ теченіи трехъ лѣтъ, обязанъ защищать отчужденное имъ имущество отъ постороннихъ притязаній <sup>(1)</sup>. Лица, имѣвшія притязанія къ продавцу имѣнія, могли, единственно въ теченіи трехъ лѣтъ, обратить свои взысканія на проданное имущество <sup>(2)</sup>, а по истеченіи 3-хъ лѣтняго срока иски уже должны были быть обращаемы на личность должника <sup>(3)</sup>.

Сохранилось множество примѣровъ свидѣтельствующихъ о существованіи обычая, представлять акты, о переходѣ права собственности на землю, къ утвержденію короля и внесенію въ актовыя книги <sup>(4)</sup>. Сохранился также примѣръ грамоты, въ которой извѣстному лицу разрѣшается приобрѣтеніе покупкою извѣстнаго дворца, лежащаго во владѣніяхъ удѣльнаго князя <sup>(5)</sup>.

Встрѣчаются также подтвержденія потомками данныхъ и купчихъ, выданныхъ ихъ предками <sup>(6)</sup>.

Жалованныя грамоты на имѣнія были весьма сходны съ тѣми, какія существовали въ Восточной Россіи. Въ случаяхъ пожалованія земель подъ извѣстнымъ условіемъ, или въ случаѣ испрошенія отъ щедротъ короля такихъ земель, которыя принадлежали уже другимъ,

---

<sup>(1)</sup> А. З. Р. I. № 27. Статутъ Владислава II. 1420—23. ст. 13.

<sup>(2)</sup> А. З. Р. I. № 2. Вислицкій Статутъ, ст. 124.

<sup>(3)</sup> Статутъ Литовскій 1529 г. Р. VII. а. 10.

<sup>(4)</sup> Подтвердительныя грамоты, на земли приобрѣтенныя на основаніи *купчихъ*, см: А. З. Р. I. № 223. 1506 г.; А. З. Р. II. № 2. 1506. г.; № 78. гр. I. купчая, 1512 г., гр. II. подтвердительная королевская грамота 1518. г.; *рядныхъ записей*, см: А. З. Р. II. № 107. гр. I. рядная запись 1520 г., гр. II. королевская подтвердительная грамота 1525 г.; *жалованныя грамоты*, см: А. З. Р. I. № 4. 1378 г.; № 129. 1495 г.; II. № 14. 1507 г.; № 90. 1514 г.; *дарственныхъ записей*: А. З. Р. I. № 59. 1456 г.; № 129. 1495 г.; № 176. 1499 г.; II. № 38. 1508. г.; I. данная, II. подтв.; № 79. 1512 г.; № 93. 1516 г.; № 102. 1518. г.; № 110. 1522. г.; № 138. 1525. г.; № 157. 1528. г.; № 163. 1529. г.; № 228. 1543. г.; III. № 49. 1570 г.; № 54. 1572. г.; № 117. 1579. г.—*духовнаго завѣщанія*: А. З. Р. II. № 32. 1508. г.; *давности владѣнія*: А. З. Р. III. № 44. 1568. г.

<sup>(5)</sup> А. З. Р. I. № 56. 1455. г.

<sup>(6)</sup> А. З. Р. I. № 72. до 1480. г.; № 111. 1493 г.; II. № 96. 1516. г.

но были ими оставлены и обратились вновь въ составъ государственныхъ собственности, грамоты писались на имя намѣстника <sup>(1)</sup>. Если жалованныя грамоты писаны были на имя лица получившаго пожалованіе, то намѣстники, въ вѣдѣніи которыхъ состояли отчуждаемая въ частное владѣніе земли, получали предписаніе ввести пожалованное лицо во владѣніе <sup>(2)</sup>: Вводъ во владѣніе и выдача вводнаго листа составляли окончательное утвержденіе пріобрѣтннаго права собственности. На это указываетъ выраженіе «*увезалъ конечно*» ср. Собраніе грамотъ городовъ Вильны, Ковно и др., т. II. грамоты и акты православныхъ церквей и монастырей № 5. № 72.

Новопробрѣтенная собственность дѣлалась безспорною по истеченіи 3 лѣтъ и 3 мѣсяцевъ, безъ особаго подтвержденія со стороны правительства, однимъ истеченіемъ срока.

Для доказательства права собственности, по законамъ, непремѣннымъ условіемъ было предъявленіе грамоты <sup>(3)</sup>.

Такимъ образомъ, если право на землю основывалось на давности владѣнія, то для укрѣпленія его испрашивалась грамота отъ короля. Этимъ объясняется королевская грамота, подтверждающая право извѣстнаго монастыря владѣть извѣстными землями «*потому, какъ издавно къ церкви слушало*» <sup>(4)</sup>.

Если земля покупалась отъ служилыхъ или тяглыхъ людей, то утвержденіе купчей именемъ короля было необходимо: безъ него она не имѣла никакого значенія и земля отмежевалась въ составъ государственныхъ <sup>(5)</sup>.

Въ спорахъ о правѣ собственности или пространствѣ владѣнія, при противорѣчій различныхъ грамотъ другъ другу, дѣло рѣшалось по по-

---

<sup>(1)</sup> А. З. Р. I. № 78. 1428. г. № 93. 1469. г.; № 128. 1493. г.; № 140. 1496. г.; II. № 127. 1524. г.

<sup>(2)</sup> А. З. Р. II. № 23. 1507. г.; № 37. 1508. г.; № 56. 1509. г.; № 81. гр. II. 1512 г.

<sup>(3)</sup> Правило это выражено было въ Уставѣ данномъ Литвѣ на второмъ Виленскомъ Сеймѣ 1515 г., А. З. Р. III. № II., но вѣроятно такой порядокъ уже существовалъ прежде.

<sup>(4)</sup> А. З. Р. I. № 87. 1486 г.

<sup>(5)</sup> А. З. Р. III. № 11. 1531 г.

казаніямъ свидѣтелей (1). Всякій вообще переходъ имущества необходимо долженъ былъ быть явленъ къ запискѣ (2).

Статутъ Литовскій, не уничтожая образовавшіеся въ теченіи времени начала, но основываясь на нихъ, подъ влияніемъ римскаго права (10-ти лѣтняя давность), постановилъ, что для приобрѣтенія собственности недостаточно заключенія о томъ письменнаго договора, но необходимо и дѣйствительное вступленіе во владѣніе; именно, если кто либо въ теченіе 10-ти лѣтъ не вступилъ во владѣніе имѣніемъ, на которое приобрѣлъ право, то лишился своего права, а владѣвшій этимъ имѣніемъ въ теченіи 10-ти лѣтъ приобрѣталъ оное (3).

Вводъ во владѣніе производился королевскимъ чиновникомъ, въ присутствіи стороннихъ лицъ, и о совершеніи его составлялся вводный листъ, къ коему присоединялась опись всему имуществу, за подписью всѣхъ присутствовавшихъ при вводѣ (4). Одинъ списокъ (копію) получалъ введенный во владѣніе, другой оставался у производившаго вводъ и третій посылался въ то мѣсто, которое дало предписаніе о вводѣ. Покупка земель у лицъ несвободнаго состоянія была недѣйствительна, покупатель лишился безвозвратно какъ самой земли, такъ и заплоченныхъ денегъ (5).

---

Изъ приведеннаго нами краткаго обзора исторіи ввода во владѣніе въ Западной Россіи видно, что и здѣсь онъ имѣлъ тоже самое значеніе, какъ и въ восточной, что въ особенности замѣтно изъ правилъ о вводѣ, изложенныхъ въ Литовскомъ Статутѣ. Въ отношеніи къ историческому развитію можно замѣтить, что какъ вводъ, такъ и отказъ были равнозначительны и что различное значеніе, данное каждому изъ нихъ Учрежденіемъ о Губерніяхъ, вовсе не основывалось на какомъ нибудь существующемъ дѣйствительно между ними различіи, но было чисто произвольное. Въмѣсто того, чтобы выразить окончательное приобрѣтеніе права собственности, напр. запискою приобрѣтенія

---

(1) А. Э. Р. I. № 30. 1421—1430 г.; гр. I. II. III. IV.

(2) Тамъ же.

(3) Л. С. 1529 г. разд. I. артик. 18.; Л. С. 1588 г., разд. I. арт. 33. р. II. арт. 45.

(4) Л. С. 1529 г. р. VIII. а. 19.; Л. С. 1588 г., р. IX. а. 24.

(5) Л. С. 1529 г. р. VIII. ар. 21.; Л. С. 1588 г., р. IX. ар. 27.

въ публичныя поземельныя и т. п. книги, Учрежденіе о Губерніях поставило его въ зависимость отъ исполненія внѣшнихъ, сложныхъ обрядовъ, бывшихъ доселѣ въ обыкновеніи при отводѣ земли. Порядокъ же ввода во владѣніе, выражающаго собою фактическое исполненіе договора или какого либо акта, устроенъ былъ по обрядамъ обычнымъ при вводѣ во владѣніе въ западныхъ губерніяхъ (Статутъ Литовскомъ). Для выраженія двухъ понятій, между собою совершенно различныхъ, приняты были обряды, по прежнему значенію своему, совершенно одинаковыя, равнозначущіе. Сообщивъ старой формѣ отказа новое значеніе, Учрежденіе о Губерніяхъ приписало ему дѣйствіе, оканчивающее извѣстное событіе, сдѣлало его результатомъ различныхъ юридическихъ обрядовъ ввода во владѣніе, дѣлающихъ послѣднее безспорнымъ. Это новое значеніе отказа существенно разнилось отъ прежняго.

При такомъ установленіи новаго порядка, въ составъ котораго входила старая форма, слѣдовало бы подробно объяснить вновь присвоенное ей значеніе и законныя послѣдствія, проистекающія отъ ея соблюденія и несоблюденія. Такая необходимость дѣлалась тѣмъ болѣе очевидною, что употребленіе старыхъ формъ очень легко могло влечь за собою и старыя понятія объ ихъ значеніи и послѣдствіяхъ. Но объясненій этихъ не было дано, и этому—то обстоятельству, повидимому, должно приписать весь малый успѣхъ нововведеній Екатерины II, по предмету устройства порядка пріобрѣтенія и укрѣпленія недвижимыхъ имуществъ. Другая ошибка состояла въ томъ, что прибѣгли къ символизму и внѣшней обрядности въ такое время, когда пора ихъ давно уже прошла. Цѣль, которую хотѣли достигнуть производствомъ сложныхъ обрядовъ — обезпеченіе безспорности пріобрѣтаемаго права собственности — гораздо проще могла быть достигнута введеніемъ и правильнымъ устройствомъ публичныхъ поземельныхъ книгъ. Намѣреніе правительства состояло въ томъ, чтобы обезпечить права собственности отъ различныхъ притязаній и единожды утвержденное отказомъ владѣніе предохранить отъ всевозможныхъ спорныхъ посягательствъ на все время его продолженія. Эта цѣль ясно выразилась въ 205 § Учр. о Губ.; но отчасти по недостатку правилъ, которыми можно было бы руководствоваться при исполненіи закона объ отказѣ отчасти по неразумнью смысла самаго закона, дѣло осталось въ преж-

немъ его видѣ. Стремленіе новаго закона, противодѣйствовать старымъ правиламъ и обыкновенію, осталось безплоднымъ. Въ отказѣ видѣли не болѣе, какъ повтореніе Ввода во владѣніе, со всѣми его послѣдствіями; о необходимости же самостоятельнаго пріобрѣтенія собственности никто и не помышлялъ. Фактъ пріобрѣтенія имущества, въ общественномъ мнѣніи, сталъ смѣшиваться съ пріобрѣтеніемъ права, исполненіе договора съ его началомъ.

Способъ пріобрѣтенія права собственности въ XVII вѣкѣ<sup>(1)</sup>, и вѣроятно еще ранѣе, заключалъ уже въ себѣ всѣ тѣ условія, изъ которыхъ, при благопріятныхъ обстоятельствахъ, могъ бы образоваться правильный, соотвѣтствующій требованіямъ науки порядокъ пріобрѣтенія собственности. Но способъ этотъ, при недостаткѣ твердости и маломъ своемъ развитіи, не могъ удержаться при измѣнившемся и менѣе благопріятномъ положеніи дѣлъ. Искать причину этого должно, главнымъ образомъ, въ неопредѣленности и нетвердости всѣхъ вообще учреждений XVII вѣка, и преимущественно тѣхъ, которыя образовались путемъ обычая и не нашли себѣ выраженія въ какомъ нибудь законѣ, касаясь интересовъ болѣе общественныхъ, нежели казенныхъ.

Независимо отъ неопредѣленности и нетвердости въ то время общихъ началъ, лежавшихъ въ основаніи порядка пріобрѣтенія права собственности, въ частности, существовавшая тогда «*справка*», которая одна могла служить краеугольнымъ камнемъ твердаго устройства имущественныхъ отношеній, съ каждымъ днемъ теряла свое значеніе въ практикѣ. Производство ея не поставляло собственности внѣ всякаго спора, потому что не было никакихъ средствъ или данныхъ къ удостовѣренію: имѣетъ ли новый пріобрѣтатель полное право на имущество и нѣтъ ли такого лица, право котораго на тоже самое имущество было бы значительнѣе, или не существуетъ ли обстоятельствъ, препятствующихъ прежнему хозяину отчуждать это имущество. Къ разузнанію всѣхъ этихъ обстоятельствъ, по тогдашнему неустройству имущественныхъ отношеній, не представлялось никакой возможности. Къ исправленію означеннаго недостатка представлялось два способа или пути, а именно: имущественнымъ отношеніямъ частныхъ лицъ слѣдовало сообщить совершенную гласность, чрезъ заведеніе публич-

---

(<sup>1</sup>) См. выше, стр. 88.

ныхъ книгъ, записка въ которыя, всѣхъ владѣльцевъ съ ихъ правами и обязанностями по имуществамъ, могла бы служить предупрежденіемъ и разрѣшеніемъ всѣхъ спорныхъ случаевъ относительно правъ владѣнія. При такомъ порядкѣ принадлежность вещи и права на нее никогда не могутъ быть спорными; хозяинъ вещи и его права опредѣляются запискою, которая обязательна по закону при всѣхъ переходахъ, уступкахъ и ограниченіяхъ права собственности. Было, когда-то, сдѣлано начало къ заведенію поземельныхъ книгъ, именно: въ 1765 году Вотчинной Коллегіи было поручено вести алфавитныя росписи владѣльцамъ, селеніямъ и землямъ. Эта обязанность потомъ, при учрежденіи губернскихъ мѣстъ, возложена на гражданскія палаты. Положено было для этой цѣли, завести книги съ пергаментными листами и для того установленъ особый сборъ съ владѣльцевъ при справкѣ и отказѣ имѣній, по деньгѣ съ четверти. Сборъ этотъ существовалъ до 1821 года и собираемыя деньги обращались въ гражданскія палаты на покупку пергамента и веденіе книгъ. Пергаментъ былъ заготовленъ въ нѣкоторыхъ палатахъ; но самыя росписи нигдѣ не велись, или кое-гдѣ были только что начаты, такъ что правительство отмѣнило въ 1821 году сборъ, а въ 1829 году и веденіе книгъ. Съ другой стороны, общей гласности о переходѣ имущества можно достигнуть чрезъ отдаленіе окончательнаго приобрѣтенія отъ заключенія договора, на нѣкоторый срокъ времени. Въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, когда кто либо изъ владѣльцевъ желаетъ распорядиться своимъ имуществомъ въ пользу другаго лица, назначается извѣстный срокъ, въ теченіи котораго всѣ тѣ лица, права которыхъ подвергаются нарушенію чрезъ это распоряженіе, заблаговременно могли бы предъявить свои требованія на отчуждаемую собственность. Срокъ этотъ имѣетъ цѣлью обезпечить равнымъ образомъ и приобрѣтателя, въ спокойномъ безспорномъ владѣніи благоприобрѣтеннымъ имуществомъ, и тѣхъ частныхъ лицъ, которыя имѣютъ справедливыя притязанія къ продавцу и его достоинію. Пропускъ назначеннаго для предъявленія исковъ срока прекращаетъ всѣ требованія на проданное имущество.

Последнее средство обезпеченія приобрѣтаемыхъ правъ собственности было избрано въ Учрежденіи о Губерніяхъ; оно не было лучшимъ, по своему внутреннему достоинству, но за то не представляло ни-

какихъ затрудненій къ немедленному своему водворенію и общало скорые результаты.

Неправильное устройство публичныхъ книгъ имѣло слѣдствіемъ то, что записка въ оныя имѣній не представляла совершенно никакого обезпеченія въ томъ, что лицо, на имя котораго имѣніе записано, имѣетъ болѣе и неоспоримѣйшее на него право. При такомъ положеніи дѣлъ, для водворенія порядка, слѣдовало бы пользоваться тѣмъ, что введено уже обычаемъ и, исправляя только его прежніе недостатки, завести публичныя книги по правильной системѣ. Этого сдѣлано не было, что впрочемъ, при тогдашнемъ взглядѣ на порядокъ устройства отношеній между частными лицами, было почти невозможно. Правительство, законодательная дѣятельность котораго вполне поглощалась устройствомъ государственныхъ отношеній, не могло возбудить самостоятельность частныхъ лицъ для устройства этихъ отношеній, а потому и рѣшилось прибѣгнуть къ простѣйшему средству — къ облегчающимъ временно мѣрамъ (паллятивамъ).

Отказъ, не смотря на приписанное ему закономъ значеніе, выходя все болѣе и болѣе изъ употребленія, сдѣлался наконецъ почти мертвою формальностью<sup>(1)</sup>. О соблюденіи его заботились весьма не многіе, тѣмъ болѣе, что его производство сопровождалось весьма значительными расходами (напр. по одному указу 1821 г. отказъ слѣвовало писать на крѣпостной гербовой бумагѣ, по цѣнности имѣнія и для дѣйствительнаго его производства доставить на мѣсто, гдѣ онъ долженъ быть произведенъ, цѣлое временное отдѣленіе мѣстнаго земскаго суда, конечно на иждивеніи пріобрѣтателя). Съ другой стороны, самое опущеніе отказа не оказывало невыгодныхъ послѣдствій для покупателя, потому что отказъ ни чуть не гарантировалъ правъ новаго владѣльца и споры послѣ отказа были принимаемы также какъ и до отказа. На практикѣ, по прежнему, стали обращать единственное вниманіе на правильное совершеніе договора и отчасти на истечение двухъ-годичнаго срока давности, послѣ его совершенія.

Такимъ образомъ произошло то, что наконецъ отказъ, никогда не

---

<sup>(1)</sup> Объ этомъ ср. также, Право собственности по русскому праву, изъ лекцій Д. И. Мейера. Жур. Мин. Нар. Просв. 1859. г. февраль. Огд. II. с. 190. 191.

бывшій въ большомъ употребленіи и ненаходившій частаго примѣненія, совершенно вышелъ изъ употребленія. При всемъ томъ, отказъ вошелъ въ оба первыя изданія Свода Законовъ, какъ необходимое условіе пріобрѣтенія права собственности на землю.

Перейдемъ по этому къ разсмотрѣнію того значенія, которое признано за нимъ Сводомъ Законовъ по изданіямъ 1832 и 1842 годовъ.

Отказъ по первому и второму изданіямъ Свода Законовъ.

Значеніе отказа опредѣляется въ слѣдующихъ статьяхъ X т. Св. Зак. Гражд. изд. 1842 г.

Ст. 756: *По истеченіи двухъ лѣтъ отъ объявленія—надлежащимъ присутственнымъ мѣстомъ о томъ, что извѣстное недвижимое имущество перешло, по извѣстному акту, во владѣніе къ извѣстному лицу—если никто для спора объ актъ не явился, или явившись доказательствъ къ опроверженію его не представилъ, присутственное мѣсто, коему актъ былъ предъявленъ, предписываетъ полиціи имущество отказать за пріобрѣтателемъ безспорно.*

Ст. 757: Въ ней излагается образъ производства отказа.

Ст. 759: О формѣ отказной книги.

