

Матеріалы, поступившіе въ Особое Совѣщаніе о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности.

Журналъ подготовительной при Особомъ Совѣщаніи о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности коммисіи по дѣлу объ арендѣ.

Засѣданія 2, 5, 9, 12, 17 и 22 марта и 2 и 20 апрѣля 1904 года.

Присутствовали:

Предсѣдатель подготовительной коммисіи, членъ Государственнаго Совѣта, статсъ-секретарь, дѣйствительный тайный совѣтникъ *Анатолій Николаевичъ Куломзинъ*.

Министръ Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ, статсъ-секретарь, дѣйствительный тайный совѣтникъ *Алексѣй Сергѣевичъ Ермоловъ*.

Товарищъ Министра Внутреннихъ Дѣлъ, тайный совѣтникъ *Александръ Семеновичъ Тишинскій*.

Товарищъ Министра Юстиціи, сенаторъ, тайный совѣтникъ *Сергѣй Сергѣевичъ Манухинъ*.

Сенаторъ, гофмейстеръ графъ *Алексѣй Александровичъ Бобринскій*.

Шталмейстеръ *Владиміръ Всеволодовичъ Сипягинъ*.

Сенаторъ, тайный совѣтникъ *Юсифъ Ивановичъ Карницкій*.

Товарищъ государственнаго секретаря, тайный совѣтникъ *Петръ Алексѣевичъ Харитоновъ*.

Членъ совѣта главноначальствующаго гражданскаго частію на Кавказѣ, тайный совѣтникъ *Николай Александровичъ Султанъ-Крымъ-Гирей*.

Исправляющій должность начальника Главнаго Управленія Удѣловъ, Свиты Его Величества генераль-маіоръ князь *Викторъ Сергѣевичъ Коцубей*.

Генераль-маіоръ графъ *Михаилъ Павловичъ Толстой*.

С.-Петербургскій губернаторъ, въ должности шталмейстера, дѣйствительный статскій совѣтникъ *Александръ Дмитріевичъ Зиновьевъ*.

Управляющій земскимъ отдѣломъ, въ званіи камергера, дѣйствительный статскій совѣтникъ *Владиміръ Юсифовичъ Гурко*.

Дѣйствительный статскій совѣтникъ баронъ *Павелъ Леопольдовичъ Корфъ*.

Мокшанскій уѣздный предводитель дворянства, дѣйствительный статскій совѣтникъ князь *Дмитрій Владиміровичъ Друцкой-Соколицкій*.

Предсѣдатель с.-петербургской губернской управы, дѣйствительный статскій совѣтникъ *Владиміръ Петровичъ Марковъ*.

Управляющій отдѣломъ сельской экономіи и сельскохозяйственной статистики, дѣйствительный статскій совѣтникъ *Алексѣй Дмитріевичъ Полъновъ*.

Дѣйствительный статскій совѣтникъ графъ *Иванъ Васильевичъ Стенбокъ-Ферморъ*.

Директоръ департамента окладныхъ сборовъ, дѣйствительный статскій совѣтникъ *Николай Николаевичъ Кутлеръ*.

Управляющій Государственнымъ Дворянскимъ земельнымъ банкомъ, церемоніймейстеръ графъ *Владиміръ Владиміровичъ Мусинъ-Пушкинъ*.

Членъ совѣта Крестьянскаго поземельнаго банка, дѣйствительный статскій совѣтникъ *Сергѣй Іліодоровичъ Шидловскій*.

Директоръ департамента земледѣлія, статскій совѣтникъ *Сергѣй Николаевичъ Ленинъ*.

Членъ сельскохозяйственнаго совѣта Министерства Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ, князь *Іеронимъ Эдвиновичъ Друцкой-Любецкій*.

Профессоръ Императорскаго с.-петербургскаго университета, докторъ гражданскаго права, статскій совѣтникъ *Левъ Юсифовичъ Петражицкій*.

С.-Петербургскій губернский предводитель дворянства, въ званіи камеръ-юнкера, графъ *Василій Васильевичъ Гудовичъ*.

Помощникъ юрисконсульта Министерства Юстиціи, надворный совѣтникъ *Иванъ Дмитріевичъ Мордохай-Болтовской*.

Причисленный къ юрисконсультской части Министерства Финансовъ, коллежскій ассесоръ *Николай Ивановичъ Лазаревскій*.

Землевладѣлецъ Подольской губерніи *Станиславъ Вацлавовичъ Таргонскій*.

Задача подготовительной коммисіи.

При обсужденіи въ средѣ Особого Совѣщанія о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности вопроса объ арендѣ, выяснилось, между прочимъ, что одно изъ существенныхъ причинъ неудовлетворительнаго положенія у насъ аренднаго дѣла является неполнота дѣйствующаго законодательства объ арендахъ, значительно устарѣвшаго и не соответствующаго современнымъ требованіямъ сельскаго хозяйства. Ограничиваясь лишь немногими постановленіями, притомъ посвященными преимущественно формальной сторонѣ аренднаго договора, дѣствующее законодательство оставляетъ совершенно незатронутыми наиболѣе важныя, по существу, вопросы арендныхъ отношеній, въ результатъ чего оказываются далеко необезпеченными интересы обѣихъ сторонъ — собственника и сѣмщика. Эта неопредѣленность взаимныхъ отношеній, усиливаемая обыкновенно отсутствіемъ въ договорѣ достаточно подробныхъ и точныхъ условій, порождаетъ на практикѣ цѣлый рядъ недоразумѣній между собственниками и арендаторами, для разрѣшенія коихъ не остается иного средства, какъ обращеніе къ суду. Между тѣмъ послѣдній, въ виду неполноты дѣйствующаго аренднаго законодательства, въ свою очередь, лишень необходимой опоры въ законѣ для разрѣшенія возникающихъ на почвѣ арендныхъ отношеній многочисленныхъ споровъ. Это обстоятельство приобрѣтаетъ тѣмъ большее значеніе, что существующій порядокъ судебной защиты, въ случаѣ допущеннаго какою-либо изъ сторонъ нарушенія аренднаго контракта, представляется недостаточно быстрымъ, легкимъ и доступнымъ, а потому потерпѣвшая сторона несетъ обыкновенно до возстановленія судомъ своихъ правъ значительные убытки,

нерѣдко не вознаградимые. Такое положеніе дѣла естественно служить серьезнымъ тормозомъ для созданія нормальныхъ арендныхъ отношеній, въ виду чего Особое Совѣщаніе и признало необходимымъ выработать соотвѣтственный законопроектъ, который могъ бы урегулировать взаимныя отношенія сторонъ въ арендномъ договорѣ.

Въ семъ отношеніи Особое Совѣщаніе приняло во вниманіе, что вопросъ объ арендѣ въ настоящее время подробно разработанъ уже Высочайше учрежденною редакціонною комиссіею по составленію проекта гражданского уложенія. Но такъ какъ редакціонная комиссія не имѣла при этомъ въ своемъ распоряженіи всѣхъ тѣхъ данныхъ по вопросу объ арендѣ, которыми располагало Совѣщаніе и которыя освѣщаютъ этотъ вопросъ именно съ *сельскохозяйственной* точки зрѣнія, то постановленія проекта редакціонной комиссіи по дѣлу объ арендѣ нуждались бы въ соотвѣтственныхъ измѣненіяхъ и дополненіяхъ, на что, между прочимъ, указывается и въ заключеніяхъ мѣстныхъ комитетовъ о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности. Въмѣстѣ съ тѣмъ, Особое Совѣщаніе находило, что въ виду сложности вопросовъ, затрогиваемыхъ пятою книгою проекта гражданского уложенія (обязательственное право), въ составъ которой входятъ и постановленія объ арендѣ („имущественный наемъ“), едва ли можно ожидать въ близкомъ будущемъ утвержденія проекта въ законодательномъ порядкѣ, тѣмъ болѣе, что названный проектъ не поступалъ еще на заключеніе подлежащихъ вѣдомствъ. Между тѣмъ, урегулированіе законодательнымъ путемъ арендныхъ отношеній, какъ видно изъ указаній мѣстныхъ комитетовъ, признается дѣломъ насущной и неотложной практической надобности. При такихъ условіяхъ Особое Совѣщаніе полагало, съ своей стороны, необходимымъ нынѣ же приступить къ пересмотру законодательства объ арендѣ и образовать съ этою цѣлью, подъ предсѣдательствомъ статсъ-секретаря Куломзина, подготовительную комиссію для всесторонняго разсмотрѣнія дѣла объ арендѣ и выработки соотвѣтственного законопроекта.

Открывая засѣданіе подготовительной комиссіи, предсѣдатель въ краткихъ чертахъ охарактеризовалъ возложенную на нее задачу по выработкѣ законопроекта объ арендѣ. При этомъ статсъ-секретарь Куломзинъ объяснилъ, что, въ цѣляхъ облегченія предстоящихъ комиссіи трудовъ, составленъ, на основаніи матеріаловъ Особого Совѣщанія, а также поступившей въ подготовительную комиссію записки Министра Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ статсъ-секретаря Ермолова, предварительный проектъ правилъ объ арендѣ, къ постановленію коего предсѣдатель и полагалъ приступить, если проектомъ не возбуждается какихъ-либо принципиальныхъ вопросовъ по существу предстоящей комиссіи за-дачи.

Сельскохозяйственный имущественный наемъ.

Не встрѣчая, съ своей стороны, препятствій къ постановленію разсмотрѣнію проектированныхъ правилъ объ арендѣ, подготовительная комиссія остановилась, прежде всего, на вопросѣ о самой терминологіи предполагаемаго закона. Въ современныхъ иностранныхъ законодательствахъ проводится различіе между арендою, въ тѣсномъ смыслѣ, и наймомъ. Различіе это заключается, главнымъ образомъ, въ томъ, что при наймѣ нанимателю предоставляется пользоваться непосредственно нанятымъ имуществомъ для своихъ нуждъ; аренда же даетъ, сверхъ того, право пользованія всѣми производительными качествами нанятаго имущества, съ присвоеніемъ нанимателю плодовъ и доходовъ имущества. Нашему законодательству, по объясненію редакціонной комиссіи для составленія гражданского уложенія, чуждо различіе между арендою и наймомъ въ томъ видѣ, какъ оно установилось въ западно-европейскихъ законодательствахъ, и дѣйствующій законъ, а также суебная практика присваиваютъ имущественному найму различныя названія (наемъ, аренда, отдача въ содержаніе, отдача въ арендное, оброчное, короткое содержаніе, снятіе имущества), не проводя между этими видами договора имущественнаго найма принципиальнаго

различія. Такъ, напримѣръ, хотя у насъ, обыкновенно, арендою называется наемъ сельскаго недвижимаго имущества, но, вмѣстѣ съ тѣмъ, подъ этимъ терминомъ понимается нерѣдко и наемъ не только плодоприносящей вещи, но и городскихъ зданій, отдаваемыхъ въ аренду на продолжительный срокъ, съ правомъ нанимателя извлекать изъ нихъ доходъ путемъ отдачи ихъ въ наемъ постороннимъ лицамъ, и проч. Во всякомъ случаѣ, въ русскомъ гражданскомъ оборотѣ аренда не обозначаетъ, какъ въ другихъ современныхъ законодательствахъ, особаго договора, принципиально отличающагося отъ найма, и въ т. Х ч. 1 св. зак. гражд. пользованіе терминами „аренда“ и „наемъ“ далеко не отличается строгой системой. Оба эти термина въ нашихъ гражданскихъ законахъ, по свидѣтельству редакціонной комиссіи, безразлично выражаютъ собою понятіе о наймѣ недвижимаго имущества, причѣмъ терминъ „наемъ“ представляется лишь болѣе общимъ, такъ какъ подъ нимъ разумѣется отдача въ пользованіе не только недвижимаго имущества, но также и движимаго. По этимъ, именно, соображеніямъ проектъ новаго гражданского уложенія и ограничивается употребленіемъ одного лишь этого термина, какъ общаго обозначенія имущественнаго найма. Съ своей стороны и подготовительная комиссія полагала цѣлесообразнымъ придерживаться указанной терминологіи для обозначенія арендныхъ отношеній, какъ одного изъ видовъ общаго имущественнаго найма, а именно *сельскохозяйственнаго*. Такимъ образомъ, объясненное выше понятіе аренды, по заключенію комиссіи, должно бы быть выражено словами: „*сельскохозяйственный имущественный наемъ*“. Эта терминологія, имѣя преимущество точнаго и опредѣленнаго обозначенія обсуждаемаго предмета, вмѣстѣ съ тѣмъ вполне отвѣчаетъ понятію аренды, въ смыслѣ иностранныхъ законодательствъ, обозначая тотъ именно видъ имущественнаго найма, который обнимаетъ не только непосредственное пользованіе самимъ имуществомъ, но и извлеченіе изъ него плодовъ, т. е. подъ который ближе всего подходитъ понятіе найма имущества въ цѣляхъ сельскохозяйственной промышленности. Съ другой стороны, ограниченіе этого опредѣленія введеніемъ въ него понятія собственно *земельнаго* найма, представлялось бы, по мнѣнію комиссіи, неправильнымъ, въ виду того, что подъ понятіе сельскохозяйственнаго найма, какъ обнимающее собою пользованіе имуществомъ и извлеченіе изъ него опредѣленнаго дохода, подходитъ наемъ не только земель, но и различнаго рода сельскохозяйственныхъ строеній, находящихся въ имѣніи промышленныхъ и фабричныхъ заведеній, а также движимаго имущества, какъ, напримѣръ, живого и мертваго инвентаря и проч. Въ соотвѣтствіе съ указаннымъ выше общимъ названіемъ разсматриваемаго института, комиссія полагала для обозначенія сторонъ договора найма употребить наименованія „наймодавецъ“ и „наниматель“. Оба эти термина, по своей ясности и опредѣленности, казалось бы, не могутъ возбудить сомнѣній въ качествѣ соотвѣтствующаго, въ данномъ случаѣ, наименованія. Хотя слово „наймодавецъ“, являясь въ нашемъ законодательствѣ впервые, и представляется нѣсколько искусственнымъ, но, съ другой стороны, оно весьма точно и опредѣленно обозначаетъ то, именно, юридическое понятіе, выраженіемъ коего оно должно служить, и вмѣстѣ съ тѣмъ, по этимологическому складу своему, вполне соотвѣтствуетъ установившемуся уже въ русской юридической терминологіи названію „заимодавецъ“. Другія обозначенія наймодавца и нанимателя, заимствованныя изъ практики или дѣйствующаго законодательства далеко не отвѣчали бы въ такой же степени этой цѣли. Такъ, напримѣръ, комиссія затруднилась примѣнить въ данномъ случаѣ упоминаемое въ X томѣ названіе „хозяйинъ“, въ виду недостаточной опредѣленности этого понятія и несоотвѣстнаго юридической терминологіи вообще. По тѣмъ же причинамъ представлялось бы неудобнымъ слово „владѣлецъ“, соотвѣтствующее понятію „владѣнія“, т. е. фактическаго господства надъ имуществомъ, независимо отъ права на таковое. Терминъ „собственникъ“ также не можетъ быть примѣненъ для обозначенія лица, отдающаго свое имущество въ наемъ, такъ какъ такимъ лицомъ можетъ являться не только собственникъ имущества, но и пожизненный владѣлецъ и даже самъ

наниматель, въ случаѣ предусматриваемой проектомъ отдачи земли въ поднаемъ.

Предметъ найма.

Остановившись, такимъ образомъ, на терминахъ: „сельскохозяйственный имущественный наемъ“, „наймодавецъ“ и „наниматель“, какъ наиболее отвѣчающихъ юридической природѣ разсматриваемого института, комиссія не усматривала, засимъ, надобности въ особомъ законодательномъ опредѣленіи самого понятія сельскохозяйственного имущественнаго найма. Въ этомъ отношеніи комиссія приняла во вниманіе, что вопросъ объ имущественномъ наймѣ, во всемъ его объемѣ, какъ составная часть обязательственного права, представляетъ, ближайшимъ образомъ, одинъ изъ предметовъ занятій редакціонной комиссіи по составленію проекта гражданского уложенія. Независимо отъ сего означенный вопросъ, въ отношеніи собственно крестьянскихъ земель, служилъ предметомъ сужденій комиссіи по пересмотру положенія о крестьянахъ, труды коей имѣютъ въ будущемъ поступить на разсмотрѣніе законодательной власти. При такихъ условіяхъ, по мнѣнію подготовительной комиссіи, представлялось бы болѣе осторожнымъ въ настоящее время не устанавливать вовсе опредѣленія юридическаго понятія собственно сельскохозяйственнаго найма, какъ таковаго, такъ какъ соответствующее опредѣленіе этого понятія, естественно, должно находиться въ связи съ постановленіями объ имущественномъ наймѣ вообще. Предпрѣшать же въ данномъ случаѣ, по поводу специальныхъ правилъ о сельскохозяйственномъ наймѣ, опредѣленіе общаго понятія имущественнаго найма—едва ли удобно. Поэтому комиссія и полагала возможнымъ, не устанавливая въ проектируемыхъ правилахъ особаго опредѣленія для обозначенія существа сельскохозяйственнаго найма, ограничиться лишь точнымъ указаніемъ въ самомъ началѣ проекта предмета сельскохозяйственнаго найма.

