



2007237157

ОБЪ ИПОТЕЧНОМЪ ПОРЯДКЪ.

Третьему Отдѣленію Вольнаго Экономическаго Общества угодно было сообщить мнѣ, черезъ ваше посредство*), программу вопросовъ, касающихся обстановки нашего сельскаго хозяйства и предложенныхъ къ обсужденію по запросу министра государственныхъ имуществъ; въ томъ числѣ относительно землевладѣнія по пункту 1, — а, б, в, — коммиссія постановила обратиться ко мнѣ и почтила меня требованіемъ моего заключенія.

Желая исполнить это лестное порученіе, я считаю себя обязаннымъ прежде всего обратить вниманіе Общества на совершающіяся по сему предмету законодательныя работы учрежденной при министерствѣ юстиціи ипотечной комиссіи. Съ этими работами знакомятъ статьи г. Маркова въ февральской и апрѣльской книжкахъ журнала гражданского и торговаго права за 1872 годъ. По словамъ послѣдней изъ сихъ статей уже составленъ проектъ ипотечнаго устава, который въ семи раздѣлахъ объемлетъ весь ипотечный порядокъ, и сверхъ того правила о введеніи этого устава въ дѣйствіе. Изъ подробныхъ объясненій г. Маркова видно, съ какою тщательностью комиссія пользовалась доступными для нея матеріалами, и нѣтъ сомнѣнія, что ея трудъ обогатитъ русскую юриспруденцію большимъ запасомъ самыхъ полезныхъ свѣдѣній.

При всемъ томъ я сомнѣваюсь, чтобъ этотъ трудъ изъ

*) Это сообщеніе А. К. Цеймерна доставлено въ формѣ письма на имя члена упомянутаго Отдѣленія Эдм. Ром. Вредена, который передалъ оное по принадлежности въ III Отдѣленіе Вольнаго Экономическаго Общества, а отсюда оно потомъ поступило въ редакцію «Трудовъ». При живомъ интересѣ вопроса объ ипотечномъ порядкѣ и въ виду весьма интересныхъ относящихся къ этому вопросу, указаній, добытыхъ путемъ исторіи и долготѣлаго собственнаго опыта автора, мы сочли должнымъ напечатать его трудъ.

Ред.

области умозрѣній могъ перейти въ практическую жизнь: комиссія были извѣстны преимущественно превосходные образцы иностранныхъ законовъ, которые, повидимому, и послужили для нея главнымъ источникомъ. Но достоинство этихъ законовъ состоитъ въ томъ, что они суть результатъ историческаго развитія мѣстнаго быта, а не простаго подражанія, или заимствованія, ибо каждая страна представляетъ особую задачу, которая можетъ быть разрѣшена не по однимъ теоретическимъ началамъ, ниже по примѣрамъ заграничнымъ, а по общимъ началамъ, помноженнымъ на условія мѣстныя, которыя познаются, сверхъ опыта на юридическомъ поприщѣ, главнѣйше исторіею происхожденія нынѣшняго быта.

Обращаясь къ исторіи нашего права, мы видимъ, что нѣкогда былъ и у насъ ипотечный порядокъ, своеобразно развившійся безъ писанныхъ законовъ, но вполне соотвѣтствовавшій современнымъ потребностямъ. Реформаторы XVIII столѣтія не думали отмѣнять его, но, не имѣя надлежащаго понятія о существовавшемъ порядкѣ, его основаніяхъ и происхожденіи, и увлекаясь желаніемъ большаго совершенства, принимали такія мѣры, которыя незамѣтно дали дѣлу ложное направленіе; въ этомъ направленіи, уклонившись отъ порядка ипотечнаго, мы очутились въ системѣ запретительной—чуждой какъ всей образованной Европѣ, такъ и отдаленнымъ предшественникамъ нашимъ.

Оставаться въ томъ запутанномъ положеніи, въ которое поставила насъ эта запретительная система, нельзя; но такъ какъ въ настоящее время всѣ имущественныя отношенія находятся съ этою системою въ тѣснѣйшей связи, то внезапныя или крутыя мѣры для возврата къ ипотечному порядку также угрожали бы величайшимъ разстройствомъ. Задача нынѣшняго времени—отыскать удобный исходъ. Пока онъ не будетъ найденъ, до того времени превосходнѣйшій источникъ законовъ останется мертвою буквою *). Этой за-

*) Законодательство наше представляетъ этому разительный примѣръ: въ городскомъ положеніи 1785 года велѣно магистратамъ завести недвижимостямъ городскимъ книгу вродѣ ипотечныхъ; этотъ законъ остался безъ всякихъ послѣдствій, конечно, потому, что не принято при этомъ мѣрѣ къ устраненію запретительной системы, при которой совмѣстное существованіе ипотеки не возможно.

датъ проектированный способъ введенія ипотеки далеко не соответствуетъ; по мнѣнію моему, предполагаемая правила не только не выведутъ насъ изъ нынѣшней путаницы, но напротивъ она бы еще увеличилась.

Предположенія редакторовъ основаны на томъ предвзятомъ убѣжденіи, что относительно правъ на недвижимыя имущества господствуетъ въ Россіи крайняя неопредѣленность; поэтому, въ проектѣ возлагается на общественную власть *проверить* правильность и законность правъ частныхъ лицъ, дабы тѣмъ оградить ихъ отъ злоупотребленій и внушить увѣренность въ прочности и твердости правъ, приобрѣтенныхъ на недвижимую собственность; этой проверкѣ рано или поздно, волею или неволею должны быть подвергнуты права всѣхъ землевладѣльцевъ; она составитъ предметъ особаго процесса, ожидающаго каждаго изъ нихъ, и по которому истцомъ будетъ самъ владѣлецъ, а отвѣтчиками — явившіеся по публикаціямъ спорщики; а сверхъ нихъ самъ судья по собственному почину будетъ обязанъ принять мѣры для собранія свѣдѣній, какъ о дѣйствительномъ существованіи имѣнія, такъ и о принадлежности его.

Но можно-ли въ государствѣ, существующемъ 1000 лѣтъ, допустить всеобщую неопредѣленность правъ на недвижимость, когда почти всѣ имѣнія (кромѣ развѣ самаго ничтожнаго процента) находятся въ спокойномъ и безспорномъ владѣніи, и при несомнѣнности того факта, что владѣльцы безпречаственно распоряжаются ими на правѣ собственности, получаютъ на оныя свидѣтельства и представляютъ ихъ въ залогъ, и что значительная часть ихъ перебивала въ залогъ кредитнымъ установленіямъ, которыя потерь отъ ссудъ своихъ не имѣли. Вполнѣ соглашаясь, что для развитія имущественнаго кредита благоустроенный ипотечный порядокъ необходимъ, я нахожу, что для усовершенствованія этого порядка нѣтъ надобности проверять, укрѣплять и утверждать то, что уже безъ того вѣрно, крѣпко и твердо и что предлагаемая редакторами мѣра не только не оградить отъ какихъ либо злоупотребленій и не внушать увѣренности въ прочности и твердости правъ, приобрѣтенныхъ на недвижимую собственность, но напротивъ откроютъ широкое поле