Кромѣ того, объ отказѣ упоминается еще въ узаконеніяхъ относительно отдѣльныхъ случаевъ укрѣпленія имущества, при пріобрѣтеніи его куплею продажею, гдѣ приведенныя правила объ отказѣ повторяются съ подробностію, въ Сводѣ Зак. Гр. т. X. (изд. 1842 г.) ст. 1275, 1276, 1277. Самостоятельную важность имѣетъ ст. 1276 потому, что она точнѣе опредѣляетъ начало двухъ-годичнаго срока: *Буде въ теченіе двухъ лѣтъ, со дня пріибитія къ судейскимъ дверямъ листа и опубликованія въ вѣдомостяхъ, ... о купчей крѣпости, ни кто не явится для спора: то впредь всякій споръ объ оной да уничтожится и купленное недвижимое имущество судебное мѣсто велитъ полиціи отказать за владѣльцемъ безспорно.*

Упоминается еще объ отказѣ при пріобрѣтеніи права собственности дареніемъ (тамъ же, ст. 815), выдѣломъ (ст. 823) и завѣщаніемъ (917).



Изъ точнаго смысла вышеприведенныхъ статей явствуетъ, что:

1) отказъ имѣлъ значеніе юридическаго дѣйствія, посредствомъ котораго приобрѣталось право собственности на недвижимыя имущества, и въ частности, на поземельную собственность. Такимъ образомъ, главная цѣль отказа заключалась въ укрѣпленіи правъ безспорной собственности.

2) во всѣхъ вышеприведенныхъ статьяхъ говорится лишь о переходѣ права собственности на основаніи какихъ либо актовъ (договорныхъ или завѣщательныхъ), поэтому характеръ перехода опредѣляется сущностью акта. Актъ основывается на обоюдномъ согласіи двухъ лицъ, или на волѣ одного. Потому право собственности, переходящее къ новому владѣльцу, можетъ быть совершенно отличное отъ права собственности прежняго хозяина. Актомъ право неполной собственности можетъ перейти въ полное и на оборотъ, а потому актомъ можетъ быть установлено совершенно новое владѣніе, существенно отличное отъ прежняго по внутреннему содержанію и внѣшнему объему. На семъ основаніи, перешедшее къ кому либо, въ силу акта, право, должно быть разсматриваемо какъ вновь установленное, требующее признанія не только со стороны прежняго владѣльца, но и общественныхъ властей, которыя устроиваютъ взаимныя отношенія гражданъ между собою и ихъ отношенія къ цѣлому обществу. Поэтому, существенное назначеніе отказа заключается въ томъ, чтобы служить выраженіемъ признанія со стороны общества новоустановленнаго отношенія одного изъ своихъ членовъ къ извѣстному имуществу. Далѣе, мы замѣчаемъ, что при переходѣ имущества по наследству, въ силу самаго закона, объ отказѣ не упоминается. Причина этому заключается въ томъ, что, хотя здѣсь дѣло идетъ также о переходѣ права собственности, но переходъ этотъ такого рода, что при немъ измѣненіе характера права даже не возможно, потому что имѣніе переходитъ къ наследнику въ томъ же самомъ составѣ и пространствѣ, въ какомъ оно находилось при умершемъ, и сущность права остается неизмѣнною, какъ въ своемъ внутреннемъ содержаніи, такъ и во внѣшнемъ объемѣ.

3) Отказъ получаетъ окончательную силу лишь въ томъ случаѣ, если владѣлецъ имущества приобрѣлъ оное на законномъ основаніи

вводомъ во владѣніе, и послѣ ввода владѣль имѣ спокойно и безспорно въ теченіи двухъ лѣтъ.

И такъ, по правиламъ, изложеннымъ въ Св. Зак. изд. 1842 г., отказъ заключалъ въ себѣ способъ окончательнаго пріобрѣтенія и утвержденія *новоустановленнаго* права собственности на землю. Слѣдовательно, существовало различіе между пріобрѣтеніемъ права собственности, когда оно необходимо переходило въ томъ же самомъ объемѣ, въ какомъ принадлежало прежнему владѣльцу (въ случаѣ наслѣдства по закону), и тѣмъ случаемъ, когда оно переходило на основаніи частнаго акта, которымъ его объемъ или пространство могли быть измѣнены противъ прежняго. Именно, во всѣхъ случаяхъ втораго разряда законъ считалъ необходимымъ утвержденіе права собственности снова. Однако правила эти не проведены съ послѣдовательностію. Такъ напр., въ случаѣ пріобрѣтенія какого нибудь имѣнія продажей съ публичнаго торга, безспорное право собственности на него пріобрѣталось совершеніемъ купчей крѣпости (данной) и притомъ объ отказѣ или его необходимости не упоминается ни слова. Послѣ продажи съ публичнаго торга, даже и выкупъ имѣнія не возможенъ, между тѣмъ какъ въ обыкновенномъ порядкѣ продажи онъ дозволяется въ теченіе 3 лѣтъ послѣ его совершенія, т. е. даже по истеченіи цѣлаго года послѣ того, какъ, посредствомъ совершенія отказа, или истеченія назначеннаго послѣ ввода для предьявленія спора срока, пріобрѣтено безспорное право собственности на вещь. И такъ, совершеніемъ купли продажи съ публичнаго торга право собственности на купленное имущество укрѣпляется безвозвратно на всегда и для пріобрѣтенія права собственности отказа не требуется<sup>(1)</sup>. Равно не требуется отказа при пожалованіи; причина этому, вѣроятно, заключается въ томъ, что, по случаю предписаннаго при пожалованіи весьма сложнаго обряда и при предшествующемъ изслѣдованіи о томъ, можетъ ли извѣстная земля быть пожалована извѣстному лицу, не только по праву, но и безъ ущерба казнѣ и казеннымъ крестьянамъ, споръ о ней не возможенъ, и, поэтому, нѣтъ никакой надобности, ни въ особомъ утвержденіи права лица, ни въ

---

(1) См. ст. 1258., 3812. прилож. по продол. XIV. пп. 198. 199. 311. (съ прим. по прод. XVII). 262. X т. Св. Зак. Гр. (изд. 1842 г.).

назначеніи срока, въ теченіи котораго новопріобрѣтенное право могло бы быть оспариваемо. Однако объ этихъ исключеніяхъ ни какихъ опредѣленныхъ правилъ постановлено не было: они составляли какъ бы изъятія, лишь на томъ основаніи, что въ частныхъ относительно ихъ правилахъ объ отказѣ не упоминалось. Между тѣмъ практика, въ другихъ случаяхъ уже окончившая дѣло съ отказомъ, тѣмъ менѣе заботилась о соблюденіи его тамъ, гдѣ о немъ даже и не упоминалось. Отказъ существовалъ юридически, а фактически онъ не имѣлъ ни значенія, ни примѣненія. Нерѣдко возбуждаемы были вопросы о томъ, слѣдуетъ ли почитать отказъ формою безусловно обязательною для всѣхъ вообще владѣльцевъ, или предоставить соблюденіе его на волю каждаго; но и эти вопросы не получали положительнаго разрѣшенія. Жалобы на неправильность продажи были принимаемы и по истеченіи двухъ-годичнаго срока <sup>(1)</sup>, послѣ публичнаго объявленія о продажѣ, на равнѣ съ жалобами, заключающими въ себѣ споръ о правильной продажѣ. Если по дѣлу оказалось, что истцы въ сущности были правы, то на соблюденіе или несоблюденіе формальности отказа не обращалось вниманія, тѣмъ болѣе, что, въ большей части случаевъ, обрядъ отказа производимъ не былъ, а одно истеченіе двухъ-годичнаго срока не считалось столь важнымъ, чтобъ оно могло само собою отмѣнить право другой стороны. При всемъ стремленіи нашего правительства къ разрѣшенію подобныхъ законодательныхъ вопросовъ, они долгое время оставались нерѣшенными. Изданіе Свода Законовъ 1857 года произвело рѣшительный переворотъ въ вопросахъ объ отказѣ. Постановленія о немъ выпущены, чѣмъ положенъ конецъ нескончаемымъ сомнѣніямъ. Но какъ при этомъ ни какія другія, замѣняющія отказъ, мѣры не приняты, то законодательству нашему предстоитъ еще разсмотрѣніе многихъ вопросовъ по этому предмету, требующихъ своевременнаго разрѣшенія.

---

(1) Ср. объ этомъ, *Право собственности по русскому праву, изъ лекцій Д. И. Мейера, въ Жур. Мин. Нар. Просв. 1859 г. февраль. Отд. II. с. 190. 191.*

## Г Л А В А П.

### О ПРИОБРѢТЕНІИ БЕЗСПОРНАГО ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ПО НЫНѢДѢЙСТВУЮЩИМЪ ЗАКОНАМЪ.

---

Общее правило о приобрѣтеніи права собственности на землю содержится въ ст. 699 т. X. ч. I. Свода Законовъ Гражданскихъ (изд. 1857 г.), гдѣ сказано, что права на имущества приобрѣтаются не иначе, какъ способами въ законахъ опредѣленными. Въ примѣчаніи къ означенной статьѣ мы находимъ исчисленіе закономъ признаваемыхъ способовъ приобрѣтенія правъ на имущества. Таковыя суть:

1) Способы дарственные или безмездные, къ нимъ отнесены: пожалованіе, выдѣлъ имущества дѣтямъ отъ родителей, даръ, духовное завѣщаніе.

2) Наслѣдство.

3) Способы обоюдные, каковы суть: мѣна и купля.

4) Договоры и обязательства.

Итакъ, законодательство наше признаетъ четыре вида способовъ приобрѣтенія собственности. Строгая теорія не можетъ допустить такого числа подраздѣленій. Она не признаетъ правильнымъ раздѣленія способовъ приобрѣтенія собственности на наслѣдство и способы дарственные, обоюдные и договорные, на томъ основаніи, что такъ называемые способы обоюдные (купля и мѣна) подходятъ подъ разрядъ договорныхъ, куда относится и большая часть дарственныхъ,

какъ напр. дареніе, пожалованіе и т. д., дѣйствительные только въ томъ случаѣ, когда даръ, пожалованіе приняты одареннымъ, пожалованнымъ и условія, на которыхъ дареніе или пожалованіе учинены, исполнены. Выдѣлъ также долженъ быть признанъ договоромъ, потому что самостоятельнымъ способомъ пріобрѣтенія права собственности онъ является лишь подъ условіемъ, чтобы наследники по закону, за выдѣломъ своихъ частей, отказались отъ участія въ послѣдующемъ раздѣлѣ наследства (ст. 998. т. X. ч. I. Св. Зак. Гражд. изд. 1857.) Въ противномъ случаѣ выдѣленный, не смотря на выдѣлъ, участвуетъ въ раздѣлѣ наследства, при чемъ выдѣленная ему прежде часть зачитается въ его наследственную долю. Ясно, что въ послѣднемъ случаѣ актъ выдѣла не имѣетъ никакого особаго, самостоятельнаго значенія. Договоръ займа, заключенный напр. между сыномъ и отцемъ, при раздѣлѣ наследства, оставленнаго послѣднимъ, имѣлъ бы такое же послѣдствіе: занятая сумма зачиталась бы наследнику въ его наследственную часть. Совершенно противное имѣетъ мѣсто, когда выдѣлъ облеченъ въ договорную форму; тогда только онъ является въ своемъ собственномъ значеніи, совершеннаго отдѣленія извѣстнаго лица по имуществу, относительно прочихъ членовъ его семейства. Выдѣленный, такимъ образомъ, ни въ какомъ случаѣ не участвуетъ въ раздѣлѣ наследства, оставленнаго лицомъ выдѣлившимъ его, ни въ случаѣ если сумма, полученная имъ при выдѣлѣ, превышаетъ отдѣльныя наследственные доли другихъ наследниковъ, ни если она меньше ихъ. Между тѣмъ, лице неформально выдѣленное имѣетъ, какъ право на получешіе добавочной суммы, въ случаѣ если полученная при т. н. выдѣлѣ меньше одной наследственной доли, такъ и обязанность, раздѣлить съ прочими наследниками излишекъ, оказывающійся въ полученной имъ суммѣ противъ отдѣльныхъ наследственныхъ долей.

Разсматривая ближе сущность разныхъ способовъ пріобрѣтенія собственности, мы убѣждаемся, что они главнымъ образомъ раздѣляются на двѣ категоріи и относятся, или къ пріобрѣтенію права собственности, непосредственно, *въ силу самого закона*, на основаніи давности владѣнія и наследства по закону, какъ: наследство родоваго имущества безъ завѣщанія и по завѣщанію, непротиворѣчащему порядку законнаго наследованія, или къ пріобрѣтенію права собственности,

также въ силу закона, но посредственно *на основаніи частной воли*, облеченной въ законную форму. Частная воля, опредѣляющая пріобрѣтеніе къмъ либо права собственности на землю, можетъ быть или волею одного лица, или волею двухъ или нѣсколькихъ лицъ. Поэтому собственность можетъ быть пріобрѣтаема:

а) вслѣдствіе воли отдѣльнаго лица, выраженной въ духовномъ завѣщаніи.

б) вслѣдствіе согласія воли двухъ лицъ или договора.

Договоры можно раздѣлить на двѣ категоріи, на: односторонніе и обоюдные, судя потому участвуютъ ли договарывающіяся стороны равнымъ образомъ въ составленіи договора и равносильно ли дѣйствіе обѣихъ сторонъ, или нѣтъ.

Договоръ односторонній бываетъ, когда дѣйствующею является лишь одна сторона, распоряжающаяся извѣстнымъ имуществомъ въ пользу другой, дѣятельность или участіе которой въ договоръ ограничивается согласіемъ на исполненіе условій, большею частію, состоящихъ въ недѣланіи чего либо. Сюда принадлежатъ: дареніе, пожалованіе, назначеніе приданого и выдѣлъ.

Къ договорамъ обоюднымъ относятся всѣ обязательства, въ которыхъ обѣ стороны распоряжаются своими имуществами во взаимную пользу, напр. купля продажа, мѣна и другія обязательства.

Итакъ, вмѣсто принятаго въ Сводѣ Законовъ раздѣленія способовъ пріобрѣтенія права собственности на имущества, мы имѣемъ слѣдующее:

1) Давность владѣнія.

2) Наслѣдство,

а) по закону

б) по завѣщанію.

3) Договоры.

а) односторонніе: пожалованіе, дареніе, выдѣлъ, назначеніе приданого.

б) обоюдные, изъ которыхъ къ нашему предмету, пріобрѣтенію права собственности на землю, примѣнимы лишь купля продажа и мѣна.

Между всѣми отношеніями человѣческой личности къ вещамъ или предметамъ, отношеніе собственности занимаетъ первое мѣсто, по своему значенію въ физическихъ и нравственныхъ проявленіяхъ граж-

данской жизни. Отношеніе это фактически выражается во *владѣніи*, правомѣрная сторона которой есть *право собственности* (въ тѣсномъ смыслѣ, т. е. право принимаемое въ противоположность факту владѣнія.) Однако обѣ эти стороны могутъ существовать, и существуютъ, независимо другъ отъ друга. Та и другая сторона равно можетъ служить первоначальнымъ основаніемъ дѣйствительнаго права.

Можетъ случиться, что исходною точкою отношѣнія къ землѣ есть фактъ владѣнія, который посредствомъ давности переходитъ въ право, Съ другой стороны, исходною точкою можетъ быть пріобрѣтеніе, на законномъ основаніи, права, къ которому, потомъ, присоединяется владѣніе на законахъ основанное.

Отношеніе къ вещи имѣетъ полное свое значеніе лишь подъ условіемъ существованія обѣихъ его сторонъ, т. е. когда закономъ утвержденное право соединяется съ фактомъ владѣнія вещью. Приведенные нами способы пріобрѣтенія правъ на вещи устанавливаютъ собою собственно одно только юридическое отношеніе къ вещамъ и то лишь на столько, на сколько установленіе его зависитъ отъ обстоятельства, съ которымъ по закону связано понятіе о пріобрѣтеніи права собственности, или отъ согласія договаривающихся сторонъ. Но имущественныя отношенія отдѣльныхъ членовъ общества, между собою и ко всему обществу, такъ важны для него, что не могутъ не обращать на себя постояннаго его вниманія. Конечно, не дѣло общества вмѣшиваться въ эти отношенія и стараться устроить ихъ по своему произволу, но оно обязано ихъ знать, удостовѣриться въ дѣйствительной ихъ правильности и сообразоваться съ ними. По этому оно требуетъ, и должно требовать, чтобы опредѣленіе ихъ происходило подъ его вліяніемъ и съ его вѣдома и, въ слѣдствіе этого, признаетъ дѣйствительными лишь тѣ права отдѣльныхъ лицъ на недвижимыя имущества, и въ частности на землю, и считаетъ тѣ изъ нихъ обязательными для всѣхъ своихъ членовъ, которыя призваны и утверждены имъ самимъ. Значитъ, когда открылось наследство, или заключенъ договоръ, совершенно завѣщаніе и т. д., о переходѣ права собственности на извѣстное имущество отъ одного лица къ другому, то необходимо опредѣленіе, въ какомъ отношеніи этотъ договоръ дѣйствителенъ, и его опредѣленія и постановленія обязательны для прочихъ членовъ и всего общества. Со стороны общества

должно быть определено, во 1-хъ, дѣйствительно ли открылось наследство или лицо, распорядившееся извѣстнымъ правомъ, имѣло ли къ тому законную возможность, и во 2-хъ, въ какой мѣрѣ переданное или уступленное право собственности, по закону должно быть признано за новымъ его пріобрѣтателемъ. Такое подтвержденіе пріобрѣтенія необходимо для предупрежденія неправильныхъ распоряженій, которыми можетъ быть уступлено имущество вовсе чужое, или переданы права, не принадлежавшія продавцу въ той мѣрѣ, въ какой онъ ихъ уступаетъ.

Итакъ, пріобрѣтеніе правъ на имущества и, въ частности, права собственности на землю, совершается публичною властію.

Форма совершенія можетъ быть различна, но важно и необходимо то, чтобы самое совершеніе осуществлялось въ извѣстномъ определенномъ актѣ, напр. запискѣ перехода права собственности въ публичныя книги, которымъ единственно переносилось бы право собственности, и по отношенію къ чему открытіе наследства по закону, завѣщаніе, договоръ и т. п. дѣйствія, составляли какъ бы *основаніе* совершаемаго перехода. Что послѣдними дѣйствіями, совершеніемъ договора, или завѣщанія, принятіемъ наследства, опредѣляется между лицами участвующими въ нихъ, то должно быть, со стороны правительства, объявлено обязательнымъ для всѣхъ.

Различіе между опредѣленіемъ отношеній двухъ лицъ между собою, и опредѣленіемъ имущественныхъ ихъ отношеній ко всему обществу, побудило, кажется, наше законодательство, сдѣлать различіе между способами опредѣленія правъ на имущества и способами ихъ укрѣпленія. Впрочемъ это различіе, какъ мы сейчасъ увидимъ, было не ясно сознано.

По словамъ нашихъ законовъ (ст. 707. т. X. ч. I. Св. Зак. Гражд. изд. 1857 г.) «Укрѣпленіе правъ на имущества производится: 1) *крѣпостными и лѣочными актами*; 2) *актами домашними*; 3) *передачею самаго имущества или вводомъ во владѣніе онымъ*».

Въ положеніи этомъ заключается противорѣчіе: вводъ во владѣніе считается способомъ укрѣпленія собственности, на равнѣ съ актами, тогда какъ самое поверхностное сравненіе перваго и втораго способа укрѣпленія правъ на имущества, т. е. актовъ, съ третьимъ, вво-



домъ, показываетъ, что между ними нѣтъ, и не можетъ быть, ничего общаго. Дѣйствіе и значеніе акта, при приобрѣтеніи права собственности, никакъ нельзя сравнивать съ дѣйствіемъ и значеніемъ ввода во владѣніе.

Актъ, какъ крѣпостной и явочный, такъ и домашній, содержитъ въ себѣ законное выраженіе воли одного или нѣсколькихъ частныхъ лицъ. Послѣдствіе всякаго акта, независимо отъ того односторонній ли онъ или обоюдный, есть обязательство. Такъ напримѣръ, на наслѣдникѣ, назначенномъ по завѣщанію, послѣ вступленія его въ наслѣдство, лежитъ обязанность, исполнить всё, постановленныя въ завѣщаніи, условія, въ противномъ случаѣ, лица, въ пользу которыхъ означенныя условія установлены, въ правѣ требовать ихъ исполненія судебнымъ порядкомъ. Подобнымъ образомъ, по совершеніи договорнаго акта, на заключившихъ договоръ сторонахъ лежитъ обязанность, привести его въ исполненіе, и каждая сторона имѣетъ право, въ случаѣ надобности, порядкомъ суда требовать исполненія договора.