Къ числу предметовъ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, по мнѣнію комиссіи, должны быть отнесены какъ цѣлыя сельскохозяйственные имѣнія, съ ихъ принадлежностями, такъ и отдѣльные земельные участки и угодья, а также находящіеся въ предѣлахъ имѣнія хозяйственные и жилыя постройки, сельскохозяйственные промышленныя и торговыя заведенія (напримѣръ, свеклосахарные, винокуренные, крахмальные заводы, сѣмяная торговля и проч.), сдаваемый отдѣльно отъ имѣнія сельскохозяйственный скотъ и, наконецъ, различныя доходныя статьи, какъ то: охота, рыбная ловля и тому подобныя. Проектируя соответствующее по сему предмету постановленіе (ст. 1), комиссія вмѣстѣ съ тѣмъ признавала необходимымъ, во избѣжаніе возможныхъ недоразумѣній по вопросу о томъ, что именно должно быть понимаемо подъ принадлежностью сельскохозяйственнаго имѣнія, точно установить это понятіе въ самомъ законѣ. Въ этихъ видахъ комиссія нашла полезнымъ включить въ настоящія правила постановленіе проекта новаго гражданского уложенія (ст. 39 кн. I), который къ числу принадлежностей сельскохозяйственнаго имѣнія относитъ живой и мертвый инвентарь его: рабочий и домашній скотъ, земледѣльческія орудія, машины, инструменты, посуду, упряжь и повозки, заготовленные на текущій хозяйственный годъ удобреніе для имѣнія и топливо для хозяйственныхъ построекъ, заведеній и машинъ, запасы зерноваго хлѣба, сѣна, соломы и другихъ произрастеній земли, необходимыя для наступающаго посѣва и содержанія людей, а также рабочаго и домашняго скота въ имѣніи, впредь до новаго урожая (ст. 2).

Опредѣливъ, такимъ образомъ, въ первыхъ двухъ статьяхъ проектируемыхъ правилъ предметъ сельскохозяйственнаго найма, комиссія признавала весьма желательнымъ распространить дѣйствіе означенныхъ правилъ также и на наемъ земельныхъ участковъ, въ томъ числѣ и городскихъ, подъ фабрики, заводы и выстройку домовъ и дачъ. Наемъ земель для означенныхъ цѣлей столь же мало урегулированъ въ настоящее время законодательствомъ, какъ и наемъ земли для надобностей сельскаго хозяйства, а между тѣмъ все болѣе и болѣе расширяющаяся потребности различныхъ отраслей промышленности, домостроительства, равно какъ и развитіе во многихъ мѣстностяхъ, вблизи болѣе крупныхъ городскихъ цен-

тровъ, дачной жизни настоятельно требуютъ установленія соответствующихъ по сему предмету правилъ въ законѣ. Идя навстрѣчу указанной потребности, комиссія признавала необходимымъ, въ дальнѣйшихъ своихъ сужденіяхъ по вопросу о наймѣ земли, имѣть въ виду также и наемъ земельныхъ участковъ, въ томъ числѣ и городскихъ, подъ фабрики, заводы и выстройку домовъ и дачъ. Принимая, однако, во вниманіе, что этотъ видъ найма, по содержанию своему, не можетъ быть подводимъ подъ понятіе *сельскохозяйственнаго* имущественнаго найма, комиссія нашла цѣлесообразнымъ, не вводя постановленій объ указанномъ видѣ найма собственно въ проектируемыя правила, особо оговорить въ заключеніи, что дѣйствіе этихъ правилъ распространяется также на наемъ земельныхъ участковъ подъ фабрики, заводы и выстройку домовъ и дачъ.

Срокъ найма.

Обращаясь, затѣмъ, къ вопросу о *срокахъ* сельскохозяйственнаго имущественнаго найма (ст. 3), комиссія не могла придти къ единогласному по этому предмету рѣшенію.

Съ одной стороны, большинство членовъ комиссіи находило, что договоръ найма не долженъ быть допускаемъ на чрезмѣрно продолжительный срокъ, при которомъ въ значительной степени утрачивался бы основной признакъ найма—его временный характеръ. Напротивъ, постановленіе о срокѣ должно находиться въ соответствии съ самымъ опредѣленіемъ договора найма, въ которомъ подчеркивается именно его временный характеръ. Кромѣ того, по самому существу дѣла, чрезмѣрное удлинненіе сроковъ найма представляло бы извѣстную опасность въ томъ отношеніи, что, при естественномъ прогрессѣ сельскаго хозяйства и возрастаніи цѣны на землю, трудно за много лѣтъ впередъ учесть возможную продуктивность хозяйства и доходность имѣнія; это обстоятельство, ставя въ рискованное и гадательное положеніе нанимателя и наймодавца, въ смыслѣ выгодности договора, заключеннаго на слишкомъ продолжительный срокъ, можетъ отразиться неблагоприятно на интересахъ не только лицъ, заключившихъ договоръ, но и ихъ правопреемниковъ, вынуждая послѣднихъ подчиняться дѣйствію контракта, иногда завѣдомо не выгоднаго для одной изъ сторонъ. Обстоятельство это становится тѣмъ болѣе серьезнымъ, что, при отсутствіи въ законѣ запрещенія получать наемную плату впередъ хотя бы за весь срокъ договора, долгосрочный наемъ легко могъ бы превратиться въ скрытую продажу земли, а при такихъ условіяхъ связывать послѣдующія поколѣнія долгосрочными контрактами представлялось бы, очевидно, несправедливымъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ, чѣмъ длиннѣе будетъ срокъ найма, тѣмъ тѣснѣе станетъ связь нанимателя съ нанимаемою землею, а, слѣдовательно, тѣмъ труднѣе явится, по истеченіи срока найма, ликвидація отношеній, вытекающихъ изъ договора найма; при этомъ могутъ оказаться въ весьма тяжеломъ положеніи какъ землевладѣльцы, желающіе обратитъ землю, по истеченіи срока найма, въ свое непосредственное пользованіе или отдать ее другому лицу, такъ и въ особенности наниматели, когда, при несогласіи владѣльца на возобновленіе контракта, они принуждены будутъ выселиться изъ имѣнія. Въ то же время, при долгосрочномъ наймѣ, устанавливаемомъ на слишкомъ продолжительный срокъ, неизбежно утрачивается связь самого собственника съ землею и, какъ послѣдствіе сего, является отливъ помѣстнаго элемента изъ деревни. Такимъ образомъ, вслѣдствіе установленія чрезмѣрно продолжительныхъ сроковъ найма, къ нанимателю неизбежно должно перейти со временемъ, вмѣстѣ съ пользованіемъ и владѣніемъ имуществомъ, также и право распоряженія имъ, т. е. наниматель, въ результатѣ, совершенно вытѣснитъ собственника, и, слѣдовательно, самая цѣль, преслѣдуемая установленіемъ долгосрочнаго найма, окажется совершенно недостигнутою. Въ виду изложеннаго 13 членовъ комиссіи (статсъ-секретарь Ермоловъ, тайные совѣтники Стишинскій, сенаторъ Манухинъ и Харитоновъ, генераль-маіоры князь Кочубей и графъ Толстой, дѣйствительные статскіе совѣтники Гурко, князь Дручій-Соколицкій, Полъновъ, графъ Стенбокъ-Ферморъ и Шидловскій, графъ Мусинъ-Пушкинъ, статскій

совѣтникъ Ленинъ, князь Друцкой-Любецкій, профессоръ Петражицкій, графъ Гудовичъ, надворный совѣтникъ Мордухай-Болтовской и С. В. Таргонскій) признавали достаточнымъ установить предѣльный срокъ найма въ 36 лѣтъ, какъ это предполагено редакціонною комиссіею по составленію проекта гражданскаго уложенія. Указанный срокъ найма, соотвѣтствуя средней продолжительности рабочаго періода жизни человека, вмѣстѣ съ тѣмъ согласовался бы и съ принятою у насъ трехпольною системою хозяйства, давая нанимателю возможность пользоваться каждою смѣною хозяйства въ теченіе 12 лѣтъ, а потому онъ и долженъ быть признанъ достаточнымъ собственно для сельскохозяйственныхъ цѣлей. Въ случаяхъ же найма недвижимости для насажденія цѣнныхъ культуръ (садоводства, виноградарства и т. д.), требующихъ болѣе значительныхъ затратъ, а также для надобностей фабрично-заводскихъ и выстройки дачъ, могъ бы быть допущенъ, въ видѣ исключенія, 99-лѣтній срокъ найма. Этотъ же предѣльный срокъ могъ бы быть установленъ и при сдачѣ земли въ долгосрочный наемъ въ цѣляхъ заселенія пустующихъ нынѣ земель въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Россіи, преимущественно на сѣверѣ и сѣверо-востокѣ. Принимая, однако, во вниманіе, что такая сдача земли въ наемъ, по существу, могла бы быть допущена, во всякомъ случаѣ, лишь на основаніи особыхъ правилъ и притомъ не иначе, какъ подъ непосредственнымъ контролемъ Правительства, большинство членовъ комиссіи полагало, что опредѣленіе условий сдачи земли въ цѣляхъ колонизаціонныхъ должно бы составить предметъ особаго законоположенія и не можетъ входить въ задачу проектируемыхъ нынѣ правилъ о сельскохозяйственномъ наймѣ, для котораго предѣльнымъ срокомъ, по общему правилу, устанавливается 36 лѣтъ.

Съ другой стороны, однако, предсѣдателемъ и согласными съ нимъ членами комиссіи было высказано, что для развитія сельскохозяйственнаго найма весьма важное значеніе имѣетъ полная свобода договаривающихся въ установленіи сроковъ найма. Законъ не долженъ стѣснять въ этомъ отношеніи экономической предприимчивости отдѣльных лицъ, а потому опредѣленіе срока найма слѣдовало бы всецѣло предоставить соглашенію сторонъ. Но если, тѣмъ не менѣе, признается необходимымъ установленіе извѣстнаго предѣльнаго срока найма, въ виду того, что отношенія, устанавливаемая договоромъ найма, по самому существу, представляются временными, то, во всякомъ случаѣ, срокъ этотъ долженъ быть, по возможности, продолжительнымъ, чтобы стороны имѣли возможность, въ предѣлахъ его, устанавливать тѣ именно сроки, которые наиболѣе отвѣчаютъ ихъ интересамъ. Пагубное дѣйствіе установленнаго въ настоящее время закономъ слишкомъ непродолжительнаго максимальнаго срока найма все болѣе и болѣе неблагоприятно отражается на нашемъ землевладѣніи, которое во многихъ случаяхъ несетъ крупныя убытки изъза невозможности сдачи земли въ наемъ на болѣе продолжительный срокъ, чѣмъ 12 лѣтъ (ст. 1692, ч. 1, т. X, св. зак. гражд., изд. 1900 г.). Въ виду невозможности таковой сдачи земли въ наемъ съ одной стороны, а съ другой, вслѣдствіе нужды землевладельца въ деньгахъ, неизбежно учащаются случаи вынужденной продажи земли и значительно увеличивается контингентъ владѣльцевъ, потерявшихъ навсегда связь со своею землею, тогда какъ, при свободномъ наймѣ, связь эта могла бы сохраниться, и за собственниками оставалось бы соединенное съ владѣніемъ землею политическое представительство въ мѣстной общественной жизни. Вмѣстѣ съ тѣмъ значительно страдаютъ отъ невозможности найма земли на болѣе продолжительные сроки и сами сѣмщики-крестьяне, большая часть коихъ вынуждена въ настоящее время прибѣгать къ продовольственной арендѣ, со всѣми ея невыгодными послѣдствіями для обѣихъ сторонъ. При такихъ условіяхъ лишеніе землевладельцевъ возможности сдавать землю въ наемъ на продолжительный срокъ служить одною изъ главнѣйшихъ причинъ, вызывающихъ хищническое хозяйство нанимателей, такъ какъ послѣдніе, не имѣя увѣренности, что плоды ихъ трудовъ и затратъ по усовершенствованію хозяйства достанутся именно имъ, заботятся лишь о томъ, чтобы извлечь въ данный моментъ возможно большій доходъ изъ нанятой земли и воздер-

живаются отъ всякихъ улучшеній, не приносящихъ имъ непосредственной и быстрой выгоды. Парализуя, такимъ образомъ, дѣятельность нанимателя, направленную къ улучшенію хозяйства, невозможность сдачи земли въ наемъ на болѣе продолжительный срокъ тѣмъ самымъ препятствуетъ сельскохозяйственному прогрессу и отражается неблагоприятно на общей производительности страны. Въ особенности же невыгодно отзывается на интересахъ сторонъ установленный дѣйствующимъ законодательствомъ максимальный срокъ найма въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ для обработки земли, по климатическимъ и почвеннымъ условіямъ, требуется значительная затрата труда, времени и средствъ. Между тѣмъ, именно въ такихъ мѣстностяхъ у насъ расположены обширныя пространства пустопорожныхъ казенныхъ и частновладѣльческихъ земель. Для оживленія послѣднихъ необходимо привлеченіе на нихъ достаточнаго числа рабочихъ рукъ, а это возможно лишь путемъ поселенія на означенныхъ земляхъ крестьянъ на началахъ долгосрочнаго найма. Въ такихъ колонизаціонныхъ цѣляхъ долгосрочный наемъ могъ бы оказать незамѣнимыя услуги какъ владѣльцамъ земель, такъ и самимъ крестьянамъ, давъ возможность первымъ сохранить землю въ своихъ рукахъ, а вторымъ—приложить къ ней свой трудъ, въ качествѣ свободныхъ предпринимателей. Преимущества этой формы пользованія землею заключаются еще въ томъ, что, сохраняя въ распоряженіи сѣмщиковъ капиталъ, который былъ бы необходимъ на пріобрѣтеніе земли въ собственность, долгосрочный наемъ даетъ имъ возможность обратить всѣ имѣющіяся въ ихъ распоряженіи средства на веденіе и улучшеніе самого хозяйства. Такимъ образомъ, отдача земли крестьянамъ въ наемъ на долгій срокъ для устройства поселеній, обезпечивая интересы обѣихъ сторонъ, является однимъ изъ наиболѣе цѣлесообразныхъ и желательныхъ способовъ къ измѣненію существующихъ нынѣ во многихъ мѣстностяхъ ненормальныхъ условій веденія сельскаго хозяйства, заключающихся для помѣщиковъ—въ избыткѣ земли при недостаткѣ рабочихъ силъ, а для крестьянъ—въ избыткѣ рабочихъ силъ при недостаткѣ земли. Само собою разумѣется, что отдача земли крестьянамъ подъ поселеніе потребуетъ ближайшей законодательной регламентаціи и контроля со стороны правительства, но обстоятельство это отнюдь не можетъ умалять значенія предлагаемой мѣры съ точки зрѣнія интересовъ собственно сельскаго хозяйства. Затѣмъ, установленные дѣйствующимъ законодательствомъ максимальные сроки найма, въ виду краткости своей, совершенно устраняютъ возможность пользоваться наймомъ для насажденія болѣе цѣнныхъ культуръ—виноградниковъ, садовъ и пр., а также для промышленныхъ и фабрично-заводскихъ цѣлей и выстройки дачъ, такъ какъ въ этихъ случаяхъ необходимо весьма значительный промежутокъ времени, въ теченіе котораго могли бы окупиться вложенные въ предпріятіе капиталы. Между тѣмъ, примѣненіе въ данномъ случаѣ началъ долгосрочнаго найма открыло бы возможность владѣльцамъ довести до высокой стоимости свои земли, въ настоящее время нерѣдко пустующія, и тѣмъ самымъ обезпечить своимъ потомкамъ, въ будущемъ, крупное состояніе, обусловленное естественнымъ возвышеніемъ стоимости отданнаго въ долгосрочный наемъ имущества. Наконецъ, нельзя не замѣтить, что узаконеніе долгосрочнаго найма не ведетъ вовсе къ принудительному осуществленію его въ жизни. Напротивъ, выборъ того или иного срока найма будетъ зависѣть всецѣло отъ усмотрѣнія владѣльца, который, имѣя желаніе и возможность заниматься хозяйствомъ лично, конечно, не сдастъ своей земли на долгій срокъ. Законъ долженъ лишь установить возможность сдачи земли на долгій срокъ, а въ предѣлахъ установленной имъ максимальной нормы стороны останутся совершенно свободными въ выборѣ наиболѣе подходящаго, по ихъ условіямъ, срока найма.

За силою приведенныхъ соображеній предсѣдатель и 9 членовъ комиссіи: сенаторъ графъ Бобринскій, шталмейстеръ Сипягинъ, сенаторъ Карницкій, тайный совѣтникъ Султанъ-Крымъ-Гирей, дѣйствительные статскіе совѣтники Зиновьевъ, баронъ Корфъ, Марковъ, Кутлеръ и коллежскій ассесоръ Лазаревскій полагали цѣлесообразнымъ установить предѣльный срокъ найма въ 99 лѣтъ, примѣнительно къ существующему уже въ дѣйствующемъ

законодательствѣ максимальному сроку найма для нѣкоторыхъ видовъ недвижимостей (свод. зак., т. XII, ч. 2, уст. сел. хоз., изд. 1903 г. ст. 28, прилож., ст. 2 и 119; уст. казач. сел., изд. 1857 г., ст. 147, прилож., ст. 3; Собр. узак. и расп. прав. 1896 г., № 94, о порядк. отд. уч. каз. зем. для устр. дач, ст. 2). При этомъ сенаторъ Карницкій заявилъ, что онъ находилъ бы возможнымъ ограничить срокъ обыкновеннаго найма 36 годами, если бы у насъ былъ принятъ институтъ наследственнаго оброчнаго владѣнія, предполагаемый въ книгѣ III проекта гражданскаго уложенія (ст. 185—198) и въ запискѣ статсъ-секретаря А. Н. Куломзина, представленной въ Особое Совѣщаніе о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности. Но въ виду отсутствія въ настоящее время закона, ближе опредѣляющаго нормы вѣчнаго или долгосрочнаго права оброчнаго владѣнія, сенаторъ Карницкій, находя, что продленіе срока найма до 99 лѣтъ можетъ въ извѣстной мѣрѣ принести ту пользу, которая ожидается отъ упомянутаго института, присоединяется къ мнѣнію предсѣдателя и 8 членовъ.

