ИПОТЕКАРНЫЯ СИСТЕМЫ

И

ВЛІЯНІЕ ИХЪ НА ФИНАНСЫ

И ВООБЩЕ

НА ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЛАГОСОСТОЯНІЕ.

Сочиненіе П. Дегая.

Во Сіятельному Графу Льву Алексѣевичу Перовскому

САНКТПЕТЕРБУРГЪ.

ВЪ ТИПОГРАФІИ Е. ФИШЕРА.

1849.

ПЕЧАТАТЬ ПОЗВОЛЯЕТСЯ

съ тѣмъ, чтобы по напечатаніи представлено было въ Цензурный Комитетъ узаконенное число экземпляровъ. С. Петербургъ. 2 Октября 1848 года.

Цензоръ *А. Крыловъ.*

ИПОТЕКАРНЫЯ СИСТЕМЫ

и вліяніе ихъ на финансы и вообще на государственное благосостояніе.

§ 1. Свободное распоряженіе собственностію и удобство сдѣлокъ, до ней относящихся, являются главными двигателями государственнаго и частнаго богатства. Обезпеченіе сего распоряженія и сдѣлокъ есть цѣль ипотеки, одной изъ важнѣйшихъ мѣръ государственныхъ учрежденій,—учрежденій, коими созидается и поддерживается общественный кредитъ. Отношенія кредиторовъ къ должникамъ не ограничиваются частными сдѣлками, они установляются между правительствомъ и гражданами, втекаютъ почти во всѣ обстоятельства частнаго быта и государственнаго управленія, и служатъ главнымъ путемъ движенія капиталовъ. Охраненіе сихъ отношеній есть посему одинъ

изъ важнѣйшихъ предметовъ законовѣдѣнія не только въ видахъ юридическихъ, но и въ видахъ Экономіи-политической.

§ 2. Права кредитора и должника равны предъ закономъ: безусловная строгость въ пользу одного перваго и излишнее снисхожденіе къ послѣднему равно вредны; и тѣ только мѣры охраненія исковъ вполнѣ достигнутъ своей цѣли, кои, обезпечивая совершенно кредитора, нанесутъ сколь можно менѣе вреда должнику.

§ 3. Кредитъ можетъ быть двоякій: или лицу должника дѣлаемый или его имѣнію; двояки и мѣры охраненія кредита. Тотъ, кто ввѣрилъ свой капиталъ, обезпечивая себя собственностію должника, болѣе имѣетъ права на ту собственность, нежели тотъ, кто увлекся необдуманностію или благотворительностію: одинъ долженъ быть удовлетворяемъ тѣмъ, что было явнымъ условіемъ его довѣрія, другой тѣмъ, что останется за удовлетвореніемъ перваго. Одни отношенія кре-

дита къ недвижимой собственности будутъ предметомъ нижеизложенныхъ соображеній.

§ 4. Съ обезпеченіемъ удовлетворенія исковъ, съ принятіемъ мѣръ къ охраненію собственности кредиторовъ, повсюду возникала и ипотека. У Грековъ (*) она выражалась особенными столбами, поставленными на землѣ, долгами обремененной. У всѣхъ народовъ она была непосредственнымъ послѣдствіемъ залога. Въ такомъ видѣ явилась она у Римлянъ и внесена во Францію и Германію съ ученіемъ римскаго права, столь глубоко тамъ укоренившимся. Въ Германіи есть слѣды оной въ Швабскомъ зерцалѣ и другихъ давнихъ законахъ; Франція и до сего времени остается подъ вліяніемъ римской системы.

§ 5. Залогъ есть, безъ сомнѣнія, самый вѣрный способъ обезпеченія, если закладываемое имѣніе свободно отъ всякаго взысканія и принадлежитъ залого-

(*) Самое названіе ипотеки заимствовано у Грековъ υποθηκη.

дателю, но не обоюдно удобный для заимодавца и должника: имѣніе, могущее служить обезпеченіемъ, не всегда равняется суммѣ займа; превосходя оную, оно или все поступитъ подъ залогъ и, чрезъ то заемщикъ лишится возможности воспользоваться цѣнностію, превышающею заемъ или будетъ подлежать раздробленію, которое иногда невозможно и всегда сопряжено съ издержками и затрудненіями; состоя же въ залогѣ, оно не всегда съ удобностію можетъ быть продано: ибо покупщикъ иногда не въ состояніи внести всю сумму, въ коей оно заложено. Въ такомъ положеніи означенный способъ конечно не можетъ сравняться съ тѣмъ, который совершенно обезпечивая кредитора, чуждъ упомянутыхъ затрудненій. Они обратили на себя вниманіе при позднѣйшихъ преобразованіяхъ ипотекарной части, и обезпеченіе, въ однихъ Государствахъ, упадаетъ на опредѣленное имѣніе, не препятствуя наложенію на то же имѣніе другихъ ипотекъ и совершенію на него новыхъ сдѣлокъ, въ другихъ

оно распространяется на недвижимое имѣніе вообще. Здѣсь слѣдуетъ списокъ главнѣйшихъ ипотекарныхъ законовъ.

Австрійскій законъ 1781 г.

Законъ Базельскій 5 Марта 1808 г.

— Баденскій 1809 г. (*)

Австрійское гражданское Уложеніе 1811 г.

Базельскій законъ 20 Мая 1813 г.

Законъ Герцогства Ольденбургскаго 11 Октября 1814 г.

Уставъ Папскихъ владѣній 1 Сентября 1816 г. *

Законъ Любека 8 Іюня 1818 г.

Гражд. Уложеніе Королевства обѣихъ Сицилій 1 Сентября 1809 г. *

Законъ Любека 22 Мая 1820 г.

Пармы, Піаченцы и Гуасталы 1820 г.

Гражд. Уложеніе Ватландскаго кантона 1 Іюля 1821 г. *

Пояснительные Австрійскіе законы 22 Мая и 16 Іюн. 1822 г.

Уставъ Баваріи 1 Іюня 1822 г.

(*) Звѣздочкою означены Уложенія, начертанныя по образцу Французскаго Кодекса.

Законъ Брюнсвика 26 Марта 1823 г.
— Гессенскій 1824 г.
Гражданское Уложеніе Луизіаны 20 Іюня 1824 г. *
— Берна 1825 г.
Законъ Виртембергскій 15 Апрѣля 1825 г.
Кодексъ Гаити 1826 г. *
Австрійскій эдиктъ, обнародованный въ Миланѣ 1826 г.
Базельскій законъ 4 Октября 1826 г.
Арауское Гражд. Уложеніе, 1-я часть, издан. въ 1826 г. 2-я въ 1828 г.
Саксонскій законъ 4 Іюня 1829 г.
Мекленбургъ - Шверинскій 22 Декабря 1829 г.
Гессенскій 1830 г.
Бернское Гражданское уложеніе 1-го Апрѣля 1831 г.
Законъ Люцернскій 6 Сентября 1831 г.
— Сентъ - Галленскій 19 Ноября 1831 г
— Тюрговіи 20 Іюня 1832 г.
— Фрейбурга 23 Іюня 1832 г.
— Великаго Герцогства Веймарскаго 20 Апрѣля 1833 г.

Законъ Бременскій 19 Декабря 1833 г.
Пополнительный Австрійскій законъ 31 Марта 1834 г.
— Папскихъ владѣній 10 Ноября 1834 г. *
Законъ Аппенцеля 30 Іюня 1835 г.
Греческій законъ 11 Августа 1836 г. *
Уставъ Великаго Герцогства Тосканскаго 1836 г. *
Гражданское уложеніе Тессина 1837 г. *
— Голландское 1-го Октября 1838 г. *
Сардинскій Уставъ 1 Января 1838 г. *
Законъ Солернскій 25 Февраля 1838 г.
Люцернское Гражданское Уложеніе 24 Декабря 1838 г.
Пополнительный законъ В. Герцогства Веймарскаго 6 Мая 1839 г.
Іоническихъ острововъ 1841 г.

§ 6. Основныя начала ипотекарной системы истекаютъ изъ самой сущности отношеній кредитора къ должнику. Первому нужно вѣрное обезпеченіе недвижимою собственностію, второму обезпеченіе и удовлетвореніе кредиторовъ, сколь

возможно для него удобнѣйшее: кредитору необходимо имѣть въ виду *достаточную* собственность, свободную отъ другихъ взысканій, а сіе предполагаетъ: *во первыхъ*, преимущественное удовлетвореніе по старшинству займа, prior tempore potior jure, *во-вторыхъ*, двоякую гласность: полное свѣдѣніе о долгахъ заемщика и гласность его собственности.

§ 7. Доказательство о принадлежности и свободности собственности опредѣленнаго имѣнія достаточно для одного залога, для прочихъ же видовъ обезпеченія нужна и гласность всего вообще состоянія должника; но что бы свѣдѣніе о достаточности имѣнія было достовѣрно, необходимо имѣть въ виду и цѣнность той собственности. Изъ сихъ элементовъ ипотеки истекаетъ правило, что ипотека, требуя спеціальности касательно опредѣленности суммы взысканія и права, которое даетъ ипотека въ чредѣ исковъ, имѣющихся на одномъ и томъ же должникѣ; на-противу того должна имѣть общую силу на *всякое* имѣніе должника,—выводъ, совершен-

по противный тому, что существуетъ въ большей части государствъ. По большей части ипотека пріемлется за Ius in re, за право на опредѣленную собственность, тогда какъ она, проистекая изъ личной сдѣлки, и относясь ко всякой собственности заемщика, должна представлять Ius ad rem. Почти во всѣхъ государствахъ существуютъ ипотеки неопредѣленной суммы и посему распространяющіяся на *все имѣніе*, и даже имѣющія обратную силу.

§ 8. Всѣ различныя ипотекарныя системы имѣли образцемъ или систему германскую, сохранившую древній елементъ германскаго управленія, подчинявшій ручательству общества всѣ сдѣлки о недвижимой собственности (*), и требующую гласности недвижимыхъ имуществъ съ отстраненіемъ общихъ ипотекъ или систему французскую, основанную на од-

(*) Archiv für die Sivilistische Praxis T. XVIII стр. 151. Rekk. Über das deütsche credit und Hypotheken-Wesen. 1826 11 heft.

Revue de Législation p. Wolovsky. 1844 Ноябр. стр. 307.

ной гласности сдѣлокъ (*). Въ Германіи господствуетъ самая безусловная гласность и спеціальность имѣнія, служащаго обезпеченіемъ, самая полная. Вписаніе всѣхъ, безъ изъятія, ипотекъ и всѣхъ вообще взысканій, упадающихъ на недвижимое имѣніе, равно какъ и повинностей, на немъ лежащихъ, ставитъ кредиторовъ въ совершенную извѣстность о состояніи должниковъ; напротивъ того во Франціи вписаніе документовъ, утверждающихъ право собственности, уступокъ, ипотекарныхъ сдѣлокъ, самыхъ ипотекъ по закону и правъ продавца, — не требуется. При такомъ положеніи, заимодатель не всегда можетъ быть увѣренъ, что имѣніе, принимаемое имъ въ обезпеченіе, принадлежитъ тому, кому онъ ввѣряетъ свои деньги, и всегда угрожаемъ совмѣстничествомъ скрытыхъ, предпочитаемыхъ частному иску ипотекъ по закону, и правъ продавца на принадлежавшее ему имѣніе. По всѣмъ систе-

---

(*) Декудреманшъ, Лоро и Гебертъ указали во Франціи третью систему, предполагавшую сосредоточить всѣ свѣдѣнія о долгахъ по мѣсту жительства должниковъ.

мамъ гласность сдѣлокъ, гласность собственности, общность или специальность ипотекъ, цѣнность имѣнія, служащаго обезпеченіемъ, и средства уплаты изъ онаго, объемлютъ всѣ мѣры, отъ примѣненія коихъ зависитъ достоинство законовъ объ ипотекахъ.

§ 9. Гласность сдѣлокъ необходима для указанія первенства исковъ, но недостаточна для соображенія о состоятельности должника: ибо она можетъ быть усмотрѣна только изъ совокупнаго обзора и долговъ и имущества. Уже Кольберъ и Тюрго обратили вниманіе на недостаточность французской системы, но при начертаніи проекта кодекса Наполеона многіе публицисты, какъ-то: Тронше, Биго де-Преамене и другіе видѣли въ гласности имѣній нарушеніе семейной тайны, въ гласности долговъ—ослабленіе довѣрія, въ специальныхъ ипотекахъ—стѣсненіе правъ кредиторовъ, и имѣли вліяніе на законы объ ипотекахъ, по нынѣ тамъ дѣйствую-

щіе, самими французами признаваемые вредными, (*) и значительно измѣненные тѣми державами, кои приняли образцемъ тотъ кодексъ, въ особенности же голландскимъ гражданскимъ Уложеніемъ 1838 года. Но и въ семъ Уложеніи, равно какъ и въ германскихъ законахъ, не усматривается той полноты гласности, которая необходима для совершеннаго свѣдѣнія о состояніи должниковъ, и едва ли есть государство, которое пользовалось бы такимъ повсемѣстнымъ, удобнымъ способомъ оглашенія долговъ, какъ Россія, въ коей печатные листы о запрещеніяхъ и разрѣшеніяхъ въ самое короткое время достигаютъ во всѣ мѣста Имперіи, Царства Польскаго и Финляндіи. Нужно однако замѣтить, что для познанія всѣхъ долговъ заемщиковъ недостаточно запрещенія, на-

---

(*) Revue Wolowsky 1844 Ноябр. стр. 208—322.
Foelix. Revue de Droit François et étranger 1845.
Grenier. Des Hypothéques.
Troplong. Des priviléges et Hypothéques.
Trattato giuridico del Dottore Saccopo—Sabatino. Pisa 1833.
Kritische Zeitschrift v. Mittermaier T. XIII.

лагаемаго по неустойкѣ въ платежѣ, необходимо, что бы оно было налагаемо при самомъ совершеніи каждаго займа и каждаго крѣпостнаго акта (*) или чтобы особеннымъ закономъ установлено было правило, что взысканія по займамъ тогда только могутъ быть удовлетворяемы изъ недвижимаго имѣнія, когда тѣ займы получили гласность, бывъ внесены въ ипотекарныя книги или когда, за уплатою всѣхъ ипотекарныхъ кредиторовъ, останется у должника свободное недвижимое имѣніе.

§ 10. Въ нынѣшнемъ положеніи ипотекарной части *гласность имуществъ* признана необходимою мѣрою. Во Франціи она ограничивается заявленіемъ сдѣлокъ, обезпеченіе коихъ лежитъ на опредѣленныхъ имѣніяхъ, и слѣдовательно не даетъ свѣдѣнія о всемъ состояніи должниковъ; въ Германіи же ни какая сдѣлка, на недвижимую собственность, не можетъ быть

(*) У Римлянъ ипотеки не имѣли гласности, во Франціи Кольберъ ввелъ оную уставомъ 1673 г. но въ 1674 году она была отмѣнена. Въ 1771 г. она возобновлена.

совершена безъ внесенія оной въ ипотекарныя книги, и каждая уступка имѣнія должна быть утверждена не иначе, какъ по представленіи доказательства о принадлежности онаго тому, кто дѣлаетъ уступку; но и сіи осторожности, охраняя отъ подлога, не даютъ возможности знать положеніе всего состоянія должника. Наилучшее устройство сей части введено въ Голландіи: тамъ вся недвижимая собственность приведена въ извѣстность, такъ, что при каждой сдѣлкѣ кредиторъ можетъ усмотрѣть и сложность долговъ заемщика, и все количество его состоянія. Правила голландскаго уложенія достигнутъ однако совершенства только тогда, когда означенныя свѣдѣнія, повсемѣстностію своею, дадутъ кредиторамъ и должникамъ возможность, при означенныхъ пособіяхъ, совершать сдѣлки во всемъ государствѣ.

§ 11. Главнѣйшее затрудненіе законовъ объ ипотекахъ состоитъ въ разрѣшеніи вопроса о необходимости общихъ и спеціальныхъ ипотекъ. Взысканія, дающія

поводъ къ наложенію ипотекъ, могутъ быть двоякаго рода: одни опредѣленной суммы, другія неопредѣленной. Во всемъ что зависитъ отъ сдѣлокъ, неопредѣленность сія можетъ быть избѣгнута, и слѣдовательно не должна быть допущена; но по другимъ начетамъ иски, какъ по частнымъ дѣламъ, такъ и по государственному управленію, иногда не могутъ быть приведены въ опредѣленную точность. Отсюда необходимость допустить въ нѣкоторыхъ случаяхъ ипотеки общія. Въ дѣлахъ частныхъ собственный надзоръ и попеченіе каждаго гражданина могутъ охранить отъ значительныхъ утратъ, и допущеніе ипотекъ общихъ, связывающее все состояніе отвѣтчика, представляя зло несомнѣнное, всегда важное, должно быть отвергнуто; но въ дѣлахъ государственнаго управленія, по необходимости ввѣряющаго власть множеству лицъ, изъ коихъ одни менѣе надежны нежели другіе, не будетъ возможности избѣгнуть растратъ, если къ числу другихъ мѣръ взысканія не будетъ установ-

лено и общей ипотеки, впрочемъ сколь возможно менѣе стѣснительной. Общее стремленіе ипотекарныхъ системъ есть— спеціальность охраненія исковъ, и важнѣйшій предметъ соображеній, возникающихъ при разсмотрѣніи правилъ означенныхъ системъ, состоитъ въ разрѣшеніи вопросовъ: въ чемъ должна заключаться спеціальность ипотекъ, и въ какой мѣрѣ могутъ быть допущены общія ипотеки?

Если держаться исключительно видовъ, господствовавшихъ донынѣ при редакціи ипотекарныхъ законовъ, то чѣмъ опредѣленнѣе имѣніе, изъ коего должникъ можетъ получить удовлетвореніе, тѣмъ ближе своей цѣли спеціальность; но обращая вниманіе на сей предметъ съ другой, болѣе значительной стороны, — со стороны свободнаго распоряженія собственностію, и открытія простора свободному движенію капиталовъ, спеціальность сія должна ограничиваться опредѣленностію правъ на удовлетвореніе исковъ. Кредитору нужна лишь полная

увѣренность, что его искъ ненарушимо обезпеченъ; для него все равно тѣмъ или другимъ имѣніемъ будетъ онъ удовлетворенъ, а для должника въ семъ большая разница.

§ 12. Общія ипотеки представляютъ зло самое тягостное, когда поражаютъ не лице, давшее поводъ къ онымъ, а его кредиторовъ или иныя постороннія лица; но нельзя отвергнуть необходимости и даже пользы оныхъ въ видахъ административныхъ. Злоупотребленія открываются медленно и если, ожидая опредѣленія мѣры оныхъ, не будетъ сдѣлано предварительнаго общаго обезпеченія, то злоумышленные отвѣтчики всегда будутъ имѣть средство скрыть принадлежащую имъ собственность, и не будетъ возможности охранить ни казны, ни общественныхъ, ни частныхъ суммъ.

§ 13. Въ сихъ видахъ, кромѣ частныхъ ипотекъ, установлены такъ называемыя ипотеки по закону и ипотеки по суду. Послѣднія неправильно представлены особеннымъ родомъ ипотекъ; ибо онѣ всегда

основываются на одномъ изъ двухъ первыхъ родовъ; что касается ипотекъ по закону, то онѣ служатъ къ обезпеченію или взысканій правительства, или исковъ съ мужа за имущество жены, или съ опекуновъ и кураторовъ за имѣніе, ввѣренное ихъ надзору.