Итакъ значеніе акта состоитъ, въ установленіи односторонняго или обоюднаго обязательства. Но изъ договорнаго или завѣщательнаго акта самого по себѣ еще не видно, исполнены ли обязательства договора или завѣщанія, или нѣтъ. Онъ доказываетъ только то, что договорныя или установленныя завѣщаніемъ условія дѣйствительно существуютъ. Возьмемъ, въ частности, договоръ купли—продажи: въ немъ одна сторона выражаетъ свою волю, уступить другой принадлежащее ей право собственности на землю, а другая, въ вознагражденіе за уступаемую собственность, обязуется, заплатить известную сумму денегъ. Таково значеніе акта продажи. Изъ него видно, что известное лице приобрѣло *право* собственности на известный участокъ земли, но не видно, приобрѣтена ли имъ земля въ дѣйствительную собственность, то есть приведена ли воля продавца въ фактическое исполненіе и не осталась ли только на бумагѣ. Это, именно, приведеніе въ исполненіе договора совершается вводомъ во владѣніе <sup>(1)</sup>.

---

(1) Замѣтимъ въ добавокъ еще, что даже и раздѣленіе актовъ на крѣпостные и явочные съ одной, и домашніе съ другой стороны, не имѣетъ никакого значенія, по отношенію ихъ дѣйствія на объемъ и пространство приобрѣтаемаго на основаніи ихъ права собственности, потому что, какъ тѣми, такъ и другими, можетъ быть приобрѣтаемо и самое полное, неограниченное и са-

Изъ сказаннаго понятно, что вводъ во владѣніе имѣніемъ, которое приобрѣтается въ полную собственность, долженъ быть иной, нежели тотъ, которымъ вводится во владѣніе временной владѣлецъ, вступающій въ условное владѣніе имѣніемъ.

Какъ бы то ни было, если договоръ уже заключенъ, т. е. если условія онаго выражены въ актѣ, то необходимымъ послѣдствіемъ является точное его исполненіе. Приведеніе же въ исполненіе договора осуществляется вводомъ во владѣніе, который, такимъ образомъ, составляетъ необходимое послѣдствіе договора.

Договоромъ устанавливается только право, искать обращенія въ свою собственность вещи, бывшей предметомъ договорнаго акта; вводомъ же во владѣніе осуществляется дѣйствительное ея приобрѣтеніе въ собственность. Это слѣдуетъ изъ смысла 679 ст. X т. II ч. Свода Законовъ о судопроизводствѣ (изд. 1857 г.), которая постановляетъ, что въ томъ случаѣ, когда, послѣ продажи недвижимаго имущества, въ судѣ предъявленъ будетъ споръ на купчую крѣпость: тогда спорное имѣніе оставляется, до рѣшенія спора, во владѣніи покупщика только въ такомъ случаѣ, если онъ уже былъ предварительно введенъ во владѣніе. Отсюда слѣдуетъ, что имущество укрѣпляется за извѣстнымъ лицомъ не актомъ, а вводомъ во владѣніе, совершеннымъ вслѣдствіе акта: окончательно же даже не вводомъ, а истеченіемъ двухъ лѣтъ по совершеніи акта <sup>(1)</sup>. Договоръ и, вообще, всякій актъ о переходѣ права собственности выражаетъ собою взаимное согласіе воли двухъ лицъ, касательно извѣстнаго предмета или отношенія, вводъ же во владѣніе выражаетъ согласіе ихъ по отношенію къ самому результату выраженной ими воли. Совершеніемъ акта собственникъ отрекается отъ своего *права* на землю и переноситъ это *право* на другое лице; вводомъ во владѣніе онъ передаетъ вещь въ физическую *власть* другого, который приобрѣлъ дѣйствительное на нее право заключеніемъ договора.

---

мое неполное, ограниченное право собственности. Такъ напр. право собственности на землю можетъ быть приобрѣтаемо, какъ на основаніи купчей крѣпости, совершенной у крѣпостныхъ дѣлъ, такъ и на основаніи домашняго духовнаго завѣщанія. Существенное же различіе въ приобрѣтеніи правъ на недвижимыя имущества, и въ частности на землю, заключается въ пространствѣ приобрѣтаемыхъ правъ, а не въ различной формѣ актовъ, на основаніи которыхъ они приобрѣтаются.

(1) Объ чемъ см. ниже, с. 137 — 140.

Все сказанное выше достаточно доказываетъ, что, съ одной стороны, акты, съ другой, ввѣдъ во владѣніе никакъ не могутъ быть отнесены къ одной и той же категоріи, или поставлены въ уровень между собою. Они напротивъ, хотя и составляютъ два равно важныя, необходимыя условія пріобрѣтенія права собственности, но не тождественны другъ съ другомъ; значеніе ихъ совершенно различное, такъ что одно никогда не служитъ замѣною другаго, что имѣло бы, дѣйствительно, мѣсто, если бы они были лишь различными способами укрѣпленія права собственности: они дополняютъ другъ друга.

Кромѣ того, раздѣленіе способовъ укрѣпленія собственности, принятое въ приведенной статьѣ, противорѣчитъ исчисленію способовъ доказательства права собственности, изложенныхъ въ ст. 683. X. т. II. ч. Св. Зак. о судопр. гражд. (изд. 1857 г.), гдѣ упоминаются всякаго рода акты наслѣдства, крѣпости купчія и т. д., но ни однимъ словомъ не намекается, ни на самый ввѣдъ во владѣніе, ни на акты, доказывающіе его совершеніе, что было бы совершенною необходимостью, если бы ввѣдъ считался способомъ укрѣпленія права собственности наравнѣ съ актами.

Собственно говоря, пріобрѣтеніе права собственности можетъ быть доказано, ни ввѣдомъ во владѣніе, ни какимъ либо договорнымъ или другимъ актомъ въ отдѣльности, но единственно совокупностью актовъ съ дѣйствительнымъ ввѣдомъ. Это слѣдуетъ изъ точнаго смысла ст. 925 т. X. ч. I. Св. Зак. Гражд. (изд. 1857 г.), въ которой сказано, что *«для ввода во владѣніе недвижимымъ имуществомъ, пріобрѣтатель долженъ предъявить, надлежащему присутственному мѣсту, актъ укрѣпленія на оное,.... для перехода недвижимыхъ имуществъ закономъ установленный»* (1). Т. е.: переходъ недвижимаго имущества совершается окончательно ввѣдомъ во владѣніе, который не иначе можетъ быть совершенъ, какъ по предъявленіи, въ надлежащемъ присутственномъ мѣстѣ, закономъ установленныхъ актовъ укрѣпленія — актовъ, которыми *право* на имущество перенесено на новаго пріобрѣтателя. Однако, ввѣдомъ во владѣніе дѣло еще не окончено; со дня совер-

---

(1) О выкупѣ ср. ст. 1373, о мѣнѣ 1378, о дареніи 992, о завѣщаніи 1097. 1098. (въ послѣднихъ правило повторено со всею подробностью).

шенія купчей крѣпости считается двухгодичный срокъ, въ теченіи котораго она можетъ быть еще оспариваема, и истеченіемъ котораго пріобрѣтается безспорное право собственности.

Ст. 1524 X. т. I. ч. Св. Зак. Гражд. (изд. 1857 г.): «*Буде въ теченіи двухъ лѣтъ, со дня прибитія къ судейскимъ двѣ-рямъ листа и опубликованія въ вѣдомостяхъ, по приложен-ной при семъ формѣ, о купчей крѣпости, никто не явится для спора: то впредь всякій споръ объ оной не долженъ имѣть мѣста*. Т. е., если въ теченіи двухъ лѣтъ, со дня объявленія о совершеніи купчей крѣпости, никто не заявилъ претензіи, если искъ не начатъ дѣйствительно, или начатый оказался неосновательнымъ, то имѣніе переходитъ къ пріобрѣтателю въ безспорную собственность.

Этотъ двухгодовой срокъ, до истеченія котораго актъ укрѣпленія можетъ быть еще оспариваемъ, примѣняется, по статьѣ 1098 X. т. I. ч. Св. Зак. Гражданскихъ (изд. 1857 г.) и къ духовнымъ завѣщаніямъ. Мы имѣемъ полное право примѣнить его и къ другимъ актамъ укрѣпленія права собственности, вспомнивъ, что этотъ двухгодичный срокъ есть послѣдній остатокъ упраздненнаго отказа.

Высказано было мнѣніе, что, по нынѣдѣйствующимъ законамъ, оставшійся отъ прежняго отказа, двухгодичный срокъ, въ теченіи котораго актъ пріобрѣтенія можетъ быть еще оспариваемъ, въ настоящее время относится лишь, какъ частное правило, къ пріобрѣтенію права собственности на основаніи купчей крѣпости <sup>(1)</sup>, и что это правило, относительно другихъ актовъ, не удержалось въ законѣ. Съ этимъ мнѣніемъ, однако, нельзя согласиться. Относительно пріобрѣтенія права собственности на основаніи договора даренія статья 992 X. т. I. ч. Св. Зак. Гражд. (изд. 1857 г.) излагаетъ, что при вводѣ во владѣніе недвижимымъ имуществомъ по дарственнымъ записямъ наблюдается тотъ же самый порядокъ, какой установленъ вообще для ввода во владѣніе по недвижимымъ имуществамъ, при чемъ дѣлается ссылка на общія узаконенія о вводѣ во владѣніе, изложенныя въ кн. II разд. III гл. VIII. Правила объ отказѣ, существовавшія до изданія Свода Законовъ 1857 года, были равны

---

(1) Русскій Вѣстникъ 1858 г. № 17. статья объ отмищеніи отказа въ Современной лѣтописи стр. 40 — 45.

для всѣхъ случаевъ пріобрѣтенія права собственности, какъ куплею продажею такъ и дареніемъ и т. д. По отмѣнѣ отказа, подъ рубрикой купли продажи и духовнаго завѣщанія, остался двухлѣтній срокъ, истеченіемъ котораго пріобрѣтеніе права собственности, на основаніи купчей крѣпости или завѣщанія, дѣлается безспорнымъ. Прежде когда, по законамъ, безспорное право собственности пріобрѣталось совершеніемъ отказа по истеченію двухлѣтняго срока, порядокъ пріобрѣтенія права собственности былъ одинъ, совершался ли онъ на основаніи завѣщанія, купчей, или на основаніи записей дарственной, мѣнковой, рядной или отдѣльной. Въ статьяхъ излагающихъ правила о дареніи, назначеніи придаваго, выдѣлѣ, мѣнѣ, не произошло никакой перемѣны и въ нихъ не сказано именно, чтобы, послѣ отмѣны отказа, условія пріобрѣтенія безспорнаго права собственности были иныя нежели тѣ, которыя соблюдаются при пріобрѣтеніи собственности на основаніи купчей или завѣщанія. Напротивъ того, относительно порядка совершенія всѣхъ ихъ, въ законахъ ссылается на общій порядокъ пріобрѣтенія собственности. Поэтому мы имѣемъ полное право заключить, что, какъ прежде, такъ и теперь, порядокъ пріобрѣтенія безспорнаго права собственности одинъ и тотъ же, какъ въ случаѣ купли продажи, такъ и другихъ договоровъ. Такимъ образомъ, сохранившійся послѣ отмѣны отказа двухлѣтній срокъ, истеченіемъ котораго купля продажа дѣлается безспорною, обязательна также относительно *дарственныхъ, отдѣльныхъ, рядныхъ и мѣнковыхъ* записей.

Изъ всего этого видно, что, по нашимъ законамъ, назначеніе двухлѣтняго срока, со дня публикаціи о совершеніи крѣпости, есть окончательное утвержденіе и укрѣпленіе акта о пріобрѣтеніи права собственности, который съ истеченіемъ этого срока дѣлается безспорнымъ. Спрашивается, въ какомъ отношеніи состоитъ этотъ частный, двухгодичный срокъ къ общему, десятилѣтнему. О противорѣчій между ними не можетъ быть и рѣчи, какъ не можетъ быть рѣчи о противорѣчій между общимъ и частнымъ или мѣстнымъ закономъ. Двухгодичный срокъ, назначенный для начатія спора противъ купчей, имѣетъ совершенно иныя свойства, нежели тѣ, которыя законъ приписываетъ общей десятилѣтней давности. Десятилѣтняя давность сообщаетъ владѣльцу полное безспорное право собственности, даже и

въ такомъ случаѣ, если бы владѣніе его основывалось на *одномъ фактѣ*, лишенномъ всякаго юридическаго основанія, лишь бы оно не происходило отъ подлога или насилія. Основаніе общей давности лежитъ въ томъ значеніи, которое приписывается дѣятельности отдѣльнаго человѣка, продолжавшейся въ теченіи долгаго времени. Другое основаніе имѣетъ законъ о двухлѣтнемъ срокѣ къ началю спора по совершенію купли продажи. Въ этомъ случаѣ владѣніе покупателя основывается не на простомъ фактѣ, а на дѣйствительномъ правѣ, которое онъ приобрѣлъ совершеніемъ договора купли продажи. Поэтому примѣненіе, къ такимъ случаямъ, общаго десятилѣтняго срока давности было бы несообразно, что дѣлается совершенно яснымъ, если мы вникнемъ въ сущность и послѣдствія земской давности, а равно обратимъ вниманія на цѣль ея установленія.

Истеченіемъ 10-ти лѣтней давности, приобретаются права собственности даже и тогда, когда, кромѣ спокойнаго безспорнаго владѣнія, владѣлецъ не имѣетъ никакихъ юридическихъ основаній къ владѣнію; потому и послѣдствія спокойнаго владѣнія безъ всякаго права, не могутъ быть тождественны съ послѣдствіями владѣнія, основаннаго на нѣкоторомъ дѣйствительномъ правѣ, или по крайней мѣрѣ, совершенно равныя права въ обоихъ случаяхъ не могутъ быть слѣдствіемъ истечения одинаковаго срока давности. Существованіе большаго права влечетъ за собою меньшій срокъ времени спокойнаго владѣнія, необходимый для полнаго, безусловнаго укрѣпленія, и на оборотъ, чѣмъ меньше основаніе дѣйствительнаго права, тѣмъ продолжительнѣе долженъ быть срокъ, истеченіемъ котораго владѣнію сообщается законная твердость. На этомъ основаніи законодательство наше опредѣляетъ, что истеченіе 10-ти лѣтняго срока давности укрѣпляетъ всякое владѣніе, не взирая на то, что происхождение его не заключаетъ въ себѣ ни малѣйшаго признака законнаго права. Въ другихъ же случаяхъ, гдѣ основаніе права владѣнія болѣе правильно и твердо, тамъ, для окончательнаго его укрѣпленія, требуется истеченіе меньшаго срока времени. По аналогіи съ предъидущимъ, совершенная потеря права полной собственности слѣдуетъ за пропусченіемъ наибольшаго 10-ти лѣтняго срока давности, тогда какъ второстепенныя права меньшей важности, какъ напр. притязанія третьихъ лицъ на проданное имущество, теряютъ свою силу

по истеченіи меньшаго, двухгодичнаго срока (1). Совершеніемъ договора купли продажи право собственности, по отношенію къ извѣстному имуществу, переходитъ отъ продавца къ покупщику, т. е. продавецъ распоряжается принадлежащимъ ему правомъ собственности въ пользу покупщика. Но право распоряженія вещью принадлежитъ продавцу, въ той лишь степени, въ какой она составляетъ его собственность, иначе говоря, права продавца на вещь могутъ быть ограничены другими ему не принадлежащими правами, и потому всякое распоряженіе вещью справедливо въ той лишь степени, въ какой оно сообразно съ дѣйствительно принадлежащими ему правами. До тѣхъ поръ пока имущественныя отношенія и сдѣлки отдѣльныхъ частныхъ лицъ останутся тайною для цѣлаго общества, пока, въ частности, не сдѣлается обязательнымъ для всѣхъ, при пріобрѣтеніи правъ на вещи, вносить свои договоры въ правильно устроенныя публичныя книги, до тѣхъ поръ, сомнѣніе въ дѣйствительномъ правѣ продавца распоряжаться своею собственностью всегда будетъ имѣть мѣсто. Въ сихъ видахъ назначается извѣстный срокъ времени (у насъ двухгодичный), въ теченіи котораго всѣ, имѣющіе какія либо притязанія къ отчуждаемому имуществу, могутъ предъявить свои права и просить объ обращеніи взысканія на оное. Слѣдствіе истеченія или пропущенія, въ этомъ случаѣ, срока заключается въ томъ, что лице, имѣвшее право требовать или всего имущества, или вознагражденія изъ онаго, теряетъ право возвращенія или возмездія изъ самаго проданнаго имущества, а можетъ обратитъ свои притязанія на лице, совершившее продажу. Двухгодичный срокъ давности прекращаетъ всѣ требованія или искательства третьихъ лицъ съ уступленнаго имущества, но не уничтожаетъ ихъ притязаній къ лицу совершившему отчужденіе, которое одно остается въ отвѣтственности за превышеніе своихъ правъ. Прощеніемъ упомянутаго срока покупщикъ пріобрѣтаетъ право полной собственности на отчужденное въ его пользу имущество, но въ совершенно другомъ смыслѣ, нежели истеченіемъ общаго 10-ти лѣтняго срока давности. До срока земской давности,

---

(1) Ясно, что срокъ этотъ долженъ быть кратче десятилѣтняго; опредѣленіе же степени его продолжительности зависитъ отъ положительнаго законодательства.

онъ не можетъ почитаться безспорнымъ собственникомъ этого имущества; возникающій о послѣднемъ споръ, направленный вообще противъ права продавца на распоряженіе этимъ имуществомъ, можетъ сдѣлать сомнительнымъ правильность его владѣнія, въ особенности когда предметомъ спора будутъ, какъ вообще права прежняго владѣльца, такъ и, въ особенности, право на отчужденіе не вполне принадлежащей ему собственности. (Споръ о правильности произведенной купли продажи есть только споръ о внѣшней формѣ совершенія договора). Если продажа оказывается недѣйствительною, то этимъ ни мало не уничтожаются *права* покупателя; въ случаѣ отсужденія отъ него имѣнія, онъ долженъ получить вознагражденіе отъ продавца. Съ другой стороны, если истцу отказывается въ правѣ обратиться свое взысканіе на проданное имущество, то симъ ему не возбраняется обратиться искъ на личность прежняго владѣльца. Истеченіемъ общаго 10-ти лѣтняго срока земской давности пріобрѣтается право полной собственности; истеченіемъ же двухъ лѣтъ утверждается неотъемлемо договоръ купли продажи, т. е. покупатель пріобрѣтаетъ безопасность отъ постороннихъ притязаній, основанныхъ на искахъ противъ прежняго владѣльца, болѣе давнихъ, по своему происхожденію, нежели совершеніе послѣдняго договора купли продажи. Лица имѣющія претензіи не терпятъ уменьшенія въ своихъ правахъ, которыя только ограничиваются въ пространствѣ своего дѣйствія. Десятилѣтній срокъ земской давности дѣйствуетъ, по отношенію къ извѣстному имуществу, во всемъ объемѣ имущественныхъ правъ и противъ всѣхъ вообще лицъ, имѣющихъ какія бы то ни было права на это имущество; двухлѣтній срокъ послѣ продажи дѣйствуетъ на примѣненіе извѣстнаго права къ извѣстному имуществу. Напр., лицо имѣющее долговое обязательство, обеспеченное имуществомъ, можетъ въ теченіи шести лѣтъ не начинать иска, и, если означенное имущество, въ это время, по договору купли продажи, уступлено будетъ должникомъ третьему лицу, то займодавецъ въ теченіе 2-хъ лѣтъ имѣетъ право обратиться взысканіе на обеспечивавшее обязательство имѣніе. Когда же, по минованіи двухъ лѣтъ, имущество сдѣлается безспорною собственностью новаго пріобрѣтателя, то истецъ теряетъ всякое притязаніе къ залогоу, но, до истеченія срока земской дав-



ности можетъ обратить свой искъ на лице и прочее имущество должника.