Проектируя указанные выше максимальные сроки найма, коммисія вмѣстѣ съ тѣмъ признавала полезнымъ особо оговорить, что договоры найма, заключенные на болѣе продолжительные сроки, признаются обязательными лишь въ теченіе того срока, на который они, согласно вышеизложенному, могли быть заключены (ст. 4), и что, наряду съ договорами на опредѣленный срокъ, допускается также заключеніе договора найма и на неопредѣленный срокъ (ст. 5). Цѣль приведенныхъ постановленій заключается въ томъ, чтобы по возможности менѣе стѣснить контрагентъ договора установленіемъ обязательныхъ для нихъ формальныхъ условій при совершеніи сдѣлки. Въ этихъ, именно видахъ договоръ найма, заключенный съ превышеніемъ максимальнаго срока найма, признается проектомъ нѣдѣйствительнымъ не безусловно, а лишь на тотъ періодъ, который превышаетъ установленный закономъ максимальный срокъ. Въ то же время сторонамъ предоставляется не устанавливать вовсе срока найма; но, какъ неизбежное послѣдствіе сего, каждой изъ сторонъ должно быть предоставлено вмѣстѣ съ тѣмъ и право по своему усмотрѣнію прекратить такой договоръ, подъ условіемъ лишь заблаговременнаго предваренія о томъ другой стороны.

Вознагражденіе наймодавца.

Переходя, засимъ, къ вопросу о *вознагражденіи наймодавца* (ст. 6), коммисія нашла нужнымъ указать, что вознагражденіе это можетъ состоять не только въ деньгахъ, но и въ части произведеній отданнаго въ наемъ имущества—при наймѣ изъ доли, въ возведеніи построекъ на нанятой землѣ—при наймѣ изъ выстройки и въ исполненіи въ пользу наймодавца опредѣленныхъ работъ—при наймѣ изъ отработки. Этотъ послѣдній видъ найма вызвалъ въ средѣ коммисіи продолжительныя пренія по вопросу о томъ, въ какихъ предѣлахъ могутъ быть допущены, по существу, договоры найма изъ отработки. Входя въ обсужденіе сего вопроса, коммисія приняла во вниманіе, что наемъ изъ отработки вызванъ потребностями самой жизни и основанъ на естественномъ обмѣнѣ экономическихъ услугъ между двумя группами населенія, изъ которыхъ одна—крестьяне—нуждается въ землѣ, а другая—землевладѣльцы—въ рабочихъ рукахъ. Поэтому воспрещеніе или даже значительное стѣсненіе найма изъ отработки представлялось бы несогласнымъ съ дѣйствительными потребностями жизни. Но, вмѣстѣ съ тѣмъ, примѣненіе этого вида найма къ договорамъ на слишкомъ продолжительный срокъ представлялось бы также едва ли желательнымъ.

Въ этомъ отношеніи было отмѣчено, съ одной стороны, что обязанность отработка можетъ быть принята на себя нанимателемъ вообще только на самый непродолжительный срокъ. Обыкновенно условіе отработка встрѣчается лишь при годовомъ сѣмѣ земли, рѣже—при трехлѣтнемъ наймѣ, а при наймѣ на срокъ свыше шести лѣтъ условіе отработка включается въ договоръ только въ видѣ самаго незначительнаго придатка къ основной платѣ, выражаемой въ деньгахъ. Объясняется такое явленіе отчасти тѣмъ, что наниматель лишь на непродолжительный періодъ времени можетъ учесть впередъ свои личныя рабочія силы и силы

своей семьи, а также то количество рабочаго скота, которымъ онъ будетъ въ состояніи располагать; всякія измѣненія въ составѣ его семьи, въ живомъ или мертвомъ инвентарѣ, могутъ черезъ нѣсколько лѣтъ сдѣлать условіе отработка, казавшееся нанимателю легкимъ при заключеніи договора, тяжелымъ, а иногда и невыполнимымъ. Другое основаніе, подтверждающее необходимость ограниченія найма изъ отработка лишь краткими сроками, лежитъ въ крайней неустойчивости цѣнъ на рабочія руки. Принять на себя выполненіе извѣстной работы въ теченіе многихъ лѣтъ къ ряду, сообразуясь съ расцѣнкой работъ лишь для даннаго года, крайне невыгодно для нанимателя. Кромѣ того, уплата за нанятую землю трудомъ, гранича нерѣдко съ отношеніями личнаго найма, можетъ поставить крестьянъ-сѣмщиковъ въ личную зависимость отъ землевладѣльцевъ, а потому часто является въ сознаніи самихъ крестьянъ пережиткомъ тягостной барщины. Въ иныхъ мѣстностяхъ Россіи (напр., въ губ. Воронежской и Подольской) „отработокъ“ въ послѣднее время исчезаетъ вовсе изъ договоровъ найма, смѣняясь денежнымъ вознагражденіемъ. Наконецъ, самымъ главнымъ возраженіемъ противъ долгосрочнаго найма изъ отработка представляется то обстоятельство, что добросовѣстная расцѣнка крестьянскаго труда на много лѣтъ впередъ вообще затруднительна. Поэтому разрѣшить многолѣтній наемъ земли изъ отработка значило бы неизбежно создать почву для нежелательныхъ столкновеній между собственниками и нанимателями.

Но, съ другой стороны, было указано, что приведенныя выше опасенія, возбуждаемыя установленіемъ найма изъ отработка на болѣе или менѣе продолжительный срокъ, едва ли основательны по существу и, во всякомъ случаѣ, въ значительной степени преувеличены. Теоретически возможность эксплуатаціи земельной нужды крестьянъ не устраняется и при денежной формѣ наемной платы; крестьяне могутъ взять необходимую имъ землю по чрезмѣрно высокимъ цѣнамъ, независимо отъ того, выражается ли наемная плата въ деньгахъ или въ отработкѣ. Послѣдняя форма уплаты является, напротивъ, нерѣдко болѣе легкой и удобной для крестьянъ,—напримѣръ, въ случаяхъ принятія ими на себя выполненія отдѣльныхъ работъ въ зимнее или вообще болѣе свободное отъ полевыхъ работъ время. Лучшими судьями сравнительной выгодности отработка или денежной уплаты, равно какъ и добросовѣстности расцѣнки работъ, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, могутъ быть, конечно, сами крестьяне. Что же касается трудности учета впередъ силъ отдѣльныхъ крестьянскихъ хозяйствъ, то это возраженіе противъ болѣе продолжительнаго срока найма изъ отработка, казалось бы, значительно ослабляется по двумъ основаніямъ. Во-первыхъ, условіе отработка принимаютъ на себя нерѣдко цѣлыя общества или товарищества крестьянъ, въ отношеніи которыхъ хозяйственныя силы того или другого крестьянина, въ отдѣльности, не имѣютъ значенія; во-вторыхъ, даже при единичныхъ условіяхъ отработка, наниматель не лишается возможности нанять за себя, съ цѣлью выполненія условленной работы, кого-либо другого; эта послѣдняя черта, очевидно, существенно отличается наемъ изъ отработка отъ формъ личнаго найма и тѣмъ самымъ устраняетъ опасеніе установленія личной зависимости крестьянъ-сѣмщиковъ. При этомъ не слѣдуетъ упускать изъ вида, что въ данномъ случаѣ рѣчь идетъ лишь о предѣльномъ, отнюдь не обязательномъ для сторонъ, срокѣ найма изъ отработка. Нѣтъ сомнѣнія, что фактически большинство подобныхъ договоровъ будетъ заключаться, какъ и нынѣ, на самые незначительные сроки—отъ одного года до трехъ лѣтъ. Въ случаѣ, однако, если бы тотъ или иной наниматель признавалъ выгоднымъ для себя принять условіе отработка на болѣе продолжительный срокъ, примѣрно до шести лѣтъ, то, казалось бы, нѣтъ основаній къ тому, чтобы законодательство препятствовало заключенію подобнаго обоюднo-выгоднаго договора. Обстоятельство это представляется тѣмъ болѣе существеннымъ, что во многихъ мѣстностяхъ Россіи безъ отработка, въ качествѣ основнаго или, чаще, дополнительнаго условія найма, въ настоящее время нельзя вовсе обойтись при заключеніи договора найма. Поэтому, воспретить договоры найма изъ отработка на указанные выше срокъ—значило бы затруднить вообще заключеніе

договоровъ найма на болѣе продолжительные сроки, т. е. противодѣйствовать достиженію той именно цѣли, которая является однимъ изъ важнѣйшихъ условій для поднятія производительности нашего сельскаго хозяйства.

Основываясь на приведенныхъ соображеніяхъ и исходя изъ той мысли, что при выработкѣ закона о сельскохозяйственномъ наймѣ необходимо какъ можно ближе присматриваться къ существующимъ экономическимъ условіямъ и измѣнять уже сложившіяся на этой почвѣ отношенія только при наличности положительно доказаннаго отъ нихъ вреда, а не въ силу однихъ лишь теоретическихъ предположеній,—комиссія, по окончательномъ обсужденіи настоящаго вопроса, полагала допустить заключеніе договора найма изъ отработка, равно какъ и включеніе условія объ отработкѣ во всякій вообще договоръ сельскохозяйственнаго найма, на срокъ до шести лѣтъ.

Форма договора.

Слѣдующія двѣ статьи проекта (7 и 8) касаются *формы* договора найма. При обсужденіи этихъ статей комиссія остановилась, между прочимъ, на вопросѣ объ установленіи обязательности крѣпостной формы заключенія договора найма на болѣе продолжительные сроки.—напримѣръ, свыше 12 лѣтъ. Не подлежитъ, конечно, сомнѣнію, что крѣпостной порядокъ заключенія договора найма служилъ бы, въ принципѣ, наилучшимъ обезпеченіемъ интересовъ нанимателя, а равно гарантировалъ бы новаго приобретателя имѣнія отъ сокращенія прежнимъ собственникомъ договора, обременяющаго отчужденное имѣніе. Тѣмъ не менѣе, комиссія полагала, что обязательная для сторонъ крѣпостная форма заключенія договоровъ, хотя бы и совершаемыхъ на долгій срокъ, представлялась бы крайне стѣснительной. Крѣпостной порядокъ является въ настоящее время слишкомъ громоздкимъ и неудобнымъ для сторонъ; обставленный многочисленными формальностями, этотъ порядокъ укрѣпленія правъ на недвижимости связанъ, въ то же время, съ весьма значительными расходами для сторонъ; поэтому признать его обязательнымъ для долгосрочныхъ договоровъ найма значило бы, по мнѣнію комиссіи, создать серьезныя препятствія къ болѣе широкому развитію долгосрочнаго найма, заслуживающаго, между тѣмъ, напротивъ, возможнаго поощренія. Признавая, поэтому, нежелательнымъ устанавливать обязательность для сторонъ крѣпостной формы совершенія договоровъ сельскохозяйственнаго найма и ограничиваясь лишь требованіемъ удостовѣренія договора найма, по общему правилу, на письмѣ, комиссія остановилась, затѣмъ, на разсмотрѣніи вопроса о томъ, не слѣдуетъ ли, въ видѣ изъятія, допустить также словесныя соглашенія относительно найма земли. По этому поводу въ средѣ комиссіи было высказано, съ одной стороны, что, при малограмотности населенія, крестьянамъ во многихъ случаяхъ пришлось бы выходить изъ рамокъ закона, если бы послѣднимъ были вовсе воспрещены словесные договоры. При современныхъ условіяхъ крестьяне по необходимости вынуждены прибѣгать къ словеснымъ соглашеніямъ; поэтому, при воспрещеніи ихъ закономъ, такіе договоры оказались бы юридически-беззащитными и расторгимыми по волѣ одной изъ сторонъ, что можетъ вредно отразиться на интересахъ сельскаго хозяйства. Исходя изъ сего соображенія, нѣкоторые члены комиссіи полагали, что въ данномъ случаѣ было бы цѣлесообразнѣе придерживаться предположенія проекта гражданскаго уложенія, согласно которому словесная форма допускается для договоровъ, заключаемыхъ на срокъ до трехъ лѣтъ и на сумму не свыше трехсотъ рублей. Но, вмѣстѣ съ тѣмъ, было указано, что основывать рѣшеніе вопроса о формѣ договора на суммѣ наемной платы едва ли правильно по самому существу дѣла, не говоря ужъ о томъ, что въ такихъ случаяхъ, какъ, напримѣръ, наемъ изъ доли, изъ отработка или изъ выстройки, точное опредѣленіе денежнаго эквивалента вознагражденія наймодавца крайне затруднительно, а иногда и вовсе невозможно. Притомъ центръ тяжести даннаго вопроса, естественно, лежитъ не въ размѣрѣ наемной платы, а именно въ продолжительности договора найма, т. е. того періода времени, въ теченіе котораго должно дѣйствовать словесное соглашеніе. Съ этой же послѣдней точки зрѣнія нельзя не признать, что примѣ-

неніе словесной формы соглашенія допускаютъ лишь сдѣлки, заключаемыя на самый короткій срокъ—не болѣе одного года, какъ наиболѣе простыя. Долгосрочные же контракты, сопряженные съ большимъ количествомъ связывающихъ контрагентовъ условій, легко могутъ дать почву для различныхъ споровъ и недоразумѣній, а при отсутствіи письменныхъ слѣдовъ договора, всякіе споры о смыслѣ заключенныхъ условій неизбѣжно должны бы разрѣшаться лишь на основаніи свидѣтельскихъ показаній,—доказательства весьма ненадежнаго. Въ теченіе болѣе продолжительнаго, чѣмъ годичный сѣмъ, договора найма въ положеніи сторонъ могутъ произойти всевозможныя измѣненія, права ихъ могутъ перейти къ третьимъ лицамъ и т. д., а потому, въ огражденіе интересовъ и законныхъ правъ не только самыхъ сторонъ договора, но и третьихъ лицъ, письменная форма въ этомъ случаѣ является настоятельно необходимой. Въ виду приведенныхъ соображеній, комиссія, по окончательномъ обсужденіи настоящаго вопроса, пришла къ единогласному заключенію, что словесныя соглашенія о наймѣ могутъ быть допущены лишь при сѣмѣ земли на одинъ годъ, или подъ одинъ посѣвъ.

Вмѣстѣ съ тѣмъ комиссія признавала желательнымъ сохранить въ силѣ, и по изданіи проектируемыхъ правилъ, постановленіе дѣйствующаго законодательства относительно внесенія словесныхъ условій найма, заключенныхъ сельскими обывателями, въ книгу при волостномъ правленіи и о свидѣльствованіи послѣднимъ по желанію договаривающихся, письменныхъ договоровъ о наймѣ земли (св. зак., т. X, ч. 1, ст. 1700 зак. гражд., изд. 1900 г.). Сохраненіе этого правила представляется необходимымъ въ тѣхъ видахъ, чтобы сѣмичики-крестьяне имѣли возможность, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, избрать ту именно форму совершенія договора найма, которая представляется для нихъ наиболѣе удобною.

Затѣмъ, руководствуясь отмѣченнымъ уже выше соображеніемъ о возможно меньшемъ стѣсненіи контрагентовъ договора различными формальными условіями, комиссія находила полезнымъ выразить въ особомъ постановленіи (ст. 8) ту мысль, что договоръ найма, хотя бы и не отвѣчающій приведеннымъ выше требованіямъ относительно формы договора, тѣмъ не менѣе, не теряетъ своей силы, а почитается лишь заключеннымъ на неопредѣленный срокъ.

При обсужденіи правила о словесной формѣ договора найма, въ комиссіи былъ возбужденъ, между прочимъ, вопросъ о томъ, не слѣдуетъ ли ввести въ проектъ существующее во французскомъ законодательствѣ постановленіе, воспрещающее доказывать свидѣтельскими показаніями словесные договоры, къ осуществленію коихъ еще не приступлено (франц. гражд. улож., ст. 1715). Съ своей стороны, комиссія полагала, однако, что принятіе означеннаго правила легко могло бы лишить словесные договоры всякой реальной гарантіи, такъ какъ во многихъ случаяхъ, напримѣръ, при отсутствіи задаточныхъ расписокъ, единственнымъ способомъ доказательства самаго факта заключенія договора найма служатъ именно только свидѣльскія показанія. При такихъ условіяхъ устраненіе этихъ показаній, какъ доказательства заключенія договора, къ осуществленію коего еще не приступлено, было бы, въ сущности, равносильно въ извѣстныхъ случаяхъ запрету заключенія словесныхъ соглашеній о наймѣ, а потому комиссія признавала болѣе осторожнымъ не включать подобнаго постановленія въ проектируемыя правила.

Условія найма.

Слѣдующія двѣ статьи проекта (9 и 10) касаются *условій* договора найма. Въ первой изъ нихъ комиссія находила нужнымъ категорически выразить тотъ основной принципъ, что взаимныя отношенія сторонъ опредѣляются всецѣло на основаніи включенныхъ ими въ договоръ условій, такъ что собственно проектируемыя правила, за нѣкоторыми изъятіями, должны находить себѣ примѣненіе лишь постолько, поскольку то или другое отношеніе не предусмотрено самими сторонами въ договорѣ. При этомъ, однако, признано необходимымъ особо выдѣлить договоры найма изъ доли, которые въ настоящее время регулируются во многихъ случаяхъ на основаніи *мѣстныхъ обычаевъ*. Поэтому, въ интересахъ сохраненія послѣднихъ, въ раз-

смагриваемое постановленіе введена спеціальна оговорка о томъ, что къ договорамъ найма изъ доли проектируемыхъ правилъ примѣняются лишь въ случаѣ отсутствія мѣстныхъ по сему предмету обычаевъ (ст. 9).