§ 14. Подати и казенныя повинности сами по себѣ лежатъ на каждомъ имѣніи и представляютъ взысканіе, требующее общей ипотеки; но какъ онѣ взимаются по срокамъ, то, для избѣжанія неизвѣстности, слѣдовало бы каждое накопленіе оныхъ, отъ срока до срока, вносить въ ипотекарныя книги.—Искъ жены о приданомъ и отвѣтственность опекуна за имущество ему ввѣренное, требуютъ безъ сомнѣнія охраненія, съ перваго взгляда, имѣющаго преимущество предъ частными исками, возникающими изъ добровольнаго довѣрія, тогда какъ означенныя имущества поступаютъ въ распоряженіе отвѣтствующаго лица, по семейнымъ, небходимымъ обстоятельствамъ; но нельзя отвергнуть и то, что

обезпеченіе сихъ исковъ представляетъ большія затрудненія, вредныя кредиту, особенно по неопредѣленнымъ, внезапнымъ взысканіямъ съ опекуновъ. Возложеніе слишкомъ большой отвѣтственности отклоняетъ лучшихъ доброжелательнѣйшихъ гражданъ отъ принятія опеки; принятіе въ опекуны людей неблагонадежныхъ угрожаетъ разореніемъ каждому семейству. Однѣ хорошія административныя мѣры могутъ помочь въ семъ затрудненіи. Приведеніе въ точную извѣстность имущества, храненіе у опекуна суммъ, только необходимыхъ на поддержаніе хозяйства, съ отдачею прочихъ, равно какъ и всѣхъ драгоцѣнностей, въ общественное хранилище (*); строгій контроль дѣйствій лицъ, коимъ ввѣрено управленіе недвижимою собственностію, съ ограниченіемъ отвѣтственности суммою годоваго дохода (**), или другою нор-

(*) Подобныя хранилища учреждены въ Люцернскомъ (Гражд. Улож. § 134) и Фрейбургскомъ (зак. объ ипотек. ст. 304) кантонахъ.

(**) Такъ установлено въ Люцернскомъ законѣ 10 Декабря 1832 г. и Саксонскомъ законѣ 4 Іюня 1829 г. По сему послѣднему одинъ отецъ избавленъ отъ подобнаго обезпеченія.

мою (*) — представляются удобнѣйшими къ тому средствами. Нѣтъ сомнѣнія, что мужъ можетъ употребить во зло неопытность и довѣріе жены, но, въ нравственномъ отношеніи, требованіе отъ мужа охраненія на первомъ шагу семейной связи, коей залогомъ счастія должно быть неограниченное довѣріе, есть мѣра противная достоинству мужа, подпоры, защитника жены;—мѣра полезная въ одномъ семействѣ и вредная въ десяти другихъ; и вредная не только въ отношеніи семейнаго спокойствія, но и въ отношеніи хозяйственномъ, какъ связывающая мужа въ распоряженіи его капиталами по оборотамъ, обоюдно нужнымъ какъ для него, такъ и для жены,—мѣра въ особенности несправедливая, когда она, не бывъ гласною, можетъ безвинно вовлекать постороннія лица въ убытки (**). Несовершеннолѣтіе

(*) Подобно сему учреждено въ Голландіи (ст. 444—446). Въ Папскихъ владѣніяхъ каждое должностное лице, коему ввѣрены ипотекарныя дѣла, представляетъ обезпеченіе въ 2000 скуди по малымъ округамъ, и до 10000 по большимъ.

(**) Тролонгъ находитъ, что требованіе вписанія ипотеки жены было бы вреднымъ: ибо не всегда можно привести въ извѣстность сумму ея иска Des privilèges el Hypothèques.

жены можетъ еще быть благовиднымъ предлогомъ къ принятію нѣкоторыхъ охраненій со стороны ея родителей или опекуновъ, въ другихъ же случаяхъ подобныя охраненія должны зависѣть отъ ея воли. Ни въ Англіи, ни въ Россіи нѣтъ особеннаго обезпеченія приданаго.

§ 15. Достовѣрность обезпеченія преимущественно зависитъ отъ опредѣленности и цѣнности имѣній, подвергаемыхъ ипотекѣ. Въ семъ отношеніи надобно обратить особенное вниманіе на невозможность достигнуть до совершенной точности какъ того, такъ и другаго. Приведеніе въ извѣстность количества собственности представляетъ затрудненіе какъ со стороны технической, такъ и со стороны означенія, отличающаго оную отъ другихъ отдѣльныхъ собственностей. При несовершенствѣ орудій межеванія, каждый планъ долженъ имѣть невѣрности; но сіе не препятствуетъ искать по крайней мѣрѣ приблизительной достовѣрности. Уже у Римлянъ существовали правила, предуготовившія улучшенное геометриче-

ское размежеваніе. Земли ихъ были двоякаго рода: частныя, принадлежащія однимъ римскимъ гражданамъ, dominium quiritarium, и общественныя, ager publicus; первыя не подлежали налогу, за вторыя вносима была плата (tributum, stipendium). Собственность земель частныхъ отличалась отъ всѣхъ прочихъ отграниченіемъ, въ видѣ кадастра производившимся, должностными лицами. Самая область Рима, по свидѣтельству Тита-Ливія, установилась симъ способомъ. Обряды, при ономъ соблюдавшіеся, были частію религіозные, частію техническіе. Законъ установилъ minimum мѣры, принявъ для сего квадратъ въ 120 футовъ длины и ширины (actus, fundus), два таковые квадрата назывались jugerum; четыре таковые квадрата составляли наслѣдственную долю Римлянина (heredium). Высшая единица измѣренія, центурія, содержала не менѣе 100 меньшихъ единицъ (actus). Землемѣръ, вначалѣ вѣроятно назначавшійся изъ авгуровъ, поставивъ инструментъ въ опредѣленномъ за-

кономъ направленіи, обращался лицемъ къ югу, проводилъ линію къ сѣверу (cardo) и перерѣзавъ ее подъ прямымъ угломъ другою линіею (limes decumanus), приводилъ весь участокъ въ квадраты. Къ землемѣрамъ обращались во всѣхъ спорахъ о границахъ (*).

Время принесло мало усовершенствованія въ измѣреніи. Во многихъ провинціяхъ Австріи межеваніе производится и нынѣ простою цѣпью, а по присоединеніи Ломбардіи, существовавшее тамъ межеваніе Censimento Milanese содѣлалось общимъ авторитетомъ Австріи. Замѣчательнѣйшее законоположеніе сего рода есть, безъ сомнѣнія, наша межевая инструкція 1766 Мая 25-го, коей источники до сего времени остаются не изслѣдованными. Геометрическое межеваніе, начатое въ Россіи въ 1819 году и правила, въ указѣ 1754 г. Мая 15 начер-

(*) Qiraud. Droit fzançais de propriété
Über das agrarische Recht v Niebur.
Revue de législation 1843 T. I liv. 5 стр. 558.
Les Césars. par le C. de Champagny. T. I стр. 266.
У Грековъ кадастръ былъ возобновляемъ каждые 4 года.
Blanqui. Histoirc de l'économie politique T. I стр. 22.

таппыя, мало ихъ поясняютъ. По сношеніямъ Петра Великаго со Швеціею, по уваженію, которое онъ имѣлъ къ законамъ сего края (*), можно полагать, что тамошніе законы межеванія, получившіе уже тогда значительное развитіе, были у насъ извѣстны. При всѣхъ достоинствахъ инструкціи 1766 года, она не соотвѣтствуетъ видамъ ипотекарной системы: ибо земли межевались къ селеніямъ, кои временемъ могли уничтожиться. Одно раздѣленіе земель на квадраты, образующіе постоянную сѣть, можетъ установить неизмѣнный признакъ мѣстности поземельной собственности; и въ семъ только видѣ всѣ переходы оной отъ одного владѣльца къ другому, могутъ быть приведены въ точную извѣстность. Даже въ техническомъ отношеніи планы получатъ болѣе совершенства: ибо гораздо труднѣе впасть въ ошибку при наложеніи пря-

---

(*) Въ Финляндіи самые древніе межевые законы 1690 г. самые главные 1783 г. самые давніе планы 1643 г. См. Samling of Tòrfastingar rörande Landtmöterict och Iusteriergen of mött, mal och viqt i. Finland of Gylden 1836.

мыхъ линій, нежели косвенныхъ, тогда какъ встрѣчаемыя нынѣ невѣрности дали поводъ къ изданію закона, по коему разность противу натуры въ склоненіи линіи на одну четверть градуса, а въ мѣрѣ линіи до 50 саж. одна половина сажени, отъ 50 до 100 саж.—одна сажень, отъ 100 250 саж. двѣ сажени и далѣе, полагая на каждую версту по полторы сажени, не велѣно считать невѣрностію плана (т. X, Зак. Межев. прил. къ ст. 1055, п. 1 въ V прод.)

§ 16. Нѣтъ сомнѣнія, что во всѣхъ юридическихъ дѣлахъ небходимо знать не одно положеніе и качество собственности, но и лица, на оную права имѣющія; почему и означеніе дачъ должно быть двоякое: одно межевое по мѣстности, другое вотчинное, по праву на собственность. Принявъ постояннымъ указаніемъ первой установленную сѣть, можно дать общія географическія или численныя раздѣленія: первыя по живымъ урочищамъ, вторыя по высшей нормѣ числа квадратовъ, которая облегчала бы наименованіе мѣст-

ной, присоединяя къ оной и названіе помѣстій. Что же касается оцѣнки, то она зависитъ отъ соображеній столь сложныхъ, столь измѣнчивыхъ, и отъ вліянія цѣновщиковъ, часто столь лицепріятнаго, что ни простая оцѣнка, ни кадастръ не могутъ ручаться за вѣрное указаніе качества имѣнія; посему при обезпеченіи исковъ надобно всегда принимать среднюю (medium), а не высшую (maximum) мѣру оцѣнки, подобно тому, какъ у насъ пріемлются недвижимыя имѣнія въ обезпеченіе займовъ изъ кредитныхъ установленій.

§ 17. Обращаясь наконецъ къ способамъ удовлетворенія изъ имѣній, служащихъ обезпеченіемъ исковъ по вписаннымъ ипотекамъ, особенное вниманіе надобно обратить на смѣшеніе привиллегированныхъ взысканій съ понятіемъ объ ипотекахъ. Каждая ипотека охраняетъ преимущество взысканія, но не каждое преимущественное взысканіе должно образовать ипотеку. По самому существу недвижимой собственности, она можетъ за-

ключать въ себѣ повинности, кои уменьшаютъ ея доходы, но безъ коихъ она не можетъ существовать: таковы казенныя подати и постоянныя общественныя повинности. Могутъ быть установлены закономъ и другія преимущественныя взысканія изъ недвижимыхъ имѣній, на кои они обращаются. Гласность законовъ—о нихъ изданныхъ, замѣняетъ оглашеніе, дѣлаемое вписаніемъ въ ипотекарныя книги, и цѣнностью недвижимой собственности всегда предполагать должно то, что останется за вычетомъ означенныхъ взысканій; каждое же другое взысканіе не представляющее необходимой, постоянной и гласной убыли доходовъ, какъ-то сдѣлки о пользованіи оными и тому подобное, должно бы имѣть преимущество только тогда, когда оно охранено вписаніемъ въ ипотекарныя книги, иначе кредиторы, не имѣя о немъ свѣдѣнія, довѣряли бы свой капиталъ состоянію невѣрному, и подвергались бы непредвидимымъ утратамъ.

Что же касается принимаемыхъ мѣръ

къ уплатѣ изъ недвижимаго имѣнія, то онѣ бываютъ двоякія: или посредствомъ пользованія доходами, которое, требуя отчета въ оныхъ, служитъ источникомъ тяжбъ и сопряжено съ замедленіемъ для кредиторовъ и разстройствомъ состоянія должниковъ, не всегда имѣющихъ средство доказать утраты, въ имѣніи сдѣланныя; или посредствомъ продажи собственности съ публичнаго торга; которая, по совмѣстничеству правъ разныхъ кредиторовъ (tiérs détenteurs) наодно и тоже имѣніе, порождаетъ множество процессовъ, проистекающихъ очевидно изъ вреднаго стремленія ипотекарныхъ системъ обращать взысканія на опредѣленное имѣніе, и кои не могли бы существовать, если бы гласность правъ, установляя ненарушимость права первенства, давала каждому кредитору отдѣльное въ свою очередь удовлетвореніе,—стремленія, вреднаго и для должника: ибо для выгодъ его нужно чтобы изъ разныхъ имѣній, ему принадлежащихъ, подвержено было продажѣ то, коего утрата нанесетъ ему наименѣе вреда.

§ 18. Всѣ изложенныя выше сего данныя показываютъ какъ ошибочно направленіе, данное французскою ипотекарною системою. Съ каждымъ открытіемъ наслѣдства, и почти съ каждымъ новымъ бракомъ налагаются тамъ новыя ограниченія праву собственности. Съ 1832 по 1842 годъ, въ эпоху величайшаго развитія промышленности и возвышенія цѣнъ на недвижимыя имѣнія, ежегодная сумма займовъ возвысилась отъ 400 до 500 милліоновъ франковъ; такъ вѣрно отражаетъ на себѣ ипотекарная часть и общественный кредитъ (*). Сколько обороты кредита были бы тамъ значительнѣе, если бы ипотекарная система не поставляла имъ такихъ важныхъ преградъ. Чѣмъ болѣе запутанности и сложности въ порядкѣ обезпеченія долговъ, чѣмъ менѣе кредиторы имѣютъ средствъ знать положеніе дѣлъ заемщиковъ; тѣмъ затруднительнѣе займы, тѣмъ выше про-

(*) Во Франціи 50 милліоновъ гектаровъ земли, оною обнимаемой, обезпечиваютъ искъ 10 билліоновъ
Foelix. Revue ètrangére 1845. стр. 53.

центы, тѣмъ менѣе движенія капиталовъ тѣмъ менѣе средствъ къ усовершенствованію хозяйства и къ платежу казенныхъ повинностей; и тѣмъ болѣе тяжбъ. Слѣдовательно худая ипотекарная система поражаетъ не одно частное благосостояніе, но и Государственные Финансы. Всѣ сочиненія объ экономіи политической признаютъ, что народное богатство зависитъ, въ отношеніи земледѣлія и мануфактуръ, отъ значительности средствъ, употреблямыхъ на ихъ усовершенствованіе, въ отношеніи же торговли—отъ количества капиталовъ; нужныхъ для денежныхъ оборотовъ; изыскиваютъ средства къ отклоненію всѣхъ причинъ, препятствующихъ успѣху земледѣлія и промышленности; но не обращаютъ достаточнаго вниманія на вредъ, проистекающій отъ худой ипотекарной системы.

§ 19. Означивъ выше сего, общими чертами, и основныя начала ипотекарныхъ законовъ и главные недостатки существующихъ системъ, можно извлечь

изъ оныхъ и способны усовершенствованія сихъ послѣднихъ.

Въ § 5 указана необходимость отличить довѣріе личное, отъ довѣрія къ недвижимому имѣнію должника. Необходимость сія имѣетъ особенно ту пользу, что кредиторъ, убѣжденный въ невозможности обратиться ко удовлетворенію изъ недвижимой собственности, когда есть кредиторы, имѣющіе на оную право, менѣе будетъ имѣть повода увлечься надеждою на возможность уплаты. Столь же важное вліяніе имѣетъ и удовлетвореніе кредиторовъ, обезпеченныхъ недвижимымъ имѣніемъ, по старшинству вписанія ихъ ипотекъ, уничтожающему столкновеніе претензій однѣхъ во вредъ другимъ. Одни тѣ кредиторы, кои при равенствѣ правъ могутъ быть настигнуты предполагаемымъ здѣсь преобразованіемъ, могутъ служить временнымъ изъятіемъ изъ означеннаго общаго правила о первенствѣ.

§ 20. Вышеизложенныя соображенія показываютъ, что, по господствующимъ

нынѣ системамъ, свѣдѣнія о долгахъ и состояніи разъединены и не даютъ возможности однимъ взглядомъ судить о степени довѣрія, коимъ можетъ пользоваться каждый заемщикъ: кредиторъ можетъ освѣдомиться отдѣльно о долгахъ и имуществахъ, состоящихъ только въ одномъ какомъ нибудь ипотекарномъ Управленіи.

У насъ существуетъ уже гласность, совокупляющая свѣдѣнія о состояніи и долгахъ, соблюдаемая при выдачѣ свидѣтельствъ на залогъ имѣній, но отдѣльная, къ опредѣленной недвижимой собственности относящаяся. Она указываетъ однако средство къ достиженію и полной гласности, установленіемъ закона, чтобы каждый собственникъ взялъ по каждому округу особенный листъ, и соединилъ оные въ одномъ изъ центральныхъ ипотекарныхъ Хранилищъ, которыя, получивъ отъ всѣхъ мѣстныхъ Хранилищъ печатные экземпляры наложенныхъ запрещеній или ипотекъ, будутъ имѣть всѣ нужные факты къ составленію общихъ помѣстныхъ листовъ. По введеніи сихъ ли-

стовъ ни одно перекрѣпленіе, ни одно пріобрѣтеніе недвижимой собственности, ни одинъ заемъ оною обезпеченный не должны быть совершаемы иначе, какъ со внесеніемъ оныхъ въ сіи листы, а удовлетвореніе по искамъ не иначе должно быть производимо, какъ по старшинству вписанія. Имущество, долгъ, уплата,—все должно быть означено въ сихъ листахъ, кои по времени могутъ быть сокращаемы выдачею новаго листа, очищеннаго отъ всѣхъ выбывшихъ имуществъ и уничтоженныхъ исковъ. Въ семъ видѣ, при каждомъ займѣ, обезпеченномъ недвижимымъ имѣніемъ, кредиторъ будетъ имѣть полное свѣдѣніе о состояніи заемщика и, при очевидности недостатка онаго, можетъ воспользоваться законнымъ предлогомъ къ отказу, который, безъ подобной гласности, всегда имѣетъ видъ оскорбительнаго недовѣрія. Чтобы гласность сія соотвѣтствовала своей цѣли, надобно, чтобы сколь возможно была извѣстна цѣнность имѣній. Тамъ, гдѣ она опредѣлена для займовъ

изъ кредитныхъ установленій, можно принять оную нормою и частнаго кредита, а гдѣ установлена она по особенной оцѣнкѣ или кадастру, тамъ еще ближе она будетъ къ дѣйствительному достоинству имѣнія. Во всякомъ разѣ кредиторъ, который увѣренъ, что цѣнность имущества выше сдѣланной ему оцѣнки, можетъ безъ опасенія ввѣрить свой капиталъ и выше итога существующихъ равныхъ оной долговъ. Совершеніе займовъ, производимое не иначе, какъ со вписаніемъ ихъ въ помѣстные листы, будетъ имѣть въ особенности тѣ удобства, что при самомъ займѣ будетъ видно все состояніе заемщика, и что гласность помѣстнаго листа содѣлаетъ почти невозможнымъ подлогъ въ сдѣлкахъ, и уничтожитъ почти всѣ тяжбы, по долговымъ дѣламъ возникающія. Въ графу взысканій должны быть вносимы: во 1-хъ всѣ тѣ условія на пользованіе недвижимою собственностію, коими отдается право на доходы того имѣнія; во 2-хъ всѣ сдѣлки о займахъ и уступкахъ; въ 3-хъ всѣ, такъ назы-

ваемыя, ипотеки по закону и по судебному приговору, но недавая имъ обратнаго дѣйствія. Тогда вся вредная сторона общихъ ипотекъ упадаетъ лишь на одного должника, а не на его кредиторовъ, и какъ при каждомъ наложеніи запрещенія на все имѣніе должника задерживаются безъ пользы залоги, коими онъ могъ бы содѣйствовать общему обращенію капиталовъ, то все, что̀ можетъ отклонить или сократить примѣненіе общихъ ипотекъ, принесетъ существенную пользу. Отвѣтственность опекуновъ и кураторовъ должна бы, при хорошемъ контролѣ, ограничиваться одною сложностію чистаго годоваго дохода; ибо при всякомъ значительномъ упущеніи, вслѣдъ за обревизованіемъ года, ненадежный опекунъ долженъ быть отрѣшенъ отъ управленія. Подобно сему можетъ быть ограничена отвѣтственность и лицъ, коимъ ввѣрено управленіе имуществомъ и храненіе капиталовъ опредѣленнаго количества, но не тѣхъ, къ коимъ поступаютъ суммы въ неограниченномъ размѣрѣ, коимъ должно соотвѣт-

ствовать и неограниченное запрещеніе; что же касается судебныхъ ипотекъ, то онѣ ни въ какомъ случаѣ не должны имѣть преимущества предъ прочими исками: при хорошомъ устройствѣ ипотекарной системы, не судебное рѣшеніе должно опредѣлить первенство исковъ, а вотчинныя доказательства, извлекаемыя изъ ипотекарныхъ книгъ. Къ недвижимой собственности могутъ быть присоединены въ помѣстныхъ книгахъ и капиталы, состоящіе въ заемныхъ актахъ, на слѣдующемъ основаніи: каждый заемъ денегъ, обезпеченный недвижимою собственностію, порядкомъ выше сего изложеннымъ, представляетъ въ отношеніи кредитора такой капиталъ, который равняется тому, какъ будто бы онъ имѣлъ самую ту собственность; и слѣдовательно который, бывъ внесенъ въ мѣстный листъ, можетъ быть обезпеченіемъ собственныхъ его,—кредитора долговъ, и симъ способствовать къ движенію новыхъ капиталовъ и оживленію кредита, если только право на полученіе уплаты по такимъ займамъ будетъ ограничено прави-

ломъ, что сего рода займы, бывъ отличены особенною отмѣткою въ формѣ ихъ написанія, не иначе могутъ быть уплачены внесеніемъ денегъ въ присутственное мѣсто, какъ лишь тогда, когда взысканія, простирающіяся на кредитора по его помѣстному листу, будутъ достаточно обезпечены, не смотря на исключеніе займа, по коему онъ получилъ платежъ. (*)

§ 21. Какъ всякое сложное (**) учрежденіе, вышеозначенныя предположенія должны имѣть и свои неудобства; главное изъ нихъ состоитъ въ томъ, что развитіе ипотекарной системы, на вышеозначенныхъ основаніяхъ произведенное, должно необходимо уменьшить число денежныхъ вкладовъ и займовъ по кредитнымъ установленіямъ; но тоже послѣдствіе должно имѣть и каждое средство, служащее къ возстановленію обществен-

---

(*) См. однородныя предположенія Юриста Лоро, изложенныя въ сочиненіи: La réforme hypothécaire par Tholouze 1847 г.