Опредѣливъ такимъ образомъ общее правило о пріобрѣтеніи права собственности по нашимъ законамъ, обратимся теперь къ отдѣльнымъ случаямъ, и посмотримъ, въ какой мѣрѣ это правило при мѣняется къ постановленіямъ, касающимся отдѣльныхъ случаевъ пріобрѣтенія собственности. Мы видѣли выше, что право собственности пріобрѣтается:

а) Въ силу самого закона, который съ извѣстнымъ происшествіемъ или обстоятельствомъ связываетъ происхожденіе извѣстныхъ правъ. Такія происшествія и обстоятельства суть: давность владѣнія, открытіе наслѣдства по закону.

б) На основаніи свободной воли лица, притомъ или аа) одного лица, (завѣщаніе) или бб) нѣсколькихъ лицъ, договоръ, который бываетъ:

ааа) односторонній, напр. дареніе.

ббб) обоюдный, купля и мѣна.

По этому мы различаемъ слѣдующіе случаи пріобрѣтенія права собственности:

1) На основаніи давности владѣнія.

2) На основаніи наслѣдства по закону.

3) На основаніи завѣщанія.

4) На основаніи договоровъ.

а) обоюдныхъ: купли—продажи и мѣны.

б) одностороннихъ: пожалованія, даренія, выдѣла, назначенія приданнаго.

1) Что касается до **давности владѣнія**, то оно теперь рѣдко является какъ самостоятельный способъ пріобрѣтенія, но большею частію въ видѣ способа, такъ сказать, дополнительнаго. Именно, владѣніе землею, основанное на правахъ спорныхъ, если на дѣлѣ не было еще оспариваемо и существовало въ теченіи извѣстнаго періода времени, подъ видомъ законнаго владѣнія со всѣми его послѣдствіями, переходитъ, за минованіемъ срока давности, въ дѣйствительное безспорное право собственности. Понятно, что, по самому свойству давности владѣнія, пріобрѣтеніе права собственности, на основаніи ея, происходитъ безъ ввода. Вообще оно должно быть разсматриваемо какъ исключеніе, какъ косвенный способъ пріобрѣтенія.

2) Приобрѣтеніе права собственности на землю на основаніи **наслѣдства по закону**. Постановленія нашихъ законовъ, по этому предмету слѣдующія:

Ст. 1300. X. т. I. ч. Свода Законовъ Гражданскихъ (изд. 1857): *«Наслѣдники по закону, бывъ введены во владѣніе имѣніемъ, не отвѣтствуютъ наслѣдникамъ по домашнему завѣщанію ни въ доходахъ, ни въ управленіи, до того времени, доколь завѣщаніе не будетъ въ надлежащемъ мѣстѣ явлено и по сей явкъ не будетъ открытъ споръ, установленнымъ порядкомъ.»*

Ст. 1301: *«Если имѣніе будетъ продано или заложено наслѣдникомъ по закону до открытія спора, то продажа сія и залогъ, яко учиненные на имѣніе свободное и безспорное, суть дѣйствительны даже и въ томъ случаѣ, когда домашнее завѣщаніе будетъ признано и утверждено законнымъ порядкомъ. Продажа и залогъ, до явки завѣщанія совершившіеся, не уничтожаются, но полученныя по купчей или по закладной деньги взыскиваются безъ процентовъ въ пользу того, кому по завѣщанію имѣніе будетъ присуждено.»*

Изъ этихъ статей видно, что наслѣдники по закону, вслѣдъ за вступленіемъ во владѣніе, почитаются настоящими собственниками, такъ какъ они, до объявленія спора, не отвѣтствуютъ наслѣдникамъ по завѣщанію ни въ доходахъ, ни въ управленіи, и продажа или залогъ, совершенные до объявленія спора, какъ учиненные на имѣніе безспорное и свободное дѣйствительны, не смотря на то, что впослѣдствіи имѣніе это можетъ быть отсуждено отъ нихъ. Хотя въ ст. 1300 говорится о вводѣ наслѣдника во владѣніе, однако мы тотчасъ увидимъ, что при приобрѣтеніи наслѣдства по закону, не всегда требуется формальнаго ввода. Именно во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда невидѣленный наслѣдникъ жилъ въ одномъ общемъ семействѣ съ умершимъ, то онъ считается приобрѣтшимъ наслѣдство въ минуту смерти лица, оставляющаго наслѣдство. Это слѣдуетъ изъ статьи 1261. т. X. ч. I. Св. Зак. Граж. (изд. 1857 г.), по которой, *«принятіемъ наслѣдства почитается, когда наслѣдники, ни отзыва о неплатежѣ долговъ не учинили, ни доходовъ съ имѣнія умершаго не сохранили, а владѣли и пользовались имуществомъ въ личную себѣ прибыль.»*

Далѣ мы видимъ, что вмѣстѣ съ переходомъ имущества (т. X ч. I. ст. 1258) переходитъ къ наслѣднику и отвѣтственность по всемъ обязательствамъ покойнаго (ст. 1259. т. X. ч. I. Св. Зак. Гражд. изд. 1857 г.), хотя бы они и превышали цѣнность полученнаго наслѣдства. Здѣсь слѣдуетъ замѣтить, что, по статьямъ 369—372. т. V. Устава о пошлинахъ (изд. 1857 г.), съ дарственныхъ и др. актовъ, когда имѣніе поступаетъ къ ближайшему наслѣднику, пошлины не взыскиваются. По статьѣ 1543 X. т. I. ч. Свода Зак. Гражданскихъ (изд. 1857 г.) *«Договоры о имуществахъ имѣютъ равное дѣйствіе какъ на обязавшееся лице, такъ и на его наслѣдниковъ, соразмѣрно полученному наслѣдству, когда они отъ онаго не отказались.»*

По этой статьѣ особенной, нарочной передачи этихъ правъ и обязательствъ не требуется, они переходятъ къ наслѣднику по самому закону.

Все это указываетъ на то, что по духу нашихъ законовъ, собственность, при переходѣ ея по наслѣдству, остается тою же чѣмъ и была, мѣняется лишь лице. Наслѣдникъ пріобрѣтаетъ не вновь созданную собственность, а только какъ бы продолжаетъ въ своемъ лицѣ существованіе личности умершаго. Однако, еслибы мы даже и признавали правильность юридическаго вымысла о переходѣ личности прежняго владѣльца на его наслѣдника, то изъ этого еще не слѣдуетъ необходимое признаніе правильности тѣхъ постановленій нашихъ законовъ, по которымъ наслѣдникъ отвѣтствуетъ за долги умершаго, даже свыше цѣны имущества, полученнаго въ наслѣдство. Наслѣдникъ, вступая въ наслѣдство, вступаетъ вмѣстѣ съ тѣмъ и во всѣ экономическія отношенія умершаго, замѣняетъ его экономическую, но не нравственную или физическую личность; последнее было бы нерационально. Со смертью прежняго собственника экономическая его личность выражается въ цѣнѣ имущества переходящаго къ наслѣднику. Относительно этого имущества возможно замѣненіе умершаго наслѣдникомъ. Свыше этой суммы оно собственно *не возможно*. При жизни прежняго владѣльца, когда обязательства его и долги превышали цѣнность имущества, ему принадлежащаго, онъ отвѣчалъ своею личностію и могъ быть задержанъ. При томъ даже предположеніи, что наслѣдникъ продолжаетъ личность умершаго—врядъ ли

кто либо рѣшится утверждать, что наслѣдникъ долженъ быть задержанъ за долги, которыхъ онъ не дѣлалъ. Несправедливость такого задержанія слишкомъ ясна! Требовать же удовлетворенія долговъ умершаго изъ собственного имѣнія наслѣдника еще болѣе несправедливо; здѣсь даже не возможна никакая фикція, которая бы служила къ оправданію этой мѣры. Собственное имущество наслѣдника не состоитъ рѣшительно ни въ какомъ отношеніи къ имуществу лица оставившаго наслѣдство, и единственная связь, соединяющая эти два имущества, есть личность наслѣдника.

Въ статьѣ 1262 X. т. I. ч. Св. Зак. Гражд. (изд. 1857) справедливость выведеннаго нами начала признается прямо; а именно постановлено, что, если наслѣдникъ, по случаю множества долговъ, отказывается отъ наслѣдства отца, дяди и т. д., то этимъ онъ не лишается права на полученіе наслѣдства со стороны восходящихъ дальнѣйшихъ степеней, т. е. признается, что кредиторы умершаго имѣютъ право только на имущество принадлежащее умершему въ минуту его смерти, тѣмъ менѣе они могутъ имѣть какое бы то ни было право на имущество его наслѣдниковъ.

### 3) Приобрѣтеніе права собственности на основаніи **завѣщанія и договоровъ.**

Всѣ эти случаи приобрѣтенія имѣютъ то между собою общее, что въ нихъ право лица всегда основывается на актѣ; поэтому мы въ правѣ разсматривать ихъ вмѣстѣ. Начнемъ съ того изъ нихъ, который въ нашихъ законахъ получилъ самое значительное развитіе, именно съ договора купли продажи, совершеннаго съ публичнаго торга.

Причина особеннаго развитія этого договора чисто практическая — интересъ самой казны, вызвавшій самые подробные и точные законы, относительно послѣдняго рода купли продажи. Публичная продажа составляетъ тотъ видъ договора купли продажи, который чаще всего совершается по распоряженію правительства и почти единственный, къ которому прибѣгаетъ казна въ необходимости продажи имущества. Съ публичнаго торга, болѣею частію, продаются имѣнія казенныя или частныя по взысканіямъ казны и частныхъ лицъ. Цѣна продаваемому имѣнію въ значительной мѣрѣ зависитъ отъ того, въ какой степени будетъ обезпечено за покупателемъ право собственности на продаваемую вещь; ибо за вещь, спокойное обла-

даніе которою обезпечено, платять дороже. Поэтому интересъ самой казны требуетъ возможно полнаго обезпеченія права собственности новаго пріобрѣтателя, а какъ однимъ изъ элементовъ этого обезпеченія является возможно удовлетворительное законодательное опредѣленіе условій договора, то не удивительно, что, по этой части, законодательство наше представляетъ особую опредѣленность.

Законы наши объ этомъ предметѣ постановляютъ:

Ст. 1506. X. т. I. ч. Свода Зак. Гражд. (изд. 1857.): «*Имущество, проданное съ публичнаго торга, ... укрѣпляется покупателю безвозвратно и выкупу не подлежитъ.*»

Правило это повторяется въ статьяхъ 2141 и 2169 X. т. II. ч. Св. Зак. о судопроизв. гражд.

Ст. 2052 X. т. II. ч. Св. Зак. о судопр. (изд. 1857). «*Посль подписанія крѣпостнаго акта на продаваемое съ публичнаго торга имущество никакія возраженія, въ свое время не предъявленныя, уже не принимаются, за исключеніемъ того лишь случая, когда, не взирая на всѣ предосторожности, оказывается въ послѣдствіи, что проданное съ публичнаго торга имущество не принадлежало владѣльцу, который подвергся взысканію. Право на подачу жалобы по сему предмету прекращается не иначе, какъ по истеченію земской давности.*»

Ст. 2053: «*Въ такомъ случаѣ*» т. е. когда продано съ публичнаго торга имѣніе, не принадлежавшее должнику и вообще лицу, имѣніе котораго подлежало продажѣ, «*имѣніе неправильно проданное возвращается настоящему законному владѣльцу, но съ тѣмъ вмѣстѣ удовлетворяется, на счетъ виновныхъ, покупатель въ имѣніи суммою за оное заплаченною и вознаграждается за понесенныя при семъ убытки.*»

Ст. 2176, примѣчаніе: «*Только по выдачѣ на пріобрѣтенное съ публичнаго торга имѣніе данной или купчей пріобрѣтатель такого имѣнія вступаетъ въ полное право собственности и можетъ свободно отчуждать оное; уступка пріобрѣтеннаго имъ на торгъ права, до выдачи ему данной или купчей, не допускается.*»

Таковы постановленія нашихъ законовъ, касающіяся пріобрѣтенія права собственности на имѣнія, продаваемыя съ публичнаго торга. Изъ

нихъ явствуетъ, что безспорное право собственности на такія имѣнія приобретается совершеніемъ купчей крѣпости. Со дня выдачи ея приобретателю никакіе споры противъ приобретеннаго, такимъ образомъ, права собственности недопускаются. Недопускается, ни въ какомъ случаѣ, даже и выкупъ сихъ имѣній, при обыкновенномъ порядкѣ продажи, дозволяемый въ теченіе трехъ лѣтъ, послѣ совершенія продажи, т. е. даже въ теченіе дѣлаго года послѣ того, какъ, по истеченію двухгодичнаго срока, имѣніе перешло въ безспорную собственность приобретателя.

Отличительный характеръ купли продажи съ публичнаго торга состоитъ въ укрѣпленіи имѣнія за его покупателемъ навсегда и безвозвратно. Впрочемъ, здѣсь различаются два случая: 1) тотъ, когда какое либо имущество подвергается публичной продажѣ, какъ имущество принадлежащее извѣстному, опредѣленному лицу; тогда продажа дѣйствительна подъ тѣмъ условіемъ, что имущество дѣйствительно составляетъ собственность этого лица; если же окажется, что оно принадлежитъ другому лицу то публичная продажа, хотя уже совершенная, должна быть признана недѣйствительною. Договоръ этого рода, право собственности, принадлежавшее извѣстному лицу, переносится на приобретателя; если же послѣдствія открываютъ, что права этого не существовало, то, конечно, оно и не могло быть отчуждено, и продажа, не смотря на формальную ея правильность, должна быть признана недѣйствительною: такъ какъ права собственности, котораго хотѣли перенести, не существовало, то и никакая публичная продажа перенести его не можетъ. Оно можетъ быть установлено лишь истеченіемъ 10-ти лѣтъ земской давности. 2) тотъ случай, когда какое либо имущество продается съ публичнаго торга на удовлетвореніе извѣстной претензіи; законность этого рода продажи несомнѣнна. Имѣніе подвергается публичной продажѣ по той причинѣ, что имъ именно обезпечено извѣстное требованіе, которое, такимъ образомъ, обращается не на лицо, а на вещь обезпечивающую долгъ. Въ семъ случаѣ продажа имущества или взыскаціе съ имѣнія должны имѣть мѣсто, въ какихъ бы рукахъ послѣднее не находилось. Означенное правило есть необходимое послѣдствіе слѣдующихъ двухъ статей.

Ст. 2120 X. т. II. ч. Св. Зак. о судопроизводствѣ (изд. 1857 года): *»Мѣста (производящія продажу) обязаны... непременно по-*

«имѣть въ самыхъ торговыхъ листахъ свѣдѣнія о количествѣ числящихся на имѣніи казенныхъ недоимокъ, и условіе о томъ, что недоимки сіи должны быть уплачены покупщикомъ сверхъ цѣны, которая состоится на торгахъ. Примѣчаніе: »Къ числу такихъ недоимокъ, платежъ коихъ съ покупкою имѣнія переходитъ на обязанность покупателя, относятся лишь недоимки тѣхъ казенныхъ податей и разнаго рода сборовъ земскихъ и городскихъ повинностей, коими облазаны крестьяне продаваемаго имѣнія, земля или хозяйственныя заведенія, на ней находящіяся, и въ томъ только случаѣ, если недоимки значатся въ описи, или накопились послѣ описи по день продажи; недоимки же и взысканія, числящіяся лично на владѣльцу, продающему имѣніе, переводу на покупателя не подлежатъ.»

Ст. 215 т. X. ч. II. Св. Зак. о судопр. гражд. (изд. 1857 г.): «Переходъ имѣнія, заложенаго въ кредитномъ установленіи, отъ одного владѣльца къ другому въ слѣдствіе давности, не ослабляетъ правъ кредитнаго установленія, которое, въ случаѣ неплатежа долга, или просрочки, обращается къ заложенному имѣнію, въ чемъ бы владѣніи оно ни находилось; но такое право кредитнаго установленія не можетъ служить должнику къ возстановленію собственнаго его права, если бы оно было утрачено съ его стороны пропусченіемъ давности, въ отношеніи къ постороннему лицу.» Впрочемъ, такое обезпеченіе долга или претензіи самимъ имѣніемъ, независимо отъ личности владѣльца, имѣетъ мѣсто только при залогѣ имѣнія въ кредитныхъ установленіяхъ, но и въ отношеніи къ нимъ это правило не проведено съ точностію. Даже казенныя претензіи, лежащія на имѣніи, по словамъ закона, могутъ быть взыскиваемы съ него послѣ продажи, въ томъ только случаѣ, когда объ этихъ именно претензіяхъ упомянуто въ описи имѣнія. Частныя долги никогда не остаются на проданномъ съ публичнаго торга имѣніи, если это не было именно оговорено при продажѣ. Последнее условіе ясно видно изъ приведенныхъ статей, гдѣ различіе между запрещеніемъ, состоящимъ на лицѣ владѣльца, существуетъ только на словахъ. Въ сущ-

ности между ними никакого различія не полагается, какъ это видно изъ слѣдующихъ статей.

Ст. 1456 т. X. ч. I. Св. Зак. Гражд., (изд. 1857 г.): «До со-  
«вершенія купчей крѣпости надлежитъ выправиться съ Запре-  
«тительными Книгами и Сенатскими Объявленіями, о Запреще-  
«ніяхъ и Разрѣшеніяхъ имуществъ въ Имперіи: не состоитъ  
«ли на имѣніи или на лицѣ того, кто даетъ актъ, запреще-  
«ній, или не поступили ли прямо въ судебное мѣсто, совершаю-  
«щее актъ, откуда либо требованія о запрещеніи.

Ст. 1457: «Состоящіе на продаваемомъ имѣніи частные и  
«казенные иски, которые по Запретительнымъ Книгамъ могутъ  
«быть извѣстны присутственному мѣсту прежде совершенія  
«въ ономъ купчей крѣпости, должны быть обезпечены выче-  
«томъ соразмѣрной суммы изъ денегъ, покупщикомъ продавцу  
«платимыхъ.»

Ст. 1458: «Безъ сего вычета, присутственное мѣсто не  
«должно совершать купчей крѣпости на имѣніе, состоящее  
«подъ запрещеніемъ; если же совершитъ, упустя изъ виду  
«извѣстные по его дѣламъ долги или запрещенія, то взыска-  
«ваются оные сперва съ того, кто самъ взысканію подле-  
«жалъ, а потомъ, чего не достанетъ, съ присутственного  
«мѣста.»

Отсюда явствуетъ, что долги, лежащіе на имѣніи и лежащіе на вла-  
дѣльцѣ (личные) не различаются между собою. Вотъ причина, по-  
чему до сихъ поръ у насъ нѣтъ ипотечной системы; она возможна  
лишь подъ условіемъ строгаго различія между личными и имуществен-  
ными обязательствами.

До совершенія продажи, присутственное мѣсто, производящее оную,  
обязано удостовѣриться, нѣтъ ли какихъ либо иныхъ претензій на  
владѣльцѣ или его имуществѣ. Если такія существуютъ, то они дол-  
жны быть удовлетворены, или, по крайней мѣрѣ, должно изъ полу-  
ченной за имѣніе суммы удержать столько, сколько необходимо для  
удовлетворенія оказавшихся на имѣніи взысканій или требованій. Слѣ-  
довательно, всѣ долговныя обязательства, лежація на извѣстномъ ли-  
цѣ, обезпечиваются всѣми принадлежащими ему имуществами, и мо-  
гутъ имѣть отношеніе къ извѣстному, отдѣльному имуществу только



до тѣхъ поръ, пока оно находится въ собственности обязаннаго лица. Какъ скоро оно перешло въ собственность другаго лица, то всѣ права претендентовъ на означенное имущество прекращаются въ силу закона, и затѣмъ уже никакія требованія противъ бывшаго владѣльца не могутъ быть удовлетворены на счетъ проданнаго имущества.