Предоставляя, такимъ образомъ, опредѣленіе взаимныхъ отношеній сторонъ, прежде всего, ихъ собственному усмотрѣнію, коммисія, въ частности, находила тѣмъ болѣе послѣдовательнымъ примѣнить это начало и къ вопросу о страхованіи отданнаго въ наемъ имущества. По этому поводу было высказано, что обязательное возложеніе страхованія на нанимателя или наймодавца, помимо специально выраженного ими на то согласія, представлялось бы одинаково несправедливымъ и неудобнымъ. Страхуваніе пока развито у насъ далеко еще не повсемѣстно, а потому едва ли было бы основательно возлагать на одну изъ сторонъ обязанность страхованія, коль скоро сами стороны не нашли возможнымъ, а можетъ быть и нужнымъ уговориться относительно этого предмета при заключеніи договора найма. Кроме того, съ обязанностью страхованія соединены весьма сложныя условія и отношенія, въ смыслѣ установленія суммы страхованія, распределенія страхового вознагражденія и проч., каковыя вопросы могутъ быть целесообразно разрѣшены лишь на почвѣ договорнаго согласія. При такихъ условіяхъ вопросъ о страхованіи отданнаго въ наемъ имущества долженъ быть предоставленъ всецѣло усмотрѣнію договаривающихся лицъ. Но, съ другой стороны, представлялось бы неудобнымъ вовсе обойти молчаніемъ въ проектируемыхъ правилахъ разсматриваемый вопросъ, имѣющій весьма существенное практическое значеніе. Напротивъ, необходимо по возможности обратить на него вниманіе договаривающихся сторонъ, а потому коммисія находила целесообразнымъ указать въ проектѣ, что обязанность страхованія нанятаго имущества можетъ быть возлагаема на одну изъ сторонъ не иначе, какъ въ силу договора (ст. 10).

Приведенными постановленіями исчерпываются общія положенія о сельскохозяйственномъ имущественномъ наймѣ, составляющія содержаніе 1 главы проектируемыхъ правилъ.

Обязанности наймодавца.

Обращаясь, засимъ, ко II главѣ—объ *обязанностяхъ наймодавца* (ст. 11—16), коммисія находила нужнымъ установить рядъ правилъ относительно своевременной передачи нанимателю отданнаго въ наемъ имущества въ состояніи, годномъ для условленнаго пользованія, а также относительно обязанности наймодавца обезпечить нанимателю спокойное пользованіе означеннымъ имуществомъ во все продолженіе найма и воздерживаться отъ всякихъ дѣйствій, могущихъ стѣснить пользованіе нанимателя; къ числу означенныхъ правилъ относится также постановленіе объ ограниченіи права наймодавца на пользованіе выгодами имѣнія, не предоставленными нанимателю, тѣми лишь предѣлами, въ коихъ этимъ не нарушается пользованіе самого нанимателя (ст. 11—13). Но, вмѣстѣ съ тѣмъ, въ проектируемыхъ правилахъ указывается, что наймодавецъ не отвѣчаетъ за совольное нарушеніе постороннимъ лицомъ спокойнаго пользованія нанимателя (ст. 14), такъ какъ подобное расширеніе предѣловъ отвѣтственности наймодавца не оправдывалось бы требованіями справедливости и въ то же время не согласовалось бы и съ юридическою природою отношеній, создаваемыхъ условіями имущественнаго найма.

Переходя, затѣмъ, къ возбужденному при обсужденіи обязанностей наймодавца вопросу объ отвѣтственности его за недостатки отданнаго въ наемъ имущества, коммисія находила, что включеніе въ проектируемыя правила подробныхъ по сему предмету постановленій, аналогичныхъ ст. 257 проекта гражданскаго уложенія, могло бы, создать на практикѣ много споровъ и недоразумѣній, тѣмъ болѣе тяжелыхъ для наймодавца, что на него возлагалась бы отвѣтственность за такіе недостатки отданнаго въ наемъ имущества, о которыхъ онъ могъ и не знать во время заключенія условія (болѣзнь скота, мелкіе недочеты сельскохозяйственныхъ машинъ и орудій и т. д.) и между тѣмъ, въ существованіи которыхъ наниматель, съ своей стороны, имѣлъ полную возможность удостовѣриться при самомъ принятіи отданнаго въ наемъ имущества. Вслѣдствіе этого и имѣя въ виду, что ст. 11 и п. 2 ст. 57 про-

ектируемыхъ правилъ, обязывающія наймодавца передать нанимателю отданное въ наемъ имущество въ состояніи, годномъ для условленнаго пользованія, и предоставляющія въ противномъ случаѣ нанимателю право требовать досрочнаго прекращенія договора, въ достаточной мѣрѣ обезпечиваютъ интересы послѣдняго на случай какихъ-либо недобросовѣстныхъ дѣйствій со стороны наймодавца, коммисія пришла къ заключенію, что установленіе болѣе подробныхъ по сему предмету правилъ, представляясь крайне неудобнымъ въ практическомъ отношеніи, едва ли вмѣстѣ съ тѣмъ является и необходимымъ.

Освобождая наймодавца отъ отвѣтственности за совольное нарушеніе постороннимъ лицомъ спокойнаго пользованія нанимателя, коммисія, вмѣстѣ съ тѣмъ, находила нужнымъ предусмотрѣть и тѣ случаи, когда наниматель будетъ лишень возможности пользоваться нанятымъ имуществомъ или стѣсненъ въ таковомъ пользованіи въ силу принадлежащаго третьему лицу права на означенное имущество (ст. 15). Въ этомъ случаѣ, по мнѣнію коммисіи, было бы вполне справедливо предоставить нанимателю право требовать прекращенія найма или сбавки наемной платы, смотря по степени причиненнаго ему стѣсненія, вмѣстѣ съ возмѣщеніемъ причиненныхъ ему этимъ стѣсненіемъ убытковъ. Значеніе этого постановленія представляется весьма существеннымъ съ точки зрѣнія обезпеченія законныхъ интересовъ нанимателя, а равно и поддержанія того принципа, что передаваемое имущество должно быть свободно отъ всякихъ на него правъ и притязаній со стороны третьихъ лицъ, могущихъ нарушить или стѣснить пользованіе нанимателя и тѣмъ самымъ подорвать силу и неизбѣмость договорныхъ отношеній.

Наконецъ, въ ряду обязанностей наймодавца коммисія признала необходимымъ предусмотрѣть также вопросъ объ уплатѣ сборовъ и повинностей по отданному въ наемъ недвижимому имуществу (ст. 16). При обсужденіи этого вопроса, въ средѣ коммисіи возникъ вопросъ о томъ, въ какой мѣрѣ подобное постановленіе, имѣющее своимъ предметомъ отправление публичныхъ повинностей, можетъ находить себѣ мѣсто среди постановленій частноправового характера. По этому поводу было высказано, съ одной стороны, что разсматриваемая статья едва ли подлежитъ включенію въ проектъ положенія объ имущественномъ наймѣ, такъ какъ платежъ повинностей и сборовъ, какъ элементъ публичнаго права, не можетъ являться предметомъ гражданской сдѣлки. Но, съ другой стороны, было указано, что приведенное соображеніе можетъ касаться лишь вопроса о *законныхъ послѣдствіяхъ* отвѣтственности за вышеупомянутые сборы и повинности: послѣдствія эти, съ точки зрѣнія закона, дѣйствительно всегда несетъ собственникъ недвижимости, который не можетъ сдѣлать отвѣтственнымъ за нихъ, предъ закономъ, другое лицо. Но этимъ обстоятельствомъ отнюдь не устраняется возможность соглашенія между контрагентами договора найма о томъ, кто изъ нихъ, *съ точки зрѣнія ихъ взаимныхъ правъ и обязанностей*, принимаетъ на себя уплату повинностей. Въ этомъ, болѣе узкомъ, смыслѣ вопросъ объ уплатѣ повинностей есть, именно, вопросъ частноправовой сдѣлки, а потому соотвѣтствующее постановленіе проекта вполне уместно въ ряду правилъ не публичнаго, а частнаго права. Проектируя, согласно сему, постановленіе объ обязанности наймодавца относительно уплаты сборовъ и повинностей по отданному въ наемъ имуществу, коммисія находила нужнымъ особо подчеркнуть, что постановленіе это касается именно *недвижимаго* имущества, а, слѣдовательно, дѣйствіе его не можетъ быть распространяемо на сборы съ находящихся въ отданномъ въ наемъ имѣніи торговыхъ и промышленныхъ предпріятій.

Обязанности нанимателя.

Переходя, засимъ, къ III-й главѣ проекта—объ *обязанностяхъ нанимателя*, коммисія остановилась, прежде всего, на обязанности нанимателя своевременно вносить причитающуюся съ него наемную плату (17). Въ этомъ отношеніи въ средѣ коммисіи возникъ принципиальный вопросъ о томъ, должны ли срочныя наемныя платежи вноситься по истеченіи сроковъ, установленныхъ договоромъ найма, или впередъ.

По этому поводу было высказано, съ одной стороны,

что требование об уплатѣ нанимателемъ наемныхъ денегъ впередъ въ тѣхъ случаяхъ, когда это не предусмотрено договоромъ, находилось бы въ противорѣчii съ требованиями справедливости и съ экономическими условиями разсматриваемаго отношенія. Договоръ сельскохозяйственнаго найма представляетъ собою, по существу, договоръ объ извлеченіи плодовъ изъ нанятой вещи, а потому вполне послѣдовательно приурочить наемную плату именно къ тому моменту, когда наниматель получилъ въ свое распоряженіе плоды, составляющіе цѣль найма. Этому принципа, наиболее согласнаго какъ съ экономическими, такъ и съ юридическими основами договора сельскохозяйственнаго найма, придерживаются всѣ западныя законодательства (за исключеніемъ лишь сербскаго), согласно которымъ наемная плата должна вноситься именно по истеченіи срока пользованія вещью—*„postnumerando“*, а не до такового пользованія—*„praenummerando“*. Если подобное начало усвоено иностранными законодательствами, то тѣмъ болѣе оно должно быть принято и у насъ, въ виду экономической слабости крестьянъ, составляющихъ главный контингентъ съемщиковъ и получающихъ средства для взноса наемной платы именно лишь по реализаціи урожая на нанятой землѣ. Въ виду приведенныхъ соображеній 5 членовъ комиссіи, а именно, дѣйствительные статскіе совѣтники Кутлеръ, Гурко и Шидловскій, профессоръ Петражицкій и коллежскій ассесоръ Лазаревскій находили желательнымъ установить взносъ наемной платы по истеченіи каждаго полугодія, а при наймѣ на срокъ менѣе года—по истеченіи всего срока найма.

А предсѣдатель и 21 членъ: статсъ-секретарь Ермоловъ, тайные совѣтники Стишинскій и сенаторъ Манухинъ, сенаторъ графъ Бобринскій, шталмейстеръ Сипягинъ, сенаторъ Карницкій, тайные совѣтники Харитоновъ и Султанъ-Крымъ-Гирей, генералъ-маиоры князь Кочубей и графъ Толстой, дѣйствительные статскіе совѣтники Зиновьевъ, баронъ Корфъ, князь Друцкой-Соколинскій, Полъновъ и графъ Стенбокъ-Ферморъ, графъ Мусинъ-Пушкинъ, статскій совѣтникъ Ленинъ, князь Друцкой-Любецкій, графъ Гудовичъ, надворный совѣтникъ Мордухай-Болтовской и С. В. Таргонскій—находили, что постановленіе проекта объ уплатѣ денегъ по истеченіи срока найма противорѣчило бы условіямъ дѣйствительной жизни. При повсемѣстномъ почти распространеніи у насъ обычая взноса наемной платы впередъ, было бы весьма затруднительно и, по существу, нежелательно устанавливать обратное требованіе въ законѣ, такъ какъ это обстоятельство могло бы дать на практикѣ поводъ къ уклоненію нанимателей отъ уплаты денегъ впередъ, несмотря даже на условія договора, подъ тѣмъ, именно, предлогомъ, что въ законѣ установлено противоположное сему правило. Мало того, въ виду такого указанія закона самое включеніе въ договоръ условія объ уплатѣ денегъ впередъ могло бы быть истолковываемо нанимателями въ нежелательномъ смыслѣ, какъ нарушеніе наймодавцемъ прямого велѣнія закона, устанавливающаго взносъ срочныхъ платежей по истеченіи срока. Между тѣмъ, при слишкомъ слабой экономической устойчивости мелкаго съемщика, исправное поступленіе платежей по истеченіи договора найма явилось бы весьма мало обеспеченнымъ, что неминуемо должно тяжело отразиться на интересахъ наймодавца. Въмѣстѣ съ тѣмъ, по единогласному указанію участвующихъ въ комиссіи мѣстныхъ представителей землевладѣнія, обычай взноса впередъ наемной платы не встрѣчаетъ нигдѣ какихъ-либо затрудненій на практикѣ. Поэтому и принимая во вниманіе, что разсматриваемая статья имѣетъ цѣлью не созданіе какихъ-либо новыхъ нормъ, а лишь узаконеніе того обычнаго порядка, коимъ и въ настоящее время опредѣляются сроки взноса наемной платы, предсѣдатель и согласные съ нимъ члены полагали болѣе цѣлесообразнымъ установить, что, при отсутствіи въ договорѣ указанія о срокѣ взноса наемной платы, такая вносится впередъ; при наймѣ на годъ или на болѣе продолжительный срокъ, а также при наймѣ на неопредѣленный срокъ—за каждое полугодіе, а при наймѣ на срокъ менѣе года—за все время найма.

Въ слѣдующей (18) статьѣ проекта устанавливается, что наниматель не освобождается отъ обязанности вносить сполна наемную плату, если онъ, по собственной винѣ или вслѣдствіе случайнаго, касающагося лично его,

событія, не могъ пользоваться нанятымъ имуществомъ или пользовался имъ только отчасти.

При обсужденіи этого постановленія въ комиссіи возникъ вопросъ о томъ, не слѣдуетъ ли предусмотрѣть также тотъ случай, когда наниматель не былъ въ состояніи пользоваться нанятымъ имуществомъ, а наймодавецъ, между тѣмъ, извлекъ изъ него выгоду. Этотъ случай предусматривается, между прочимъ, германскимъ гражданскимъ уложеніемъ, которое предоставляетъ нанимателю право требовать соразмѣрной сбавки наемной платы (герм. гражд. улож., ст. 552). Признавая приведенное постановленіе вполне справедливымъ, по существу, комиссія полагала, однако, что включеніе его въ проектируемыя правила представлялось бы излишнимъ, такъ какъ заключающаяся въ немъ мысль вытекаетъ изъ общаго юридическаго принципа, согласно которому никто не въ правѣ обогащаться на чужой счетъ безъ законнаго къ тому основанія. Къ тому же разсматриваемое постановленіе, по неопредѣленности своей, могло бы создать на практикѣ весьма нежелательныя осложненія во взаимныхъ отношеніяхъ наймодавца и нанимателя, а потому комиссія полагала болѣе осторожнымъ не упоминать вовсе въ проектѣ о возможности какихъ-либо требованій въ указанномъ выше случаѣ со стороны нанимателя къ наймодавцу, предоставивъ этотъ вопросъ всецѣло соглашенію сторонъ, а при отсутствіи или невозможности такового—рѣшенію суда.

Переходя къ разсмотрѣнію обязанности нанимателя въ отношеніи пользованія нанятымъ имуществомъ (ст. 19), комиссія признавала необходимымъ постановить, что наниматель, обязанный пользоваться означеннымъ имуществомъ, какъ заботливый хозяинъ отвѣчаетъ за всякое поврежденіе этого имущества, причиненное его умысломъ или неосторожностью. Въмѣстѣ съ тѣмъ, налагая на нанимателя обязанность заботиться о цѣлости и сохранности имущества, а также о неприкосновенности границъ имѣнія и не допускать нарушенія владѣнія, комиссія находила цѣлесообразнымъ сдѣлать для нанимателя обязательнымъ, въ случаѣ нарушенія владѣнія, какъ увѣдомленіе о семъ наймодавца, такъ и самостоятельное предъявленіе иска. При этомъ было отмѣчено, что интересы собственника могутъ пострадать отъ посягательства на неприкосновенность отданнаго въ наемъ имущества гораздо болѣе, чѣмъ интересы нанимателя, для котораго, напримѣръ, нарушеніе владѣнія передъ самымъ концомъ срока найма едва ли будетъ имѣть существенное значеніе. Поэтому интересы наймодавца нуждаются въ этомъ случаѣ въ усиленной охранѣ,—вплоть до обязанности нанимателя предъявить искъ о возстановленіи нарушеннаго владѣнія. Впрочемъ, комиссія признавала необходимымъ оговорить, что обязанность эта должна имѣть мѣсто лишь въ случаяхъ, не терпящихъ отлагательства, такъ какъ внѣ этихъ случаевъ собственникъ можетъ быть заинтересованъ въ томъ, чтобы лично предъявить искъ, а съ другой стороны и на нанимателя имѣть основанія налагать такія обязательства, которыя не вызываются дѣйствительною въ томъ необходимостью.