(**) Весьма однородны вышеизложеннымъ предположеніямъ о помѣстныхъ листахъ ипотекарныя формы, составленныя во Франціи адвокатомъ Лангле. См. Revue de Droit François et étranger p Föllix T. 5 тетрадь 6.

наго кредита. Предположенія тѣ сопряжены съ чрезвычайною, по видимому необъятною, перепискою и издержками; но если подобная переписка уже существуетъ въ Голландіи и другихъ мѣстахъ, то сколько успѣшнѣе могутъ быть приведены въ исполненіе означенныя предположенія тамъ, гдѣ почти всѣ сношенія ипотекарныя будутъ дѣлаемы посредствомъ печатныхъ извѣщеній, подобно тому, какъ они установлены у насъ по запрещеніямъ. Издержки могутъ быть значительны, но какъ остановиться на семъ затрудненіи, когда хорошее ипотекарное устройство должно значительно увеличить цѣнность недвижимыхъ имѣній, когда исполненіе означенныхъ предположеній, должно открыть повсемѣстный кредитъ, доставляющій возможность, при каждомъ выгодномъ оборотѣ, располагать всѣми своими денежными средствами, тогда какъ не имѣя онаго, много теряется случаевъ выгоднаго, невозвратимаго пріобрѣтенія. При первомъ взглядѣ казалось бы, что продавшій свое имѣніе можетъ перепродать оное прежде,

нежели будетъ первая продажа повсемѣстно оглашена; напротивъ того никакія другія нотаріальныя осторожности не могутъ сравниться съ документальностію помѣстныхъ листовъ: куда бы ни явился вотчинникъ съ листомъ, ему выданнымъ, онъ найдетъ въ каждомъ мѣстѣ крѣпостныхъ дѣлъ дубликатъ написаннаго въ его листѣ, каждая новая сдѣлка, въ оный внесенная за подписью участвующихъ сторонъ, будетъ новымъ доказательствомъ подлинности акта и воспрепятствуетъ подлогу. Только въ случаѣ утраты помѣстнаго листа, при выдачѣ копіи съ онаго, нужно, выждать время, которое необходимо на полученіе извѣщеній изъ всѣхъ тѣхъ мѣстъ, гдѣ просящій копіи могъ бы совершить актъ. Само собою разумѣется, что при разности помѣстнаго листа съ мѣстными ипотекарными свѣдѣніями ни какой актъ не можетъ быть совершенъ по тому листу, прежде нежели будетъ пояснена та разность.

§ 22. Въ отношеніи окончательнаго взысканія по займамъ и продажи имѣнія,

помѣстные листы отклоняютъ возможность того, что можетъ случиться съ закладными, по коимъ иногда изъ заложеннаго имѣнія получается менѣе той суммы, въ коей оно заложено. Каждый заемщикъ, находящійся въ числѣ тѣхъ, иски коихъ въ сложности ихъ не превосходятъ всего имѣющагося на виду имѣнія, можетъ требовать дополнительной продажи изъ другаго имѣнія; при полученіи же излишка отъ оной, остающаяся сумма можетъ быть внесена въ кредитное установленіе, и предназначена на удовлетвореніе прочихъ кредиторовъ, если они не обезпечены достаточно другимъ имѣніемъ того же собственника.

§ 23. Порядокъ продажи имѣній на удовлетвореніе исковъ, обезпеченныхъ недвижимою собственностію, представляетъ два случая, различные по положенію, въ которомъ находятся кредиторы: *когда сумма кредита не превышаетъ цѣны имѣній*, тогда имъ все равно какое бы изъ нихъ ни продавалось, и въ семъ случаѣ обоюдныя выгоды требуютъ, чтобы избраніе

того, которое имѣетъ быть назначено въ продажу, зависѣло отъ должника: ему лучше извѣстно имѣніе, продажа коего сдѣлаетъ наименьшій ущербъ его состоянію, а охраненіе выгодъ онаго есть вмѣстѣ и охраненіе исковъ кредиторовъ; но *когда сумма кредита превышаетъ цѣну* имѣнія, т. е. когда есть кредиторы, кои, полагаясь на извѣстную имъ стоимость недвижимой собственности, сдѣлали довѣріе, превышающее ту цѣну, тогда и назначеніе въ продажу имѣнія по ихъ искамъ должно зависѣть отъ нихъ же; ибо, избравъ для продажи такое имѣніе, которое стоитъ гораздо болѣе того, вочто оно оцѣнено, они, при выручкѣ за имѣніе достаточной цѣны, получатъ удовлетвореніе, не нарушая охраненія кредиторовъ, имѣющихъ надъ ними преимущественное право. Деньги, остающіяся за удовлетвореніемъ изъ проданнаго имѣнія, тогда только могутъ быть выданы должнику, когда всѣ иски обезпечены остающимся у него недвижимымъ имѣніемъ, и когда не предъявлено на него

иска отъ другихъ кредиторовъ; въ противномъ же случаѣ онѣ должны поступать на удовлетвореніе кредиторовъ: по старшинству ихъ акта при недостаткѣ всего имѣнія, или по старшинству предъявленія исковъ, при полномъ всѣхъ ихъ обезпеченіи.

§ 24. Сравнивая вышеначертанныя, основныя правила новой ипотекарной системы съ существующими нынѣ главнѣйшими законами о семъ предметѣ, приложенными здѣсь въ видѣ общаго свода (*), можно усмотрѣть, что постепенное развитіе сихъ законовъ ведетъ къ пребразованіямъ, однороднымъ той новой системѣ. Для одного указанія первенства правъ, prior tempore potior jure, уже необходима *гласность всѣхъ сдѣлокъ* должника, и посему не однѣхъ тѣхъ, кои внесены въ какое-нибудь отдѣльное мѣстное Хранилище ипотекъ, а всѣхъ вообще, и притомъ не со дня вписанія ихъ, въ видѣ дополнительнаго обряда, служащаго укрѣпле-

(*) Сводъ сей извлеченъ изъ сочиненія Saint Joseph. Concordance entre les Codes civils, francais et etrangers.

ніемъ сдѣлки, а при самомъ совершеніи оной; напротиву того Французская система установила одну мѣстную гласность,— гласность, ограничивающуюся однимъ округомъ вѣдомства ипотекарнаго Хранилища. Ипотеки, существующія по закону, вовсе не подчинены вписанію; на вписаніе многихъ ипотекъ даны сроки съ сохраненіемъ преимущества удовлетворенія не со дня вписанія, а со дня, отъ коего начинаются означенные сроки; изъ чего оказывается, что, употребляя оглашеніе средствомъ къ охраненію кредиторовъ отъ неизвѣстности взысканій, упадающихъ на должника, тѣ же самыя постановленія подвергаютъ ихъ сей опасности въ теченіи упомянутыхъ сроковъ; запрещаютъ (по Французской системѣ) вписаніе ипотеки до истеченія времени, назначеннаго въ актѣ на платежъ долга (*), и тѣмъ ввергаютъ кредитора во всѣ утраты, проистекающія отъ внезапной несостоятельности должника. Новѣйшія же преобразованія стремятся къ повсемѣстной гласно-

(*) См. приложеннаго Свода § 27.

сти (*), которая по Германской системѣ (§ 25) необходима уже для одного удостовѣренія, что должникъ значится собственникомъ имѣнія, предназначеннаго къ обезпеченію иска. Устраненіе вписанія ипотекъ, по закону существующихъ, отринуто не только Германскими уложеніями, но даже многими изъ тѣхъ, кои образовались по Французской системѣ, какъ то: въ Голландіи, Греціи, Португаліи, Сарданіи, Тосканѣ, Пармѣ, Папскихъ владѣніяхъ, Піаченцѣ и Гвасталѣ, въ кантонахъ Тессинскомъ и Ваатландѣ (**).

На гласность собственности обращено въ новѣйшихъ Уложеніяхъ все вниманіе. Многія мѣры приняты къ оцѣнкѣ оной, но оцѣнка сія, съ одной стороны, не можетъ быть сдѣлана безъ значительныхъ издержекъ, въ Виртембергскомъ королевствѣ она стоила 1.659,148 франковъ) (***), а съ другой, она подвергается столь внезапнымъ измѣненіямъ, что никогда не пред-

(*) Свода §§ 22 и 23.

(**) См. Свода §§ 24 и 25.

(***) Concordance entre les Lois hypothécaires étrangeres p. St. Joseph. Intr. p. XXV

ставляетъ совершенно вѣрнаго обезпеченія. Имѣя въ виду сію шаткость, многія Уложенія приняли правиломъ, что ипотека почитается соразмѣрною иску, когда цѣна имѣнія ⅞ частію превосходитъ сумму онаго (*): явное доказательство, что они основывали обезпеченіе не на высшей, а на средней оцѣнкѣ собственности. При послѣдней уменьшаются средства къ займу, а при первой потрясается общественный кредитъ. Что же касается спеціальности имѣнія, долженствующаго служить обезпеченіемъ, представляющей главнѣйшее различіе можду положительными ипотекарными законами и предлагаемою новою системою; то спеціальность сія есть мнимая цѣль, отъ коей тѣ законы уклонились, давъ право должнику подвергать одно и тоже имѣніе нѣсколькимъ ипотекамъ, и продавать имѣнія, состоящія уже подъ оною (см. § 41 свода); и предоставивъ кредитору, при недостаткѣ вырученныхъ продажею денегъ на покрытіе ипотеки, обращаться

(*) См. Свода § 33.

къ прочей недвижимой собственности должника. При сихъ мѣрахъ только одинъ первый по времени кредиторъ пользуется преимуществомъ спеціальности, тогда какъ охраненіе въ одинаковой мѣрѣ должно распространяться на всѣхъ кредиторовъ; и слѣдовательно общимъ охранительнымъ для нихъ средствомъ служитъ не спеціальность имѣнія, а точная опредѣленность ихъ правъ. Наконецъ, обращаясь къ средствамъ удовлетворенія исковъ продажею имѣнія, усматривается въ 98 статьѣ Виртембергскаго уложенія (*) мѣра, соотвѣтствующая основному правилу новой системы,—удовлетворенію кредиторовъ способами, сколь можно менѣе отяготительными для должниковъ,—правилу, забвеніе коего было причиною столь частыхъ государственныхъ потрясеній у Римлянъ, и нарушеніе коего угрожаетъ ужасными послѣдствіями Англіи, сего неумолимаго кредитора всегда несостоятельной Ирландіи. Ипотекарная система только косвенно имѣетъ вліяніе на госу-

(*) См. § 40 свода.

дарственный бытъ; но, охраняя всѣ сдѣлки на собственность, пролагая путь движенію капиталовъ, она укрѣпляетъ частныя права, служитъ важнѣйшимъ пособіемъ для финансовъ и призываетъ все вниманіе правительствъ. Особенная заботливость ихъ о семъ важномъ предметѣ оказывается многочисленностію новѣйшихъ преобразованій. Ни одно изъ нихъ не предприняло однако общности, указанной помѣстными листами, сосредоточивающими въ себѣ всѣ свѣдѣнія о недвижимой собственности и взысканіяхъ, на ней лежащихъ,—общности, усвоивающей кредиту *подвижность*, избавляющей заимодателя отъ необходимости обращаться въ опредѣленное, часто отдаленное, мѣсто, и открывающей ему повсемѣстный, безпрепятственный кредитъ; но самая новизна таковаго предположенія, и не избѣжная сложность мѣръ выполненія онаго, будутъ возбуждать недовѣріе къ успѣху таковаго нововведенія. Каковы бы ни были преобразованія инаго рода, они должны имѣть слѣдующія основанія:

1. Довѣріе къ лицу должно быть отличено отъ довѣрія къ недвижимой собственности. Иски, основанные на первомъ, тогда только должны быть обращены къ недвижимому имѣнію, когда всѣ кредиторы, обезпеченные тою собственностію, будутъ имѣть полное удовлетвореніе.

2. Уплату исковъ слѣдуетъ производить по старшинству ихъ вписанія въ ипотекарныя книги.

3. Общія ипотеки хотя должны быть допущены, но вмѣстѣ съ тѣмъ надобно принять мѣры, чтобы имъ, сколь возможно безъ отлагательства, было дано опредѣленное количество взысканія.

4. Никакое взысканіе не должно имѣть обратной силы на имѣнія, прежде того подверженныя ипотекѣ, если она не будетъ достаточно обезпечена.

5. Никакая ипотека не должна относиться преимущественно къ какому нибудь имѣнію; напротивъ того она должна обезпечиваться всѣми свободными имѣніями должника.

6. Для свѣдѣнія о состояніи заемщиковъ нужно имѣть въ ипотекарныхъ Хранилищахъ описанія недвижимой собственности для каждаго собственника отдѣльно, основывая оцѣнку оной не на удостовѣреніи цѣновщиковъ, на случай займа дѣлаемомъ; а на описи въ видѣ общей мѣры предпринятой, и на цѣнѣ, сколь возможно менѣе подверженной внезапнымъ колебаніямъ;—на средней, а не на высшей или низшей цѣнности вещей.

7. Назначеніе въ продажу съ публичнаго торга одного изъ нѣсколькихъ имѣній, обезпечивающихъ взысканія, должно быть дѣлаемо, пока сумма всѣхъ исковъ не превзойдетъ цѣнности тѣхъ имѣній, самимъ должникомъ; въ противномъ случаѣ тѣмъ или тѣми кредиторами, которыхъ искъ превышаетъ означенную цѣнность.

ЗАМѢЧЕННЫЯ ОШИБКИ.

Стран.	Строк.	*Напечатано:*	*Слѣдовало напечатать:*
6	11	Арауское	Аргау.
	22	Тюрговіи	Тургау.
8	25	на-противу	напротивъ
9	22	Sivilislische	Civilistische
15	15	хранитъ	хранить
18	24	не бходимымъ	необходимымъ
23	22	Qiraud droit français	Giraud droit fronçois,
25	8	отъ 100 200	отъ 100 до 200
28	12	tiérs	tiers
30	7	Государственные финансы	государственные финансы
36	5	хорошомъ	хорошемъ
43	2	напротиву	напротивъ

СВОДЪ ГЛАВНѢЙШИХЪ ИНОСТРАННЫХЪ ЗАКОНОВЪ ОБЪ ИПОТЕКАХЪ.

ГЛАВА I.

О сущности ипотеки и правахъ оною установляемыхъ.

§ 1. У Римлянъ залогъ (pignus) различался отъ ипотеки (Hypothek) тѣмъ, что при первомъ имѣніе, служившее обезпеченіемъ, поступало во владѣніе кредитора (1), а при послѣдней образовало, безъ ввода во владѣніе, одно право на удовлетвореніе опредѣленною собственностію Ius in re. Въ семъ видѣ и нынѣ ипотека, по французской системѣ, есть право вещественное на недвижимое имущество, предназначенное на удовлетвореніе взысканія (2).

§ 2. Австрійское Гражданское Уложеніе (§ 148) и Законъ Виртембергскій 1825 года (ст. 1) называютъ ипотекою залогъ недвижимаго имѣнія; по Баварскому Закону

---

(1) Thibaut System des pandekten Rechts § 637.

(2) Кодекса Напол. ст. 2114.
Улож. Неапол. ст. 2006.
Сардин. ст. 2163.
Зак. Греческаго ст. 1.
Голланд. ст. 1208 и 1209.

(ст. 1) ипотека есть вещественное право, пріобрѣтаемое кредиторомъ въ обезпеченіе его иска недвижимымъ имѣніемъ посредствомъ заявленія онаго въ установленныя книги; по Тосканскому Закону (ст. LVI) ипотека есть вещественное право на недвижимое имущество должника, установляющее преимущество удовлетворенія предъ другими его долгами (1). Сіи оттѣнки показываютъ со всею точностію постепенное развитіе понятій о цѣли ипотеки. Первое опредѣленіе носитъ на себѣ отпечатокъ римскаго права, второе-германскихъ туземныхъ понятій о семъ предметѣ, третье—усовершенствованнаго ихъ выраженія, четвертое—полнаго и совершеннаго указанія ея сущности.

§ 3. Подобно тому какъ у Римлянъ (2), ипотеки и нынѣ раздѣляются, по большей части, на три рода: на существующія по закону, на сдѣлочныя и судебныя (3). Австрійское Уложеніе присоединяетъ къ нимъ и четвертый: ипотеки, налагаемыя по волѣ завѣщателя (ст. 449), Баварскій и Виртембергскій (ст. 15) Законы и Уложеніе Голландское (ст. 1214) допускаютъ только первые два рода.

---

(1) Потье опредѣлилъ ипотеку слѣдующими словами: droit qu'a un créancier dans la chose d'autrui de la faire vendre en justice pour, sur le prix, être payé de ce qui lui est dû.

(2) Римское Право также различало ипотеки сдѣлочныя, отъ тѣхъ, кои установлялись по закону (pignus voluntarium vel conventionale p. tacitum) къ первымъ относились и ипотеки по завѣщанію; къ послѣднимъ право, давностію пріобрѣтенное и обезпеченіе, Преторомъ данное.