Правило объ уничтоженіи продажею не только всѣхъ правъ на проданное имущество прежняго хозяина, но и всѣхъ правъ пріобрѣтенныхъ на оное другими лицами, въ такой степени развито въ нашихъ законахъ, что, по видимому, изъ него нѣтъ изыятія даже и въ тѣхъ случаяхъ, когда обязательство, или какое либо другое отношеніе по имуществу, касается не столько владѣльца, сколько его имѣнія, напр. при залогахъ онаго въ кредитныя установленія. Хотя статьею 215 X. т. II. ч. Св. Зак. о суд. постановлено правиломъ, что право кредитнаго установленія сохраняетъ свою силу, не смотря ни на какую продажу имѣнія; однако въ другихъ статьяхъ Свода Законовъ постановляется, что подобное имѣніе не иначе можетъ быть продано, какъ съ согласія кредитнаго установленія (ст. 309 т. XI. Уст. Кред.), и съ переводомъ долга на имя покупателя, или подъ условіемъ уплаты претендуемой суммы. Вообще въ такомъ случаѣ принимаются такія предосторожности, какъ будто бы продажею имѣнія права кредитнаго установленія могли быть нарушаемы, а между тѣмъ таже самая цѣль достигалась бы гораздо проще, постановленіемъ, что права кредитныхъ установлений сохраняются не смотря ни на какую продажу. Изъ всѣхъ этихъ предосторожностей, собственно, слѣдуетъ заключить, что заладное право уничтожается продажею, и прекращеніе его лишь предупреждается тѣмъ, что всякая продажа, сдѣланная безъ согласія кредитнаго установленія, считается не дѣйствительною и признается не существующею. Логически правильно было бы такое положеніе, что если совершена будетъ такая купля продажа, то кредитное установленіе лишается своихъ правъ.

Личный характеръ залога открывается также изъ того, что послѣ продажи бывшаго уже въ залогъ въ кредитномъ установленіи имущества, требуется новое свидѣтельство о его благонадежности, не смотря на то, что въ составѣ имѣнія и его цѣнности никакого измѣненія быть не можетъ, потому что продажа и ея условія дѣлаются съ вѣдома кредитнаго установленія, а всѣ другія распоряженія, мо-

гуція клониться къ уменьшенію имущества, или вообще сдѣланныя безъ дозволенія кредитнаго установленія, ничтожны, и слѣдовательно чрезъ продажу заложенаго имѣнія кредитное установленіе никакого убытка потерѣть не можетъ. Въ другой же статьѣ, 307. т. XI. Уст. Кред., дѣйствительность прежняго свидѣтельства, до выдачи новаго, оговаривается даже какъ исключеніе, только что терпимое. Значить, безъ этого именного изыятія, дѣйствіе свидѣтельства совершенно прекратилось бы вмѣстѣ съ переходомъ имущества изъ рукъ владѣльца, на имя котораго свидѣтельство выдано.

Итакъ, мы видѣли, что при переходѣ права собственности куплею, дареніемъ и т. д., право прежняго владѣльца совершенно прекращается, и отношенія его къ другимъ лицамъ до новаго владѣльца вовсе не касаются; для послѣдняго возникаетъ совершенно новое право, которое должно быть утверждено и признано общественною властію. Признается оно вводомъ во владѣніе и окончательно утверждается истеченіемъ двухгодичнаго срока. Двухлѣтній срокъ назначенъ, какъ мы видѣли, для того, чтобы всякій, имѣющій притязанія къ имуществу, перешедшему отъ прежняго владѣльца, могъ своевременно предъявить ихъ и тѣмъ обнаружить, имѣлъ ли прежній владѣлецъ полное право распоряженія проданнымъ имуществомъ, или нѣтъ.

Правила о приобрѣтеніи безспорнаго права собственности на землю на основаніи купли продажи, имѣютъ тоже значеніе и дѣйствіе въ порядкѣ приобрѣтенія собственности на землю, на основаніи другихъ договоровъ. Единственное исключеніе составляетъ въ этомъ отношеніи пожалованіе.

При приобрѣтеніи собственности на основаніи *пожалованія*, о необходимости истеченія двухгодичнаго срока, для безспорности приобрѣтеннаго права, въ законахъ не говорится. Причина тому, по видимому, чисто практическая, именно та, что, при весьма сложномъ обрядѣ, предписанномъ на случай пожалованія, и при чрезвычайно точныхъ изслѣдованіяхъ всѣхъ обстоятельствъ, въ которыхъ находится жалуемое имѣніе, не можетъ быть спора, ни о правѣ распоряженія казны этимъ имуществомъ, ни о правѣ на него лица, получившаго пожалованіе. Возможность всякаго спора отрицается даже и тѣмъ, что жалованная земля отводится лишь съ утвержденія Правительствующаго Сената. На основаніи этихъ причинъ, предполагая,

что при отводѣ пожалованной земли недоразумѣнія быть не можетъ, назначеніе особаго срока, для предъявленія споровъ противъ ея приобрѣтенія, въ нашихъ законахъ оказалось излишнимъ.

Изъ сдѣланнаго обзора частныхъ постановленій, о разныхъ случаяхъ приобрѣтенія права собственности на землю, видно, что наши законы при приобрѣтеніи права собственности различаютъ, главнымъ образомъ, два случая: 1) случай *установленія новаго права* собственности и 2) случай *продолженія прежняго права*.

Къ *первому* относятся всѣ переходы земли на основаніи различныхъ договоровъ (купи—продажи, даренія, мѣны, выдѣла, назначенія приданого) и завѣщанія, т. е. случаи, въ которыхъ измѣненіе характера и внутренняго содержанія права собственности *возможно*, хотя въ большей части случаевъ оно переходитъ въ томъ же самомъ объемѣ, въ какомъ существовало до тѣхъ поръ. Во всѣхъ этихъ случаяхъ, переходящее право рассматривается, какъ новоустанавливаемое, и, поэтому, должно быть снова признано и утверждено со стороны правительства, за чѣмъ взыскиваются опредѣленные пошлины. Признаніе или утверженіе производится формальнымъ вводомъ во владѣніе новаго приобрѣтателя, который считается окончательно утвержденнымъ и поэтому безспорнымъ собственникомъ, по истеченіи двухлѣтняго срока спокойнаго владѣнія.

Ко *второму* случаю относятся приобрѣтенія какихъ либо имущества на основаніи наслѣдства по закону. Наслѣдникъ вступаетъ немедленно во всѣ права собственника и приобрѣтаетъ полную собственность въ минуту смерти лица, оставившаго наслѣдство. Формальный вводъ требуется лишь тогда, когда наслѣдникъ по закону не жилъ вмѣстѣ съ лицомъ оставившимъ наслѣдство.

Случай приобрѣтенія права собственности по *пожалованію* занимаетъ совершенно исключительное положеніе.

Теперь спрашивается: чѣмъ именно собственность приобрѣтается и въ какую минуту считается окончательно приобрѣтенною? На основаніи разсмотрѣнныхъ нами постановленій мы отвѣчаемъ: въ случаѣ пожалованія—выдачею жалованной грамоты. Въ случаѣ наслѣдства по закону — вводомъ, или когда наслѣдникъ жилъ въ одномъ нераздѣльномъ семействѣ съ умершимъ, въ минуту смерти лица оставившаго наслѣдство — безъ ввода во владѣніе. Здѣсь право собственности уже

существуетъ, и такъ какъ въ немъ никакого, кромѣ законнаго, измѣненія произойти не можетъ, то признанія снова и новаго подтвержденія не требуется. Наслѣдникъ вступаетъ во владѣнiе, и можетъ вступить, только на тѣхъ же правахъ, какія имѣлъ прежнiй владѣлецъ; при томъ онъ можетъ тотчасъ же вступить во *всю* права, какъ уже существующія и вполнѣ признанныя. Однако, лишь только переходъ имѣнiя принимаетъ характеръ не наследственный, а договорный, въ томъ напримѣръ случаѣ, когда одно имѣнiе поступаетъ къ наследнику въ замѣнъ другаго, переданнаго покойному, то и право считается новоустанавливаемымъ, и за признанiе оного взимаются установленныя пошлины (ст. 370. т. V. Уст. о пошл., изд. 1857 г.), но въ томъ только случаѣ, если характеръ наследства совершенно измѣняется. Поэтому, при раздѣлѣ наследственнаго имущества, между ближайшими наследниками извѣстнаго лица, крѣпостныя пошлины не взыскиваются, хотя—бы одними наследниками уплачиваемы были другия дополнителныя суммы, за выдѣленное имъ въ превосходствѣ участки (ст. 371. т. V. Уст. о пошл., изд. 1857 г.) Также не считается новоустанавливаемымъ право, если имѣнiе переходит по завѣщанiю къ одному изъ ближайшихъ (въ какой бы линiи это ни было) наследниковъ, съ исключенiемъ другихъ, состоящихъ съ нимъ въ равной степени родства къ завѣщателю; или когда наследникъ обязывается какими либо денежными платежами или выдачами (ст. 372. т. V. Уст. о пошл., изд. 1857 г.). Строгое различiе, дѣлаемое нашими законами между установленiемъ права собственности на новомъ основанiи и продолженiемъ уже существующаго, становится въ особенноти яснымъ изъ постановленiя, по которому взимаются пошлины со всего имѣнiя переходящаго, сверхъ указной доли, въ собственноти жены отъ мужа, или на оборотъ. Именно, если одинъ изъ супруговъ приобрѣтаетъ имѣнiе въ собственноти по завѣщанiю другаго, то пошлины взыскиваются при вводѣ во владѣнiе (ст. 375. п. 1. т. V: Уст. о пошл., изд. 1857 г.); если же онъ получаетъ право пользованiя, съ предоставленiемъ права распоряженiя лишь въ извѣстныхъ случаяхъ, то пошлины взимаются тогда, когда онъ распорядится имѣнiемъ, по полному праву вѣтчинничества (ст. 375. п. 2. 3. 4. т. V. Уст. о пошл. изд. 1857 г.). Изъ этихъ постановленiй видно, что, по нашимъ законамъ, пока имѣнiе еще можетъ

перейти къ ближайшимъ законнымъ наследникамъ, и супругъ, получившій право пользованія, имъ не распорядился, то право на оное считается существующимъ на прежнемъ основаніи, а новоприобрѣтаннымъ считается оно лишь тогда, когда оставшійся въ живыхъ супругъ имъ распорядился и оно перешло къ нему мимо ближайшихъ наследниковъ. Въ случаѣ же перехода какой либо земли на основаніи акта (договорнаго или завѣщательнаго) прекращаются дѣйствія, какъ всѣхъ правъ принадлежавшихъ прежнему собственнику, такъ и всѣхъ установленныхъ имъ по имѣнію обязательствъ, т. е. прекращаются всѣ существенныя части права собственности. Права новаго приобретателя могутъ быть совершенно измѣнены противъ существовавшихъ прежде. Поэтому, право собственности, переходящее на основаніи акта, должно быть признано совершенно новымъ и утверждено общественною властію. Старое право, какъ будто, совершенно прекращается. Поэтому правительство, вводя новаго собственника во владѣніе, объявляетъ публично о переходѣ правъ, ожидая, въ теченіи двухъ лѣтъ, протеста противъ этого установленія, а по истеченіи этого срока признаетъ новаго владѣльца полнымъ, настоящимъ собственникомъ имѣнія.

Теперь спрашивается: когда именно собственность, приобретаемая такимъ образомъ, считается вполне приобретенною?

При существованіи отказа, собственно, его совершеніемъ. Однако, на дѣлѣ, этого не было даже и тогда, когда отказъ еще существовалъ, иначе онъ не могъ—бы совершенно выйти изъ употребленія, какъ это случилось въ дѣйствительности. Болѣе основательно, кажется, то мнѣніе, которое право собственности считаетъ вполне и безспорно приобретеннымъ; истеченіемъ двухгодичнаго срока послѣ объявленія о совершеніи договора, о переносѣ права собственности, такъ какъ, по истеченіи означеннаго срока, никакія споры противъ акта не допускаются (ср. статьи привед. выше, на стр. .... и ст. 679 т. X. ч. II. Св. Зак. о суд., изд. 1857.), а до истеченія онаго право собственности считается какъ будто еще спорнымъ, по крайней мѣрѣ можетъ быть еще оспариваемо. Поэтому, если приобрѣвшій имущество на основаніи какого нибудь акта, продаетъ его до истеченія двухгодичнаго срока, послѣ оглашенія о своемъ приобретеніи, публикаціею о продажѣ означеннаго имущества въ вѣдомостяхъ, и имѣніе впоследствии, до исте-

ченія упомянутого срока, будетъ оспариваемо у него и отсуждено, то, вслѣдствіе этого, купля продажа уничтожается и самое имѣніе, а не только цѣна его, возвращается къ лицу, за которымъ оно признано по судебному приговору. Въ пользу покупателя съ обвиненнаго продавца взыскивается цѣна имѣнія со всеми убытками (ст. 1392 X. т. I. ч. Св. Зак. Гражд.; ср. также ст. 1098 и ст. 679. X. т. II. ч. Св. Зак. о судопр). Выше мы видѣли, что, при продажѣ наследниками по закону имѣнія, которое впоследствии отсуждается отъ нихъ, продажа, хотя и произведенная тотчасъ послѣ пріобрѣтенія, никогда не уничтожается <sup>(1)</sup>. Здѣсь нельзя не указать на неясность отношенія между вводомъ во владѣніе и двухгодичнымъ срокомъ окончательнаго пріобрѣтенія права собственности. Въ этомъ отношеніи въ нашихъ законахъ не упоминается ни слова. Предполагая, что всякій пріобрѣтатель права собственности на имущество можетъ спѣшить вводомъ во владѣніе, законъ не назначаетъ времени послѣднему. Но вообще вездѣ, для пріобрѣтенія собственности, необходимо требуется ввѣдъ во владѣніе, и мы можемъ совершенно справедливо заключить, что хотя упомянутый двухгодичный срокъ считается совершенно независимо отъ времени совершенія ввода, но онъ безъ предшествующаго ввода не имѣетъ никакого значенія.

Изъ всего вышеизложеннаго видно, что въ нашихъ законахъ недостаетъ твердаго, яснаго опредѣленія, когда и какимъ именно дѣйствіемъ право собственности на землю получаетъ свое окончательное утвержденіе. Нѣкоторыя указанія для разъясненія этого вопроса мы находимъ въ постановленіяхъ нашего законодательства о крѣпостныхъ пошлинахъ.

Въ Уставѣ о пошлинахъ (ст. 363. V. т. Устава о пошл., изд. 1857) сказано, что *«при переходахъ имущества отъ одного лица въ полную къ другому собственность, или вообще при перемѣнѣ крѣпостнаго владѣнія, съ актовъ, утверждающихъ право сего владѣнія, взимаются въ казну особыя пошлины, подъ именемъ крѣпостныхъ.»*

364. *«Крѣпостныя пошлины вообще взимаются съ однихъ тѣхъ актовъ, по коимъ переходитъ недвижимое имущество»*

(1) См. выше стр. 138. 143. 144.

(въ противоположность къ движимому); т. е., пошлины взимаются при переходѣ имущества, отъ одного лица къ другому, въ полную собственность. Значитъ, когда актъ совершенъ, то переходъ права собственности считается необходимымъ. Впрочемъ написаніемъ акта собственность не считается приобретенною, такъ какъ и послѣ своего совершенія актъ можетъ быть уничтоженъ, въ какомъ случаѣ крѣпостныя пошлины возвращаются. Значитъ совершеніемъ акта не переносится право собственности, но готовится его переносъ. *Пошлины взимаются по случаю перехода имущества... въ полную собственность, съ актовъ*, именно при совершеніи ихъ, какъ дѣйствія къ тому самаго удобнаго, хотя обложенъ пошлиной не актъ, а переходъ права собственности.

Судя по смыслу 1416 ст. можно было бы сказать, что постановленіемъ нашего законодательства о двойной подложной продажѣ указывается на то, будто бы право собственности на вещи недвижимыя приобретается написаніемъ акта. Именно, въ 1416 ст. X. т. ч. I. Св. Зак. Гражд. (изд. 1857 г.) изображено: *«Если одно и то же недвижимое имѣніе будетъ продано двумъ разнымъ лицамъ, то имѣніе утверждается за тѣмъ изъ двухъ покупателей, котораго купчая крѣпость совершена прежде. Въ пользу же другаго покупателя взыскивается съ подложнаго продавца цѣна, ему заплаченная, со всѣми убытками покупателя, и сверхъ того продавецъ подвергается отвѣтственности на основаніи статьи 2290 Уложенія о Наказаніяхъ.»*

Изъ этой статьи явствуетъ, что, въ случаѣ спора о правѣ собственности между двумя покупателями одного и тогоже имѣнія, вниманіе обращается лишь на то, чья купчая совершена раньше. О введѣ же во владѣніе и истеченіи двухгодичнаго срока даже и не упоминается. Это молчаніе о немъ можетъ имѣть двоякаго рода причины. Если, во 1-хъ, цѣль какого нибудь уложенія или извѣстнаго сборника законовъ заключается въ опредѣленіи всѣхъ возможныхъ отношений частныхъ лицъ, систематически, съ возможною полнотою, то молчаніе закона о какомъ нибудь обстоятельстве показываетъ, что законъ не приписываетъ ему никакой важности, что оно въ юридическомъ отношеніи не имѣетъ никакого значенія. Во 2-хъ, если же какія нибудь законы не составляютъ собою строго систематиче-

ски обработаннаго цѣлага, но лишь сводъ всѣхъ образовавшихся историческимъ путемъ, до извѣстнаго времени, постановленийъ, въ такомъ случаѣ молчаніе закона объ извѣстномъ обстоятельстве доказываетъ лишь то, что до времени изданія собранія законовъ, подобнаго обстоятельства не было еще въ виду правительства, но отнюдь не обнаруживаетъ того, чтобъ оно почиталось не заслуживающимъ точнаго опредѣленія и не имѣющимъ никакого значенія.

Сводъ Законовъ и въ частности X томъ его, Законы Гражданскіе, есть законоположеніе послѣдняго рода; поэтому молчаніе его, о вводѣ во владѣніе и истеченіи двухгодичнаго срока, при опредѣленіи того, кто изъ покущиковъ, при двойной продажѣ, долженъ быть признанъ собственникомъ имѣнія, доказываетъ лишь то, что до сихъ поръ, вѣроятно, еще не было случая, возбудившаго законодательное разрѣшеніе этого вопроса, а подобнаго рода случаи, вѣроятно, были таковы, что открывались до истеченія двухгодичнаго срока или даже именно при самомъ вводѣ во владѣніе. Въ такихъ обстоятельствахъ, конечно, вопросъ о принадлежности имѣнія могъ быть рѣшенъ въ пользу того, чья купчая совершена была прежде.

По смыслу нашихъ законовъ слѣдуетъ различать, при приобрѣтеніи собственности, двѣ ея стороны: приобрѣтеніе права собственности покупателемъ или, вообще, лицомъ участвующимъ въ договорѣ, по отношенію къ продавцу и вообще другой договаривающейся сторонѣ, и приобрѣтеніе по отношенію къ постороннимъ лицамъ (третьимъ). Разсматривая приобрѣтеніе права собственности на проданное имущество относительно договаривающихся лицъ, мы должны заключить, что, по отношенію къ продавцу, покупательъ приобрѣтаетъ право полной собственности совершеніемъ договора; поэтому продавецъ, по заключеніи договора, не имѣетъ на имѣніе рѣшительно никакихъ уже правъ и всякая дальнѣйшая продажа составляетъ нарушеніе правъ покупателя. Права покупателя неполны относительно лицъ не участвовавшихъ въ договорѣ (третьихъ), т. е. тѣхъ, права которыхъ могли быть нарушены договоромъ, но они полны относительно продавца.