По поводу охраненія нанимателемъ границъ имѣнія было выражено, между прочимъ, что исполненіе этой обязанности можетъ вызвать на практикѣ большія затрудненія въ случаѣ отсутствія у нанимателя плановъ имѣнія. Поэтому дѣйствительный статскій совѣтникъ баронъ Корфъ признавалъ желательнымъ установить обязательное предъявленіе нанимателю плановъ имѣнія, по крайней мѣрѣ, при долгосрочномъ договорѣ найма. Относясь съ полнымъ вниманіемъ къ предложенной барономъ Корфомъ мѣрѣ и, съ своей стороны, находя, что осуществленіе ея представлялось бы во многихъ отношеніяхъ весьма желательнымъ и полезнымъ, подготовительная комиссія признала, однако, что, въ виду отсутствія въ настоящее время въ большинствѣ имѣній надлежащихъ плановъ, едва ли представляется возможнымъ обязать нынѣ же наймодавца предъявлять, при заключеніи договора найма, планы имѣнія. Эта мѣра могла бы быть осуществлена лишь съ ожидаемою реформою межевого устава, который долженъ подвинуть впередъ все вообще дѣло установленія точныхъ границъ земельной недвижимости; но обсужденіе этого общаго вопроса выходило бы за предѣлы задачи настоящей ком-

мисии, которая поэтому и не нашла возможным подвергать его болѣе подробному разсмотрѣнiю.

Затѣмъ комиссія вошла въ соображенiе вопроса о томъ, въ какихъ предѣлахъ можетъ быть допущено свободное пользованiе нанимателя нанятымъ имуществомъ (ст. 20). По этому поводу было высказано, между прочимъ, что нанимателю должна быть предоставлена необходимая свобода въ пользованiи нанятымъ имуществомъ, такъ какъ иначе было бы затруднено самое веденiе хозяйства на нанятой землѣ. Съ этой точки зрѣнiя комиссія представлялось едва ли цѣлесообразнымъ существующее въ нѣкоторыхъ иностранныхъ законодательствахъ постановленiе, воспрещающее нанимателю производить въ хозяйствѣ нанятаго имѣнiя, безъ особаго разрѣшенiя наймодавца, такія перемѣны, которыя могли бы по окончанiи найма оказать влiянiе на прежнюю систему хозяйства. Не говоря уже о томъ, что самое понятiе о системѣ хозяйства является у насъ далеко еще неустановившимся и непостояннымъ, разсматриваемое правило представляется, по мнѣнiю комиссии, по самому существу, слишкомъ стѣснительнымъ для нанимателя, который лишается права производить въ нанятомъ имѣнiи сколько нибудь серьезныя улучшенiя, — на примѣръ, переходить отъ трехпольной системы хозяйства къ многопольной, каковое стѣсненiе особенно нежелательно въ виду преслѣдуемой проектируемыми правилами цѣли поощренiя долгосрочныхъ договоровъ найма. Столь же неудобнымъ представлялось бы, по мнѣнiю комиссии, ограниченiе свободного пользованiя нанимателя какими либо другими условiями, — на примѣръ запрещенiемъ производства такихъ измѣненiй въ нанятомъ имѣнiи, которыя могли бы, по окончанiи найма, потребовать отъ наймодавца слишкомъ обременительныхъ для него расходовъ, не предусмотрѣнныхъ при заключенiи договора, и проч. Всѣ эти ограниченiя, стѣсняя пользованiе нанимателя, даютъ въ то же время слишкомъ большой просторъ для различнаго рода споровъ и недоразумѣнiй между нанимателемъ и наймодавцемъ. Въмѣстѣ съ тѣмъ, однако, было замѣчено, что и совершенное умолчанiе въ законѣ о предѣлахъ пользованiя нанимателя представлялось бы опаснымъ съ точки зрѣнiя интересовъ наймодавца, грозя возможнымъ ухудшенiемъ отданнаго въ наемъ имѣнiя. Исходя изъ сихъ соображенiй, комиссія пришла къ окончательному заключенiю о необходимости выразить въ соотвѣтствующемъ постановленiи проекта лишь ту мысль, что нанимателю предоставляется полная свобода пользованiя нанятою землею, безъ ухудшенiя, однако, ранѣе введеннаго хозяйства.

Въ слѣдующей 21 статьѣ проекта указано, что наниматель не въ правѣ, безъ особаго на то разрѣшенiя наймодавца, рубить лѣсъ, проводить новыя дороги, продавать на сторону добываемые въ имѣнiи навозъ, известнякъ, камень, глину, песокъ, торфъ, а также устраивать въ нанимаемомъ имѣнiи торговыя и промышленныя заведенiя. Вводимыя разсматриваемою статьею ограниченiя нанимателя, въ особенности въ отношенiи права его на рубку лѣса, проведенiя новыхъ дорогъ и устройство въ нанимаемомъ имѣнiи торговыхъ и промышленныхъ заведенiй, представляются, по мнѣнiю комиссии, весьма существенными въ интересахъ оградненiя правъ наймодавца: первое — въ виду высокой цѣнности во многихъ мѣстностяхъ лѣса, пользованiе которымъ должно всецѣло сохраняться за наймодавцемъ; второе — въ виду того, что дорога, проведенная черезъ населенный пунктъ и открытая для общаго пользованiя, впоследствии не можетъ быть закрыта, и, наконецъ, третье — по самому существу сельскохозяйственнаго найма, имѣющаго въ виду именно сельскохозяйственное пользованiе нанятымъ имѣнiемъ, а не устройство въ немъ торговыхъ и промышленныхъ заведенiй, что можетъ быть допущено лишь съ согласiя собственника.

По мнѣнiю же трехъ членовъ комиссии: дѣйствительнаго статскаго совѣтника Кутлера, профессора Петракичаго и коллежскаго асессора Лазаревскаго, приведенное постановленiе могло бы слишкомъ стѣснить нанимателей, въ ущербъ ихъ хозяйству на нанятой землѣ. При разнообразiи мѣстныхъ условiй полное воспрещенiе рубки лѣса, хотя бы только для хозяйственныхъ надобностей самого нанимателя, поставило бы послѣдняго во многихъ случаяхъ въ крайне затруднительное положенiе. Точно также

едва ли оправдывалось бы и воспрещенiе устройства нанимателемъ торговыхъ и промышленныхъ заведенiй въ нанятомъ имѣнiи даже въ тѣхъ случаяхъ, когда заведенiя эти имѣютъ непосредственное отношенiе къ сельскому хозяйству. Поэтому названные члены комиссии, съ своей стороны, полагали болѣе цѣлесообразнымъ исключить вообще разсматриваемую статью изъ проекта.

Обращаясь, засимъ, къ разсмотрѣнiю вопроса о *ремонтѣ* отданнаго въ наемъ имущества (ст. 22), комиссія полагала, что обязанность наймодавца въ семъ отношенiи должна бы исчерпываться лишь тѣми предѣлами, въ коихъ такая вытекаетъ непосредственно изъ самого договора. Вънѣ этого условiя, по мнѣнiю комиссии, едва ли имѣется основанiе возлагать обязанность ремонта на наймодавца, въ особенности при долгосрочныхъ контрактахъ. Въ этихъ случаяхъ производствомъ ремонта въ отданномъ въ наемъ имѣнiи являлось бы для наймодавца, нерѣдко живущаго вдаль отъ имѣнiя, слишкомъ тяжелою обязанностью. Между тѣмъ, наниматель, находясь на мѣстѣ, имѣетъ возможность гораздо легче и дешевле произвести необходимый ремонтъ, изъ котораго онъ же самъ извлекаетъ и всѣ выгоды. При этомъ, однако, комиссія полагала, что установленiе какого либо предѣльнаго срока договора, при которомъ обязанность производства ремонта должна переходить на нанимателя, являлось бы совершенно произвольнымъ, а потому болѣе цѣлесообразно предоставить ремонтъ вообще всецѣло заботамъ нанимателя, установивъ лишь, въ оградненiе интересовъ послѣдняго, что ремонтъ долженъ быть производимъ нанимателемъ постолько, поскольку это необходимо для поддержанiя построекъ, инвентаря и сооружений въ томъ состоянiи, въ какомъ они были сланы ему въ наемъ. Подобную постановку дѣла нельзя не признать наиболѣе правильной уже по тому соображенiю, что наниматель, принимая имущество и видя всѣ качества его, имѣетъ полную возможность указать въ договорѣ тѣ работы по ремонту, выполненiе коихъ представлялось бы для него слишкомъ затруднительнымъ или дорогимъ, и, такимъ образомъ, опасенiе о возможномъ стѣсненiи нанимателя или предьявленiи къ нему чрезмѣрныхъ по сему предмету требованiй должно считаться, при указанномъ выше ограниченiи его обязанностей по ремонту, устраненнымъ. Тѣмъ менѣе еще въ данномъ случаѣ имѣется основанiй опасаться поставить въ невыгодное положенiе сѣмщиковъ-крестьянъ, такъ какъ послѣднiе, обыкновенно, снимаютъ одну лишь землю, безъ всякихъ хозяйственныхъ и жилыхъ построекъ, а слѣдовательно для нихъ вопросъ о ремонтѣ, въ сущности, не имѣетъ практическаго значенiя. Такимъ образомъ, по окончательномъ обсужденiи настоящаго вопроса, комиссія признала наиболѣе правильнымъ, при отсутствiи какихъ либо специальныхъ указанiй въ договорѣ, возложить обязанность производства ремонта на *нанимателя*, ограничивъ самое понятiе ремонта тѣми лишь работами, которыя необходимы для поддержанiя имущества въ томъ состоянiи, въ какомъ оно было слано въ наемъ.

Что же касается ремонта, лежащаго по договору на обязанности наймодавца (ст. 23), то въ этомъ отношенiи комиссія нашла полезнымъ вмѣнить въ обязанность нанимателю безъ замедленiя увѣдомить наймодавца о необходимости такового ремонта, такъ какъ иначе наймодавецъ, находясь внѣ предѣловъ своего имѣнiя, отданнаго въ наемъ, былъ бы лишенъ возможности своевременно произвести необходимый ремонтъ. Въмѣстѣ съ тѣмъ на нанимателя возлагается обязанность увѣдомить наймодавца о всякомъ причиненiи посторонними лицами вреда нанятому имуществу или о предьявленiи ими какихъ-либо на оное правъ, такъ какъ отсутствiе у наймодавца своевременныхъ свѣдѣнiй объ этомъ, равно какъ и о необходимомъ ремонтѣ имущества, можетъ имѣть своимъ послѣдствiемъ весьма существенный матеріальный ущербъ для наймодавца.

На основанiи слѣдующей 24 статьи проекта нанимателю вмѣняется въ обязанность, несмотря даже на нѣкоторое стѣсненiе его въ пользованiи имуществомъ, допустить производствомъ ремонта, лежащаго по договору на обязанности наймодавца. Но въ тѣхъ случаяхъ, когда работы, по ихъ свойству и продолжительности, устраняютъ возможность пользованiя имуществомъ или существенно стѣсняютъ нанимателя, комиссія признавала справедливымъ предоставить

последнему право требовать прекращения найма или сбавки наемной платы.

Затѣмъ, въ ст. 25 проекта устанавливается отвѣтственность нанимателя за вредъ, причиненный нанятому имуществу его домашними, рабочими и поднанимателями. Значеніе этого постановленія представляется весьма существеннымъ въ цѣляхъ огражденія интересовъ наймодавца, такъ какъ, по свидѣтельству многихъ мѣстныхъ комитетовъ о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности, имѣнія, отданныя въ наемъ, нерѣдко возвращаются къ наймодавцу въ совершенно разстроеномъ состояніи, въ особенности въ случаѣ сдачи ихъ въ поднаемъ.

Предусматривая, далѣе, отвѣтственность нанимателя при возвращеніи наймодавцу нанятаго имущества, вмѣстѣ съ его принадлежностями (ст. 26 и 27), коммисія признавала необходимымъ установить въ проектѣ точное разграниченіе между тѣми случаями, когда имущество отдается въ наемъ по описи и оцѣнкѣ, и когда оно поступаетъ къ нанимателю безъ предварительнаго производства описи или оцѣнки. Въ последнемъ случаѣ, т. е. при отсутствіи описи и оцѣнки передаваемого имущества, рискъ случайной его гибели или поврежденія, на основаніи общаго юридическаго начала, несетъ всецѣло собственникъ, а потому наниматель за случайное поврежденіе или гибель имущества не отвѣчаетъ. Напротивъ, при передачѣ имущества по описи и оцѣнкѣ отвѣтственнымъ за случайную гибель или поврежденіе вещи становится наниматель, который освобождается отъ отвѣтственности лишь въ томъ случаѣ, если онъ докажетъ, что уничтоженіе или поврежденіе имущества произошли отъ непреодолимой силы или по винѣ самого наймодавца. Въ виду крайне важнаго, въ практическомъ отношеніи, значенія указаннаго выше различія, проводимаго всѣми иностранными законодательствами, коммисія признавала необходимымъ точно и опредѣленно установить это различіе въ соответствующихъ двухъ постановленіяхъ проекта, изъ коихъ первое предусматривало бы отвѣтственность нанимателя при сдачѣ имущества, переданнаго ему въ наемъ безъ описи и оцѣнки, а второе— послѣдствія передачи имущества по описи и оцѣнкѣ. Вводя, такимъ образомъ, въ проектируемыя правила начало объ имущественной отвѣтственности за случай коммисія признавала необходимымъ остановиться на ближайшемъ разсмотрѣніи этого послѣдняго понятія. Съ точки зрѣнія господствующей доктрины уголовного права, подъ понятіемъ *случая* (casus) разумѣтся такое стеченіе обстоятельствъ, при которомъ лицо не только не предвидѣло, но и не могло предвидѣть послѣдствій совершаемаго. Этимъ, именно, характеромъ случай отличается отъ понятія *неосторожности* (culpa), какъ такого состоянія, при которомъ лицо хотя и не предвидѣло, но могло и должно было предвидѣть послѣдствія совершаемаго. Это послѣднее понятіе имѣетъ различныя оттѣнки, смотря по степени неосторожности (culpa levissima, levior, levis, lata, latior, latissima), изъ которыхъ болѣе легкія формы неосторожности близко подходятъ къ понятію случая,—когда послѣдствія совершаемаго были трудно предвидимы, а болѣе грубыя формы, напротивъ, къ понятію умысла (culpa dolo proxima),—когда послѣдствія совершаемаго были легко предвидимы. Указанные выше различныя оттѣнки разсматриваемаго понятія, весьма точно разграничиваемые и опредѣляемые наукою уголовного права, въ цѣляхъ установленія вопроса объ *уголовномъ вмѣненіи*, тѣмъ менѣе могутъ составить затрудненій при опредѣленіи вопроса объ *имущественной отвѣтственности*, такъ какъ въ этомъ послѣднемъ случаѣ важна лишь наличность самого ущерба: гражданское правонарушеніе имѣетъ мѣсто не только тамъ, гдѣ дѣйствіе наказуемо, но и тамъ, гдѣ оно, не будучи наказуемо, тѣмъ не менѣе, нарушаетъ субъективное право потерпѣвшаго и причиняетъ ему имущественный ущербъ. Этотъ послѣдній принципъ категорически выраженъ и въ дѣйствующемъ у насъ законодательствѣ (т. X, ч. 1, ст. 684), согласно которому всякій обязанъ вознаградить за вредъ и убытки, причиненные кому либо его дѣяніемъ или упущеніемъ хотя бы это дѣяніе или упущеніе и не составляли не преступленія, ни проступка, если только будетъ доказано, что онъ не былъ принужденъ къ тому требованіями закона, или необходимо личною обороною, или же стеченіемъ такихъ обстоятельствъ, которыхъ онъ не могъ предотвратить. Въ

виду изложеннаго коммисія, съ своей стороны, полагала, что включеніе въ проектъ понятій о *случаѣ* и *непреодолимой силѣ*, какъ вполне соответствующихъ теоріи права и усвоенныхъ нашимъ дѣйствующимъ законодательствомъ, не можетъ вызвать на практикѣ какихъ-либо недоразумѣній, а между тѣмъ, съ точки зрѣнія установленія юридическаго различія между сдачею имущества по описи и оцѣнкѣ и сдачей его безъ описей и оцѣнки, разсматриваемое понятіе представляется весьма существеннымъ.

Вмѣстѣ съ тѣмъ коммисія вошла въ обсужденіе вопроса о томъ, не слѣдуетъ ли установить, при отсутствіи описи и оцѣнки, презумпцію въ пользу наймодавца, въ томъ смыслѣ, что наниматель получилъ всѣ предметы инвентаря въ полной исправности. Въ основаніи такого предположенія лежитъ мысль о томъ, чтобы побудить нанимателя къ составленію описи и оцѣнкѣ инвентаря, такъ какъ безъ описи онъ рисковалъ бы отвѣчать впоследствии за исправное состояніе инвентаря, бывшаго неисправнымъ уже при самомъ заключеніи договора найма. Но при этомъ обращено было вниманіе и на другую сторону вопроса, а именно, что для собственника наличность въ законѣ подобнаго постановленія составляла бы, наоборотъ, очевидное побужденіе къ уклоненію отъ производства описи и оцѣнки при передачѣ инвентаря, чтобы впоследствии, во всякомъ случаѣ, имѣть возможность требовать его обратно въ полной исправности. Вслѣдствіе сего коммисія признавала болѣе осторожнымъ не вводить вовсе въ проектъ указаннаго выше постановленія. Равнымъ образомъ, коммисія не усматривала основаній ко включенію въ проектъ особаго указанія о томъ, что наниматель обязанъ, по окончаніи найма, сдать имѣніе въ надлежащемъ хозяйственномъ состояніи и съ необходимыми для продолженія хозяйства запасами сѣна, соломы и сѣмянъ, а также съ удобрѣніемъ послѣдняго года, какъ это предполагалось установить проектомъ гражданского уложенія (ст. 277, кн. V). Съ своей стороны, коммисія признавала подобное постановленіе излишнимъ, такъ какъ весь его смыслъ сводится лишь къ обязанности нанимателя вернуть имѣніе въ надлежащемъ состояніи. Между тѣмъ эта обязанность уже обеспечена въ достаточной степени предыдущими статьями и не нуждается поэтому въ особомъ о ней упоминаніи. Кромѣ того, разсматриваемое постановленіе могло бы нерѣдко оказаться неудобнымъ и по существу, такъ какъ во многихъ случаяхъ земля сдается въ наемъ безъ всякихъ хозяйственныхъ запасовъ и, въ особенности, удобрѣній, а слѣдовательно и нѣтъ вовсе мѣста для требованія, устанавливаемаго разсматриваемою статьею въ качествѣ общей мѣры.