(3) Код. Напол. ст. 2116.
Улож. Неапол. ст. 2002.
Сардин. ст. 2163—2168.
Прус. ст. 397.
Зак. Греч. ст. 10.
Тоскан. ст. LVII.

§ 4. Ипотеки по закону истекаютъ изъ самаго установленія онаго, сдѣлочныя изъ сущности заключаемыхъ условій, судебныя изъ приговоровъ суда (1).

§ 5. Французскою системою ипотека по закону установлена: 1-е въ пользу правительства, общинъ и общественныхъ заведеній и на имуществѣ хранителей суммъ и администраторовъ, подлежащихъ отчетности (2); 2-е въ пользу жены (3) на имуществѣ мужей (4), и въ пользу находящихся подъ опекою на имуществѣ лицъ, завѣдывающихъ ихъ дѣлами (5). Къ симъ видамъ присоединены въ нѣкоторыхъ законахъ: а) подати (6) и недоимки (7) в), иски Архитекторовъ, подрядчиковъ и работниковъ по долгу, сдѣланному на построеніе или поправку зданій (улож. Бав. ст, 12); къ сему присоединены въ Греческомъ Законѣ (ст. 11) и взысканія тѣхъ, кои поставляли для оныхъ нуж-

---

(1) Код. Напол. ст. 2117.
Улож. Неапол. ст. 2003.
Сардин. ст. 2163, 2168 и 2177.
Зак. Греч. ст. 4.

(2) Код. Напол. ст. 2121 и 2122; улож. Неапол. ст. 2007 и 2008.
Сард. ст. 2169, 2197—2201.
Зак. Бавар. ст. 12; Греч. ст. 2; Тоскан. ст. L и XIII.

(3) По древнему Римскому Праву (antiquas leges) жена имѣла одно преимущество удовлетворенія за приданое, а по законамъ Юстиніана преимущественную ипотеку предъ другими ипотеками.

(4) Смотри тѣ же узаконенія и Вирт. Зак. ст. ст. 27.

(5) Смотри тѣ же узаконенія и Зак. Бав ст. 12, Вирт. ст. 27 Греч. ст. 11. Сія ипотека также существовала у Римлянъ L. 20, C. De adm. tutor.

(6) Греческ. Зак. ст. 11, Улож. Бав. ст. 1219, Сард. ст. 1167, 2194 за личную подать и ту, которая лежитъ на недвижимой собственности, начитывая оную за текущій и предшедшій годы (ст. 2195).

(7) Закон. Бавар. ст. 12.
— Греч. ст. 11.
Улож. Сард. 2196 судебныя издержки по дѣламъ: уголовнымъ, исправительнымъ и полицейскимъ.

ные матеріалы (1). c) По Баварскому Уложенію даже искъ пивоваровъ и содержателей заводовъ горячихъ напитковъ имѣетъ ипотеку по закону за питья, ввѣренныя въ разничную продажу (ст. 12). Вступая далѣе въ частныя сдѣлки, уложеніе сіе дало право ипотеки по закону: d) ипотекарнымъ кредиторамъ въ обезпеченіе процентовъ, накопившихся въ теченіи 2-хъ лѣтъ, и судебныхъ издержекъ, употребленныхъ по долговымъ взысканіямъ (2); e) кредиторамъ, коихъ иски утверждены рѣшеніями судебныхъ мѣстъ, f) помѣщикамъ на недоимки подчиненныхъ имъ людей, g) лицамъ, получающимъ доходы съ недвижимыхъ имѣній на ежегодные оныхъ недоимки; h) лицамъ, коимъ назначенъ даръ изъ наслѣдства, и кредиторамъ на суммы, имъ слѣдующія изъ онаго (ст. 12) (3).

§ 6. Право на ипотеку въ пользу жены обезпечиваетъ ея приданое и брачныя сдѣлки, суммы, по наслѣдству или

---

(1) Улож. Бав. ст. 12. Вирт. ст. 27 и 42. Сард. ст. 2207 присоединяя и тѣхъ, кои дали въ заемъ деньги для уплаты означеннымъ лицамъ (2208).

(2) И Греческій законъ присоединяетъ къ ипотекамъ по закону проценты и ипотекарныя издержки, проистекающія изъ вписанной уже ипотеки (ст. 11).

(3) Подобное постановленіе о наслѣдствахъ см. въ 11 ст. Греческаго Закона; 27 и 28 ст. Вирт. Зак. въ Сард. Улож. сказано: сонаслѣдники и соучастники въ раздѣлѣ собственности (2206). О кредиторахъ умершаго ст. 2211—2213. См. нѣкоторыя другія привиллегіи названныя ипотеками въ ст. 2205 и 2209. Привиллегированныя взысканія получаютъ по Сардинскому Уложенію только тогда преимущественную силу, когда были вписаны въ ипотекарныя книги (ст. 2002) исключая; a) издержки судебныя, издержки на похороны должника, на его леченіе въ теченіи послѣдняго года и другія подобныя (ст. 2156); в) поземельныя и нѣкоторыя другія подати (ст. 2195). Ипотека, лежащая на имѣніи администраторовъ и хранителей суммъ существуетъ со дня или ихъ назначенія распорядителями оныхъ или полученія имѣнія въ свое завѣдываніе или со дня принятія обезпеченія. Ипотека за судебныя издержки считается со дня вписанія оной (ст. 2196, 2198 и 2201).

дару полученному во время брака, и вырученныя за ея имѣніе, и долги съ мужемъ или по его требованію сдѣланные (1), равно какъ утраты, нанесенныя недвижимому ея имѣнію (2) и произшедшія по управленію симъ имѣніемъ (3). Брачнымъ договоромъ можетъ быть опредѣлено на какую исключительно часть собственности будетъ распространяться ипотека, но нельзя вовсе отмѣнить оную (Код. Нап. ст. 2140) (4) Греческій Законъ признаетъ незаконною всякую сдѣлку, клонящуюся къ избѣжанію сей ипотеки (ст. 61). Въ Папскихъ Владѣніяхъ право на обезпеченіе собственности жены продолжается въ теченіи всей ея жизни и 3 мѣсяца послѣ ея смерти (Зак. 1843 г. ст. 133).

§ 7. Право несовершеннолѣтнихъ и всѣхъ лицъ, состоящихъ подъ опекою или попечительствомъ, обращается на имѣніе опекуновъ по Французской системѣ въ обезпеченіе управленія ввѣреннымъ имъ имѣніемъ (5) со дня изъявленія ими желанія вступить въ таковое управленіе, по

---

(1) Кодекса Нап. ст. 2135.
Улож. Неап. ст. 2034—2039.
Сард. ст. 2174.

Въ первомъ случаѣ, со дня совершенія брака, о второмъ, со дня открытія наслѣдства или вступленія дара въ законную силу, въ третьемъ, со дня совершенія сдѣлокъ.

Закона Греческаго ст. 11.
— Вирт. ст. 28.
— Бавар. ст. 12.

(2) Зак. Бавар. ст. 12. Вирт. 17.

(3) Зак. Греческ. ст. 11.

(4) То же Неапол. Улож. ст. 2034—2039.

(5) Кодек. Нап. ст. 2175.
Улож. Нап. ст. 2034—2039.
Сард. ст. 2172, 2173 со дня принятія имѣнія въ распоряженіе, а на вотчима со дня вступленія его въ бракъ съ матерью несовершеннолѣтняго (ст. 2174). То же по Поск. Зак. ст. LXIII.

Примѣчаніе. По совѣщанію родственниковъ можетъ быть опредѣлено имѣніе, на которое должна простираться ипотека (Кодекса Наполеона ст. 2141, Неаполит. Ул. ст. 2034—2039).

Германской же системѣ (1) опекунъ, предъявившій въ срокъ годовые отчеты, не обязанъ представлять обезпеченія сего рода; но даетъ оное въ охраненіе движимости, поступившей въ его управленіе, и утратъ, кои послѣдовали въ теченіи онаго (2). Съ цѣлью уменьшить количество требуемаго отъ опекуновъ обезпеченія, Баварскій Законъ (ст. 20) велитъ отдавать нѣкоторыя движимыя вещи въ сохраненіе подъ вѣрное обезпеченіе.

§ 8. Обязанность вписанія ипотеки, упомянутой въ § 5 подъ № 1 лежитъ на самихъ тѣхъ лицахъ, кои подлежатъ отвѣтственности и со стороны непосредственнаго ихъ начальства (Сард. Ул. 2219, 2220 и 2228). Вписанія ипотеки могутъ требовать и всѣ тѣ, коихъ интерессы прикосновенны къ дѣламъ отчетности означенныхъ лицъ.

§ 9. Обязанность внесенія ипотеки жены лежитъ по Кодексу Наполеона на ея мужѣ (3). Могутъ требовать наложенія оной: мѣстный Королевскій Прокуроръ, родные, а при неимѣніи ихъ, и постороннія лица, равно какъ и сама жена (4); а по Баварскому Закону (ст. 104) родственники и Трибуналъ, въ присутствіи коего совершенъ актъ бракосо-

---

(1) Бав. ст. 20 сумма обезпеченія опредѣляется ипотекарнымъ хранилищемъ.
Вирт. ст. 33 и 37.
Греческ. ст. 12 и 13.

(2) Зак. Бав. ст. 20.
Вирт. ст. 33 и 37.
Греческ. ст. 12 и 13.

(3) Кодекса Нап. ст. 2136.
Улож. Неап. ст. 2034—2039.
— Сард. ст. 2221, 2222 и 2232.
Зак. Греч. ст. 61.

(4) Кодекса Нап. ст. 2138 и 2139.
Улож. Неап. ст. 2034—2036.
— Сард. ст. 2222 и 2232.
Зак. Греч. ст. 61 о постороннихъ лицахъ не упомянуто.
Тоск. ст. XCVIIIX и CIX.

четанія. Трибуналъ сей обязанъ поставлять въ извѣстность жену о правахъ ея на ипотеку. По Виртембергскому Закону (ст. 29) означенную обязанность должно выполнять, въ самое время совершенія брака, начальство, дѣлавшее рядную запись. Сама жена, ея отецъ или опекунъ могутъ требовать обезпеченія во всякое время. По Неаполитанскому Уложенію (ст. 2027) Нотаріусы, свидѣтельствующіе сдѣлку о приданомъ, обязаны въ теченіи 20 дней вписать оную въ ипотекарныя книги (ст (2028).

§ 10. Обязанность обезпеченія въ пользу лицъ, находящихся подъ опекою лежитъ на опекунахъ, завѣдывающихъ ихъ собственностію (1); и на преемникахъ ихъ (2) Subrogés tuteurs. По кодексу Наполеона (ст. 2138), при не исполненіи ими сего долга, требуетъ наложенія ипотеки мѣстный Королевскій Прокуроръ. Уполномочены на то какъ само несовершеннолѣтнее лице, такъ и родственники его, а при неимѣніи ихъ, другія лица (3). Въ Королевствѣ обѣихъ Сицилій мирные Судьи допускаютъ исполненіе семейныхъ сдѣлокъ не прежде, какъ удостовѣрившись, что ипотека наложена на опекуновъ (Гражд. Улож. ст. 2031) та

---

(1) Кодекса Наполеона ст. 2136.
Улож. Неап. ст. 2022, 2034—2039.
— Сард. ст. 2224 и 2225.
Зак. Бавар. ст. 104.
— Греческ. ст. 61.

(2) Кодекса Наполеона ст. 2137.
Улож. Неап. ст 2024—2026, 2034—2039.
Зак. Греческ. ст. 61 и на семейномъ Совѣтѣ.
Бав. ст. 104.

(3) Кодекса Наполеона ст. 2139.
Улож. Неап. ст. 2024—2026, 2034—2036.
Сард. ст. 22 и 23.
Зак. Бавар. ст. 104 безъ ограниченія.
— Греческ. ст. 61.
— Тоскан. ст. XCVIII, XCIX.

же обязанность возложена Сардинскимъ Уложеніемъ на разныя должностныя лица, свидѣтельствующія цѣлость имѣнія, поступающаго подъ опеку (ст. 2226. 2227).

§ 11. Ипотеки сдѣлочныя установлены быть могутъ только между лицами, пользующимися правомъ отчуждать свою собственность (1). При совершеніи условія о таковой ипотекѣ должны быть соблюдены узаконенныя правила (2). Искъ, обезпеченный ипотекою, долженъ быть приведенъ въ опредѣленную сумму (3), а имѣніе, долженствующее слу-

(1) Код. Нап. ст. 2121 и 2124.
Улож. Неап. ст. 2010.
— Сард. ст. 2184.
Зак. Бав. ст. 14.
— Греч. ст. 15. Тоже по Римскимъ Зак. Thibaut § 645.
— Вирт. ст. 18 и 19. Женщина, съ согласія опекуна, можетъ отвѣчать залогомъ за 3-е лице только по сдѣланіи ей въ полномъ Совѣтѣ ипотекарнаго хранилища внушенія о послѣдствіяхъ принимаемаго ею на себя обязательства (ст. 21). По отвѣтственности замужней женщины за мужа соблюдается то же правило; но по совершеніи залога нужно согласіе опекуна на то назначеннаго, а по отвѣтственности 3-го лица достаточно на то согласіе мужа (22). При владѣніи общимъ имѣніемъ, мужъ можетъ заложить оное и безъ согласія жены (ст. 24).
Тоск. IXXV.

(2) Кодекса Нап. ст. 2127.
Улож. Неап. ст. 2013.
— Сард. ст. 2187.
Зак. Бавар. ст. 15.
— Тоск. ст. LXIX. Голланд. ст. 1277.

(3) Кодекса Нап. ст. 2132. При чемъ пояснено, что по иску, образующемуся изъ обязательствъ условныхъ въ отношеніи къ его существованію или неопредѣленнымъ въ отношеніи его цѣнности, нельзя требовать ипотеки иначе, какъ объявивъ приблизительную онаго цѣну.
Улож. Неап. ст. 2015—2019.
Сард. ст. 2193.
Зак. Бавар. ст. 19.
Греческ. ст. 9 и 17.

жить обезпеченіемъ означается съ точностію (1). По сему будущее имѣніе не можетъ быть подвержено сдѣлочной ипотекѣ (2). Но по Кодексу Наполеона (ст. 2130) и Неаполитанскому Уложенію (ст. 2015—2019) должникъ, признавая, что данная имъ ипотека недостаточна на обезпеченіе иска, можетъ возложить на себя обязанность присоединить къ данной имъ ипотекѣ каждое пріобрѣтенное имъ въ послѣдствіи имѣніе. Тоже постановлено въ Тосканскомъ Законѣ (ст. IXXXV), но дополнительное имѣніе должно быть опредѣленнаго количества. Голландское Уложеніе не дозволяетъ кредитору требовать дополнительной ипотеки (ст. 1222).

§ 12. По Голландскому Гражданскому Уложенію можетъ быть внесено въ условіе, что кредиторъ получитъ право требовать продажи имѣнія лишь только послѣдуетъ неустойка въ платежѣ капитала или процентовъ (ст. 1223) (3); а по Прусскому (ст. 44), должникъ можетъ возложить на себя обязанность не отдавать имѣніе подъ новыя ипотеки; но сіе имѣетъ силу только въ отношеніи частныхъ сдѣлокъ. По Австрійскому Уложенію (ст. 1371 и 1732) признаются

Вирт. ст. 10.
Тоск. ст. LXXIX. Голланд. ст. 1211.

(1) Кодекса Нап. ст. 2129.
Улож. Неап. ст. 2015—2019.
— Сард. ст. 2189 и 2190.
Зак. Бавар. ст. 11.
Вирт. ст. 10.
Греческ. ст. 19.
Тоск. LXXII, LXXVII.
Голланд. ст. 1219.

(2) Кодекса Нап. ст. 2129.
Зак. Греческ. ст. 19. Голланд. ст. 1220.
По Римскому праву, дозволялось распространять сдѣлочную ипотеку и на будущія имущества.
L. C. Dig, De pignorib. et hyp.

(3) Уложеніе сіе дозволяетъ включать и условіе о томъ, чтобы должникъ не отчуждалъ имѣнія подлежащаго ипотекѣ (ст. 1220).

не соотвѣтствующими сущности ипотеки и залогу условія, коими полагается: а) уступка кредитору доходовъ съ имѣнія, подверженнаго ипотекѣ или собственности оной по истеченіи срока займа; б) запрещеніе должнику отчуждать то имѣніе другому или подвергнуть оное новой ипотекѣ, в) и запрещеніе кредитору требовать продажи имѣнія. Къ послѣднимъ двумъ пунктамъ въ Виртембергскомъ Законѣ (ст. 41) присоединено запрещеніе обращать въ залогъ собственность (1).

§ 13. Миттермайеръ защищаетъ постановленіе Берн. Гражданскаго Уложенія ст. 946, по коему въ актѣ о залогѣ (Gültbrief) нельзя установить ни срока платежа (Verfall Tag) ни запрещенія на выкупъ долга (ünauflösslichkeit). По его мнѣнію затруднительное положеніе должника, въ которое онъ можетъ быть поставленъ если уплата долга будетъ отъ него потребована при неблагопріятныхъ обстоятельствахъ, оправдываетъ сіе постановленіе; но при томъ означенное Уложеніе дозволяетъ кредитору требовать уплаты, когда онъ угрожаемъ упадкомъ состоянія должника (ст. 950) (2). По закону Кантона Тюрговіи 1832 Іюля 20 заемное письмо должно быть дано на срокъ не менѣе, какъ на три года § 62.

§ 14. Сдѣлочныя ипотеки получаютъ силу со дня вписанія ихъ въ ипотекарныя книги (3). Передача права

---

(1) По Римскому праву почиталось ничтожнымъ условіе о непродажѣ имѣнія или объ удержаніи онаго при неустойкѣ (lex commisoria); но оное имѣло силу, если было подкрѣплено присягою или заключалось въ дополнительной сдѣлкѣ вслѣдъ за установленіемъ ипотеки совершенной. Thibáut § 649.

(2) Archiv für die Sivilistische Praxis T. 19 стр. 128.

(3) Кодекса Нап. ст. 2134.
Улож. Неап. ст. 2034—2039.
— Пруск. — 391 и 411.
— Австр. — 1368.
Зак. Австр. ст. 1, 2, 9 и 10.

ипотеки совершается новымъ вписаніемъ оной на имя того лица, къ кому поступила.

§ 15. О наложеніи сдѣлочной ипотеки просить могутъ по нѣкоторымъ законамъ и не одни кредиторы, но и тѣ, коимъ они должны (1), и поручители должника, если кредиторъ его упустилъ то сдѣлать (2); и даже самъ должникъ (3).

§ 16. Ипотекарныя сдѣлки, совершенныя въ чужихъ краяхъ не имѣютъ силы, если не дозволены особымъ дипломатическимъ закономъ (4). По Неаполитанскому Закону таковыя сдѣлки могутъ быть обезпечены ипотекою по опредѣленію Суда (ст. 2014).

§ 17. Существованіе ипотеки въ пользу одного лица не лишаетъ собственника имѣнія права передать то имѣніе третьему лицу или дать на означенное имѣніе новую ипотеку (5). Баварскій (ст. 45) и Виртембергскій (ст. 93) Законы пояснили, что должникъ не можетъ, безъ согласія кредитора, отяготить имѣніе такими сдѣлками, исполненіе коихъ уменьшитъ цѣнность оной. По Баварскому Уложенію

См. тѣ же законы.

(1) Зак. Бав. ст. 104.
— Греч. — 61.

(2) Зак. Бав. ст. 104.
— Греч. ст. 61.

(3) Зак. Бав. ст. 104.