Итакъ, изъ приведенныхъ постановленій мы должны вывести то же самое заключеніе, къ которому пришли уже выше, именно, что въ постановленіяхъ нашихъ законовъ о переходѣ права собственности на землю, по необходимости, должны быть различаемы главнымъ образомъ,



два случая: *первый*, когда право собственности остается *неизмѣннымъ* и въ него вступаетъ только другое лицо, вполнѣ замѣняющее прежнее въ экономическомъ отношеніи, таково наследство по закону—пріобрѣтеніе права собственности въ минуту смерти лица или вводомъ во владѣніе, независимо отъ истеченія двухгодичнаго срока. *Второй*, когда *актомъ* устанавливается право собственности совершенно *новое*, хотя, случайно можетъ быть, и въ прежнемъ объемѣ. Въ этомъ случаѣ имѣетъ мѣсто формальное пріобрѣтеніе собственности, съ уплатою пошлины, за ея признаніе со стороны правительства. Новый пріобрѣтатель вводится во владѣніе и его право считается окончательно утвержденнымъ и безспорнымъ, по истеченіи двухгодичнаго срока, со дня оглашенія о переходѣ къ нему права собственности.

---

## Г Л А В А П І І.

### ОБОЗРѢНІЕ ПОСТАНОВЛЕНІЙ

0

## ПРІОБРѢТЕНІИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ,

РИМСКАГО, ОБЩЕ-ГЕРМАНСКАГО И ФРАНЦУЗСКАГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЪ, ВЪ СРАВНЕНІИ СЪ РУССКИМЪ.

---

Изложивъ постепенное образованіе порядка пріобрѣтенія собственности на землю, по русскому праву, и постановленія о немъ нынѣ-дѣйствующаго законодательства, мы переходимъ къ изложенію порядка пріобрѣтенія поземельной собственности по ученію права другихъ странъ, постараемся опредѣлять отношеніе постановленій, дѣйствующихъ въ нашемъ отечествѣ, къ постановленіямъ другихъ странъ, и указать на ихъ сходство и различіе между собою. При этомъ мы должны обратить особенное вниманіе на тѣ законодательства и, въ частности, тѣ стороны ихъ ученія, которыя по общему ходу своего историческаго развитія, и теоретическому значенію, могутъ служить полезнымъ указаніемъ для дальнѣйшаго развитія отечественныхъ законовъ, по предмету пріобрѣтенія правъ на поземельную собственность.

Въ предстоящемъ изслѣдованіи мы рассмотримъ способы пріобрѣтенія поземельной собственности по ученію правъ римскаго, обще-германскаго и французскаго. Каждое изъ нихъ имѣетъ для насъ свое особенное значеніе. *Первое* по причинѣ теоретическаго своего развитія, и обработанности литературы, какою не обладаетъ ни одно изъ

прочихъ правъ. Второе, *германское*, по сходству съ русскимъ въ характерѣ и основныхъ своихъ началахъ. Наконецъ третье, *французское*, потому что ходъ его развитія вообще, и въ особенности въ теченіи послѣдняго полулѣтя, представляетъ много общаго съ развитіемъ законодательства нашего отечества. Для избѣжанія недоразумѣній мы замѣтимъ, что сказанное относится лишь до постановленій, касающихся пріобрѣтенія собственности и отнюдь не до общаго развитія законодательства обоихъ государствъ.

Въ введеніи, мы указали на экономическое значеніе собственности и, слѣдующее отсюда, значеніе ея для государства. Здѣсь укажемъ на ея юридическое значеніе, въ цѣлой системѣ права (1).

#### НЕОБХОДИМОСТЬ ПУБЛИЧНАГО УТВЕРЖДЕНІЯ ПРИОБРѢТЕНІЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.

Собственность можно назвать первообразомъ, исходною точкою всѣхъ юридическихъ (право-)отношеній. Она является юридическимъ отношеніемъ въ самомъ ясномъ и полномъ смыслѣ слова. Она служила основаніемъ образованія юридическаго понятія объ имуществѣ вообще. Нигдѣ отношеніе лица къ предмету не высказывается такъ рѣзко и полно, какъ въ собственности: отношеніе здѣсь видимое, осязательное. Нигдѣ искусственное расширеніе власти и силъ человѣка не является такъ ясно, какъ при подчиненіи себѣ внѣшней природы. Ни одно отношеніе частнаго права (ни права семейственныя, ни права по обязательствамъ, ни *jura in re*), не имѣетъ столь великаго общаго значенія, какъ собственность, потому что ни одно изъ нихъ не даетъ лицу столь безусловной и постоянной власти надъ вещью, какъ собственность. Семейственныя отношенія, а именно отеческая власть, дала важное значеніе лицу только до тѣхъ поръ, пока она разсматривалась на подобіе отношеній имущественныхъ, пока отецъ являлся господиномъ, собственникомъ, полнымъ власти-

---

(1) Въ изложеніи и развитіи понятія о юридическомъ значеніи собственности, мы руководствовались прекраснымъ сочиненіемъ: *Die römische Lehre vom Eigenthum in ihrer modernen Anwendbarkeit*, von Dr. jur. E. Pagenstecher. T. I. Begriff und gesetzliche Beschränkungen des Eigenthumes. Heidelberg. 1887. T. II. Erwerb und Verlust des Eigenthumes. Heidelberg. 1838.

телемъ надъ своимъ семействомъ. Поземельная собственность, т. е. исключительное, основанное на частномъ правѣ, господство надъ извѣстною частицею государственной территоріи, въ естественномъ и правильномъ порядкѣ дѣлъ, всегда и вездѣ обезпечивала за собственникомъ извѣстное, болѣе или менѣе обширное значеніе въ обществѣ, и, какъ слѣдствіе того, вліяніе на общественныя дѣла. Представители другихъ видовъ имущества (купцы, ремесленники, ученые, художники, артисты и т. п.), приобрѣтали подобное значеніе лишь мало-по-малу и только въ позднѣйшія времена достигли своего полного значенія.

На это общественно-государственное значеніе права поземельной собственности мы должны обратить особенное вниманіе. Сколько намъ извѣстно, до сихъ поръ, при опредѣленіи юридическаго значенія собственности, упускали изъ виду ея общественное значеніе и вліяніе этого послѣдняго на порядокъ ея установленія, т. е. приобрѣтенія поземельной собственности <sup>(1)</sup>. Многія постановленія, касающіяся порядка ея приобрѣтенія, получаютъ свое истинное, дѣйствительное значеніе лишь при разсмотрѣніи переноса права собственности съ точки зрѣнія его общественнаго значенія.

Отдѣльное лицо, живя въ обществѣ, находится въ постоянныхъ отношеніяхъ съ другими личностями и ихъ совокупностью, обществомъ. Отношенія къ равнымъ себѣ возникаютъ и опредѣляются чрезъ обоюдное согласіе, и потому зависятъ уже не отъ произвола одного лица, а отъ общей воли двухъ и болѣе гражданскихъ личностей, изъ коихъ каждая опредѣляетъ себѣ извѣстную сферу дѣятельности. Отношенія отдѣльнаго лица къ цѣлому обществу опредѣляются сначала обычаями, служащими выраженіемъ общаго убѣжденія въ необходимости твердаго порядка. Произволь и вліяніе одного человѣка совершенно теряются въ массѣ обычныхъ понятій о правѣ. Пока обычай не принялъ еще опредѣленной формы, въ образованіи и развитіи его участвуютъ произвольныя дѣйствія отдѣльныхъ лицъ и договорныя условія нѣсколькихъ. Съ теченіемъ времени образуется обычай, уясне-

---

<sup>(1)</sup> Относительно русской литературы ср. статью: Право собственности по русскому праву. Изъ лекцій Д. И. Мейера. Журн. М. Нар. Пр. 1889. Февраль. Отд. II. с. 183—193.

ніе и опредѣленіе котораго рождаетъ законъ, положительно опредѣляющій образъ дѣятельности и степень участія каждаго члена общества, въ сферѣ различныхъ гражданскихъ отношеній. Ограждая интересъ всѣхъ и каждаго, законъ открываетъ въ правахъ по имуществамъ свободный кругъ дѣятельности произволу отдѣльнаго лица и соглашенію нѣсколькихъ. Произволъ и договорное условіе, имѣя важное значеніе въ опредѣленіи имущественныхъ отношеній, не устанавливаютъ однако ихъ окончательно, они не въ состояніи сообщить имъ той непоколебимой твердости, вслѣдствіе которой условія эти были бы непрекословно приняты цѣлымъ обществомъ. Такую твердость можетъ придать имъ сила одного лишь закона. Законъ не является какъ противоположность обычаю, но дальнѣйшимъ его развитіемъ; это тотъ же обычай, только опредѣленный съ точностію. При развитіи государства все болѣе и болѣе проявляется стремленіе преобразовать обычаи въ твердо опредѣленные законы. Всѣ древнѣйшія законы всѣхъ народовъ носятъ характеръ «судныхъ грамотъ»—Weis-thümer.

Разсмотримъ теперь значеніе договора, при существованіи юридическаго устройства отношеній частныхъ лицъ.

Сущность какого либо дѣйствія частнаго лица, или договора, состоитъ въ выраженіи воли одного, или соглашенія нѣсколькихъ лицъ, для достиженія опредѣленной цѣли. Когда воля отдѣльнаго человека, или согласіе двухъ лицъ, ясно и опредѣленно выразились въ договорномъ актѣ, тогда исполненіе его, по точному смыслу, дѣлается безусловно необходимымъ. Согласно съ выраженнымъ въ договорномъ актѣ условіемъ, исполненіе бываетъ обязательно для одного лица: договоръ односторонній;—или обязательства по договору касаются обоихъ договаривающихся лицъ: обоюдный, въ которомъ каждая изъ договаривающихся сторонъ имѣетъ право требовать, и въ тоже время на каждой лежитъ обязанность исполнить требованіе другой. Такъ, по договору купли продажи, покупатель съ совершеніемъ договора можетъ требовать передачи ему вещи въ собственность для владѣнія, пользованія и распоряженія ею; а продавецъ, въ силу того-же договора, обязанъ передать ему проданную вещь. Съ другой стороны продавецъ въ правѣ требовать условленную плату, покупатель обязанъ его удовлетворить. Мы замѣтили уже выше, что существованіе

собственности возможно только подъ условіемъ огражденія его общественною властью, но для сего необходимо участіе общества въ самомъ установленіи права собственности. По этому необходимо объявленіе обществу о всякомъ новоустанавливаемомъ правѣ и формальное признаніе этого права со стороны общественной власти. Только такимъ образомъ можетъ быть установлена правильная, нормальная собственность.

#### УЧЕНІЕ РИМСКАГО ПРАВА О ПРИОБРѢТЕНІИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

Понятіе объ общественномъ значеніи поземельной собственности, значеніи утверждаемомъ за ней публичнымъ признаніемъ со стороны общества, является съ совершенною ясностію, лишь въ законодательствахъ новѣйшаго времени. Въ римскомъ правѣ встрѣчаются слѣды подобнаго значенія собственности. Но свѣдѣній о нихъ сохранилось весьма мало и лишь въ отрывочномъ видѣ (1).

Въ системѣ римскаго права, такимъ образомъ, при опредѣленіи права собственности на землю и при переносѣ его отъ одного лица къ другому имѣютъ преимущественное значеніе, воля отдѣльнаго лица, выражающаяся въ фактическомъ владѣніи, и обоюдное согласіе двухъ или нѣсколькихъ лицъ въ договорѣ. Впрочемъ и при такомъ порядкѣ приобрѣтеніе выражалось въ формѣ, по которой и третьи лица, въ договорѣ или въ одноличномъ дѣйствіи не участвовавшія, могли узнать о немъ.

Римское право, какъ во всѣхъ своихъ ученіяхъ, такъ и въ ученіи о договорахъ, было вполне послѣдовательно: оно признавало договоръ выраженіемъ *согласія* двухъ лицъ, по имущественнымъ ихъ между собою отношеніямъ; но это выраженіе согласія не доказываетъ еще, чтобы заключенное условіе было приведено въ исполненіе. Поэтому въ римскомъ правѣ строго проведено то правило, что заключеніемъ договора стороны приобрѣтаютъ лишь право требовать его исполненія — передачи вещи, уплаты денегъ и т. п. дѣйствій. Для приобрѣ-

---

(2) Такъ напр. мы знаемъ, что имѣнія лежавшія въ Италиі—*praedia Italica*— какъ *mancipi* гез при переходѣ изъ рукъ въ руки, вносились въ *tabulae censuales*. О нихъ см. также въ сочиненіи Пагенштехера т. II. с. 162. 187. 188.

тенія права собственности недостаточно простаго согласія лицъ, а необходима передача: l. 20 C. de pactis. 2,3: *traditionibus et usucapionibus dominia rerum non nudis pactis transferuntur.*

При приобрѣтеніи права собственности договоръ былъ «*justa causa*», безъ которой «*traditio*» не имѣла значенія переноса права собственности: l. 31. pr. D. de acqu. rer. dom. 41,1: *nunquam nuda traditio transfert dominium, sed ita, si venditio vel aliqua justa causa praecesserit, propter quam traditio sequeretur.*

Договоръ и передача, или, относительно недвижимостей вообще и въ частности земель, вводъ во владѣніе, другъ друга дополняютъ и предполагаютъ. Передача необходима для приобрѣтенія собственности: безъ нея договоръ почитается неисполненнымъ. Но и передача безъ договора никакого значенія не имѣетъ, и получаетъ его лишь вслѣдствіе договора. При этомъ, конечно, ея значеніе будетъ различно по различію договоровъ, хотя во всѣхъ случаяхъ выражается въ одной и той же формѣ, передачи или ввода.

§ 40. J. de R. D. 2,1. *Per traditionem quoque, jure naturali, res nobis adquiruntur. Nihil enim tam conveniens est naturali aequitati, quam voluntatem domini volentis rem suam in alium transferre ratam haberi et ideo cujuscunque generis sit corporalis res, tradi potest, et a domino tradita alienatur.*

l. 38. § 1. D. de acqu. poss. 41,2: *sicut res sub conditione traduntur, neque aliter accipientis fiunt quam conditio exstiterit.*

Здѣсь слѣдуетъ замѣтить, что не всегда требовалось, чтобы передача вещи воспослѣдовала по совершеніи договора; если передача, по какой либо причинѣ, была уже совершена предварительно, до совершенія договора о переносѣ права собственности, то право это приобрѣталось при самомъ совершеніи договора.

l. 21, J. D. de acq. rer. dom. 41,1: *Si rem meam possideas, et eam velim tuam esse fiet tua quamvis possessio apud me non fuerit.*

§ 44. J. de rer. divis. 2,1. *Interdum etiam, sine traditione nuda voluntas sufficit ad rem transferendam, veluti, si rem quam tibi aliquis commodavit, aut locavit, aut apud te deposuit, vendiderit tibi aut donaverit.*

l. 43. D. de jure dot. 23,3.... *brevi manu accipere et dare...*

Далѣ, при извѣстныхъ, точно опредѣленныхъ закономъ обстоятельствахъ, право собственности прибрѣталось и безъ всякой передачи или завладѣнiя (*occupatio*).

l. 80. D. de leg. et fid. 31: *Legatum ita dominium rei legatarii facit, ut hereditas heredis res singulas.*

Ulp. XIX. § 17.: *Lege nobis adquiritur velut caducum et ereptorium ex lege Papia Poppaea, ita legatum ex lege XII. tabularum, sive mancipi res sint sive nec mancipi.*

По Юстинианову праву, въ нѣкоторыхъ случаяхъ, когда имущество отбирается отъ собственника въ наказанiе за нарушенiе закона, передача сама уничтожалась, такъ напримѣръ, по l. 14. D. de publican. 39, 4., контрабандистъ лишается провозимыхъ имъ незаконно вещей въ пользу сборщика, взимающаго пошлину.

Замѣтимъ еще, что передача не переноситъ права собственности безъ согласiя въ намѣренiи договаривающихся лицъ, при заключенiи договора. Если же это согласiе существуетъ, то первоначальное основанiе, по которому совершался переносъ, безъ влiянiя на опредѣленiе перенесеннаго права, даже въ томъ случаѣ, когда оно представляетъ собою юридическое дѣйствiе, обыкновенно не имѣющее своимъ послѣдствiемъ переноса права собственности.

l. 55. D. de oblig. et act. 44,7.: *In omnibus rebus, quae dominium transferunt, concurrat oportet affectus (sc. dominii transferendi) ex utraque parte contrahentium; nam sive ea venditio, sive donatio, sive conductio, sive quaelibet alia causa contrahendi fuit, nisi animus utriusque consentit, perduci ad effectum id, quod (sc. per causam) inchoatur, non potest.*

Наконецъ, передача только тогда сопровождается переходомъ права собственности, когда передающiй самъ былъ собственникомъ. Въ противномъ же случаѣ, если передача сдѣлана вълѣдствiе договора о переносѣ права собственности, то она недействительна и не имѣетъ никакой законной силы.

l. 20. pr. D. de acq. rer. dom. 41,1.: *Traditio nihil amplius transferre debet vel potest ad eum, qui accipit, quam est apud eum, qui tradit. Si igitur quis dominium in fundo habuit, id tradendo transfert; si non habuit, ad eum qui accipit nihil transfert.*

Приобрѣтенiе права собственности можетъ быть послѣдствiемъ



подобной передачи лишь въ томъ случаѣ, когда къ ней присоеди- няется еще давность владѣнія (1).

Изъ этого краткаго обзора ученія римскаго права, о приобрѣтеніи права собственности, видно, что такое приобрѣтеніе разсматривается какъ отношеніе, касающееся главнымъ образомъ, хотя не исключительно, до отдѣльныхъ частныхъ личностей. Здѣсь право собственности устанавливается, переносится и вообще приобрѣтается дѣйствіями гражданъ, болѣе или менѣе независимо отъ вмѣшательства со стороны общества, исключая рѣдкихъ особенныхъ случаевъ. Приведемъ одинъ примѣръ, въ которомъ особенно ясно выражается важное значеніе, придаваемое римскимъ правомъ дѣятельности отдѣльнаго человѣка. Именно, въ случаѣ подложной продажи одного и того же имущества нѣсколькимъ лицамъ, по началамъ римскаго права, имущество должно быть признано собственностію того, кто первый вступилъ во владѣніе имъ, независимо отъ первенства въ заключеніи договора. *Qui jure suo utitur nemini facit injuriam*. Нѣсколько лицъ въ разное время приобрѣли право на извѣстную землю. Одинъ, можетъ быть послѣдній приобрѣтатель, пользуется въ дѣйствительности своимъ правомъ, вступая въ фактическое владѣніе имѣніемъ, которое признается его собственностію (2). Инициативою своею, онъ не нарушаетъ правъ другихъ, отъ произвола коихъ зависѣло заботиться или не заботиться объ осуществленіи своего права на дѣлѣ.

По началамъ нашего дѣйствующаго законодательства, при двойной подложной продажѣ какого либо имущества, право собственности на него признается за тѣмъ, кто раньше другихъ заключилъ договоръ объ его приобрѣтеніи. Законы наши главное вниманіе обращаютъ на право, а потому, будучи разъ приобрѣтено, оно не уступаетъ факту. Если продавецъ единожды распорядился уступкою своего права, то оно считается за первымъ покупателемъ и уже никѣмъ другимъ приобрѣтено быть не можетъ, независимо отъ воли сего послѣдняго.

---

(1) См. въ приведенномъ сочиненіи Пагенштехера II. стр. 286.

(2) Любопытно замѣтить, что этотъ случай Уложеніемъ 1649 г. рѣшается на томъ же самомъ основаніи. См. выше стр. 89.

ПРИБРЪТЕНІЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ОБЩЕ—ГЕРМАНСКОМУ ПРАВУ.