Переходъ правъ наймодавца.

Обращаясь, засимъ, къ главѣ IV проекта — о *переходѣ правъ наймодавца*, коммисія остановилась, прежде всего, на вопросѣ объ обязательности для новаго пріобрѣтателя недвижимаго имѣнія договора найма до окончанія срока его дѣйствія (ст. 28). По этому поводу въ средѣ коммисіи было высказано, что, при всемъ стремленіи къ упрощенію формы заключенія договора найма,—въ виду чего коммисія и затруднилась признать обязательнымъ въ этомъ случаѣ соблюденіе крѣпостного порядка,—нельзя, однако, отрицать, что, съ точки зрѣнія освѣдомленности всякаго новаго пріобрѣтателя недвижимости относительно обременяющихъ эту послѣднюю контрактовъ, единственно надежнымъ условіемъ является крѣпостной порядокъ совершенія сдѣлки. Договоръ найма, совершенный крѣпостнымъ порядкомъ, не можетъ остаться неизвѣстнымъ новому пріобрѣтателю, а потому онъ и является безусловно обязательнымъ для него до истеченія срока найма. Въ цѣляхъ же возможнаго, при этомъ, упрощенія обремененія сдѣлки найма въ крѣпостную форму, коммисія признавала возможнымъ, не требуя въ данномъ случаѣ непременно совершенія договора крѣпостнымъ порядкомъ, ограничиться лишь требованіемъ *объ отплатѣ договора въ реестръ крѣпостныхъ дѣлъ*, что, облегчая совершеніе сдѣлки, въ то же время не лишаетъ ея необходимаго для послѣдующихъ пріобрѣтателей имѣнія характера гласности. Въ этихъ видахъ, по мнѣнію коммисіи, представляется необходимымъ ввести соответствующее дополненіе и въ ст. 181 положенія о нотаріальной части

(св. зак. т. XVI, ч. 1, изд. 1892 г.), постановивъ въ ней, что въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ отмѣчаются также совершенные нотаріальнымъ порядкомъ договоры сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, такъ какъ безъ такого добавленія старшій нотаріусъ могъ бы затрудниться внесеніемъ соответствующей отмѣтки въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, коль скоро самый договоръ не былъ совершенъ крѣпостнымъ порядкомъ.

Въ слѣдующихъ 29—32 статьяхъ предусматривается вопросъ объ обязательности для новаго приобрѣтателя имѣнія договоровъ найма, хотя и не отмѣченныхъ въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, но, тѣмъ не менѣе, обладающихъ качествомъ *достоверности*. Къ числу такихъ, именно, договоровъ, по мнѣнію комисіи, должны быть отнесены тѣ изъ нихъ, которые совершены или засвидѣтельствованы нотаріальнымъ порядкомъ или же внесены въ книгу волостного правленія (т. X, ч. 1, зак. гражд., ст. 1700). Обязательность этихъ договоровъ для новаго прибрѣтателя имѣнія должна бы, по мнѣнію комисіи, обусловливаться не только тѣмъ, что недвижимое имущество, до перехода права собственности на него къ новому прибрѣтателю, находилось уже въ пользованіи нанимателя, но и тѣмъ, что прибрѣтатель зналъ о существованіи договора найма. Во всѣхъ этихъ случаяхъ договоръ найма долженъ почитаться достовернымъ и, какъ таковой, онъ обязательнъ для новаго прибрѣтателя имѣнія въ теченіе трехъ лѣтъ со времени перехода къ нему права собственности. Если же срокъ найма простирается долѣе трехъ лѣтъ со времени перехода права собственности и новый прибрѣтатель не принялъ на себя, при прибрѣтеніи имѣнія, исполненія договора, то, по мнѣнію комисіи, новому прибрѣтателю имѣнія слѣдуетъ предоставить право требовать прекращенія договора, по надлежащемъ о томъ предвареніи нанимателя, а именно — требованіе о прекращеніи найма должно быть заявлено нанимателю до истеченія года со времени перехода права собственности къ новому прибрѣтателю и не позже трехъ мѣсяцевъ со времени полученія собственникомъ запроса нанимателя о томъ, согласенъ ли онъ оставить договоръ въ силѣ. При несоблюденіи же прибрѣтателемъ означенныхъ сроковъ, договоръ найма признается для него безусловно обязательнымъ, каковое правило и выражено въ соответствующемъ постановленіи проекта.

Наконецъ, въ отношеніи договоровъ найма, заключенныхъ на словахъ или хотя бы и на письмѣ, но домашнимъ порядкомъ (ст. 33), т. е. не обладающихъ указаннымъ выше качествомъ достоверности, комисія признавала справедливымъ установить, что такіе договоры могутъ быть прекращены прибрѣтателемъ, по надлежащемъ о томъ предвареніи нанимателя, во всякое время, хотя бы нанятое имущество, до перехода права собственности къ прибрѣтателю, находилось уже въ пользованіи нанимателя.

При обсужденіи, засимъ, вопроса объ отвѣтственности наймодавца предъ нанимателемъ въ случаѣ досрочнаго прекращенія договора найма по требованію новаго прибрѣтателя (ст. 34), въ средѣ комисіи возникъ вопросъ о томъ, не слѣдуетъ ли ограничить отвѣтственность прежняго собственника какимъ-либо сокращеннымъ срокомъ давности, такъ какъ сохраненіе въ этомъ случаѣ обычной десятилѣтней исковой давности было бы слишкомъ обременительно для собственника и едва ли справедливо по существу. По этому поводу было высказано, съ одной стороны, что досрочное прекращеніе найма по винѣ наймодавца является, очевидно, неисполненіемъ принятаго имъ на себя предъ нанимателемъ обязательства и, какъ таковое, оно должно бы сопровождаться обычными юридическими послѣдствіями, сопряженными съ нарушеніемъ договора по винѣ одного изъ контрагентовъ. Но, съ другой стороны, при сохраненіи въ данномъ случаѣ общей земской давности, собственникъ, отчуждившій землю, въ теченіе 10 лѣтъ подвергался бы риску отвѣтственности за имущество, ему болѣе не принадлежащее. Привлекать собственника къ столь продолжительной и тяжелой отвѣтственности, возлагая на него обязанность, не связанную съ правами по владѣнію самой землею, представлялось бы весьма нежелательнымъ, а потому комисія признала справедливымъ ограничить отвѣтственность наймодавца предъ

нанимателемъ въ разсматриваемомъ случаѣ *двухлѣтнею* давностью со времени прекращенія найма.

Въ интересахъ же какъ прибрѣтателя имѣнія, такъ и нанимателя, комисія находила нужнымъ постановить, что, въ случаѣ перехода права собственности, произведеннаго прежнему собственнику платежъ наемныхъ денегъ болѣе, чѣмъ за годъ впередъ, оставшіяся неизвѣстнымъ прибрѣтателю, признаются для него необязательнымъ въ той части, которая причитается за время послѣ перехода права собственности къ прибрѣтателю и превышаетъ годовой размѣръ наемной платы; наниматель же имѣетъ право на обратное требованіе отъ наймодавца платежа, признаннаго, въ указанной выше части, необязательнымъ для прибрѣтателя (ст. 35).

Приведенными выше правилами исчерпываются отношенія, возникающія при переходѣ правъ наймодавца путемъ добровольной возмездной сдѣлки. Эти же правила, по мнѣнію комисіи, должны примѣняться также и при отсужденіи нанятаго имущества, а равно при публичной продажѣ его (ст. 36), соответственно чему надлежитъ дополнить ст. 1100 уст. гр. суд. особымъ постановленіемъ о томъ, что обязательность для прибрѣтателей имѣній съ публичныхъ торговъ договоровъ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма опредѣляется на указанныхъ выше основаніяхъ.

По поводу разсматриваемаго постановленія управляющимъ Государственнымъ Дворянскимъ земельнымъ и Крестьянскимъ поземельнымъ банками графомъ Мусинымъ-Пушкинымъ было указано, что въ отношеніи имѣній, заложенныхъ въ названныхъ банкахъ, вопросъ объ обязательности для прибрѣтателя имѣнія договоровъ найма, заключенныхъ прежнимъ собственникомъ, разрѣшается на основаніи особыхъ правилъ, въ уставахъ сихъ банковъ изложенныхъ. А именно, согласно означеннымъ правиламъ, въ случаѣ публичной продажи заложенаго имѣнія, всѣ вообще договоры по оному, заключенные съ согласія совѣта банка, сохраняютъ свою силу для прибрѣтателя съ торговъ и для самого банка (если имѣніе останется за нимъ по безуспѣшности торговъ) впредь до истеченія срока, на который изъявлено было означенное согласіе; договоры же, заключенные безъ согласія совѣта банка, обязательны какъ для прибрѣтателя съ публичнаго торга, такъ и для банка, если имѣніе останется за нимъ, не долѣе одного года со дня перехода имѣнія въ собственность прибрѣтателя или банка. Независимо отъ сего всѣ вообще заключенные безъ согласія банка договоры по имѣнію, клонящіеся къ обезцѣненію послѣдняго, могутъ, по просьбѣ прибрѣтателя, быть уничтожены судомъ. При этомъ безусловно подлежащими уничтоженію признаются договоры, по которымъ не установлено никакого въ пользу владѣльца вознагражденія, или по которымъ вознагражденіе назначено на одну треть ниже доходности, принятой банкомъ при залогѣ имѣнія, или, наконецъ, договоры, заключенные съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію условленнаго вознагражденія болѣе, чѣмъ за годъ впередъ (уст. Гос. Двор. зем. бан., ст. 57, 68 и ст. 7, 10—12 и 14 прил. къ ст. 68; уст. Крест. позем. бан., ст. 56). Указанный выше порядокъ, обеспечивающій интересы какъ прибрѣтателей имѣній, продаваемыхъ Дворянскимъ и Крестьянскимъ банками, такъ и самих банковъ, когда продаваемые имѣнія остаются за ними по безуспѣшности торговъ, долженъ быть сохраненъ, по заявленію графа Мусина-Пушкина, и по изданіи проектируемыхъ правилъ, въ виду чего въ эти послѣднія надлежало бы ввести соответствующее по сему предмету указаніе. Вполнѣ раздѣляя, по существу, мысль графа Мусина-Пушкина о необходимости сохраненія въ силѣ приведенныхъ выше правилъ относительно имѣній, заложенныхъ въ Дворянскомъ и Крестьянскомъ банкахъ, комисія полагала, однако, что для сего не требуется какихъ либо особыхъ постановленій въ проектируемыхъ правилахъ, такъ какъ эти послѣднія, въ качествѣ общаго закона, не могутъ отмѣнять дѣйствія специальныхъ законоположеній, каковыми являются уставы Дворянскаго и Крестьянскаго банковъ.

Предположеніе комисіи о распространеніи обязательной силы договора найма для новыхъ прибрѣтателей имущества также и на случаи отчужденія послѣдняго

путем публичной продажи вызвало, между прочим, возражения со стороны коллежского ассесора Лазаревского, который въ особой запискѣ по сему предмету указываетъ на необходимость исключенія этого постановленія изъ проекта, съ выработкою взамѣнъ особыхъ правилъ для публичной продажи. Въ подтвержденіе сего коллежскій ассесоръ Лазаревскій ссылается на практику Правительствующаго Сената, согласно которой для покупщика съ публичнаго торгова обязательны только тѣ договоры, которые значатся въ описи, въ торговомъ листѣ или вообще въ торговомъ производствѣ, и, наоборотъ, признаются необязательными тѣ договоры по имѣнію, относительно заключенія коихъ покупателямъ не было предоставлено законной возможности получить свѣдѣнія до продажи имѣнія. Это начало имѣетъ существенное практическое значеніе, главнымъ образомъ, для поземельныхъ банковъ, создавая для лицъ, приобретающихъ заложенные имѣнія съ торговъ, увѣренность въ томъ, что приобретаемому имуществу не грозитъ никакой, обезпечивающей имѣніе, договоръ. Вслѣдствіе сего, въ цѣляхъ охраны законныхъ интересовъ какъ приобретателей имѣній, такъ и залогодержателей, необходимо выработать, по мнѣнію названнаго члена комисіи, особые правила соотвѣственно указаннымъ выше началамъ, установленнымъ кассационною практикою, а равно предположеніямъ редакціонной комисіи по составленію проекта гражданскаго уложенія относительно такъ называемаго „двойного торгова“.

Приведенное мнѣніе вызвало, однако, возраженія со стороны сенатора Карницкаго, по объясненію котораго нельзя руководствоваться въ разсматриваемомъ вопросѣ одними лишь рѣшеніями Правительствующаго Сената послѣдняго времени уже потому, что въ этихъ рѣшеніяхъ гражданскій кассационный департаментъ высказался по дѣламъ, не касающимся сельскохозяйственнаго найма, а договоры рубки лѣса (рѣш. 1886 г. № 52) и городского найма (рѣш. 1887 г. № 25). Такимъ образомъ, руководящее значеніе слѣдуетъ признать за тѣми рѣшеніями, въ которыхъ Сенатъ постоянно обусловливалъ право лица, приобретающаго имѣніе съ публичнаго торгова, оспаривать договоры найма по имѣнію, заключенные не только до получения должникомъ повѣстки объ исполненіи, но даже послѣ того, — тѣмъ обстоятельствомъ, что такіе договоры обезпечиваютъ имѣніе и лишаютъ приобретателя доходовъ съ него на продолжительное время (рѣш. 1878 г. № 11, 1873 г. № 1681 и др.). Но, независимо отъ рѣшеній Сената, состоявшихся при недостаткѣ и неполнотѣ закона, нельзя не признать, съ точки зрѣнія „de lege ferenda“, что предположенія проекта по разсматриваемому вопросу представляютъ совершенно правильными. Теоретически нельзя установить никакого различія въ положеніи и правахъ нанимателя въ зависимости отъ того, переходитъ ли право собственности на нанятое имѣніе къ приобретателю путемъ добровольнаго возмезднаго отчужденія его прежнимъ собственникомъ, или въ силу отчужденія, или, наконецъ, путемъ публичной продажи. Во всѣхъ этихъ случаяхъ положеніе и права нанимателя будутъ совершенно одинаковы, а слѣдовательно не представляется никакихъ основаній устанавливать для нанимателя различныя послѣдствія, въ зависимости отъ событія, безразличнаго для него по формѣ и важнаго лишь съ точки зрѣнія конечнаго своего результата — перехода нанятаго имущества къ новому собственнику: интересы нанимателя требуютъ одинаковой защиты на случай перехода права собственности къ новому приобретателю, совершенно независимо отъ того, какимъ способомъ совершился такой переходъ. Нельзя не отмѣтить, что всего болѣе заинтересованные въ признаніи начала необязательности наемныхъ договоровъ для покупщиковъ съ публичнаго торгова — земельные банки, на бывшемъ въ 1884 г. сѣздѣ, заявили ходатайство о томъ, чтобы признавались необязательными для покупщика съ торгова долгосрочные арендные договоры, разумѣя подъ ними лишь такіе, по которымъ срокъ найма превышаетъ 2 или 3 года (и. 14, ст. 6, stenographicкій отчетъ V сѣзда представителей учреждений земельного кредита, стр. 133, 134), т. е. именно тотъ срокъ, до котораго предположено въ настоящемъ проектѣ считать обязательнымъ договоръ найма. По всѣмъ этимъ соображеніямъ сенаторъ Карницкій, съ своей стороны, на-

ходилъ, что предположенія проекта по настоящему вопросу вполне согласны съ существомъ дѣла и съ требованіями справедливости, а потому измѣненіе ихъ, въ смыслѣ установленія особыхъ правилъ въ пользу приобретателей имѣній съ публичныхъ торговъ и залогодержателей, представляется нежелательнымъ. Къ приведенному мнѣнію сенатора Карницкаго присоединились также и остальные члены комисіи, находя, что указанныя выше постановленія проекта относительно перехода права собственности на нанятое имѣніе къ новому приобретателю должны примѣняться одинаково какъ при добровольномъ возмездномъ отчужденіи прежнимъ собственникомъ имѣнія, такъ и при публичной продажѣ и отчужденіи его (ст. 36).

Вмѣстѣ съ тѣмъ комиссія остановилась на обсужденіи вопроса о томъ, не слѣдуетъ ли распространить дѣйствіе приведенныхъ выше правилъ о переходѣ права собственности на отданное въ наемъ имущество путемъ добровольнаго возмезднаго отчужденія, публичной продажи и отчужденія также и на случаи перехода имѣнія къ новому приобретателю путемъ даренія (ст. 37). По этому поводу комиссія приняла во вниманіе, что было бы несправедливо, въ принципѣ, сравнивать положеніе лица, приобретающаго имущество на основаніи возмездной сдѣлки, съ положеніемъ одаряемаго, получающаго имущество безъ уплаты соотвѣствующаго эквивалента, такъ какъ при такихъ условіяхъ, въ случаѣ досрочнаго прекращенія договора найма одареннымъ, на обязанности дарителя лежало бы вознагражденіе нанимателя за понесенные имъ убытки. Между тѣмъ подобное отношеніе къ дарителю признавалось недопустимымъ еще римскими юристами, которые въ огражденіе интересовъ дарителя находили нужнымъ отступить отъ общей теоріи недобросовѣстнаго владѣнія, не допуская даже въ этомъ случаѣ иска одареннаго противъ дарителя. Исходя изъ сихъ соображеній, комиссія признавала необходимымъ дополнить проектируемые правила специальнымъ указаніемъ о томъ, что въ случаѣ безвозмезднаго перехода права собственности на недвижимое имущество, договоръ найма, въ какой бы формѣ ни совершенный, остается обязательнымъ для одареннаго. Приведеннымъ постановленіемъ даритель обезпечивается отъ возможности предъявленія къ нему впослѣдствіи какихъ-либо исковъ со стороны нанимателя по поводу досрочнаго прекращенія договора.