(4) Кодек. Нап. ст. 2728.
Улож. Сард. ст. 2188; впрочемъ сдѣлки, совершенныя Королевскими Консулами, имѣютъ силу.
Зак. Тоск. ст. LXX.

(5) Кодекса Нап. ст. 2181 и 2182.
Улож. Неап. ст. 2082—2096.
— Прусс. — 436, 437—439, 511.
— Австр. — 454 и 455.
Зак. Бавар. ст. 44 и 53.
— Греческ. ст. 33.

(ст. 58) и кредиторъ можетъ передать ипотеку другому лицу, или отдать имѣніе, оною объемлемое, въ обезпеченіе за свой долгъ.

§ 18. Судебная ипотека опредѣляется рѣшеніями подлежащаго правительственнаго мѣста, облеченными законною формою (1). По Неаполитанскому (ст. 2009) и Сардинскому (ст. 2178) Уложеніямъ ипотека, по актамъ судебно-утвержденнымъ, можетъ быть наложена только со дня истеченія назначеннаго въ нихъ срока (2).

§ 19. Ипотекѣ подлежатъ: 1-е недвижимыя имѣнія, могущія быть предметомъ сдѣлокъ и движимость, причисляемая къ онымъ, 2-е доходы съ того имѣнія, собранныя въ теченіи существованія ипотеки (3). Въ нѣкоторыхъ законахъ къ сему присоединены: а) имѣнія, по условію отданныя въ пользованіе на время или навсегда за ежегодную плату (emphytèose) (4); б) доходы отъ правительства получаемые (5). По Неаполитанскому Уложенію (ст. 2005)

---

(1) Кодекса Напол. ст. 2123.
Улож. Неапол. ст. 2009
Сардин. ст. 2177, 2180—2182.
Зак. Вирт. ст. 46 и 47.
Греческ. ст. 14.
Тоскан. ст. LXVII.

(2) Судебная ипотека, существовавшая у Римлянъ: pignus praetorium p. judiciale имѣла иный характеръ. Приговоръ Суда утверждалъ искъ противу лица (in factum vel ex judicato), отсюда pignus praetorium дозволеніе, Преторомъ данное, ввести кредитора во владѣніе имѣніемъ отсутствующаго должника и по истеченіи опредѣленнаго срока дозволеніе продать то имѣніе sub hasta. Pothier. Pand. T. 3 стр. 167 № 42 и 6.

(3) Код. Напол. ст. 2118; улож. Голланд. ст. 1210; Сардин. ст. 2168; Австр. ст. 448; Зак. Бавар. ст. 1; Виртемб. ст. 1 и 5.

(4) Улож. Сардин. ст. 2168.
Голланд. ст. 1210, или доходы съ недвижимаго деньгами или натурою, въ томъ числѣ право, называемое Beklemming.

(5) Улож. Сардин. ст. 2168.

ипотека, распространяющаяся на движимость, принадлежащую къ недвижимому имуществу, теряетъ сію силу при переходѣ оной къ третьему лицу.

§ 20. Ипотека по существу своему не раздѣльна и распространяется на имущества какъ въ цѣломъ ихъ составѣ, такъ и на всѣ ихъ части и переходитъ на всѣ лица, къ коимъ они поступить могутъ (1). Она распространяется по сему и на всѣ приращенія, какія получитъ, какъ то строенія и тому подобное (2). О плодахъ упоминается, что изъ нихъ только тѣ почитаются таковымъ приращеніемъ, кои еще не сняты (3). По Виртембергскому Закону (ст. 50) арендаторъ, заплатившій впередъ арендныя деньги, не можетъ быть лишенъ доходовъ его аренды за текущій годъ;

По Римскому Праву могли быть подвергаемы ипотеки и движимыя вещи. D. 13. L. De. pign.
est tota in toto, et tota in qnàlibet parte

(1) Кодекса Нап. ст. 2114.
Улож. Австр. ст. 457.
— Неап. ст. 2000—2004.
— Сард. ст. 2163, 2168.
Голланд. ст. 1209.
Пруск. ст. 443—446, 492, 494.
Зак. Бав. ст. 11, 54.
Греч. ст. 26.

(2) Кодекса Нап. ст. 2133, 2118.
Улож. Неап. ст. 2015—2019.
— Сард. ст. 2192.
— Австр. ст. 457, 1180.
— Прусск. ст. 44и—446, 470, 471. Тоже по Римск. Праву Thibaut § 646.

(3) Улож. Пруск. ст. 457.
— Бавар. ст. 33.
Тоже по Римск. Праву Thibaut § 646.
Зак. Вирт. ст. 49, съ поясненіемъ, что когда принадлежащая къ имѣнію движимость подвержена ипотекѣ совокупно съ тѣмъ имѣніемъ, тогда къ числу оной принадлежитъ и та, которая будетъ пріобрѣтена послѣ совершенія акта (ст. 51).

но если имѣніе будетъ секвестровано до снятія плодовъ, то убытки за оные взыскивать онъ можетъ съ цѣны залога, а по Прусскому Уложенію (ст. 477) арендаторъ, предварительно уплатившій арендныя деньги можетъ совершенно охранить свои доходы, вписавъ означенную плату въ надлежащія книги. Въ другихъ законахъ общимъ правиломъ выражено, что собственность не полная поступаетъ въ обезпеченіе съ тѣми ограниченіями, кои на ней лежатъ (1). Въ семъ смыслѣ пояснено законами: Баварскимъ (ст. 35) и Греческимъ (ст. 27) что на движимыя вещи, уступленныя третьему лицу, ипотекарный кредиторъ не имѣетъ права, равно какъ и на недвижимое имѣніе, отдѣльно заложенное изъ того, которое поступаетъ въ ипотеку (Греч. Зак. ст. 28); что ипотекѣ не можетъ быть подчинена собственность, пожизненно принадлежащая ея владѣльцу (Бав. Зак. ст. 3); но что пользованіе доходами на срокъ, не препятствуетъ примѣненію сего правила, ибо право сіе остается не нарушимымъ (ст. 3). Нѣкоторыя Уложенія распространяютъ на все имѣніе должника, какъ настоящее такъ и будущее, *только* ипотеки по закону (2) и ипотеки судебныя (3). Виртембергскій Законъ требуетъ на всѣ случаи спеціальную ипотеку (ст. 10). Совершенно новое направленіе приняло Баварское Уложеніе постановивъ, что каждая ипотека упадаетъ на всю недвижимую собственность должника, исключая ограниченія, истекающія изъ закона или добровольной сдѣлки (ст. 11). Правило сіе внесено и въ Греческій Законъ (ст. 9).

---

(1) Кодекса Нап. ст. 2125.
Улож. Неап ст. 2010—2013.

(2) Кодекса Нап. ст. 2121.
Улож. Сард. ст. 2176.

(3) Кодекса Нап. ст. 2123.
Улож. Сард. ст. 2183.
— Неап. ст. 2009.

ГЛАВА II.

О хранилищахъ ипотекъ.

§ 21. По Французской системѣ ипотекарныя Хранилища даютъ гласность одному движенію сдѣлокъ и обезпеченію оныхъ. Ипотеки вписываются въ Камерѣ храненія оныхъ (bureau de conservation des hypothéques), вѣдомству коей подчинено вписываемое имѣніе (1).

§ 22. Германская система совокупила гласность сдѣлокъ съ гласностью имущества должниковъ и съ сею цѣлью требуетъ: 1) чтобы каждое пріобрѣтеніе недвижимой собственности дѣлаемо было не иначе, какъ со внесеніемъ перехода оной въ особенно заведенныя на то книги (2); 2) чтобы со стороны уступающаго имѣніе представлены были доказательства о принадлежности ему того имѣнія (3), 3) чтобы окончательному укрѣпленію собственности за

---

(1) Кодекса Нап. ст. 2146.
Улож. Неап. ст. 2040.
— Сард. ст. 2235.
Зак. Греч. ст. 84.

(2) Улож. Австр. ст. 31.
Голланд. ст. 639 и 671.
Зак. Вирт. ст. 56 и 60.
— Мекленбургъ-Шверинскаго 22 Дек. 1829 § 10.
— Веймарскаго 10 Окт. 1833 § 1 и 2.
— Прусскаго 31 Март. 1834.
См. Троплонга соч.

(3) Зак. Веймар. § 9.
— Бременскаго 833 § 23, 31 и 35.
Прусскій Законъ 31 Март. 1834 требуетъ сихъ доказательствъ и при вписаніи имѣнія въ ипотекарныя книги. Въ Виртембергскомъ Королевствѣ поземельная книга служитъ основаніемъ ипотекъ (ст. 56). Тамъ, гдѣ нѣтъ первой ипотека установляется не иначе, какъ по собраніи справокъ о правѣ собственности на имѣніе подвергаемое обезпеченію (ст. 58).

пріобрѣтателемъ предшествовало оглашеніе уступки (1); 4) чтобы всѣ сдѣлки на пользованіе недвижимою собственностію, равно какъ и повинности на ней лежащія, вносимы были также въ ипотекарныя книги (2).

§ 23. Оцѣнка имѣній, обезпечивающихъ иски, была послѣдствіемъ сихъ мѣръ (3). По Гессенскому закону 29 Октября 1830 года описаніе недвижимой собственности дѣлается на основаніи топографическихъ картъ. Первое же соединеніе ипотекарной системы съ кадастраціею введено Прусскимъ закономъ 31 Марта 1834 года (4). Особеннаго замѣчанія заслуживаетъ устройство сей части управленія въ Голландіи. Она раздѣляется на 32 округа. Въ каждомъ изъ нихъ находится Камера храненія ипотекъ и кадастра подъ главнымъ завѣдываніемъ Министра Финансовъ. Все Королевство снято на планъ по системѣ Французскаго кадастра (Cadastre parcellaire). Всѣ участки описаны по ихъ номерамъ. Приведеніе въ извѣстность измѣненій, коимъ они подвержены, возложено на Управленіе ипотеками. Онѣ чертятся на особенныхъ дополнительныхъ планахъ. Каждое таковое измѣненіе, произшедшее отъ присоединенія одной части къ другой или отъ раздѣленія оныхъ или из-

---

(1) По Закону Мекленбургъ-Шверинскому 22 Дек. 1829 г. § 12 и 15 вводъ во владѣніе совершается 6 недѣль спустя объявленія о сдѣлкѣ.

— Гессен. 21 Дек. 1836 § 4.

(2) Австр. Гражд. Улож. § 45.
Бернскаго — § 442.
§ 698.

(3) Бернскаго Улож. ст. 934.
По Закону Сент. Галл. § 5 и 14 собственники присягою утверждаютъ цѣну. Двѣ недѣли дается на опроверженіе оцѣнки (§ 20). Цѣновщики въ теченіи 4 лѣтъ отвѣчаютъ за оную (§ 25). По Люцернскому Закону 1831 г. въ теченіи 6 лѣтъ.
Зак. Вирт. 1825 г,

(4) Сей порядокъ служитъ въ Герцогствѣ Вестфальскомъ и Графствѣ Зигенъ.

мѣненія по актамъ или физическимъ причинамъ, отмѣчается въ означенной описи иногда уничтоженіемъ номера, иногда присоединеніемъ новаго въ концѣ. Сему помѣстному описанію соотвѣтствуетъ генеральный реестръ по именамъ собственниковъ. Въ него вносится, *по мѣрѣ совершенія актовъ*, имя, прозваніе, ремесло или занятіе, и жительство пріобрѣтателя. Подъ симъ ставятся номера участковъ кадастра. Въ прочихъ столбцахъ реестра описываются: свойство акта пріобрѣтенія, цѣна, въ немъ означенная, число, и № вписанія въ крѣпостный реестръ; — предъявленные на него иски, число томъ и № вписанія оныхъ, время и количество уплаты. На другомъ листѣ вписываются (au vecto): 1) замѣчанія, касающіяся земель и строеній; 2) вещественныхъ правъ; 3) сущность, происхожденіе и измѣненіе сихъ правъ съ указаніемъ прикосновенныхъ лицъ; 4) сумма долга, на нихъ упадающаго; 5) число, томъ и № явки тѣхъ правъ: 6) число и количество уплатъ; 7) погашеніе означенныхъ вещественныхъ правъ и ограниченій права собственности. Къ симъ двумъ реестрамъ, одному помѣстному, другому личному, присоединенъ алфавитъ по коему могутъ быть дѣлаемы пріисканія какъ въ томъ, такъ и въ другомъ (1). Въ Баваріи ипотекарные реестры содержатся мѣстнымъ судилищемъ и производятся нотаріальнымъ, безспорнымъ порядкомъ (ст. 86). Недовольные его распоряженіями могутъ принести жалобу высшему судилищу, разрѣшающему ихъ окончательно (ст. 94). Въ Виртембергскомъ

---

(1) Форму и количество разныхъ ипотекарныхъ книгъ смотри:
Код. Напол. ст. 2200—2203.
Улож. Сардин. ст. 2324 и 2325.
Зак. Виртемб. ст. 56, 58 и 62.
— Греч. ст. 84—89.
— Бавар. ст. 129.
О порядкѣ охраненія ипотекарныхъ книгъ въ Австріи см. сочиненіе Шейна, имѣющее тамъ почти офиціальный Авторитетъ.

Королевствѣ ипотекарные реестры содержатся управленіемъ общины, коей предоставлена и оцѣнка имѣній. Въ Саксенъ-Веймарѣ мѣстное ипотекарное начальство можетъ по своему усмотрѣнію увеличить обезпеченіе.

Вышеизложенныя правила показываютъ, что ипотекарныя Хранилища имѣютъ двѣ главныя обязанности: внесеніе въ книги ипотекъ и всѣхъ сдѣлокъ и свѣдѣній, относящихся до перехода собственности отъ одного лица къ другому, и до измѣненій въ цѣнности оной. Послѣдняя обязанность исполняется разнообразно: или съ изложеніемъ вкратцѣ актовъ (1) (in extracto, inscription) или во всей ихъ полнотѣ (2) (in extenso, transcription). Французская ипотекарная система не требуетъ соблюденія ни того ни другаго обряда при уступкахъ собственности (Гражд. Улож. ст. 1583), что самими Королевскими Камерами признано величайшимъ вредомъ (3); напротивъ того въ нѣкоторыхъ государствахъ Германіи, къ большему охраненію собственности, присоединяется къ означеннымъ двумъ обрядамъ и вводъ во владѣніе (4).

ГЛАВА III.

О порядкѣ вписанія ипотекъ.

§ 24. Первые слѣды гласности ипотекъ видны въ эпоху феодальнаго управленія, когда властелины, для охраненія

---

(1) По улож. Австр. ст. 431.

(2) По улож. Прус. ст. 156.
— Баден. ст. 1583.
— Папскихъ Владѣній гл. VIII.
— Голланд. ст. 671.

(3) Tropelong. Des privilèges et Hypolthèques Introd. стр. 65.

(4) Какъ-то: въ Австріи (ст. 437), Бременѣ, Мекленбургѣ.

доходовъ своихъ земель, дѣлали подробныя описи онымъ съ означеніемъ всѣхъ лежавшихъ на нихъ взысканій (1). Примѣры сіи отразились на новѣйшихъ учрежденіяхъ. Французская система требуетъ вписанія только частныхъ ипотекъ (2). Вредъ, наносимый негласными ипотеками, былъ такъ ощутителенъ, что многія уложенія, подражавшіе Кодексу Наполеона, подчинили вписанію и ипотеки, по закону налагаемыя: въ Германіи же гласность всѣхъ взысканій установилась какъ послѣдствіе феодальныхъ обычаевъ. Самый замѣчательный примѣръ прочнаго образованія оной данъ закономъ Фридриха Великаго въ 1783 году. Во Франціи, при уступкѣ кредиторомъ своего права на ипотеку, нѣтъ обязанности заявить оную; отсюда возможность къ уступкѣ одной и той же ипотеки нѣсколькимъ лицамъ, изъ коихъ одно можетъ воспользоваться явкою во вредъ другаго. Въ Баваріи (ст. 26 § 9 и ст. 53), въ Пруссіи (ст. 199 и 200), въ Виртембергскомъ Королевствѣ (ст. 84 и 85), Саксъ-Веймарѣ (ст. 80, 271 и 277), въ Солернѣ (ст. 867), Висмарѣ (ст. 16) и Бременѣ (ст. 117—123) уступка сія можетъ быть дѣлаема не иначе, какъ со внесеніемъ оной въ ипотекарныя книги.

§ 25. Ипотеки вписываются или по просьбѣ лицъ, имѣющихъ на нихъ право, или по распоряженію начальства (3). Вписаніе ипотеки должно содержать въ себѣ означеніе:

---

(1) Odier. Des Systêmes hypothécaires. стр. 22.
Troplong. Preface des Hypothèques стр. XVIII.

(2) То же правило принято въ Королевствѣ обѣихъ Сицилій, въ Баденѣ, на Іоническихъ островахъ, въ Рейнскихъ провинціяхъ, Баваріи и Брунсвикѣ.

(3) Въ Баваріи каждое ипотекарное хранилище, бывъ увѣдомлено о лишеніи кого либо права распоряжать своею собственностію, вписываетъ о томъ безъ отлагательства въ книги и засимъ не вноситъ въ оныя никакихъ новыхъ его сдѣлокъ (ст. 7); но прежнія впи-

1-е Имени и фамиліи кредитора, его ремесла, если онымъ занимается, и мѣста жительства (1).

2) Имени должника и другихъ свѣдѣній о его личности (2).

3) Года, мѣсяца и числа акта и его сущности (3).

4) Сложности суммы иска и срока уплаты по оному (4), но по Французской системѣ ипотеки, въ силу закона и судебнаго приговора налагаемыя, могутъ распространяться и на неопредѣленную сумму (5).

санія имѣютъ силу, хотя бы актъ иска былъ утвержденъ и послѣ того запрещенія (ст. 74). См. Сардин. улож. ст. 2256 и 2257.

(1) Код. Напол. ст. 2152. Улож. Неапол. ст. 2046. Сардин. ст. 2241. Голланд. ст. 1234. } Мѣсто жительства полагается въ округѣ ипотекарнаго хранилища; но кредиторъ, вмѣсто онаго, можетъ избрать другое.

См. также: Код. Напол. ст. 2148.
Улож. Неапол. ст. 2041—2050.
Сардин. ст 2243.
Зак. Греч. ст. 68.
Бавар. ст. 22
Вирт. ст. 187
Голланд. ст. 1831 } безъ означенія мѣста жительства.
Тоскан. LXXXII.

(2) Смотри тѣ же узаконенія.
Лица умершія упоминаются однимъ означеніемъ ихъ имени Кодек. Нап. ст. 2149. Улож. Неап. ст. 2040. Зак. Греч. ст. 71. Виртембергскій Законъ (ст. 187) требуетъ чтобы въ числѣ таковыхъ свѣдѣній были и всѣ тѣ, кои относятся до брачныхъ сдѣлокъ.

(3) Смотри тѣ же узаконенія и Бавар. Зак. ст. 19.
Баварскій Законъ (ст. 22) требуетъ описанія и всѣхъ переходовъ собственности, въ актѣ упомянутыхъ.

(4) Смотри тѣ же узаконенія.
По Зак. Бавар. (ст. 19) акты, въ коихъ оно не означено приводятся въ опредѣленность или по соглашенію участвующихъ сторонъ или по опредѣленію Суда.

(5) Кодек. Нап. ст. 2193.
Улож. Неап. ст. 2047.
— Сард. ст. 2245.