Въ Германіи, по возникшему въ древніе времена обычаю, актъ прибрѣтенія права собственности на недвижимыя имущества сопровождался публичными торжественными обрядами. Въ древнѣйшія времена совершеніе этихъ обрядовъ требовало присутствія свидѣтелей, въ послѣдствіи оно совершалось предъ лицомъ суда. Этотъ же обычай послужилъ зачаткомъ развитія позднѣйшаго формальнаго отказа (*Auflassung, Verlassung, resignatio judicialis*) <sup>(1)</sup>, который, до введенія въ германскія государства римскаго права, былъ единственнымъ способомъ установленія собственности на землю. Сущность его заключалась въ символическихъ дѣйствіяхъ, представлявшихъ собою передачу вещи <sup>(2)</sup>, совершеніемъ которыхъ имущество переходитъ въ собственность. За симъ вступленіе во владѣніе имуществомъ считалось уже слѣдствіемъ прибрѣтеннаго права. Впослѣдствіи для удостовѣренія дѣйствительности правъ владѣнія, вошелъ въ обыкновение торжественный обрядъ признанія владѣльца въ его правахъ на самомъ мѣстѣ находенія прибрѣтеннаго имъ имущества (*geweri*). Для большей достовѣрности, совершеніе отказа (*Auflassung*) излагалось письменно; составлялось нѣчто въ родѣ протокола, который впрочемъ, не былъ существенной принадлежностью отказа. Совершеніе отказа могло быть доказываемо и другими способами. Письменное удостовѣреніе въ совершеніи отказа, сдѣлалось безусловно необходимымъ только со времени введенія публичныхъ поземельныхъ книгъ <sup>(3)</sup> (*Grundbücher*). Введеніе въ Германіи римскаго права вытѣснило почти совершенно обрядъ отказа. Основаніемъ владѣнія, по римскому праву, признается почти исключительно одинъ только фактъ владѣнія, такъ что отвлеченное право не выразившееся въ дѣйствительномъ владѣніи, теряетъ свое значеніе. Въ трехъ только случаяхъ, а именно, при раздѣлѣ общей собственности, при раздѣлѣ наслѣдства и дѣлахъ межевыхъ, гдѣ споръ о собственности рѣшается приговоромъ суда — и собственность

<sup>(1)</sup> Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechts. Th. II, S. 78.

<sup>(2)</sup> Grimm, Deutsche Rechtsalterthümer. Göttingen 1834. S. 109.

<sup>(3)</sup> Beseler, System etc. Th. II. S. 80.

приобрѣтается на основаніи самаго судебного рѣшенія <sup>(1)</sup>. Но здѣсь, по большей части, владѣніе уже существуетъ или, по крайней мѣрѣ, могло существовать. Во всѣхъ же прочихъ случаяхъ, *traditio* или *usucapio* составляютъ основу права собственности на землю <sup>(2)</sup>. Поэтому и въ Германіи, гдѣ прежде владѣніе составляло послѣдствіе права собственности, со времени введенія въ употребленіе римскаго права, приобрѣтеніе собственности стало основываться на фактическомъ владѣніи. Одно лишь право собственности безъ владѣнія признавалось какъ бы несуществующимъ. Отказъ, совершенію обряда коего прежде единственно присвоенъ былъ переносъ права собственности, начали смѣшивать съ публичными объявленіями о куплѣ продажѣ, предписанными въ римскомъ правѣ, и приписывали ему значеніе объявленія, которое требовалось по римскому праву, при совершеніи договоровъ купли продажи и даренія на вещи особенной, высшей цѣнности <sup>(3)</sup>. Этотъ взглядъ обще-германскаго права отразился и въ мѣстныхъ законодательствахъ, при ихъ образованіи. Такъ напримѣръ, въ Пруссіи, гдѣ ипотечное право получило особенно строгое и правильное развитіе, существуетъ то правило, что право собственности на землю приобрѣтается единственно только вводомъ во владѣніе. Такимъ образомъ записка въ ипотечныя книги никакого права собственности не даетъ и, сама по себѣ, ничего не доказываетъ. Напротивъ того въ Австріи отказъ сохранилъ полное свое значеніе какъ способъ приобрѣтенія права собственности. Право собственности здѣсь можетъ быть приобрѣтено единственно чрезъ внесеніе имени новаго приобрѣтателя въ поземельныя книги (*Grundbücher*), которыя почитаются исключительнымъ способомъ доказательства права собственности на землю.

Въ системахъ другихъ германскихъ законодательствъ, наприм.: городовъ ганзейскихъ, Саксоніи, Мекленбурга, мы встрѣчаемъ весьма правильное соединеніе началъ двухъ вышеприведенныхъ нами законодательствъ, именно: существующимъ въ этихъ странахъ ипотечнымъ

---

<sup>(1)</sup> § 7. J. de offic. jud. 4, 17: quod autem istis judiciis alicui adjudicatum sit, id statim ejus fit cui adjudicatum est, l. 17. D. de Usurp. 41, 3.

<sup>(2)</sup> Puchta, Pandecten, S. 211—240.

<sup>(3)</sup> Beseler, System etc Th. II. S. 81. 82.

книгамъ присвоивается, вмѣстѣ съ тѣмъ, значеніе *Grundbücher*, поземельныхъ книгъ, такъ что право собственности на землю приобрѣтается единственно лишь внесеніемъ имени новаго приобрѣтателя въ ипотечныя книги, подъ прозвищемъ имѣнія (1).

РАЗЛИЧІЕ МЕЖДУ УЧЕНІЕМЪ РИМСКАГО ПРАВА, О ПРИОБРѢТЕНІИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, И УЧЕНІЕМЪ НОВЫЙШИХЪ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЪ.

По римскому праву, собственность на землю приобрѣтается завладѣніемъ (вводомъ—*traditio*, *occupatio agri deserti*—въ фактическое владѣніе) на основаніи *justa causa*. По законодательствамъ же новѣйшихъ народовъ, при приобрѣтеніи права собственности на землю, главное вниманіе обращается на правильность его и сообразность съ законами, не обращая особеннаго вниманія на то, воспользовался ли кто своимъ правомъ или оставилъ его въ бездѣйствіи, что составляетъ совершенную противоположность ученію римскаго права, въ которомъ приведеніе въ дѣйствіе приобрѣтенныхъ правъ почиталось за самое важное. Для удостовѣренія въ правильности владѣнія, требуется участіе общества или его представителей въ установленіи или переносѣ права собственности. Заключеніемъ договора прежній собственникъ передаетъ покупщику всѣ свои права на извѣстное имущество. Права эти, въ силу договора, переходятъ къ покупщику, который по отношенію къ продавцу, приобрѣтаетъ полное право собственности на купленное имѣніе. Предположивъ, что продавцомъ всѣ принадлежавшія ему права уступлены покупщику, обратимся къ разсмотрѣнію сущности *этихъ* правъ. Права эти обнимаютъ собою всѣ многосложныя отношенія частнаго владѣльца къ другимъ лицамъ и цѣлому обществу. Потому уступкою переносятся всѣ права принадлежавшія прежнему владѣльцу, исключая тѣхъ, которыя принадлежатъ другимъ. *Nemo in alterum plus juris transferre potest, quam ipse habet*. Права эти болѣе всего должны быть извѣстны самому владѣльцу. Но частное лицо или владѣлецъ можетъ не знать, или заблуждаться на счетъ своихъ правъ. Безошибочное и точное опредѣленіе можетъ быть сдѣлано только совокупностью гражданъ, т. е. цѣлымъ обществомъ. Потому

(1) Beseler, System etc. Th. II. S. 83. 84.

всѣ распоряженія собственника, относительно его имущества, должны быть гласны, дабы всѣ, до чьихъ интересовъ касается извѣстный переходъ собственности, могли принять своевременныя мѣры къ огражденію своихъ правъ.

Съ другой стороны, на обязанности общества лежитъ обезпеченіе неприкосновенности правъ своихъ гражданъ. Достиженіе этой цѣли возможно лишь при общей извѣстности всѣхъ существующихъ и вновь устанавливаемыхъ имущественныхъ отношеній. Каждый актъ или договоръ, выражая собою возникающее юридическое отношеніе извѣстнаго лица къ извѣстному имуществу, есть частный специальный законъ, во силѣ котораго владѣлецъ, пользуясь своими правами, въ ихъ предѣлахъ отрицаетъ всякое постороннее влияніе или участіе. Эти отрицательныя отношенія прочихъ гражданъ къ извѣстному имуществу могутъ быть съ точностью выполнены только подъ условіемъ всеобщей извѣстности о существованіи акта, или специального закона, съ которымъ слѣдуетъ сообразоваться. Поэтому, по заключеніи договора, опредѣленіе тѣхъ правъ, которыя должны быть признаваемы всѣми и защищаемы цѣлымъ обществомъ, лежитъ на прямой обязанности самого общества. Опредѣленіе и признаніе за извѣстнымъ лицомъ извѣстныхъ правъ, должно быть выражено въ публичномъ актѣ, который устранилъ бы собою возможность всякихъ споровъ. Такой актъ совершается запискою приобрѣтенаго права въ публичную поземельную книгу. Изъ нея должно быть видно, какія права принадлежали прежнему владѣльцу и какія, поэтому, должны быть признаваемы за новыми. Если, по договору, продавецъ уступленъ права въ большемъ объемѣ, нежели онѣ ему принадлежали, то справедливымъ послѣдствіемъ такого превращенія своихъ правъ должно быть вознагражденіе въ пользу покупателя, который не можетъ воспользоваться тѣмъ, что не признано обществомъ. Сверхъ того, продавецъ можетъ быть подвергнутъ взысканію за обманъ, но ни въ какомъ случаѣ за приобрѣтателемъ не можетъ быть признано право въ томъ размѣрѣ, въ какомъ распорядился имъ продавецъ, не имѣя на то законныхъ основаній. Правильное устройство публичныхъ книгъ отрицаетъ возможность подобнаго случая, потому что покушникъ изъ нихъ можетъ видѣть, въ какомъ положеніи находится продаваемое имущество, и какими правами можетъ располагать настоящій его владѣ-

лецъ, такъ какъ существованіе публичныхъ поземельныхъ книгъ дѣлаетъ обязательнымъ для владѣльца, внесеніе въ нихъ всѣхъ своихъ правъ, подъ опасеніемъ, въ противномъ случаѣ, недействительности ихъ для третьихъ лицъ, т. е. для всѣхъ лицъ, съ которыми имъ не заключены особые договоры.

Опредѣляя отношеніе всѣхъ отдѣльныхъ моментовъ пріобрѣтенія собственности между собою, мы видимъ, что исходную ихъ точку составляетъ обоюдное согласіе двухъ лицъ: на этомъ основаніи опредѣляется весь характеръ новаго владѣнія. Окончательное согласіе выражается въ договорѣ, необходимымъ послѣдствіемъ коего есть его исполненіе. Договоръ купли продажи земли исполняется вводомъ во владѣніе; для пріобрѣтателя же необходимо еще признаніе его отношеній къ землѣ со стороны общества, что совершается запискою содержанія договорнаго акта въ публичной поземельной книгѣ, открытой для справокъ. Они въ Россіи были неправильно устроены, поэтому оставалось только одна мѣра — назначить извѣстный срокъ времени, въ который допускается подача жалобъ на переходъ имѣнія (Учрежд. о Губ.). Этимъ правительствомъ хотѣло дать третьимъ лицамъ возможность наблюдать за своими правами.

Изложенный порядокъ пріобрѣтенія права собственности на землю, при которомъ строго различается договоръ или вообще юридическое дѣйствіе, представляющее собою основаніе къ переходу права собственности, и окончательный переносъ права собственности запискою въ публичныя поземельныя книги, безусловно необходимъ; безъ него правильное устройство нашихъ имущественныхъ отношеній не возможно.

#### ПРИБРѢТЕНІЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ПО ФРАНЦУЗСКОМУ ПРАВУ.

Разительный примѣръ пагубныхъ послѣдствій, проистекающихъ отъ нерациональнаго устройства въ порядкѣ пріобрѣтенія правъ собственности на землю, представляетъ собою Франція. До времени революціи, когда въ ней господствовали еще начала римскаго права, право собственности на землю пріобрѣталось вводомъ, какъ слѣдствіемъ совершившагося какого либо договора или права наслѣдства. Въ одной только Фландріи существовалъ нѣмецкій отказъ (Auflassung).

Во время республики, закономъ 11 брюмера VII года, начала дѣй-

ствовавшія во Фландріи, объявлены были основаніемъ французскаго ипотечнаго права, при чемъ символическое совершеніе формальнаго отказа замѣнено было запискою имѣнія въ публичныя книги, на имя новаго пріобрѣтателя (*transcription*) (1).

Мѣра эта могла бы сдѣлаться основаніемъ дальнѣйшаго развитія ипотечной системы, но дѣйствіе ея не продолжалось долго. Вскорѣ всѣ разнородныя постановленія, дѣйствовавшія во Франціи, замѣнены были однимъ общимъ законоположеніемъ, *Code civil*, составленнымъ на основаніи указаній тогдашней теоріи гражданскаго права. Цѣль ея — единство началъ въ законодательствѣ — была достигнута, но достиженіе это совершилось на счетъ основательности, правильности и послѣдовательности частныхъ положеній. Примѣръ этому представляетъ именно ипотечная система и, въ частности, постановленіе о пріобрѣтеніи права поземельной собственности, явно противорѣчащія всему прежнему быту и, какъ мы увидимъ, даже нѣкоторымъ изъ своихъ же собственныхъ началъ (2). *Code civil* постановляетъ, что купля продажа, какъ движимаго, такъ и недвижимаго имущества, дѣйствительна и имѣетъ окончательную силу, даже въ отношеніи прямо непрічастныхъ къ этой сдѣлкѣ лицъ, т. е. вообще стороннихъ, третьихъ, по одному уже согласію сторонъ, въ силу самаго договора (*dès qu'on est convenu de la chose et du prix*), такъ что для пріобрѣтенія права собственности, не требуется записки имущества за новымъ пріобрѣтателемъ въ публичныхъ поземельныхъ книгахъ. Хотя въ приведенной статьѣ *Code civil* и сказано: *la propriété est acquise à l'égard du vendeur*, выраженіе которымъ хотѣли оградить права третьихъ, но въ практической жизни при неопредѣленности и неустройствѣ имущественныхъ отношеній это было недостаточно, и права третьихъ были вовсе не обезпечены. Недостаточность обезпеченія правъ третьихъ лицъ подобною оговоркою видно также изъ того обстоятельства, что законодательства, принявшія своимъ основаніемъ *Code civil* (напр. бельгійское, польское), измѣнили приведенную статью. Впрочемъ то же самое сдѣлано было,

---

(1) Zachariae, Handbuch des französischen Civilrechts. Th. I. §. 206.

(2) Такъ напр. многими частными правилами «*transcription*» для пріобрѣтенія права собственности требуется — Zachariae, *ib.* I. §. 181. 203.

въ новѣйшее время, и въ самомъ Code civil, какъ мы увидимъ ниже.

Понятно, что при господствѣ подобнаго начала, поземельная собственность не можетъ имѣть прочнаго основанія. Понущикъ никогда не можетъ быть увѣренъ, что на покупаемое имущество не имѣетъ какого нибудь права кто нибудь другой, заключившій, еще передъ тѣмъ, словесный договоръ съ первоначальнымъ владѣльцемъ. Вообще доказать несомнительность и безспорность своихъ новоприобрѣтенныхъ правъ, возможно для понущика лишь при существованіи публичныхъ книгъ, въ которыя вносились бы всѣ ограниченія, измѣненія или переходы права поземельной собственности отъ одного лица къ другому.

Необязательность внесенія купли продажи недвижимыхъ имуществъ въ публичныя книги прямо противорѣчитъ правилу, принятому Code civil, для всѣхъ случаевъ, приобрѣтенія права собственности основывающагося на безмездныхъ договорахъ <sup>(1)</sup>. Въ этихъ случаяхъ, записка приобрѣтенія въ публичныя книги требуется непременнымъ условіемъ; но при совершеніи договора купли продажи, записка эта не входитъ въ составъ юридическаго обряда. Опущеніе это произошло, вѣроятно, вслѣдствіе невѣрнопонятой мысли сокращеніемъ дѣлопроизводства, облегчить свободный переходъ, обращеніе недвижимыхъ имуществъ, а вмѣстѣ съ тѣмъ обезпечить ненарушимость исполненія договора купли продажи быстрымъ, незамедленнымъ обрядностью, исполненіемъ. Составители Code civil не приняли въ соображеніе того, что право собственности есть такое отношеніе лица къ имуществу, которое основывается на признаніи его законнымъ со стороны цѣлаго общества, а потому независимое отъ отдѣльнаго произвола одного или нѣсколькихъ частныхъ лицъ, вступающихъ въ договоръ по имуществу. Въ правилахъ этого законодательства понятія о договорѣ и приобрѣтеніи собственности смѣшались. Договору, служащему только основаніемъ права, слѣдствіемъ котораго есть право покупателя требовать передачи собственности, и обязательству *предоставить ее во владѣніе*, приписывали силу переноса права собственности. Неясность и непрочность имущественныхъ от-

(1) Code civil. art. 2108. 2180. 2181. 2180. 2198. 2200.



ношеній составляетъ необходимое слѣдствіе такого порядка дѣлъ. Покупатель имѣнія никогда не можетъ быть впередъ увѣренъ, что пріобрѣтеніе его навсегда останется за нимъ безспорно; онъ каждую минуту долженъ ожидать, что явится лицо, ранѣе его заключившее договоръ купли продажи на означенное имущество, которое, по силѣ законовъ, должно быть отсуждено въ пользу лица, ранѣе заключившаго договоръ, такъ какъ право собственности пріобрѣтается: *dès qu'on est convenu de la chose et du prix*. Такимъ образомъ можетъ явиться лицо, которому имѣніе было заложено прежнимъ владельцемъ. Покупщикъ имѣлъ въ виду пріобрѣтеніе чистаго незаложеннаго имѣнія, но онъ долженъ признать залогъ онаго, потому что установленіе послѣдняго не требуетъ записки его въ поземельныя книги. Обязательное внесеніе пріобрѣтенія всякаго рода правъ въ публичныя поземельныя книги устраняетъ всѣ вышеизложенныя неудобства. Въ видахъ обезпеченія твердости и ненарушимости заключенныхъ договоровъ, а также для правильнаго и быстраго ихъ исполненія, было бы полезно вѣсто вышеприведеннаго постановленія *Code civil*, утвердить, что «*dès qu'on est convenu de la chose et du prix*» не пріобрѣтается право собственности, а заключенный договоръ купли продажи подлежитъ ненарушиму исполненію.

Пятидесятилѣтній опытъ Франціи доказалъ нагубную неосновательность принятаго въ *Code civil* начала (1). Ипотеки находились въ самомъ запутанномъ состояніи. Правительство хотя и принималось нѣсколько разъ за ихъ исправленіе, но всегда откладывало его за болѣе важными дѣлами. При Людовикѣ-Филиппѣ вопросъ о реформѣ ипотечнаго права подвергся новому основательному разсмотрѣнію: собрано и напечатано было множество матеріаловъ, но дѣло не достигло ожидаемыхъ результатовъ. Послѣ февральской революціи новое правительство вновь приступило къ разсмотрѣнію поземельнаго вопроса.

---

(1) Въ этомъ удостовѣряетъ цѣлый рядъ статей въ *Revue de Législation et de jurisprudence*, rédigée par Wolowsky, и, въ особенности, сочиненіе извѣстнаго адвоката Jules Levita, de la réforme hypothécaire en France et en Prusse. Paris. 1852. См. также, В. Безобразова, О поземельномъ кредитѣ во Франціи и Царствѣ Польскомъ, въ Журналѣ Министерства Государственныхъ Имуществъ 1856 г.; т. LX, Отд. II. с. 110—120. 288—302. Статья эта перепечатана была въ Сельскомъ Благоустройствѣ. 1858. г. № 1.

Дѣло длилось до 2-го Декабря 1854 года и—осталось нерѣшеннымъ. Радикальная реформа по этому вопросу была особенно затруднительна, по той причинѣ, что она должна была имѣть своимъ началомъ отмѣну постановлений Code Napoléon, а извѣстно съ какою гордостью смотритъ французская нація на этотъ кодексъ своего гения—героя: малѣйшее измѣненіе въ немъ, для большей части Французовъ, показалось бы нарушеніемъ общественной святости.