При обсужденіи настоящей статьи, сенаторомъ Манухинымъ было указано, что, въ виду внесенія проектируемыми правилами весьма существенныхъ измѣненій въ возникающія изъ договора имущественнаго найма юридическія отношенія участвующихъ въ ономъ лицъ и въ собственности въ виду предположеннаго широкаго допущенія долгосрочныхъ наемныхъ договоровъ, представлялось бы желательнымъ, въ цѣляхъ возможно большаго обезпеченія интересовъ нанимателя, установить въ проектируемомъ законѣ особые правила относительно вліянія на договоръ сельскохозяйственнаго найма принудительнаго отчужденія отданнаго въ наемъ имущества для государственной или общественной пользы и относительно порядка распредѣленія получаемаго въ сихъ случаяхъ вознагражденія между собственникомъ имѣнія и нанимателемъ послѣдняго. Установленіе подобныхъ правилъ является тѣмъ болѣе необходимымъ, что дѣйствующія нынѣ законоположенія о принудительномъ отчужденіи недвижимыхъ имуществъ совершенно не содержатъ постановленій по сему предмету. Вполнѣ раздѣляя, по существу, мнѣніе сенатора Манухина о необходимости разрѣшенія въ законодательномъ порядкѣ вышеуказанныхъ вопросовъ, комиссія полагала, однако, что соотвѣствующія постановленія по сему предмету должны бы найти себѣ мѣсто въ вырабатываемомъ въ настоящее время Министерствомъ Путей Сообщенія особомъ законѣ о принудительномъ отчужденіи.

Переходъ правъ нанимателя.

Засимъ комиссія обратилась къ обсужденію V главы проекта — о переходѣ правъ нанимателя.

При разсмотрѣніи вопроса объ отчѣдѣ имѣній въ поднаемъ (ст. 38—39), комиссія не могла не признать, что, съ экономической точки зрѣнія, поднаемъ представляетъ, въ большинствѣ случаевъ, явленіе, далеко не заслужи-

вающее поощрения; наоборот, необходимо заботиться об изыскании средств для возможного сокращения поднайма, какъ способа нежелательной эксплуатации сельского населения и развития особаго вида земельного кулачества. Въ этомъ послѣднемъ случаѣ отдача земли въ поднаемъ, какъ промыселъ, особенно тяжело отражается на интересахъ крестьянъ, создавая лишняго посредника между ними и землевладельцами и тѣмъ самымъ ухудшая условия найма земли крестьянами, такъ какъ на долю посредниковъ отчисляется весьма крупный процентъ за счетъ крестьянъ. Въ виду такого значенія поднайма послѣдній долженъ бы быть допускаемъ не иначе, какъ лишь съ особаго на то разрѣшенія собственника, выраженного въ самомъ договорѣ. Нельзя, однако, не обратить вниманія и на тѣ неудобства, которыя вызывало бы огульное запрещеніе отдачи земли въ поднаемъ безъ особаго на то согласія наймодавца. При разнообразіи условий сельской жизни и ея потребностей, а въ особенности при обширности земельныхъ пространствъ Россіи, легко предположить не мало случаевъ, когда, при вполне добросовѣстномъ наймѣ, можетъ встрѣтиться необходимость временно отдать нанятое имѣніе, или часть его, въ поднаемъ: эта необходимость можетъ обуславливаться или хозяйственными соображеніями, нерѣдко весьма существенными, или прямою невозможностью лично вести въ данное время хозяйство на нанятой землѣ, напримѣръ, въ случаѣ необходимой отлучки, болѣзни и т. д., когда поднаемъ единственно въ состояніи доставить нанимателю способъ продолжать хозяйствованіи поднайма сохраняется въполнѣ связь собственника съ нанимателемъ, а потому, въ этомъ способѣ пользования нанятымъ имуществомъ нельзя видѣть нарушенія правъ собственно наймодавца. Наконецъ, въ отношеніи развитія кулачества нельзя не признать, что дѣйствительный способъ борьбы съ этимъ зломъ лежитъ скорѣе въ самихъ владѣльцахъ, чѣмъ въ запрещеніи законодательнымъ порядкомъ поднайма; кромѣ того, самые случаи кулачества становятся въ настоящее время болѣе рѣдкими, благодаря постепенному возрастающей увѣренности владѣльцевъ въ достаточной надежности крестьянъ, какъ сѣмщиковъ. Поэтому, казалось бы, возможно, въ видахъ наиболѣе цѣлесообразнаго разрѣшенія настоящаго вопроса обусловить поднаемъ предварительнымъ согласіемъ собственника лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда дѣло идетъ объ отдачѣ въ поднаемъ нанятаго имущества въ полномъ его составѣ; отдѣльныя же хозяйственныя угодья изъ состава нанятаго имѣнія, равно какъ отдѣльные предметы изъ его принадлежностей, могли бы, по мнѣнію комиссіи, быть отдаваемы нанимателемъ въ поднаемъ и безъ особаго на то согласія собственника, коль скоро таковой поднаемъ не воспрещенъ прямо договоромъ. Единственное исключеніе изъ этого послѣдняго правила должно быть сдѣлано въ отношеніи договоровъ найма изъ доли, въ которыхъ личность нанимателя имѣетъ особо существенное значеніе съ точки зрѣнія огражденія интересовъ наймодавца. Поэтому въ отношеніи разсматриваемой категории договоровъ слѣдовало бы, по мнѣнію комиссіи, постановить, что поднаемъ въ такихъ договорахъ допускается, во всякомъ случаѣ, не иначе, какъ съ особаго на то разрѣшенія наймодавца.

Независимо отъ сего комиссія признавала необходимымъ предусмотрѣть въ проектируемыхъ правилахъ другой видъ юридическихъ отношеній, а именно *уступку правъ* по договору найма (ст. 40). Такая уступка правъ по договору найма принципиально отличается отъ поднайма тѣмъ, что при уступкѣ правъ въ договоръ вступаетъ, на мѣсто нанимателя, новое лицо, принимающее на себя всѣ обязательства по отношенію къ наймодавцу; между тѣмъ, при поднаймѣ отвѣственнымъ по отношенію къ наймодавцу остается первый наниматель, который, такъ сказать, заслоняетъ собою для наймодавца всѣхъ послѣдующихъ сѣмщиковъ, вступающихъ въ договоръ съ нанимателемъ. Такое самостоятельное значеніе сдѣлки объ уступкѣ правъ по договору найма побудило комиссію признать необходимость выдѣленія этого вида перехода правъ нанимателя и постановить при этомъ, что указанная переуступка правъ можетъ быть допущена лишь съ согласія наймодавца.

Входя, далѣе, въ разсмотрѣніе отношеній, создаваемыхъ поднаимомъ, комиссія остановилась на обсужденіи вопроса о возможности предоставленія наймодавцу права взысканія наемной платы непосредственно съ поднанимателя (ст. 41). По этому поводу нѣкоторыми членами комиссіи было высказано сомнѣніе въ принципиальной допустимости подобнаго правила. Наймодавецъ можетъ не знать ни цѣны, ни условий, ни сроковъ договора поднайма; поднаниматель же, обязанный, по общему правилу, отвѣчать только передъ непосредственнымъ своимъ контрагентомъ, оказался бы отвѣственнымъ еще и передъ третьимъ, не участвовавшимъ въ договорѣ поднайма, лицомъ; это положеніе можетъ осложниться до чрезвычайности, если поднаниматель, въ свою очередь, передастъ кому либо нанятое имущество. Всѣ эти соображенія признаны были комиссіею имѣющими немаловажное значеніе. Но, тѣмъ не менѣе, они не могли устранить практической необходимости обезпечить наймодавцу полученіе наемной платы. Еслибы наймодавецъ былъ лишенъ возможности непосредственно взыскивать плату съ поднанимателя, то положеніе его нерѣдко оказывалось бы совершенно беззащитнымъ: наниматель, переуступивъ имущество и получивъ съ поднанимателя наемную плату, легко могъ бы вовсе скрыться и тогда взысканіе съ него наемной платы представлялось бы для собственника, очевидно, крайне затруднительнымъ, а иногда и совершенно невозможнымъ. Поэтому, не находя возможнымъ лишить собственника права требовать наемной платы непосредственно съ поднанимателя, какъ лица, фактически пользующагося его имуществомъ, комиссія, вмѣстѣ съ тѣмъ, признавала необходимымъ войти въ обсужденіе тѣхъ мѣръ, которыми можно было бы ослабить неудобства, связанныя съ непосредственнымъ обращеніемъ требованія наймодавца къ поднанимателю объ уплатѣ наемныхъ денегъ. Въ этихъ, именно, видахъ признано было желательнымъ ввести въ разсматриваемую статью оговорку о томъ, что право наймодавца обращаться непосредственно къ поднанимателю наступаетъ только при *невзносѣ* наемной платы въ срокъ первымъ нанимателемъ, при чемъ самое взысканіе съ поднанимателя можетъ быть произведено лишь въ размѣрѣ наемной платы, причитающейся нанимателю съ поднанимателя. Вмѣстѣ съ тѣмъ комиссія находила нужнымъ постановить, что *досрочные* платежи, произведенные поднанимателемъ нанимателю, почитаются для наймодавца необязательными. Цѣль приведеннаго постановленія заключается въ томъ, чтобы дать болѣе надежную охрану правамъ наймодавца, такъ какъ иначе наниматель могъ бы войти въ стачку съ поднанимателемъ, получить съ него деньги впередъ, ранѣе условленнаго поднаимомъ срока, т. е. въ моментъ, совершенно неуправляемый для наймодавца, выдать расписки въ полученіи денегъ и проч.; при такихъ условіяхъ, наймодавецъ, хотя бы и обратившійся въ свое время непосредственно къ поднанимателю, не получилъ бы на дѣлѣ никакого удовлетворенія. Въ предупрежденіе сего комиссіею и проектировано приведенное выше постановленіе о необязательности для наймодавца досрочныхъ платежей, произведенныхъ поднанимателемъ нанимателю. Но такъ какъ нельзя отрицать на практикѣ возможности и такихъ случаевъ, когда поднаниматель дѣйствительно въполнѣ добросовѣстно уплатитъ впередъ причитающуюся нанимателю сумму, до наступленія срока взноса таковой, то, очевидно, принужденіе его ко вторичной уплатѣ этой же суммы представлялось бы несправедливымъ: едва ли можно такъ далеко заходить въ дѣлѣ борьбы съ предполагаемою лишь недобросовѣстностью нанимателя, чтобы завѣдомо подвергать поднанимателей, хотя бы и дѣйствовавшихъ въполнѣ добросовѣстно, скрытому для нихъ риску двойнаго платежа. По этимъ соображеніямъ комиссія признавала необходимымъ оговорить въ проектѣ, что досрочные платежи поднанимателя нанимателю считаются необязательными для наймодавца лишь въ томъ случаѣ, если они были произведены завѣдомо *во вредъ* наймодавцу. При такой постановкѣ дѣла, по мнѣнію комиссіи, достаточно обезпечиваются интересы какъ наймодавца, такъ и поднанимателя.

Приведенныя выше соображенія относительно права наймодавца на непосредственное взысканіе съ поднанимателя наемной платы примѣнимы въполнѣ и къ предоста-

влению наймодавцу такого же права въ отношеніи требованія о возвращеніи имущества по прекращеніи найма, въ виду чего коммисія признала необходимымъ включить соотвѣтствующее постановленіе въ проектъ (ст. 42).

Обезпеченіе договора найма.

Въ слѣдующей, засимъ, VI главѣ проекта—объ *обезпеченіи договора найма* коммисіи предстояло установить рядъ правилъ, гарантирующихъ наймодавцу исправное выполненіе нанимателемъ принятыхъ на себя по договору обязательствъ. При обсужденіи соотвѣствующихъ предположеній было высказано, что наиболѣе полной гарантіей для наймодавца, несомнѣнно, служило бы установленіе *закладного права* на имущество нанимателя, вполнѣ обезпечивающее исправное выполненіе имъ принятыхъ на себя по договору обязательствъ. Но предоставленіе наймодавцу закладного права на имущество нанимателя поставило бы послѣдняго въ крайне тяжелыя условія вообще и, въ частности, въ отношеніи веденія самаго хозяйства на нанятой землѣ. Закладное право наймодавца, при подчиненіи ему всего хозяйственного имущества нанимателя; тѣмъ самымъ распространялось бы и на отдѣленные плоды имѣнія и, такимъ образомъ, наниматель оказался бы лишеннымъ права отчуждать эти плоды, безъ особаго на то разрѣшенія наймодавца, тогда какъ именно реализація урожая и даетъ обыкновенно нанимателю средства для взноса наемной платы. При указанномъ условіи вся вообще хозяйственная дѣятельность нанимателя была бы поставлена подъ постоянный контроль наймодавца, что неминуемо отразилось бы весьма неблагоприятно на успѣшности самого хозяйства нанимателя. По этимъ соображеніямъ коммисія сочла болѣе осторожнымъ, не устанавливая закладного права на имущество нанимателя, ограничиться лишь предоставленіемъ наймодавцу, въ обезпеченіе его интересовъ, право преимущественнаго предъ другими кредиторами удовлетворенія его требованій, истекающихъ изъ договора найма (ст. 43). Такой именно способъ обезпеченія установленъ только что изданнымъ закономъ 9 февраля 1904 года о сдѣлкахъ купли-продажи движимаго имущества съ разсрочкою платежа въ отношеніи требованій продавца, истекающихъ изъ договора продажи. Принимая затѣмъ въ соображеніе, что проектируемое обезпеченіе наймодавца преимущественно предъ другими, обращенными къ нанимателю, требованіями распространяется на тѣ случаи, когда требованія наймодавца будутъ *присуждены судомъ*, коммисія признавала полезнымъ сдѣлать соотвѣтствующее по сему предмету указаніе въ разсматриваемомъ постановленіи, включивъ въ него ссылку на ст. 506 уст. суд. торг., въ которой перечисляются долги *перваго разряда*, т. е. подлежащіе, при составленіи расчета долговъ, удовлетворенію сполна.

При обсужденіи настоящаго постановленія коммисія остановилась, между прочимъ, на вопросѣ не слѣдуетъ ли указать, что упомянутыя выше права наймодавца на имущество нанимателя могутъ быть устранены, въ цѣломъ или въ части, если наниматель представитъ другое имущественное обезпеченіе. Опасаясь, что такое постановленіе могло бы создать на практикѣ нежелательные споры и недоразумѣнія, коммисія полагала болѣе осторожнымъ не включать его въ проектируемыя правила, тѣмъ болѣе, что самое право наймодавца на имущество нанимателя поставлено статью 43 въ весьма тѣсныя рамки, возникая лишь въ случаѣ *присужденія* его требованій судомъ.

Исходя изъ приведенныхъ выше соображеній, коммисія признала необходимымъ въ слѣдующей 44 статьѣ проекта, устанавливающей право наймодавца на задержаніе имущества нанимателя, обезпечивающее его права, вполнѣ опредѣленно указать, что упоминаемое въ этой статьѣ обезпеченіе наймодавца распространяется лишь на ту наемную плату, срокъ взноса которой уже наступилъ. При всемъ стремленіи къ возможному охраненію правъ собственника, коммисія не находила возможнымъ распространить понятіе обезпеченія на тѣ платежи, срокъ взноса коимъ еще не наступилъ. Это слишкомъ стѣснило бы нанимателя, лишивъ его свободнаго распоряженія имуществомъ въ цѣляхъ обезпеченія возможныхъ лишь въ будущемъ требованій наймодавца. Ставить въ такое положеніе нанимателя значило бы лишить его необходимой хозяйственной сво-

боды и, при томъ, по соображеніямъ, исходящимъ только изъ предположенія о возможной, въ будущемъ, неисправности нанимателя. Высказываясь, поэтому, противъ подобной мѣры, коммисія, съ другой стороны, признавала необходимымъ предоставить наймодавцу, насколько рѣчь идетъ объ обезпеченіи наемной платы, срокъ взноса которой уже наступилъ, право задержанія соотвѣтствующей части имущества нанимателя возможно упрощеннымъ способомъ,—а именно при содѣйствіи лишь *полицейской власти*. Обращеніе наймодавца въ разсматриваемыхъ случаяхъ къ содѣйствію суда было бы слишкомъ обременительно и сложно, а иногда и совершенно невозможно для наймодавца; но и предоставленіе ему права задержанія имущества нанимателя собственною властью оказалось бы неудобнымъ, въ виду трудности разграничить подобные случаи отъ самоуправства. Поэтому коммисія признавала наиболѣе цѣлесообразнымъ, какъ объяснено выше, привлеченіе къ этому дѣлу органовъ полиціи, какъ ближайшихъ на мѣстахъ представителей правительственной власти.