5) Рода и положенія собственности, на которую проситель желаетъ имѣть ипотеку. Сими послѣдними свѣдѣніями ограничиваются одни узаконенія, по Французской системѣ начертанныя (1), не требуя даже соблюденія и оныхъ для ипотекъ по закону и судебному опредѣленію (2). Но по Германской системѣ вписаніе ипотеки не иначе можетъ послѣдовать, какъ по удостовѣреніи, что должникъ значится собственникомъ имѣнія, на которое налагается ипотека (3). Особенныя осторожности касательно ипотекъ по закону и судебному опредѣленію изложены въ 69 ст. Греческаго Закона. По Виртембергскому Закону ипотекарное хранилище обязано увѣдомить кредитора о положеніи таковаго имѣнія и даже приступить къ оцѣнкѣ онаго (ст. 183 и 184). Участвующія стороны могутъ и сами сдѣлать оцѣнку, вписавъ однако способъ оной (ст. 12). Когда же нѣтъ на то общаго согласія, то кредиторъ имѣющій актъ, дающій вообще право на ипотеку, можетъ требовать чтобы цѣна залога въ полторы суммы равнялась иску (ст. 13 и 185), исключая обезпеченія женъ и дѣтей, по коему оцѣнка должна быть равна иску (ст. 13). Баварскій Законъ требуетъ приведенія въ извѣстность всѣхъ измѣненій, коимъ могла подвергнуться цѣнность собственности какъ то лежащихъ на ней податей, повинностей (fidei-commis) и тому подобныхъ (ст. 22); а по Голландскому Уложенію (ст. LXXXV) и Тосканскому Закону (ст. 1235) описаніе имѣнія должно быть сдѣлано по книгамъ кадастра.

---

(1) Смотри приведенныя статьи къ пункту 1-му.

(2) Кодекса Нап. ст. 2148.

Улож. Неап. ст. 2042.

У Римлянъ ипотека могла быть установлена и изустно. L. 4. Dig. De pignorib. et hyp.

(3) Улож. Прусск. ст. 406.

Зак. Вирт. ст. 58, 59, 180—182.

Тоже правило существовало у Римлянъ. L. 15, § 1. De pignorib. et hyp.

§ 26. Германская система допускаетъ и предварительное вписаніе исковъ (prénotation): когда право на ипотеки доказано достаточными актами, но еще не выполнены какія либо второстепенныя формальности (1) или когда искъ утвержденъ первою инстанціею суда (2). Мѣра сія по совершенномъ утвержденіи права кредитора даетъ его иску старшинство со дня означеннаго предварительнаго вписанія (3).

§ 27. По Тосканскому Закону (LXXXVI) вписаніе ипотеки можетъ сдѣлано и до истеченія срока, назначеннаго въ актѣ; но Французскій Законъ 3 Сентября 1807, Неаполитанское (ст. 2009) и Сардинское (ст. 2217) Уложенія сіе запрещаютъ:—По Греческому Закону (ст. 74) участвующія стороны, или судебное мѣсто, могутъ требовать вписанія свѣдѣній, поясняющихъ ипотеку, но когда въ означеніи оной сдѣланы существенныя поясненія, дѣлающія оную ничтожною, тогда и старшинство ипотеки установляется со дня поясненія тѣхъ свѣдѣній всѣми необходимыми подробностями.

§ 28. При нѣкоторыхъ обстоятельствахъ на вписаніе ипотеки даны особенные сроки:

---

(1) Зак. Бав. ст. 30.
Улож. Австр. ст. 453.
Зак. Греч. ст. 23 По неполнотѣ доводовъ Хранилища ипотекъ сами даютъ вписанію сей видъ (ст. 63).
— Вирт. ст. 195—197.

(2) Зак. Греч. ст. 23. На обращеніе предварительнаго вписанія въ полную ипотеку данъ 30 дневный срокъ (ст. 83).
Подобное предварительное вписаніе см. въ ст. 2254, 2265 Сард. Уложенія.

(3) См. тѣже узаконенія и Греч. Зак. ст. 24.
Виртембергскій законъ (ст. 32) дозволяетъ налагать предварительное запрещеніе на имѣніе, которое мужъ пріобрѣсть можетъ если у него не будетъ во время обезпеченія его недвижимой собственности.

По Тосканскому Закону (ст. CXIV) кредиторамъ, имѣющимъ преимущественное право на какую нибудь собственность, уступленную другому лицу прежде вписанія ихъ ипотеки, предоставлено на то 30 дней, считая сей срокъ со дня вписанія означенной уступки. Если 30 дней истекли до времени съ коего они имѣютъ право на ипотеку, то имъ удерживаются тѣ 30 дней, кои тогда получаютъ обратное дѣйствіе; если же срокъ начался до того, то имъ оставляется столько дней, сколько нужно на пополненіе 30 дней. Въ пользу ипотекъ, установляемыхъ по Закону данъ мѣсячный срокъ на вписаніе таковой ипотеки, считая оный со дня открытія на то права, такъ что другія ипотеки, наложенныя въ теченіи сего срока не вредятъ оной (ст. C). Если бы тотъ, кто обязанъ былъ ходатайствовать о соблюденіи сего обезпеченія умеръ въ теченіи означеннаго срока, не исполнивши таковой осторожности, то лице, вступившее въ его обязанности, не имѣетъ права на увеличеніе мѣсячнаго срока (ст. CI), и каждая ипотека по Закону, внесенная по истеченіи того срока, считается уже со дня вписанія, а не со дня открытія права на оную (ст. CII); виновные же въ означенномъ упущеніи подлежатъ за то отвѣтственности (ст. CIII). Кредиторамъ умершаго должника дано 2 мѣсяца со дня его смерти на вписаніе своихъ исковъ, иначе сдѣлки наслѣдника могутъ имъ вредить (ст. XC). Подобно сему установленъ въ Сардинскомъ Уложеніи 3 мѣсячный срокъ на вписаніе взысканій, значащихся въ § 5, подъ буквами b, h, i. (ст. 2210, 2207, 2205), мѣсячный подъ буквою к. Срокъ сей считается въ отношеніи имѣній, вновь пріобрѣтенныхъ внѣ округа гдѣ вписана ипотека, со дня таковаго пріобрѣтенія (ст. 2214). Два мѣсяца назначено на вписаніе ипотеки упомянутой въ § 5, подъ № 2 и 3 (ст. 2222). По Неаполитанскому Уложенію (ст. 2075 и 3076) кредиторъ можетъ не только прежде вписанія пере-

дачи имѣнія третьему лицу вписать его право въ ипотекарныя книги, если оно существовало прежде отчужденія того имѣнія, но и въ теченіи двухъ недѣль спустя. Послѣ смерти мужа, жена, прежде того не обезпечившая своего имѣнія, должна просить наложенія ипотеки въ теченіи одного года. Она можетъ вписать оную и послѣ того, но старшинство имѣетъ уже не со времени заключенія брачнаго договора, а со дня вписанія (ст. 2038). Подобное правило дано въ статьѣ 2033 касательно несовершеннолѣтнихъ (1). Въ означенныя права вступаютъ и наслѣдники жены и несовершеннолѣтнихъ, имѣя срокомъ или годъ отъ времени открытія наслѣдства или тотъ, который оставался для самихъ означенныхъ лицъ по содержанію 2032 и 2033 статей (ст. 2033). По Баварскому (ст. 21) и по Греческому Законамъ кредиторъ, подъ страхомъ штрафа, обязанъ сообщить должнику копію внесенной ипотеки въ теченіи 8 дней отъ вписанія оной (ст. 70). По Голландскому Уложенію для вписанія ипотеки на купленное имѣніе, равно какъ и по случаю раздѣла имѣнія наслѣдниками, назначено 8 дней (ст. 1227 и 1228).

§ 28. По Баварскому Закону (ст. 21) никакая ипотека не можетъ быть вписана безъ предварительнаго извѣщенія должника о представленномъ на него взысканіи. Оно дѣлается за 8 дней по ипотекамъ Закона или судебнаго приговора, и за 30 по сдѣлочнымъ актамъ (ст. 109), о предварительныхъ явкахъ извѣщается онъ уже по внесеніи оныхъ (ст, 108) (2). По Виртембергскому Закону (ст, 198) ипотека, установленная въ силу закона (см. § 5), можетъ быть вписана и безъ согласія должника если право пред-

---

(1) Въ Великомъ Герцогствѣ Тосканскомъ назначены на сіи случаи 5 лѣтній срокъ (ст. 149). Въ Іоническихъ островахъ 1 годъ (ст. 1971).

(2) То же по Вирт. Зак. ст. 200.

ставленія ручательства оспариваемо; въ противномъ случаѣ она вносится только по сдѣланіи ему двукратнаго вызова, когда при томъ искъ основанъ на Законѣ или публичномъ актѣ (ст. 199). Сдѣлки, совершенныя предъ самымъ открытіемъ несостоятельности, признаются въ нѣкоторыхъ законахъ ничтожными; равно какъ и ипотеки, въ теченіи сего срока наложенныя (1): Подобно сему недѣйствительны ипотеки. вписанныя на наслѣдство послѣ открытія онаго или на такое, которое принято безъ долговъ на немъ лежащихъ (Sous bénéfice d'inventaire) (2).

§ 30. Извѣщеніе должника о требуемомъ вписаніи ипотеки требовало и указанія средствъ къ разсмотрѣнію его возраженій. По Прусскому Уложенію (ст. 422, 424 и 425). должникъ, не смотря на вписаніе ипотеки, можетъ оспаривать дѣйствительность акта, на коемъ она основана, пока оный находится въ рукахъ того, кому онъ данъ; но для удержанія сего права въ отношеніи третьяго лица надобно чтобы о томъ положительно было упомянуто въ реестрахъ, и чтобы сіе было сдѣлано въ теченіи мѣсяца со дня вписанія акта. По Баварскому Закону (ст. 16) онъ не можетъ протестовать противу ипотеки подъ тѣмъ предлогомъ, что акты, на коихъ она основывается, не даютъ права на

---

(1) Кодекса Нап. ст. 2146, въ теченіи 10 дней. См. ст. 443 Устава о торговли.

Улож. Неап. ст. 2034 и 2036. Улож. Сард. ст. 2218.

Зак. Греч. ст. 66.

(2) Кодекса Нап. ст. 2146.

Улож. Неап. ст. 2034—2039. Въ Неаполитанскомъ Уложеніи присовокуплено: исключая тотъ случай, когда не стало времени на вписаніе акта на ипотеки: какъ то предполагается, когда не прошло двухъ недѣль отъ совершенія того акта до кончины принявшаго на себя обязанность (promettente) ст. 2040.

Зак. Бав. ст. 75.

— Греч. ст. 65.

оную; но можетъ (ст. 46) доказывать недѣйствительность тѣхъ актовъ. Равномѣрно можетъ онъ отвергать (въ теченіи 30 дней) искъ денежный по не означенію суммы онаго (ст. 47). По истеченіи сроковъ, упомянутыхъ въ 109 статьѣ онъ можетъ представлять возраженія противу истца, но въ отношеніи 3-хъ лицъ дѣйствуютъ статьи 25, 26, 47 и 83 (ст. 111). Тотъ, противу кого внесена предварительная явка (prénotation) можетъ требовать чтобы она въ теченіи мѣсяца была облечена въ форму полной ипотеки—развѣ кредиторъ докажетъ законныя тому препятствія (ст. 113). Лице пріобрѣвшее имѣніе отъ должника можетъ оспаривать ипотеку только тогда, когда прежде наложенія оной успѣлъ вписать актъ пріобрѣтенія (ст. 26). Должникъ не можетъ также, безъ предварительнаго протеста оспаривать ипотеки (ст. 26). Нельзя требовать вписанія ипотеки противу лица, которое пріобрѣло имѣніе отъ должника тогда какъ актъ, на коемъ основывается ипотека относится къ одному сему послѣднему; обратно, возраженія противу дѣйствительности долга, утвержденнаго вписаніемъ ипотеки, не можетъ быть дѣлаемо должникомъ противу того, кому передано право ипотеки; развѣ, предварительно вписанію будетъ внесенъ протестъ, препятствующій каждой другой сдѣлкѣ на то же имѣніе; тогда внесеніе ипотеки или уступка оной можетъ быть сдѣлана съ оговоркою, если собственникъ удержитъ за собою право собственности и т. п. (Бав. ст. 26—29). Ипотекарное Хранилище при всѣхъ вышеозначенныхъ возраженіяхъ дѣйствуетъ примирительнымъ разбирательствомъ, когда же въ томъ не успѣетъ дѣло отсылаетъ на разсмотрѣніе судебнаго мѣста (ст. 112).

По Виртембергскому закону, пріобрѣтатель ипотеки не можетъ быть стѣсняемъ въ его правѣ исками, кои не были вписаны въ книгу ипотекъ или книгу недвижимой собственности (ст. 65). Должникъ, согласившійся на вписаніе

ипотеки, обезпечивающей денежный заемъ, можетъ и послѣ вписанія оной возражать, что не получилъ суммы займа; но если начнетъ искъ по истеченіи 30 дней, то на немъ должна лежать обязанность доказать неуплату (87). Возраженія противу дѣйствительности долга пріемлются противу третьяго лица, пріобрѣвшаго ипотеки только тогда, когда они будутъ предъявлены при самой передачи оной или вслѣдъ за полученіемъ свѣдѣнія о вписаніи той передачи (ст. 88). Давшіе въ залогъ движимое имущество, но не вписавшіе онаго, теряютъ искъ противу кредитора, коему заложено недвижимое, къ коему она принадлежитъ (ст. 85). Узаконенія, слѣдующія Французской системѣ, отнесли всѣ возраженія противу силы ипотекъ на разсмотрѣніе судебныхъ мѣстъ (1).

§ 31. Годъ, мѣсяцъ и день вписанія составляютъ необходимую формальность онаго (2). Если требованія о вписаніи такъ многочисленны, что невозможно удовлетворить ихъ въ одинъ день, то, по нѣкоторымъ законамъ, они предварительно вносятся въ особенный протоколъ, означающій день вступленія требованія (3). По Французской системѣ кредиторъ, требующій вписанія ипотеки вноситъ два списка (bordereaux), заключающіе въ себѣ вышеупомянутыя свѣдѣнія объ ипотекѣ. По вписаніи оной хранитель ипотекъ возвращаетъ кредитору акты, на коихъ основана ипотека, и одинъ изъ означенныхъ списковъ, съ означеніемъ на немъ свидѣтельства о внесенной статьѣ (4). По Грече-

(1) Кодекса Нап. ст. 2156. Голл. 1238.
Улож. Неап. ст. 2050.
Зак. Греч. ст. 78.

(2) Зак. Бавар. ст. 23.
— Греческ. — 75.

(3) Зак. Бав. ст, 23.
— Греч. ст. 73.

(4) Кодекса Нап. ст. 2150.

скому Закону хранитель ипотекъ обязанъ выдавать всѣмъ тѣмъ, кои просить будутъ, копіи съ вписанныхъ у него актовъ и сдѣланныхъ явокъ, или выдать свидѣтельство, что таковыхъ вовсе не бывало (1). Въ Законѣ семъ (ст. 66) исчислены многія упущенія формальности, имѣющія послѣдствіемъ ничтожность ипотеки. Другія узаконенія постановили, что одни тѣ имѣть могутъ таковое вліяніе, кои произведутъ сомнѣніе о лицѣ должника, о собственности, служащей обезпеченіемъ или о суммѣ иска (2). По кодексу Наполеона недвижимая собственность, въ отношеніи коей хранитель ипотекъ, выдавая свидѣтельство, упустилъ вписать одно или нѣсколько взысканій, на ней лежавшихъ остается свободнымъ отъ оныхъ въ рукахъ новаго пріобрѣтателя, лишь бы онъ потребовалъ выдачи того свидѣтельства по списаніи акта пріобрѣтенія; не нарушая однако права кредиторовъ занять слѣдующую имъ степень (Se faire colloquer) въ чредѣ взысканія изъ суммы, имъ еще не уплаченной, если таковая имѣется въ виду и если та чреда еще не была утверждена судебнымъ мѣстомъ (homologuée) (ст. 2196).

§ 32. Всѣ издержки, сопряженныя со внесеніемъ ипотеки въ установленныя на то книги, упадаютъ на долж-

---

Улож. Неап. ст. 2044.
— Сард. ст. 2253, Голланд. ст. 1232.

(1) Кодекса Нап. ст. 2196.
Улож. Неап. ст. 2097—2102.
— Сард. ст. 2320.
Зак. Греч. ст. 86—90. 91 95.
— Вирт. ст. 63.
— Бавар. ст. 24 и 114 только причастнымъ лицамъ.

(2) Сард. Улож. ст. 2278.
Зак. Тоск. ст. LXXXVI.
Въ Голландскомъ Улож. ст. 1235 къ симъ тремъ подробностямъ присоединено и означеніе кредитора.

ника (1). Тосканскій Законъ (ст. XCIV) изъемлетъ изъ сего ипотеки, лежащія на опекунахъ, по коимъ тѣ издержки обращаются на завѣдываемыя ими имущества (XCIV, XCV).

§ 33. Лице, коего имѣніе подвержено ипотекѣ, можетъ просить о надлежащемъ ограниченіи оной, когда она несоотвѣтствуетъ суммѣ простираемаго взысканія (2), исключая ипотеки сдѣлочныя, если, по самому существу ихъ, онѣ имѣютъ опредѣленный способъ обезпеченія (3). По Кодексу Наполеона (4) мужъ и опекуны могутъ предъявить таковое требованіе по соглашенію съ родственниками; а судъ „приводитъ генеральную ипотеку въ ограниченіе, истребовавъ заключеніе Королевскаго Прокурора. Несоразмѣрными взысканію признаются ипотеки, кои превосходятъ болѣе нежели $1/3$ частью сумму иска (5). По Фран-

---

(1) Код. Нап. ст. 2155.
Улож. Неап. ст. 2049. Прусск. ст. 400.
Зак. Греч. ст. 76.
— Тоск. ст XCIV.
Улож. Голланд. ст. 1237 развѣ иначе будетъ постановлено въ актѣ займа.

(2) Код. Нап. ст. 2161.
Улож. Неап. ст. 2055.
Зак. Греч. ст. 17.
Тоск. ст. CXXXIV.

(3) Код. Нап. ст. 2163.
Улож. Неап. ст. 2057.

(4) Код. Нап. ст. 2143—2145.
Подобное постановленіе находится:
Неап. Улож. въ ст. 2034—2039.
Сард. — — 2262—2264.

(5) Код. Нап. ст. 2162. } капиталъ и законный ростъ.
Улож. Неап. ст. 2656. }
Сард. ст. 2267.
Зак. Греч. ст. 18.
Зак. Тоск. ст. CXXXV капиталъ съ присоединеніемъ 3-хъ годичныхъ процентовъ и ипотечныхъ издержекъ.

цузской системѣ (1) цѣна собственности опредѣляется въ сихъ случаяхъ пятнадцати-лѣтнею сложностью дохода. По Австрійскому Уложенію (ст. 1374) кредиторъ не можетъ быть принужденъ принять обезпеченіемъ дома болѣе $1/2$ его цѣны, а землю болѣе $2/3$. По Французской системѣ всѣ ипотеки, безъ различія, могутъ подлежать ограниченію по неопредѣленности актовъ, на основаніи коихъ положены (2). Сверхъ того ипотеки могутъ подлежать ограниченію и по уплатѣ значительной части долга (3), а по Баварскому закону и по измѣненію цѣнности имущества (ст. 19) и по случаю размежеванія (ст. 37), съ правомъ, даннымъ ипотекарнымъ хранилищамъ самимъ произвести измѣненіе въ ипотекѣ если отъ того никому не будетъ сдѣлано вреда.

ГЛАВА IV.

О взысканіяхъ, производимыхъ по искамъ, обезпеченнымъ ипотекою.