Правительство Людовика—Наполеона, приступивъ къ разрѣшенію различныхъ государственныхъ задачъ, не могло не коснуться животрепещущаго въ общественныхъ интересахъ вопроса о правахъ частной поземельной собственности: но оно избрало себѣ иной, лучший путь къ его разрѣшенію. Не вводя ничего радикально новаго, оно предварительно обратилось къ предотвращенію вредныхъ послѣдствій, протекающихъ отъ недостатковъ стараго порядка. Старый порядокъ, построенный на ложныхъ воззрѣніяхъ, исправлялся и дополнялся въ частностяхъ. Для облегченія поземельнаго кредита и расширенія круга его дѣйствій, декретомъ 22-го Февраля 1852 года, разрѣшено частнымъ лицамъ учрежденіе мѣстныхъ земскихъ кредитныхъ установлений, по департаментамъ. Контроль надъ дѣйствіями этихъ учреждений, имѣющихъ своимъ предметомъ производство ссудъ подъ залогъ поземельной собственности, присвоенъ самому правительству. Въ видѣ привилегіи упрощенъ порядокъ судопроизводства по дѣламъ о залогахъ, произведенныхъ въ этихъ банкахъ. Благія предположенія правительства вскорѣ начали осуществляться; сначала въ Парижѣ, а потомъ и въ другихъ городахъ, мало—по—малу, стали образовываться общества для производства ссудъ, подъ залогъ поземельной собственности, но дѣло это, не измѣняя своей сущности, вдругъ приняло совершенно новый оборотъ. Члены парижскаго общества *crédit foncier*, люди, по большей части, пользующіеся значительнымъ влияніемъ, капиталисты и притомъ опытные биржевые спекулянты, умѣли такъ удачно повести дѣла своего общества, что биржевая цѣна его акцій внезапно возвысилась до небывалой цифры 1200 фр., при нарицательной въ 500. Выгодная для общества монополія, на всемъ протяженіи Франціи, не была также чужда интересамъ правительства, которому представлялся случай распространить систему централизаціи на частныя общества поземельнаго кредита. Общественная польза служила

благовиднымъ поводомъ и основаніемъ къ покровительству этой монополюльной системы. Компания умѣла выставить дѣла свои въ такомъ выгодномъ свѣтѣ, что правительство дошло до того убѣжденія, что монополія должна благотѣтельно дѣйствовать на постоянное пониженіе процентовъ, по займамъ подъ залогъ недвижимостей. Конечно, о полезной или, лучше сказать, необходимой конкуренціи частныхъ обществъ и всѣхъ ея послѣдствіяхъ тутъ и помыны не было.—Послѣдующій законъ 26-го Марта 1855 г. произвелъ болѣе существенную и весьма важную перемѣну въ старомъ корадкѣ, уничтоживъ вышеприведенный законъ Code civil. На основаніи положенія, «sur la transcription de la propriété immobilière», не только всякій переходъ недвижимаго имущества отъ одного владѣльца къ другому, но и всякое ограниченіе въ правахъ владѣнія, должны быть вносимы въ мѣстные ипотечныя книги. Только такая записка пріобрѣтаемыхъ правъ дѣлаетъ ихъ дѣйствительными для всѣхъ. Безъ нея же, какъ переходъ, такъ и всякое ограниченіе права собственности, дѣйствуетъ только по отношенію къ лицамъ, участвовавшимъ въ договорѣ. Такимъ образомъ сдѣланъ былъ главный шагъ къ отмѣненію шаткихъ началъ Code civil, о пріобрѣтеніи правъ владѣнія недвижимыми имуществами, но въ частности, по этому предмету, для законодательной дѣятельности Франціи осталось еще обширное поле дѣйствія, напр. установленіе публичности всѣхъ вообще ипотекъ. Для этой цѣли необходимо уничтоженіе всѣхъ негласныхъ гипотекъ, существующихъ, напр., въ пользу каждаго супруга на имущество другаго, для обезпеченія того имѣнія, которымъ каждый владѣлъ до брака, въ пользу несовершеннолѣтнихъ на имѣніяхъ опекуновъ и т. д, и наконецъ радикальное измѣненіе всей старой системы веденія ипотечныхъ книгъ. До сихъ поръ книги эти велись по именамъ владѣющихъ имѣніями лицъ; неудобство такого порядка не требуетъ доказательствъ. Правильныя книги, въ которыхъ ошибки и недоразумѣнія невозможны, суть тѣ, которыя ведутся по названіямъ имуществъ, съ обозначеніемъ противъ каждаго изъ нихъ всѣхъ перемѣнъ происшедшихъ въ правахъ владѣнія ими.

О сходствѣ постепеннаго образования постановленій, о приобретени  
права собственности на землю, во Франціи и Россіи.

Историческое развитіе и всѣ вообще причины, замедляющія прогрессъ нашей ипотечной системы, весьма близки къ тѣмъ, которыя дѣйствовали во Франціи. Въ исторіи права до-революціонной древней французской монархіи мы находимъ всѣ необходимыя условія къ образованию твердаго, правильнаго устройства имущественныхъ отношеній. Правда, они были разрознены и неясны: но такъ какъ элементы известнаго порядка уже существовали, то оставалось только очистить и сгруппировать ихъ въ одно стройное цѣлое. Тоже самое мы видимъ въ исторіи имущественныхъ отношеній и права собственности въ древней и новѣйшей Россіи. Для большей ясности, обратимся къ тѣмъ моментамъ исторіи развитія этого вопроса въ нашемъ законодательствѣ, которые указываютъ на упомянутое сходство. Критеріумомъ права поземельной собственности въ древней Россіи служилъ самый фактъ владѣнія; отвлеченнаго права не существовало и не могло существовать. Такое понятіе въ первобытной жизни народа развивается лишь мало-по-малу, потому и самое представленіе о правѣ собственности, въ Россіи, начинаетъ проявляться только въ законодательныхъ памятникахъ, относящихся къ XV и XVI столѣтіямъ. Мы видѣли, что понятіе, это выражено впервые Судебникомъ, притомъ не въ формѣ общаго закона, а частнаго правила, случайно вызваннаго однимъ правительственнымъ интересомъ. Положеніе, о необходимости справки поземельной собственности въ помѣстныхъ и вотчинныхъ книгахъ, имѣло цѣлью обезпечить исправное отправленіе царской службы съ земли, и успешное за нимъ наблюденіе. Законъ этотъ заключалъ въ себѣ всѣ тѣ условія, которыя необходимы для того, чтобы, современемъ, сдѣлаться основаніемъ правильнаго устройства всѣхъ имущественныхъ отношеній частныхъ лицъ.

Положенное Судебниками начало развивалось и выработывалось въ теченіи послѣдующаго времени, такимъ образомъ, что мало-по-малу, изъ частныхъ случаевъ, образовались всѣ элементы, необходимыя для окончательнаго устройства имущественныхъ отношеній. Оставалось

только, сообщить'обычнымъ формамъ правильную организацію, устранить, предварительно, все ненужное и упрочивъ весь порядокъ дѣла. Положеніе о справкѣ вотчинъ и помѣстьевъ перешло изъ Судебниковъ въ Соборное Уложеніе, а изъ него въ законодательство Петра Великаго. При исключительномъ направленіи тогдашней правительственной дѣятельности, къ общему государственному устройству, правильное развитіе частнаго гражданскаго права мало обращало на себя вниманія. Необходимость преобразования гражданскихъ отношеній, утвержденныхъ правилами обычаевъ и судебною практикою <sup>(1)</sup>, являлась такою настоятельною потребностью, какъ опредѣленіе отношеній административныхъ и сословныхъ. Въ такомъ положеніи дѣлъ неясное прежнее правило, о приобрѣтеніи права поземельной собственности, единственно, чрезъ записку новопріобрѣтенной земли, не успѣло перейти въ положительный законъ, равно обязательный для всѣхъ.

Прежнее правительство и законы предписывали производство справки изъ видовъ финансовыхъ, а частныя лица старались избѣгать справки изъ видовъ сокращенія расходовъ. Достигнуть послѣдняго было не трудно, во 1-хъ, потому что гласности переходовъ, въ то время, не существовала, а во 2-хъ, потому что справлять или несправлять землю предписывалось самимъ правительствомъ, по различнымъ видамъ общественной пользы. Въ прочихъ случаяхъ право собственности приобрѣталось простымъ вводомъ во владѣніе. Долгое время ощутительны были для Россіи всѣ вредныя послѣдствія, отъ неустройства имущественныхъ отношеній, и только въ царствованіе императрицы Екатерины II. обратили на нихъ должное вниманіе, и то только на главнѣйшіе и болѣе чувствительные недостатки прежней, отжившей системы. Этотъ характеръ носятъ на себѣ всѣ тѣ мѣры, которыя приведены были въ исполненіе. Въ предъидущемъ мы видѣли, что существующія положенія относительно приобрѣтенія права собственности образовались изъ слиянія началъ русскаго законодательства

---

(1) Дѣйствіе обычнаго права бываетъ тѣмъ обширнѣе и тѣмъ вреднѣе, чѣмъ менѣе значенія приписывается ему законами и чѣмъ менѣе послѣдніе обращаютъ на него вниманія; напр. у насъ за обычаями и практикою значенія не признается никакого, но обычаи, и притомъ нерѣдко вредные, вездѣ существуютъ.

съ литовскимъ, — Уложеніи со Статутомъ. Въ этомъ слѣданіи искали средство, согласить требованія новой общественной жизни съ проявленіями и характеромъ старой. Достигнуть цѣли предполагали чрезъ строгое сохраненіе прежнихъ формъ и обрядовъ, и тѣсное слияніе ихъ съ различными условіями, образовавшимися въ разныхъ мѣстностяхъ государства. Законодательная ошибка заключалась въ томъ, что правительство, возстановивъ все прежніе символическіе обряды окончательнаго ввода во владѣніе, установило даже новые, тогда какъ время символизма и обрядности давно уже миновало. Образовавшіеся новыя понятія и отношенія требовали соответственной своему характеру формы и выраженія, что достигалось бы замѣною символической обрядности и запутаннаго производства, запискою о переходѣ права собственности въ правильно устроенныя публичныя поземельныя книги. Съ другой стороны, долговременная неопредѣленность поземельныхъ отношеній имѣла слѣдствіемъ, что, не смотря на стремленіе обобщить устарѣлыя обряды, въ общественномъ мнѣніи, они сохранили свое частное значеніе. Частныя лица смотрѣли на свое личное дѣйствіе, т. е. договоръ, какъ на главную пружину обращенія имущества; договоръ старались укрѣпить и утвердить, а все прочее считали какъ бы притѣснительною мѣрою и, по возможности, старались избѣгать. Такимъ образомъ укоренился взглядъ, по которому пріобрѣтеніе собственности поставлено въ прямую зависимость отъ дѣйствительности и недѣйствительности одного договора, а мѣры твердаго и правильнаго устройства поземельной собственности приняты за мѣры, служащія къ исполненію договора. Заключавшаяся въ основаніи изданныхъ правилъ цѣль, очевидно, могла быть достигнута, единственно, точнымъ, яснымъ опредѣленіемъ способа пріобрѣтенія права собственности на землю. Способъ этотъ долженъ быть сообразенъ съ положеніемъ общественныхъ гражданскихъ отношеній своего времени. Немногія правила, данныя въ Учрежденіи о Губерніяхъ, по своей неясности и неполнотѣ не могли измѣнить господствовавшего безпорядка.

Что касается до Свода Законовъ, то, по самой системѣ, принятой въ основаніе при его составленіи, въ него не могли войти какія либо иныя правила, за исключеніемъ тѣхъ, которыя уже имѣли

законную силу во время его издания, а это были постановления Учреждения о Губерніяхъ. Наконецъ, изданіемъ Свода Законовъ 1857 г. отъиженъ былъ отказъ, какъ излишняя формальность; мѣста его не заступило никакое замѣняющее его дѣйствіе.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНІЕ И ПОЛЬЗА ПРАВИЛЬНАГО СПОСОБА ПРИОБРѢТЕНІЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.**

Изъ всего вышеизложеннаго видно, что устройство имущественныхъ отношеній вообще, и, въ частности, установленіе твердаго, правильнаго порядка въ дѣлѣ приобрѣтенія и укрѣпленія права собственности на землю, т. е. образованіе твердаго основанія для ипотечной системы, по указаніямъ опыта и науки, составляетъ, еще до сихъ поръ, одну изъ важнѣйшихъ задачъ нашего гражданскаго законодательства.

Практическое значеніе и польза, правильнаго способа приобрѣтенія права собственности на землю, заключается въ томъ, чтобы служить твердымъ основаніемъ ипотечной системы. Наука и опытъ западной Европы доказали, что правильная ипотечная (поземельная) система возможна лишь, при существованіи и признаніи начала гласности всѣхъ ипотекъ и, вообще, всѣхъ поземельныхъ имущественныхъ отношеній.

Полное соблюденіе этого начала возможно лишь подъ условіемъ.

1) совершеннаго исключенія общихъ ипотекъ, налагаемыхъ вообще на все имущество извѣстнаго лица;

2) допущенія лишь частныхъ ипотекъ, налагаемыхъ на извѣстныя, опредѣленныя имущества;

3) исключенія ипотекъ и запрещеній, налагаемыхъ на извѣстное имущество въ неопредѣленную сумму. Последнія могутъ быть допускаемы лишь въ видѣ исключительныхъ, временныхъ мѣръ, въ нѣкоторыхъ особенныхъ и точно опредѣляемыхъ случаяхъ, впредь до точнаго опредѣленія суммы налагаемаго запрещенія;

4) признанія права на полученіе справокъ изъ публичныхъ, поземельныхъ книгъ, за всякимъ лицомъ, способнымъ къ заключенію обязательствъ.

Что касается до негласныхъ ипотекъ, то хотя нельзя, и имѣть надобности, исключать ихъ безусловно, чрезъ объявленіе ихъ недействительными, (что было бы, во многихъ случаяхъ, стѣснительно для частныхъ лицъ), но во всякомъ случаѣ необходимо, чтобы они безусловно уступали тѣмъ ипотекамъ, которыя внесены въ поземельныя книги.

Даже какъ необходимое условіе требуется, чтобы ипотечныя (поземельныя) книги имѣли характеръ и достовѣрность официальныхъ актовъ. Веденіе ихъ должно быть поручено официальному органу. Онѣ должны имѣть безусловную доказательную силу, во всѣхъ спорныхъ дѣлахъ по имуществамъ. Этой доказательной силы онѣ не должны терять и въ случаѣ доказаннаго подлога или обмана. Въ подобныхъ случаяхъ, онѣ именно сохраняютъ свое значеніе для всѣхъ лицъ, къ обману или подлогу неприкосновенныхъ, и теряютъ ее лишь относительно лицъ, участвовавшихъ въ подлогѣ или прикосновенныхъ къ нему. По этому все права, приобретенныя добросовѣстно (*bona fide*) третьими, на основаніи внесенной статьи, въ послѣдствіи оказавшейся подложною, сохраняются въ своей силѣ, и лице, потерпѣвшее убытокъ чрезъ подлогъ, имѣетъ лишь право на вознагражденіе со стороны виновныхъ въ немъ. Въ случаѣ оспариванія дѣйствительности акта, на которомъ основывается внесенная ипотека, дѣло рѣшается судебнымъ порядкомъ; внесенная же статья во всякомъ случаѣ сохраняетъ свою силу касательно всѣхъ, основывающихся на ней отношеній, установленныхъ добросовѣстно, до открытія спора.

Ипотечныя (поземельныя) книги ведутся по имуществамъ, а не по фамиліямъ собственниковъ. Мѣсто, заведывающее веденіемъ книгъ, отвѣтствуетъ за правильность ихъ веденія, но не отвѣтствуетъ за правильность акта, на основаніи котораго совершено внесеніе.

Внесеніе ипотеки и, вообще, всякаго запрещенія, въ поземельныя книги, совершается единственно:

1) по просьбѣ лица записаннаго въ поземельныхъ книгахъ собственникомъ;

2) по судебному приговору, вошедшему въ законную силу.

Право оспаривать правильность внесенной ипотеки принадлежитъ лицамъ, права которыхъ могутъ быть нарушены установленіемъ ипотеки, лишь въ теченіе извѣстнаго, возможно краткаго, срока времени



(напр. мѣсячнаго). Такъ напр., собственникъ, установившій ипотеку, если ему условенная за нее сумма не была заплочена, долженъ заявить объ этомъ въ теченіе этого срока, иначе ипотека считается установленною.

Но вѣзмъ этимъ условіямъ правильной ипотечной системы можетъ быть удовлетворено, единственно, при существованіи правильнаго порядка приобрѣтенія права собственности на землю — порядка, главнымъ основаніемъ котораго служило бы слѣдующее начало:

*Давность владѣнія, открытіе наслѣдства, акты завѣщательные и договорные, не переносятъ права собственности на землю, ни сами собою — совершеніемъ своимъ, ни исполненіемъ, т. е. вводимъ во владѣніе, совершеннымъ на ихъ основаніи. Переходъ права собственности совершается, единственно, чрезъ внесеніе имени новаго приобрѣтателя въ публичную поземельную книгу, подъ рубрикой приобрѣтаемаго имѣнія.* Такимъже образомъ приобрѣтаются вообще всѣ права на землю (закладное право, сервитуты и т. д.). При этомъ однако слѣдуетъ оговорить, что невнесенныя въ поземельныя книги права, сами по себѣ, не считаются недѣйствительными, но безусловно уступаютъ внесеннымъ и, вообще, считаются личными обязательствами.

Не выдавая нашего мнѣнія за непреложную истину, мы полагаемъ, что для осуществленія означенной цѣли было-бы весьма полезно:

1) Введеніе публичныхъ поземельныхъ книгъ, по губерніямъ, въ которыя вносились бы всѣ имѣнія въ алфавитномъ порядкѣ ихъ мѣстныхъ прозвищъ.

2) Постановленіе закономъ, объ обязательномъ внесеніи, въ поземельныя книги всѣхъ вообще переходовъ права собственности отъ одного владѣльца къ другому, измѣненій въ составѣ собственности чрезъ раздѣлы, вообще всякаго установленія какого бы то ни было ограниченія въ правахъ пользованія или распоряженія настоящаго владѣльца. Такимъ образомъ для государства и всѣхъ вообще третьихъ лицъ (не состоящихъ съ владѣльцемъ имѣнія въ особыхъ договорахъ) собственникомъ какого нибудь имѣнія является всегда лице, записанное въ поземельной книгѣ, и за нимъ должны быть признаны права, въ томъ объемѣ, въ какомъ они означены въ книгѣ.

3) Постановленіе, что всякій внесенный въ публичную поземельную книгу долгъ, считается состоящимъ лично на владѣльцѣ, и можетъ быть обращенъ, на принадлежащее сему послѣднему недвижимое имущество, только въ то время, когда оно находится въ фактическомъ его владѣніи. Всякій въ публичную книгу внесенный долгъ, навсегда обезпечивается тѣмъ недвижимымъ имуществомъ, на которое онъ написанъ, и можетъ быть обращенъ на оное взысканіемъ, въ какихъ бы рукахъ означенное имущество не находилось, до тѣхъ поръ, пока не послѣдуетъ уплата или переводъ долга на другое имущество. Черезъ уплату, обезпеченный долгъ выписывается изъ публичныхъ поземельныхъ книгъ.

4) Завѣдываніе поземельными книгами поручить губернскимъ поземельнымъ банкамъ, въ учрежденіи которыхъ ощущается настоятельная потребность, какъ для усиленія сельско-хозяйственной промышленности, такъ и для оживленія поземельнаго кредита. До времени—же учрежденія губернскихъ поземельныхъ банковъ поручить веденіе означенныхъ книгъ мѣстнымъ палатамъ гражданскаго суда.

5) Каждое лице, пользующееся правами гражданства, съ платою определенной пошлины, можетъ получить выписку изъ этихъ книгъ; владѣльцы на гербовой бумагѣ, какъ документы, а прочіе, на простой, какъ свиденія. При такомъ устройствѣ всякій, желающій купить известное имѣніе, можетъ удостовѣриться: въ какихъ юридическихъ отношеніяхъ состоитъ продавецъ къ третьимъ лицамъ по имуществу, и какими правами онъ будетъ пользоваться, какъ новый пріобрѣтатель этого имущества.

К О Н Е Ц Ъ .

## О П Е Ч А Т К И.

---

- На стр. XXVI. Въ примѣчаніи 2-мъ, вмѣсто: при Императорской Академіи Наукъ, читай: иждивеніемъ Археографической Коммиссіи.
- » » XXVII. Въ строкахъ 2 и 3-ей, вмѣсто русскихъ, читай: другихъ.
- » » » Въ примѣчаніи 3, строкъ 4 съ низу, вмѣсто: 1813, читай: 1843.
-