Особый видъ удержанія имущества нанимателя представляетъ задержка на полѣ хлѣба, что нерѣдко служитъ единственнымъ способомъ обезпеченія правъ наймодавца, въ особенности при широко практикуемомъ у насъ погодномъ сѣмѣ земли. Признавая, поэтому, необходимымъ включить соотвѣтствующее постановленіе въ проектируемыя правила (ст. 45), коммисія полагала, однако, что наймодавцу должно быть разрѣшено прибѣгать къ задержанію хлѣба на полѣ лишь въ томъ случаѣ, когда причитающаяся ему наемная плата не можетъ быть обезпечена какимъ либо другимъ имуществомъ нанимателя. Вводя указанное правило, коммисія остановилась, между прочимъ, на разсмотрѣннн вопроса о томъ, не слѣдуетъ ли также обязать наймодавца принять мѣры къ предупрежденію порчи задержанныхъ на полѣ продуктовъ, напримѣръ, путемъ своевременнаго обращенія, въ установленномъ порядкѣ, задержаннаго имущества въ публичную продажу. Однако, въ результатѣ высказанныхъ по сему предмету сужденій, коммисія нашла, что подобная мѣра могла бы вызвать на дѣлѣ многочисленныя неудобства въ практическомъ отношеніи. Публичная продажа задержанныхъ на полѣ плодовъ представляется чрезвычайно затруднительной, а требованіе о томъ, чтобы эта продажа совершалась своевременно—во многихъ случаяхъ совершенно невыполнимо. Результатъ продажи тѣхъ или другихъ продуктовъ хозяйства зависитъ всецѣло отъ рыночныхъ цѣнъ. Послѣднія подвержены частымъ и значительнымъ колебаніямъ, а при такихъ условіяхъ продажа въ тотъ или другой моментъ отдѣленныхъ плодовъ имѣнія была бы, нерѣдко, равносильна нарушенію интересовъ нанимателя. Возложене же ответственности за невыгодную продажу отдѣленныхъ плодовъ имѣнія на наймодавца являлось бы мѣрою, очевидно, несправедливою, такъ какъ въ результатѣ оказалось бы, что, вслѣдствіе неисправности нанимателя, пострадаетъ самъ же владѣлецъ земли, на котораго падетъ обвиненіе въ несвоевременномъ обращеніи задержанныхъ плодовъ въ публичную продажу. Сравнительно болѣе рациональной мѣрой представлялась бы въ данномъ случаѣ обязательная, за счетъ нанимателя, уборка задержанныхъ плодовъ, которые, оставаясь на полѣ, подвергаются всѣмъ неблагоприятнымъ послѣдствіямъ переменъ погоды. Между тѣмъ отъ гибели задержанныхъ плодовъ страдаютъ одинаково интересы какъ нанимателя, такъ и наймодавца, а потому заблаговременная уборка хлѣба наймодавцемъ, за счетъ нанимателя, представлялась бы мѣрою весьма желательной въ интересахъ обѣихъ сторонъ. Тѣмъ не менѣе, коммисія затруднилась включить въ проектъ это постановленіе, такъ какъ на практикѣ нерѣдко возможны такіе случаи, когда возложеніе на наймодавца обязательной уборки хлѣба нанимателя представлялось бы слишкомъ обременительнымъ. Вслѣдствіе сего коммисія полагала болѣе цѣлесообразнымъ, не предпрѣшая въ законѣ дальнѣйшей судьбы задержаннаго на полѣ хлѣба нанимателя, предоставить этотъ вопросъ всецѣло соглашенію сторонъ, а при отсутствіи или невозможности такового—рѣшенію суда. Независимо отъ сего, коммисія признала необходимымъ оговорить въ разсматриваемомъ постановленіи, что устраненіе права наймодавца на задержаніе плодовъ мо-

жесть быть допущено лишь въ томъ случаѣ, когда причитающаяся ему плата обеспечивается какимъ—либо другимъ имуществомъ нанимателя, *находящимся въ предѣлахъ нанятаго имѣнія*. Это послѣднее добавленіе комиссія признавала необходимымъ во вниманіе къ тому, что безъ подобной оговорки наймодавецъ былъ бы поставленъ въ весьма затруднительную необходимость, предварительно задержанія хлѣба нанимателя, выяснять, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, имѣется ли у послѣдняго, и гдѣ именно, какое—либо имущество, достаточное для обеспечения причитающейся ему, наймодавцу, наемной платы. При этомъ положеніе собственника было бы въ особенности затруднительно при расчетѣ его съ съемщиками—крестьянами, такъ какъ наймодавцу пришлось бы предварительно рѣшать вопросъ о томъ, какое именно имущество крестьянъ можетъ служить обеспеченіемъ его требованій, вытекающихъ изъ договора найма. По этимъ же соображеніямъ комиссія признавала необходимымъ категорически выразить въ законѣ, что заключающееся въ п. 10 ст. 973 уст. гражд. суд. постановленіе объ освобожденіи отъ ареста движимости крестьянъ, признаваемой необходимымъ въ крестьянскомъ хозяйствѣ, не распространяется на хозяйство крестьянъ *на нанятой землѣ*, такъ какъ иначе права наймодавца представлялись бы, въ сущности, ничѣмъ не обеспеченными со стороны съемщиковъ—крестьянъ. Между тѣмъ установленіе въ семь случаевъ въ законѣ твердаго принципа объ имущественной отвѣтственности крестьянъ имѣетъ крайне важное практическое значеніе не только для собственниковъ, но и для самихъ крестьянъ, такъ какъ, подымая кредитоспособность послѣднихъ, оно тѣмъ самымъ содѣйствуетъ созданію болѣе нормальныхъ условій найма и, въ особенности, пониженію наемныхъ цѣнъ на землю, которая въ настоящее время достигаютъ во многихъ мѣстностяхъ чрезмѣрной высоты именно въ виду недостаточной имущественной отвѣтственности съемщиковъ—крестьянъ.

Въ слѣдующихъ 46 и 47 статьяхъ проекта предусматриваются послѣдствія отчужденія или самовольнаго увоза имущества, служащаго обеспеченіемъ требованій наймодавца. Проектируя соответствующія постановленія, комиссія признала необходимымъ точно выразить въ нихъ ту мысль, что запрещеніе переуступки или увоза нанимателемъ принадлежащаго ему имущества распространяется только на имущество, которое было уже задержано въ обеспеченіе требованій наймодавца. Категорическое установленіе этого принципа необходимо для того, чтобы не причинить излишнихъ стѣсненій нанимателю и не дать повода къ предположенію, будто онъ ограниченъ въ свободномъ распоряженіи всѣмъ своимъ имуществомъ, находящимся въ предѣлахъ нанятаго имѣнія.

Въ частности, при этомъ было указано на желательность установленія правила о томъ, что сдѣлки по переуступкѣ нанимателемъ имущества, задержаннаго въ обеспеченіе требованій наймодавца, почитаются недѣйствительными, впрямь до удовлетворенія послѣдняго, кромѣ того случая, когда купившій или принявшій въ закладъ имущество не зналъ что оно не могло быть отчуждаемо или закладываемо. Это послѣднее постановленіе комиссія признавала необходимымъ въ огражденіе интересовъ добросовѣстныхъ приобретателей имущества, въ отношеніи коихъ признаніе сдѣлки по продажѣ или закладу недѣйствительною представлялось бы несправедливымъ, не говоря уже о томъ, что оно могло бы служить, во многихъ случаяхъ, причиною къ уклоненію отъ самаго заключенія сдѣлокъ съ нанимателями изъ опасенія возможнаго въ будущемъ признанія таковыхъ сдѣлокъ недѣйствительными.

Равнымъ образомъ и уголовная отвѣтственность нанимателя за отчужденіе имущества можетъ быть отнесена лишь къ сдѣлкамъ по отчужденію такого имущества, которое уже подверглось задержанію со стороны наймодавца въ обеспеченіе требованій послѣдняго съ нанимателя. Такой порядокъ вполне соответствуетъ и постановленіямъ дѣйствующаго законодательства относительно уголовной наказуемости, сопряженной съ растратой арестованнаго имущества, такъ какъ задержаніе имущества при указанныхъ выше условіяхъ, въ сущности, есть ни что иное, какъ арестъ его наймодавцемъ. Согласно сему комиссія признала необходимымъ, въ дополненіе къ дѣйствующимъ

ст. 177 уст. о нак. и ст. 1681 и 1682 улож. о нак., постановить, что наказаніямъ, въ приведенныхъ статьяхъ опредѣленнымъ, подлежатъ также виновные въ самовольномъ увозѣ, закладѣ, продажѣ или отчужденіи движимаго имущества, задержаннаго въ обеспеченіе наемной платы, причитающейся наймодавцу.

Въ заключеніе разсматриваемыхъ правилъ объ обеспеченіи договора найма, комиссія, по примѣру приведенной выше ст. 41, нашла нужнымъ постановить, что права, предоставленныя наймодавцу относительно имущества нанимателя, распространяются также на имущество поднанимателя въ обеспеченіе наемной платы, въ размѣрѣ, въ какомъ она причитается нанимателю съ поднанимателя (ст. 48).

Прекращеніе найма.

Переходя засимъ къ VII главѣ проекта—о *прекращеніи найма*—и опредѣливъ условія прекращенія договоровъ по истеченіи срока найма, а при договорахъ на неопредѣленный срокъ—по надлежавшемъ предвареніи (ст. 49—52), комиссія признала необходимымъ, въ интересахъ устойчивости договоровъ найма постановить, въ качествѣ общаго начала, что договоры эти не прекращаются ни смертью наймодавца, ни смертью нанимателя (ст. 53). При этомъ комиссія остановилась на вопросѣ о томъ, не слѣдуетъ ли, въ видѣ изъятія изъ приведеннаго правила, предоставить наслѣдникамъ нанимателя право требовать прекращенія найма и ранѣе опредѣленнаго въ договорѣ срока, если вслѣдствіе измѣнившихся обстоятельствъ продолженіе договора представляется для нихъ обременительнымъ. По ближайшемъ обсужденіи сего вопроса комиссія пришла, однако, къ заключенію, что въ случаяхъ дѣйствительной трудности продолженія найма со стороны наслѣдниковъ нанимателя, въ виду отсутствія у нихъ необходимыхъ для сего средствъ, интересы самого собственника, несомнѣнно, требуютъ прекращенія договора найма, во избѣжаніе какъ неисправности нанимателя, такъ и неминуемаго разстройства имѣнія. Поэтому, по мнѣнію комиссіи, разсматриваемый вопросъ слѣдовало бы предоставить свободному соглашенію сторонъ; устанавливать же, въ видѣ общаго правила, право односторонняго расторженія договора найма наслѣдниками нанимателя, во вниманіе къ измѣнившимся обстоятельствамъ послѣднихъ, было бы, въ извѣстныхъ случаяхъ, не совсѣмъ безопасно, такъ какъ это могло бы повести къ злоупотребленіямъ со стороны наслѣдниковъ нанимателя, имѣющихъ въ дѣйствительности полную возможность продолжать наемъ на прежнихъ условіяхъ, но желающихъ воспользоваться предоставленнымъ имъ правомъ прекращенія договора только для того, чтобы выговорить себѣ этимъ путемъ какія—либо дополнительные выгоды. Въ виду приведенныхъ соображеній, комиссія признавала болѣе осторожнымъ не дѣлать никакихъ изъятій изъ приведеннаго выше общаго начала о сохраненіи въ силѣ договора найма.

Равнымъ образомъ не долженъ прекращаться, по мнѣнію комиссіи, договоръ найма и въ случаѣ несостоятельности наймодавца. Въ случаѣ же несостоятельности нанимателя представляется справедливымъ предоставить наймодавцу право требовать прекращенія найма, если только ему не представлено будетъ какого либо другого надежнаго обеспечения исправнаго взноса наемныхъ денегъ въ теченіе срока найма (ст. 54).

Независимо отъ сего комиссія признавала необходимымъ сдѣлать особую оговорку относительно правъ конкурснаго управленія, учрежденнаго вслѣдствіе несостоятельности наймодавца или нанимателя (ст. 55). Въ германскомъ конкурсномъ уставѣ, въ которомъ особенно тщательно разработанъ вопросъ о правѣ односторонняго прекращенія договора найма до истеченія срока въ случаѣ открытія конкурса надъ нанимателемъ, различается, находилось ли уже имущество въ пользованіи нанимателя, или нѣтъ; въ первомъ случаѣ и собственникъ и конкурсное управленіе имѣютъ право на расторженіе договора, по предварительному предупрежденію о томъ другой стороны; во второмъ случаѣ собственникъ имѣетъ право односторонне отказаться отъ договора, о чемъ онъ обязанъ лишь немедленно сообщить конкурсному управленію, подъ страхомъ потери самаго права на отказъ отъ дого-

вора. Если же конкурсъ открыть надъ собственникомъ, то, въ случаѣ отчужденія отданнаго въ наемъ и переданнаго въ пользованіе нанимателя участка, приобретатель можетъ односторонне прекратить наемъ, съ предупрежденіемъ о томъ нанимателя въ установленный срокъ. Согласно дѣйствующему у насъ законодательству (св. зак., т. XI, ч. 2 уст. суд. торг., ст. 477, п. 3), къ имуществу несостоятельнаго принадлежатъ, между прочимъ, договоры, несостоятельнымъ учиненные, но съ той или другой стороны еще не исполненные. Если при этомъ исполненіемъ договора имущество несостоятельнаго можетъ получить какое либо приращеніе или быть предохранено отъ ущерба, то конкурсное управленіе приводитъ договоръ въ исполненіе; въ противномъ же случаѣ оно предоставляетъ сторонамъ, участвующимъ въ договорѣ, искать на конкурсной массѣ наравнѣ съ другими залогодателями. Въ виду приведеннаго постановленія, коммисія находила нужнымъ оговорить въ проектѣ, что права конкурснаго управленія, учрежденнаго вслѣдствіе несостоятельности наймодавца или нанимателя, опредѣляются на основаніи п. 3 ст. 477 уст. суд. торг.

Обращаясь, затѣмъ, къ разсмотрѣнію случаевъ *досрочнаго* прекращенія договора найма по требованію наймодавца или нанимателя и установивъ соотвѣтствующія по сему предмету правила (ст. 56 и 57), коммисія остановилась, въ частности, на вопросѣ о томъ, слѣдуетъ ли считать достаточнымъ основаніемъ для досрочнаго прекращенія наймодавцемъ договора найма невзносъ нанимателемъ платежа за *одинъ* срокъ. По этому поводу было высказано, что подобное правило представлялось бы чрезмѣрно строгимъ и стѣснительнымъ для нанимателя, въ особенности при долгосрочномъ наймѣ, когда, послѣ цѣлаго ряда добросовѣстныхъ и аккуратныхъ платежей, первый случайный неурожай, лишивъ нанимателя средствъ къ уплатѣ, могъ бы явиться основаніемъ для прекращенія самаго найма. Подобная постановка дѣла противорѣчила бы не только требованіямъ справедливости, но и установившейся уже у насъ кассационной практикѣ, согласно которой поводомъ къ прекращенію договора признается лишь упорное проявленіе воли нанимателя не производить уплаты слѣдующихъ съ него денегъ; простая же оплошность его въ семъ отношеніи или случайность не должны имѣть столь разорительнаго для него послѣдствія. Въ виду изложеннаго коммисія находила болѣе правильнымъ, въ огражденіе интересовъ какъ наймодавца, такъ и нанимателя, постановить, что основаніемъ для досрочнаго прекращенія наймо-

давцемъ договора найма служить невзносъ наемной платы за *два* срока, но при этомъ за время *не болѣе одного года*. Въмѣстѣ съ тѣмъ коммисія признала справедливымъ установить, сверхъ того, льготный срокъ въ *одинъ мѣсяцъ*, до истеченія коего наниматель можетъ еще исправить свое упущеніе. Что же касается права *нанимателя* требовать прекращенія договора до истеченія срока найма, то въ семъ отношеніи коммисія находила лишь нужнымъ особенно подчеркнуть ту мысль, что требованіе нанимателя о досрочномъ прекращеніи найма можетъ имѣть мѣсто лишь при *существенномъ* стѣсненіи его со стороны наймодавца въ пользованіи нанятымъ имуществомъ.

Въ качествѣ естественнаго послѣдствія прекращенія договора найма является обязанность нанимателя сдать имущество, находившееся въ его пользованіи. Поэтому коммисія признала необходимымъ постановить, что, въ случаѣ уклоненія нанимателя отъ этой обязанности, наймодавецъ въ правѣ, независимо отъ выселенія нанимателя, требовать съ него условленной наемной платы за время удержанія имущества, а равно вознагражденія за убытки, превышающіе эту плату (ст. 58).

Въ связи съ приведеннымъ постановленіемъ, коммисія вошла также въ обсужденіе вопроса о возобновленіи договора въ тѣхъ случаяхъ, когда, по окончаніи найма, ни одна изъ сторонъ не объявитъ о прекращеніи договора, и наниматель, безъ всякаго возраженія со стороны наймодавца, станетъ продолжать пользованіе нанятымъ имуществомъ. Принципъ такого молчаливаго возобновленія договора („*tacitus consensus*“), съ вытекающими изъ него для обѣихъ сторонъ юридическими послѣдствіями, усвоенъ многими иностранными законодательствами, содержащими спеціальныя по сему предмету постановленія. Тѣмъ не менѣе, коммисія затруднилась включить соотвѣтствующее постановленіе въ проектируемыя правила, во вниманіе къ тому, что при обширности нашихъ земельныхъ владѣній оно могло-бы создать на практикѣ почву для нежелательныхъ столкновеній между нанимателемъ и наймодавцемъ въ ущербъ интересамъ послѣдняго, такъ какъ, по существующимъ у насъ условіямъ, собственникъ нерѣдко поставленъ въ совершенную невозможность непосредственно слѣдить за дѣйствіями нанимателя и своевременно принять находившееся въ его пользованіи имѣніе.

(Окончаніе слѣдуетъ).