§ 34. По Баварскому (ст. 49 и 50), Виртембергскому (ст. 90) и Греческому (ст. 34 и 36) законамъ, кредиторъ можетъ производить искъ съ лица должника или съ его имущества или съ обоихъ въ одно и тоже время (4). По Французской же системѣ, искъ, ипотекою обезпеченный, обра-

---

(1) Кодек. Нап. ст. 2165.
Неап. Улож. ст. 2059.

(2) Код. Нап. ст. 2163.
Улож. Неап. ст. 2057.
Зак. Греч. ст. 17.

(3) Зак. Тоск. ст. CXL по уплатѣ болѣе $1/2$.

(4) По Прусскому Уложенію (ст. 483—484) искъ о судебныхъ издержкахъ всегда распространяется непосредственно на должника.

щается непосредственно къ имѣнію, на которое она наложена.

§ 35. Первенство вписанія ипотеки опредѣляетъ и первенство удовлетворенія по искамъ, оною обезпеченнымъ (1), исключая тѣ, коимъ дана сила съ того времени, когда возникаетъ право на ипотеку; и кои исчислены въ § 6, 7 и 8 (2). Иски, вписанные въ одинъ и тотъ же день, уплачиваются по конкурсному расчисленію (3).

§ 36. Законъ Барскій (ст. 62) дозволяетъ кредиторамъ уступать одинъ другому первенство взысканія, но не уплачивать за должника безъ его на то согласія (ст. 63); а Виртембергскій (ст. 105) дозволяетъ сіе и по судебному опредѣленію. Напротивъ того Австрійское Уложеніе дозволяетъ каждому кредитору, прежде продажи имѣнія уплатить искъ и вступить во всѣ права сего иска (ст. 462).

---

(1) Код. Напол. ст. 2134.
Улож. Неапол. ст. 2034—2039.
— Сардин. ст. 2214—2216.
Прус. ст. 500. Голланд. ст. 1226.
Зак. Бавар. ст. 59.
— Греческ. ст. 16 и 44.
— Вирт. ст. 96.

(2) Кодекса Наполеона ст. 2147.
Улож. Неап. ст. 2034—2039.
— Сардин. ст. 2215. Если только она вписана была не пропуская 3-хъ мѣсячнаго срока ст. 2214.
Зак. Бавар. ст. 60.
— Греч. ст. 44 и 49.

(3) Кодекса Напол. ст. 2147. Голланд. ст. 1226.
Улож. Неап. ст. 2041.
— Сард. ст. 2036.
Зак. Вирт. ст. 97.
— Греч. ст. 20 и 47.
— Бав. ст. 26 развѣ противное тому будетъ постановлено особенною сдѣлкою.

§ 37. Ипотека обезпечиваетъ не только капиталъ, но и проценты (1). Нѣкоторые законы пояснили, что ипотекарныя и судебныя издержки распространяются на имѣніе лишь тогда, когда оно находится во владѣніи непосредственнаго должника (Зак. Бавар. ст. 42, Греч. ст. 32). По Сардинскому Закону (ст. 2237) ипотека капитала охраняетъ и издержки, сдѣланныя на вписаніе оной и на ходатайство о взысканіи по оной, а по Прусск. Улож. (ст. 482—489) за нихъ отвѣчаетъ лично кредиторъ.

§ 38. Кредиторъ, обезпеченный недвижимою собственностію, можетъ требовать удовлетворенія изъ оной, у кого бы она не находилась (2).

---

(1) Кодекса Нап. ст. 2151
Улож. Неап. ст. 2045
— Сард. ст. 2237
— Голланд. ст. 1229
} Какъ вписанныя вмѣстѣ съ капиталомъ, такъ и наросшіе въ теченіи послѣдующихъ за тѣмъ двухъ лѣтъ и въ продолженіи текущаго года.

По Виртембергскому закону (ст. 52) право сіе сохраняетъ кредиторъ только тогда, когда въ актѣ упомянуто, что на заемъ положены проценты.

По Прусскому Уложенію (ст. 482—484) при недостаткѣ имѣнія, обезпечившаго искъ, на уплату всего долга, проценты, накопившіеся болѣе нежели за два года удовлетворяются по уплатѣ всѣмъ другимъ кредиторамъ (ст. 504).

По Баварскому Закону (ст. 42) за текущій и предшествующій годы.

По Греческому Закону (ст. 31) всѣ проценты взыскиваются, если въ актѣ ипотеки сказано, что они положены, считая впрочемъ со дня, въ который начатъ о нихъ искъ; проценты же кои до того накопились обезпечиваются имѣніемъ только тогда, когда оно находится во владѣніи непосредственнаго должника (ст. 32).

По Тосканскому Закону вмѣсто двухъ назначено три года; для обезпеченія же процентовъ, превышающихъ установленные сроки нужно особенное вписаніе ипотеки или особенная о томъ сдѣдка между должникомъ и кредиторомъ ст. CVII. При неопредѣленности количества процентовъ считается оныхъ по пяти на сто (CXII и CXIII).

(2) Кодекса Наполеона ст. 2166.
Улож. Неап. ст. 2060—2073, 2283.
Голланд. ст. 1242.

По Римскому Праву, кредиторъ сдѣлочной ипотеки могъ самъ приступить къ продажѣ имѣнія съ публичнаго торга, но пригласивъ къ оному должника; по прочимъ ипотекамъ продажа была производима подъ судебнымъ надзоромъ и по выжданіи 4-хъ мѣсяцевъ, предоставленныхъ должнику на уплату долга. При семъ послѣднемъ могъ быть покупщикомъ и самъ кредиторъ, а при первомъ только съ согласія должника. Въ обоихъ случаяхъ при объявленіи покупателями низкой цѣны кредиторъ могъ удержать имѣніе за собою по цѣнѣ, начальствомъ опредѣленной, согласно каковой и долгъ почитался уплаченнымъ, вполнѣ или въ части. Должнику предоставлялось два года на выкупъ того имѣнія. Кредиторъ не могъ быть принуждаемъ къ продажѣ, кромѣ того случая, когда цѣна залога была гораздо болѣе суммы займа и онъ съ выгодою могъ во время требованія быть проданъ. При обезпеченіи иска нѣсколькими отдѣльными имѣніями, кредиторъ могъ, по его выбору, обратить изъ нихъ въ продажу которыя желалъ, соблюдая однако же правило, чтобы сперва продавалось имѣніе, менѣе необходимое должнику (Thibaud § 652).

По Французской системѣ (1), въ случаѣ неуплаты долга, имѣніе, служащее обезпеченіемъ ипотеки, подвергается продажѣ съ публичнаго торга. Когда актъ новаго собственника заключаетъ въ себѣ сдѣлку о недвижимомъ имѣніи, или нѣсколькихъ недвижимыхъ имѣніяхъ, изъ коихъ на одни наложены ипотеки, а на другія нѣтъ, и находящихся въ одномъ или нѣсколькихъ округахъ, подвѣдомыхъ ипотекарному Хранилищу, и отчужденныхъ за одну цѣну или осо-

---

Зак. Бавар. ст. 26.

(1) Кодек. Напол. ст. 2192.

Улож. Неапол. ст. 2092.

Зак. Греч. ст. 34.

бенную за каждое изъ нихъ или подверженныхъ разнымъ способамъ пользованіи оными; тогда, при продажѣ съ публичнаго торга, цѣна каждаго имѣнія, на коемъ лежитъ особенная ипотека, должна быть отличена (1).

Голландское Уложеніе пояснило, во 1-хъ (ст. 1245), что при поступленіи части или нѣсколькихъ частей имѣнія должника къ третьему лицу, сила ипотеки сохраняется во всемъ ея составѣ и требованіе о продажѣ распространяется на все то имѣніе; во 2-хъ (ст. 1248), что въ продолженіи продажи оно остается во владѣніи означеннаго третьяго лица.

§ 39. Отступленіе кредитора отъ требованія продажи не останавливаетъ оной, развѣ на то согласятся всѣ прочіе кредиторы (2).

§ 40. По Австрійскому Уложенію (ст. 463) и Баварскому Закону (ст. 51), кредиторъ имѣетъ право требовать или прямо продажи имѣнія или ввода во владѣніе онымъ. Въ семъ послѣднемъ случаѣ подвергается онъ отчету въ доходахъ и всѣмъ обязанностямъ антихрезы. Прусское Уложеніе къ означеннымъ видамъ присоединяетъ и секвестръ имѣнія (ст. 490). По Виртембергскому Закону, изъ многихъ частей имѣнія, служащихъ обезпеченіемъ иска, назначается въ продажу та, которой утрата представляетъ наименьшій убытокъ (ст. 98). Если одинъ и тотъ же искъ обезпеченъ разными имѣніями и нѣкоторыя изъ нихъ служили залогомъ для другихъ, предшествующихъ кредиторовъ; то первенство вписанія даетъ преимущество на удовлетвореніе (ст. 99). Старшій кредиторъ не стѣсняется въ выборѣ изъ заложенныхъ ему имѣній сдѣлками, послѣ его ипотеки со-

---

(1) См. тѣже узаконенія.

(2) Код. Напол. ст. 2190.

Улож. Неапол. ст. 2082—2090.

— Сард. ст. 2316 и 2319.

вершенными (ст. 100). Заложенное имѣніе можетъ быть продано и частною продажею; но если получаемою суммою ипотекарный кредиторъ не будетъ вполнѣ удовлетворенъ, то можетъ требовать публичной продажи онаго. Никакія права собственника по заложенному имѣнію не могутъ быть отчуждены по согласію кредитора иначе, какъ съ употребленіемъ вырученной суммы на уплату долга (ст. 94). Если продано имѣніе, находящееся у самаго должника, то изъ суммы онаго уплачиваются всѣ проценты и судебныя издержки (ст. 95).

§ 41. Продажа съ публичнаго торга совершается по Кодексу Наполеона (ст. 2187) согласно правиламъ принужденной уступки собственности (exprgpriation forcée). По Баварскому Закону, ни кредиторы ни должникъ не могутъ остановить продажи имѣнія если данная за оное цѣна равняется судебной оцѣнкѣ онаго, но въ противномъ случаѣ каждый изъ участвующихъ лицъ имѣетъ право требовать втораго и третьяго торга, послѣ коихъ утвержденіе продажи дѣлается не смотря на цѣну. Каждый кредиторъ, который могъ бы потерпѣть отъ того утраты имѣетъ право удержать то имѣніе за высшую изъ цѣнъ, объявленныхъ на торгахъ. На сіе дается ему 8 дней, считая отъ послѣдней переторжки. Послѣдній кредиторъ по времени имѣетъ на то преимущество предъ предшествующими кредиторами, лишь бы они были вполнѣ удовлетворены. Если должникъ докажетъ, что одними ежегодными доходами имѣнія можетъ быть удовлетворенъ весь искъ и предоставитъ оные въ распоряженіе кредиторовъ, то производство о продажѣ останавливается (64). Австрійское Уложеніе запрещаетъ ипотекарному кредитору находиться въ числѣ покупщиковъ съ публичнаго торга (ст. 463). Баварскій Законъ 1825 года постановилъ правиломъ, что при выкупѣ части цѣнности ипотеки, деньги онымъ вырученныя, поступаютъ на удовле-

твореніе кредиторовъ и прежде срока ихъ иска (ст. 38). Они не обязаны принять въ обезпеченіе отдѣльныя части отъ недвижимаго имѣнія и при таковомъ раздробленіи имѣютъ также право на уплату прежде срока (ст. 39). Кредиторы, неполучившіе удовлетворенія изъ вырученной суммы за проданное имѣніе *могутъ отыскивать онаго изъ прочей недвижимой собственности* должника (ст. 65). Сардинское Уложеніе, въ ст. 2282, установило правило куда должно обращаться съ просьбою объ уничтоженіи ипотеки когда она вписана въ нѣсколькихъ Хранилищахъ, не объяснивъ порядка сношеній между ними. Въ Виртембергскомъ Королевствѣ имѣніе можетъ быть продано на удовлетвореніе долга съ публичнаго торга и частною сдѣлкою, съ уплатой всей предложенной за него цѣны или части. Въ семъ послѣднемъ случаѣ доплата обезпечивается особенною ипотекою (ст. 43 и 44), которая обращается въ право собственности, если постановлено было, что неустойка разрушаетъ сдѣлку (ст. 45).

§ 42. Когда собственность, служащая обезпеченіемъ ипотеки, понесетъ утраты или совершенное истребленіе, то, по Кодексу Наполеона (ст. 2131), кредиторъ оной можетъ тогда же потребовать уплаты долга или дополнительной ипотеки (1). Тосканскій Законъ (ст. LXXIV) дозволяетъ требовать таковой уплаты только тогда, когда вредъ произошелъ отъ вины должника или когда, въ прочихъ случаяхъ, онъ не представитъ обезпеченія, которое пополнилобы или замѣнило прежде существовавшее (2). По Греческому Закону кредиторъ сверхъ того имѣетъ, въ первомъ случаѣ, право требовать чтобы должнику было воспрещено

---

(1) Неап. Улож. ст. 2015—019.
— Сардин. 2191.

(2) Подобное постановленіе въ ст. 1261, Голланд. Улож.

дальнѣйшее повреждение собственности (ст. 7) (1). Въ случаѣ истребленія пожаромъ собственности застрахованной, кредиторъ, коему она служила обезпеченіемъ, можетъ требовать удовлетворенія отъ страховаго общества, а если должникъ прекратитъ страхованіе, то означенный кредиторъ, и прежде срока имѣетъ право требовать уплаты (ст. 30). Въ Баваріи, по Закону 23 Февраля 1811 года, каждый должникъ обязанъ, по требованію кредитора, застраховать недвижимую собственность, обезпечивающую его искъ или въ теченіи 3-хъ мѣсяцевъ уплатить оный, давши предварительную поруку. При учрежденіи конкурса и открытіи ликвидаціи, судилище, онымъ завѣдывающее, обязано на общій счетъ всѣхъ кредиторовъ, застраховать имѣніе по требованію кредитора, и въ случаѣ обезпеченія иска застрахованнымъ имѣніемъ должникъ не можетъ прекратить сіе застрахованіе до уплаты долга (ст. 41).

§ 43. По Виртембергскому закону (ст. 125), измѣненіе въ цѣнности залога не измѣняетъ права ипотекарнаго кредитора, и возстановляется съ возвращеніемъ залогу прежняго его вида. Страховыя деньги служить должны не на платежъ иска, но на приведеніе залога въ сіе положеніе.

§ 44. Не установивъ полной гласности отчужденія недвижимой собственности, Кодексъ Наполеона долженъ былъ имѣть и особенныя правила о столкновеніи правъ ипотекарнаго кредитора съ третьими лицами, коимъ должникъ его уступилъ имѣніе, служащее обезпеченіемъ ипотеки. По содержанію 2166 ст. (2) сего Кодекса означенный кредиторъ

(1) Тоже въ Улож. Прусск. ст. 441—448.
Зак. Бав. ст. 18 и 45 при разстройствѣ, доведенномъ до невозможности получить удовлетвореніе кредиторъ можетъ требовать обезпеченія другимъ свободнымъ имѣніемъ. Почти тоже сказано въ ст. 458 Австр. Улож.

(2) Тоже Неапол. Улож. ст. 2060—2070.
— Сард. — ст. 2283—2285.

можетъ обратиться съ требованіемъ о выплатѣ изъ имѣнія того слѣдующаго ему платежа съ каждаго изъ таковыхъ лицъ (tiers détenteurs). О требованіи кредитора извѣщается какъ прямый должникъ, такъ и лице, пріобрѣвшее отъ него имѣніе (ст. 2169) (1). Лице сіе должно или отказаться отъ сего имѣнія (ст. 2167 и 2168) (2) или заплатить искъ по ипотекѣ (3) (ст. 2167 и 2168), сохраняя право таковой уплаты до окончанія продажи (4) (ст. 2173).

По непринятію, въ теченіи 30 дней ни одной изъ сихъ мѣръ, считая со дня объявленія требованія объ уплатѣ, сдѣланнаго какъ прямому должнику, такъ и 3-му лицу, пріобрѣвшему отъ него имѣніе, оно обращается въ продажу (ст. 2169) (5). Она можетъ быть остановлена если имѣется на виду другое имѣніе, того же должника подверженное

---

(1) Тоже Тоск. Улож. въ ст. CXXII.
— Неап. Улож. ст. 2060—2070. Голлад. ст. 1243.

(2) Неап. Улож. ст. 2060—2070. Вирт. ст. 118, 121.
Ватл. — ст. 1601, 1602.
Бавар. — ст. 56.
Сард. — ст. 2283 и 2285.
Зак. Тоск. ст. CXXXVII.
— Греческ. ст. 38 и 39.

(3) Неап. Улож. ст. 2060—2070.
Ватл. — 1601 и 1602.
Бавар. — 56. Вирт. ст. 108 и 109.
Сард. ст. 2283—2285.
Зак. Греч. ст. 38 и 39.

(4) Тоже Неап. Улож. ст. 2060 и 2070.
Сард. ст. 2288—2291.
Зак. Тоск. ст. CXXXIV, CXXXVI, CXXXVII.
По Сардинскому Улож. (ст. 2297) онъ можетъ возражать и противу иска, если онъ не былъ позванъ къ суду, приговорившему должника, и если приговоръ состоялся послѣ пріобрѣтенія имъ имѣнія.

(5) Въ Улож. Сард. ст. 2286.
— Неап. ст. 2060—2070.
Зак. Тоск. ст. CXXII.

той же ипотеки (ст. 2170) (1). Возраженіе сіе не пріемлется однако противу ипотеки, спеціально какимъ нибудь имѣніемъ обезпеченной (ст. 2171) (2); а по Баварскому Закону (ст. 57) и Греческому (ст. 41), продажа можетъ быть остановлена, когда по ипотекѣ, данной въ качествѣ поручительства, найдено будетъ у самаго должника, за коего дана порука, достаточное имѣніе на удовлетвореніе. Искъ на пріобрѣвшаго отъ должника имѣніе можетъ быть произведенъ: а) объ утратахъ въ томъ имѣніи (3) и б) о доходахъ, кои оно давало со дня требованія уплаты, или если требованіе сихъ послѣднихъ оставлено было безъ иска въ продолженіи 3-хъ лѣтъ, со дня возобновленія онаго (4).

§ 45. Съ уплатою ипотекарнаго иска, или съ уступкою имѣнія, бывшаго во владѣніи пріобрѣтателя, получаетъ онъ, по Французской системѣ, право обратиться съ искомъ къ должнику, уступившему ему то имѣніе (5).

---

(1) Улож. Неап. ст. 2060—2070.
— Сард. ст. 2288—2292.
Зак. Тоск. ст. CXXIII.
Улож. Голл. ст. 1244.

(2) Улож. Неап. ст. 2060—2070.
Сардин. ст. 2288—2292.

(3) Улож. Неапол. ст. 2060—2070, Голланд. ст. 1251, Зак. Греч. ст. 42.

(4) Код. Напол. ст. 2075. Въ статьѣ сей упоминается о правѣ третьяго лица на приращенія, имъ сдѣланныя въ имѣніи (impenses). Тролонгъ, держась Римскаго Права въ сочиненіи: Des priviléges et Hypothéques T. III, стр. 499, полагаетъ, что то лице имѣетъ право только на излишекъ, имъ сдѣланный въ доходахъ, а не на уплату издержекъ, употребленныхъ на поддержаніе имѣнія.
Въ Сардин. Улож. вмѣсто ст. 2175 Код. Напол. сказано: онъ можетъ требовать уплаты издержекъ, употребленныхъ на улучшеніе имѣнія согласно 2159 и 2209 статьямъ.

(5) Код. Напол. ст. 2176.
Улож. Неапол. ст. 2060—2070.
Сардин. ст. 2088—2094.
Зак. Тоскан. ст. XCI, но вмѣсто трехъ назначенъ одинъ годъ.

(6) Код. Напол. ст. 2177 и 2178.

Пріобрѣвшій имѣніе съ публичнаго торга обязанъ, сверхъ цѣны, торгомъ составившейся, уплатить третьему лицу, получившему то имѣніе по уступкѣ или дару, стоимость (frais et loyaux coûts) его акта и издержки вписанія въ ипотекарныя книги объявленія его требованій и ходатайства касательно возобновленія продажи (ст. 2188). Означенный пріобрѣтатель не имѣетъ надобности вписать актъ сего пріобрѣтенія (ст. 2180) Неап. ст. 2027—2089.

§ 46. Всѣ сложныя правила Кодекса Наполеона о третьихъ лицахъ, имѣющихъ совмѣстничество съ кредиторомъ ипотеки, замѣняются въ Голландскомъ Гражданскомъ Уложеніи закономъ, что вписаніе ипотеки не имѣетъ силы если сдѣлано въ то время, когда должникъ не былъ въ правѣ перекрѣпить имѣнія, отданнаго подъ ипотеку (ст. 1225). Виртембергскій законъ постановилъ: 1) что 3-е лице, не вписавшее въ книги своего права, не можетъ простирать иска противу ипотекарнаго кредитора (ст. 74 и 75); 2) обратно что каждое позднѣйшее вписаніе ничтожно если оному противорѣчитъ, признанное по Суду законнымъ, предшествующее вписаніе (ст. 77, 78 и 70). Но чтобы вписаніе имѣло силу, надобно, чтобы оно относилось къ опредѣленной собственности, вслѣдствіе сего общая ипотека, дарованная женѣ и несовершеннолѣтнимъ, по силѣ 32 и 35 ст. Закона, не вредитъ кредиторамъ, послѣ состоянія

Улож. Неапол. ст. 2060—2073.
Голланд. ст. 1246, 1250 и 1252.
Бавар. ст. 58.
Ватланд. ст. 1604—1606.
Зак. Виртемб. ст. 108, 109 и 122, Греч. ст. 41 и 42, Тоскан. ст. CXVI и CXVII.
Улож. Сардин. ст. 2297 съ поясненіемъ, что онъ можетъ обратиться со взысканіемъ и къ другому пріобрѣтателю имѣнія, находящагося подъ ипотекою, вписанною въ тотъ же день, кромѣ того однако пріобрѣтателя, который сдѣлалъ таковое пріобрѣтеніе послѣ него.

оной, вписавшимъ свое право (ст. 80). По Тосканскому Закону, кредиторы, упустившіе вписать ипотеку въ особенный срокъ, назначенный для удержанія первенства противу пріобрѣтателей имѣнія должника, теряютъ право притязанія къ уступленнымъ имуществамъ (ст. XVI).

ГЛАВА V.

Объ уничтоженіи ипотекъ.

§ 47. Онѣ уничтожаются: 1) истеченіемъ срока, на который даны (1), 2) уплатою долга оными обезпеченнаго (2) или исполненіемъ со стороны 3-го лица всего предписаннаго закономъ для удержанія уступленнаго ему имѣнія

---

(1) Код. Напо. ст. 2180.
Улож. Австр. ст. 467—469.
— Неап. ст. 2074.
— Сард. ст. 2278.
Зак. Бав. ст. 71.
— Вирт. ст. 123.
— Греч. ст. 50.

(2) Код. Нап. ст. 2160.
Улож. Австр. ст. 469.
— Неап. ст. 2074.
— Сард. ст. 2292.
Зак. Бав. ст. 71.
— Греч. ст. 50.
— Вирт. ст. 123. Когда третье лице обезпечило искъ на срокъ, то ипотека прекращается съ онымъ только тогда, когда кредиторъ въ теченіи 30 дней не предъявитъ требованія платы отъ должника или того 3-го лица.

должникомъ (1), 3) отступленіемъ кредитора отъ иска (2) или уничтоженіемъ иска (3); 4) продажею имѣнія обезпечивавшаго инотеку (4), 5) истребленіемъ онаго (5), 6) позднимъ вписаніемъ ипотеки, когда не достанетъ имѣнія на удовлетвореніе по оной (6), и 7) давностію (7); а по законамъ Ба-

---

(1) Код. Нап. ст. 2180.
Улож. Неап. ст. 2074.
— Сард. ст. 2302.
Зак. Вирт. ст. 123.
— Греч. ст. 50.

(2) Код. Нап. ст. 2180.
Улож. Австр. ст. 467—469.
— Неап. ст. 2074.
— Сард. ст. 2300. Голланд. ст. 1253.
Зак. Бав. ст. 71.
— Вирт. ст. 123, 132.

(3) Код. Нап. ст. 2180.
Улож. Австр. ст. 467—469.
— Неап. ст. 2074.
— Сард. ст. 2278. Голланд. 1253.
Зак. Бав. ст. 71.
— Вирт. ст. 123.

(4) Улож. Австр. ст. 467—469.
Зак. Бав. ст. 73.
— Вирт. ст. 123

(5) Улож. Австр. ст. 467—469.
Зак. Бав. ст. 71; но по возобновленіи ипотеки возстановляется (ст.
— Греч. ст. 51—57.
— Вирт. ст. 123.

(6) Улож. Австр. ст. 467—469.
Зак. Бав. ст. 71.

(7) Кодек. Напол. ст. 2180 { по истеченіи 10 лѣтъ } 2154
Улож. Неап. ст. 2074 { 16 лѣтъ. } 2048.

По Пруск. Улож. ст. 534 и 535 только въ отношеніи процентовъ.

Она опредѣляется по Кодексу Наполеона тою давностью, которая установлена для исковъ на коихъ, основывается ипотека (ст. 2180).

По Сард. Улож. ст. 2301 въ отношеніи должника общая давность; въ отношеніи же 3-го мѣсяца 30 лѣтъ. Вписаніе ипотеки, охра-

варскому (ст. 89), Виртембергскому (ст. 131) и Греческому (ст. 55), ипотека уничтожается и въ той части, въ коей сдѣлана уплата; 8) по согласію участвующихъ сторонъ (1) и 9) по рѣшенію суда, вошедшему въ законную силу (2). Требованія уничтоженія ипотеки вмѣняется, по Прусскому Уло-

---

няетъ оную только въ теченіи 15 лѣтъ, и для удержанія силы оной вписаніе должно быть до сего срока возобновлено (ст. 2238). Большая часть ипотекъ по закону исключена изъ сего правила (ст. 2239 и 2240).

Зак. Бав. ст. 31 и 32.

Каждое вписаніе иска въ ипотекарныя книги какъ окончательное, такъ и предварительное, равно какъ и въ видѣ протеста, прерываетъ давность; но то изъ нихъ, которое будетъ уничтожено по общему согласію или по судебному опредѣленію, считается не состоявшимся и давности не пресѣкаетъ (ст. 31). Возраженіе о давности противу вписаннаго не прежде можетъ быть уважено, какъ по уничтоженіи ипотеки (ст. 32). Если всѣ слѣды къ отысканію кредитора, вписавшаго ипотеку останутся тщетными, и со времени онаго истекло 30 лѣтъ, то дѣлается вызовъ имѣющимъ право на оную и, по неявкѣ ихъ въ теченіи 6 мѣсяцевъ, ипотека уничтожается (ст. 82).

По ст. 21 Греческаго Закона вписаніе ипотеки пресѣкаетъ давность въ пользу того, кому она дана, но если то вписаніе уничтожено по просьбѣ того, кто имѣетъ право того требовать, или по опредѣленію судебнаго мѣста, то давность признается не нарушенною.

По Виртембергскому Закону (ст. 73) никакая давность сама собою не уничтожаетъ ипотеки.

(1) Код. Нап. ст. 2157.
Улож. Неап. ст. 2051—2059.
— Голланд. ст. 1239.
— Бавар. ст. 85.
— Сард. ст. 2270—2276.
Греческ. Зак. ст. 77.

(2) Код. Нап. ст. 2157.
Улож. Неап. ст. 2051—2059.
— Голланд. ст. 1239 и 1250.
— Бавар. ст. 85.

женію (ст. 320), въ обязанность должника, подъ опасеніемъ, что сдѣлки, кредиторомъ сдѣланныя съ третьимъ лицемъ о предметѣ ипотеки, останутся неопровергаемыми. Если бы кредиторъ не согласился на уничтоженіе, то протестъ, вписанный въ книги можетъ охранить отъ сего послѣдствія (ст. 323)

§ 48. По Французской системѣ, вотчинникъ, пріобрѣвшій отъ должника недвижимую собственность, подчиненную ипотекѣ, желая очистить ту собственность отъ упадающихъ на нее ипотекъ и привиллегій, долженъ вписать о томъ просьбу въ ипотекарныя хранилища мѣстъ, гдѣ оная находится (1). Вписаніе сіе не измѣняетъ впрочемъ правъ на взысканія, лежавшія на той собственности до уступки оной (2). Но по Неаполитанскому Уложенію привиллегіи и ипотеки, состоявшіяся послѣ отчужденія имѣнія, не вредятъ пріобрѣтателю онаго, и не могутъ быть распространены на то имѣніе, хотя бы актъ отчужденія и не былъ вписанъ (ст. 2078). Пріобрѣтатели недвижимой собственности, принадлежащей мужьямъ или опекунамъ, когда не будетъ вписано ипотеки на тѣ имѣнія, по случаю управленія собственностью жены или состоящаго подъ опекою, могутъ ходатайствовать о снятіи другихъ ипотекъ слѣдующимъ образомъ (3): Актъ пріобрѣтенія вно-

---

Зак. Греч. ст. 77. При несогласіи участвующихъ сторонъ вопросъ о снятіи ипотеки разсматривается мѣстнымъ судилищемъ если только разрѣшеніе онаго не связано съ ходомъ другаго уже производящагося въ иномъ мѣстѣ дѣла (ст. 78).

(1) Код. Нап. ст. 2181.
Улож. Сард. ст. 2303. Извлеченіе изъ сихъ явокъ публикуется въ газетахъ.

(2) Код. Напол. ст. 2182. Неап. Улож. 2082.
Сард. Улож. ст. 2305. Равно какъ и тѣхъ правъ, кои истекаютъ отъ позднѣйшихъ преимущественныхъ ипотекъ, вписанныхъ въ сроки статьями 2205, 2206, 2210, 2211 и 2215 установленные.

(3) Код. Нап. ст. 2193.
Улож. Неап. ст. 2093.

сится въ надлежащее судебное мѣсто, извѣщая о содержаніи онаго жену, опекуна и мѣстнаго Королевскаго Прокурора. Объявленіе о таковомъ очищеніи ипотеки находится въ продолженіи двухъ мѣсяцевъ выставленнымъ въ томъ судѣ, съ тѣмъ, чтобы въ продолженіе того срока всѣ лица, имѣющія право ходатайствовать за женъ и находящихся подъ опекою, могли предъявить свои требованія хранителю ипотекъ объ обезпеченіи ихъ исковъ. Таковая явка имѣетъ силу, какъ бы она была сдѣлана въ день брака или вступленія въ управленіе опекою, не препятствуя производить особенный искъ противъ мужа или опекуновъ за ипотеки, кои они допустили распространять на имѣнія третьимъ лицамъ не объявивъ имъ что они могли состоять подъ оными по случаю женитьбы или опеки (1). Если въ теченіи 2-хъ мѣсяцевъ не будетъ простираемо требованія на уступленное имѣніе, то оно остается неотъемлемою собственностію пріобрѣтателя, и иски по женитьбѣ и опекѣ обращаются за сіе имѣніе, на мужа и опекуна; когда же были вписаны ипотеки въ охраненіе собственности жены или лицъ, находящихся подъ опекою или когда существуютъ предшествующіе кредиторы, коихъ иски покрываютъ всю или часть цѣны имѣнія пріобрѣтателя онаго, тогда зачитается (est libèré) уплата, сдѣланная имъ вполнѣ или частью кредиторомъ по старшинству правъ ихъ и вышеупомянутое вписаніе уничтожается въ части или вовсе, смотря по расчету; но когда означенное вписаніе старѣе всякаго другаго, тогда пріобрѣтателю запрещается дѣлать упомянутую уплату, и напротивъ того ипотеки позднія, не своевременно записанныя, уничтожаются (2195).

Новый владѣлецъ, желающій избавиться преслѣдованій, возникающихъ изъ ипотекъ, долженъ, или до начала

(1) Код. Нап. ст. 2194 и 2095.
Улож. Неап. ст. 2094.

оныхъ или въ теченіи мѣсяца, со дня перваго объявленія, сдѣланнаго ему о взысканіи по ипотекѣ, сообщить кредиторамъ: 1) извлеченіе изъ акта его пріобрѣтенія, означающее время, когда онъ состоялся и его сущность, имя лица уступившаго или подарившаго ему имѣніе и сущность сего имѣнія, 2) извлеченіе изъ явки акта въ ипотекарное Хранилище, 3) таблицу, заключающую въ 1-й графѣ ипотеки и явку акта, во второй имена кредиторовъ того лица, въ третьихъ сумму взысканія (1).

Онъ вмѣстѣ съ тѣмъ объявляетъ, что готовъ заплатить всѣ взысканія, по ипотекѣ на имѣніи числящіяся, до суммы цѣны имъ заплаченной или объявляемой, не различая спорные иски отъ безспорныхъ (2). По выполненіи

(1) Кодек. Нап. ст, 2184.
Улож. Неап. ст. 2084.
— Сард. ст. 2307.

(2) Кодекса Нап. ст. 2183.
Улож. Неап. ст. 2083.
То же сказано въ Сардинскомъ уложеніи (ст. 2306); но срокъ назначенъ иный. Владѣлецъ обязанъ приступить къ означенной мѣрѣ по истеченіи трехъ мѣсяцовъ отъ вписанія и объявленія, предписаннаго 2303 статьею, и при томъ: а) сообщать, свое желаніе не однимъ кредиторамъ, но и прежнему владѣльцу, в) объяснить качество и положеніе защищаемаго имъ имѣнія и его условленную цѣну, если оно куплено, или объявленную, если оно досталось по дарственной записи. Новый владѣлецъ можетъ принять упомянутую мѣру даже и по начатіи кредиторами противъ него иска лишь бы онъ съ одной-стороны, успѣлъ выполнилъ обрядъ, предписанный 2303 статьею въ теченіи 20 дней, считая отъ перваго предъявленія противу него взысканія; а съ-другой, исполнилъ въ теченіи 30 дней правила предписанныя 2306 и 2307 статьями (2309). Если требованіе о продажи послѣдовало послѣ означенныхъ трехъ мѣсяцевъ, владѣлецъ имѣетъ только 2 мѣсяца на выполненіе сказаннаго въ ст. 2306 и 2307 (ст. 2310). Если первое требованіе послѣдовало до истеченія 3 мѣсяцевъ, но послѣ публикаціи въ газетахъ онъ можетъ пропустить сей срокъ, но въ теченіи мѣсяца долженъ приступить къ мѣрамъ указаннымъ въ 2306 и 2307 ст. (2311).

сего въ надлежащій срокъ каждой кредиторъ можетъ требовать продажи имѣнія, но съ тѣмъ:

1-е что сіе требованіе будетъ объявлено тому, новому владѣльцу въ теченіи 40 дней;

2-е что онъ повышаетъ вышеупомянутую цѣну десятью процентами;

3-е что тоже объявленіе будетъ сдѣлано первому собственнику, главному должнику по ипотекѣ (1);

4-е что онъ обязывается представить поруку въ предлагаемый имъ суммѣ и возникающихъ изъ сей мѣры издержекъ (2).

Если кредиторы упустятъ потребовать, вышеозначеннымъ порядкомъ, продажи имѣнія, то цѣна онаго, установленная актомъ пріобрѣтенія или объявленіемъ владѣльца, признается дѣйствительною, и заплатя сію цѣну онъ остается свободнымъ отъ всѣхъ ипотекъ на немъ лежавшихъ (3). Въ случаѣ же продажи той собственности съ публичнаго торга, купившій оную обязанъ сверхъ цѣны, за которую оную получилъ, возвратить вытѣсненному владѣльцу всѣ издержки (frais et loyaus coûts), понесенныя имъ при заключеніи акта, при внесеніи его въ ипотекарныя книги и всѣ тѣ, кои сопряжены съ производствомъ дѣла о продажѣ имѣнія (4).

---

(1) Код. Нап. ст. 2185.
Улож. Неап. ст. 2085.
— Сард. ст. 2308.

(2) Авторъ книги свода ипотекарныхъ законъ Сенъ-Жозефъ замѣчаетъ, что упомянутое требованіе надбавки 10 части и поручательство бываетъ часто сопряжено съ утратою кредиторовъ (стр. XIII).

(3) Код. Нап. ст. 2186.
Улож. Неап. ст. 2086.
— Сард. ст. 2312.

(4) Код. Напол. ст. 2188.
Улож. Неап. ст. 2088.
— Сард. ст. 2314. См. особенныя правила уничтоженія ипотекъ наложенныхъ по казеннымъ взысканіямъ въ ст. 2318.

Голландское Уложеніе дало особенныя правила касательно снятія запрещеній, лежащихъ на имѣніи, купленномъ съ публичнаго торга или частною сдѣлкою, исключая однако тотъ случай, когда сія сдѣлка упомянута въ самомъ актѣ, по коему наложена ипотека (ст. 1254) и когда продажа по оной послѣдовала не съ публичнаго торга (ст. 1255). Пріобрѣвшій имѣніе съ публичнаго торга долженъ просить объ означенномъ снятіи запрещенія (ст. 1257). Изъ содержанія статей 1257—1264 заключить должно, что покупщикъ сохраняетъ сумму, равняющуюся суммѣ запрещеній, лежащихъ на имѣніи, для уплаты по тѣмъ запрещеніямъ.

ГЛАВА VI.

Объ отвѣтственности лицъ, коимъ вѣрено храненіе ипотекъ.

§ 49. Они подлежатъ отвѣтственности за вредъ, произшедшій: 1) отъ упущеній, сдѣланныхъ ими при вписаніи явокъ и актовъ (1), 2) отъ ошибочныхъ свѣдѣній помѣщенныхъ въ выданныхъ ими копіяхъ и свидѣтельствахъ (2), а по Баварскому Закону и за вредъ, произшедшій отъ неизвѣщенія кого слѣдуетъ о вписаніи ипотекъ (ст. 98). Хранители ипотекъ подлежатъ взысканію и за медленность исполненія ихъ обязанностей (3).

(1) Код. Нап. ст. 2197. Голланд. Улож ст. 1266.
Улож. Неап. ст. 2198.
— Сард. ст. 2321 и 2327.
— Прусск. ст. 427—427.
Зак. Бав. ст. 95 и 98.
— Греч. ст. 98 и 99.

(2) См. тѣ же узаконенія.

(3) Код. Нап. ст. 2199.
Улож. Неап. ст. 2106.
— Сард. ст. 2323.
Зак. Греч. ст. 98 и 99.
Голланд. ст. 1268.

ЗАМѢЧЕННЫЯ ОШИБКИ:

Стран.	Строк.	*Напечатано:*	*Слѣдовало напечатать:*
2	19	нервые	первые
5	33	Поск. Зак.	Тоск. Зак.
12	12	собранныя	собранные
13	14	ипотеки	ипотекѣ
14	18	Саксъ Веймарѣ	Саксенъ-Веймарѣ
22	20	можетъ	можетъ быть
29	24	торговли	торговлѣ
27	11	она	оно
27	19	особенный	особый
28	4	не бывало	не было
30	4	дома	домъ

ИПОТЕКАРНЫЯ СИСТЕМЫ И ВЛІЯНІЕ ИХЪ НА ФИНАНСЫ