

Матеріалы, поступившіе въ Особое Совѣщаніе о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности.

Журналъ подготовительной при Особомъ Совѣщаніи о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности комисіи по дѣлу объ арендѣ¹⁾.

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

Вознагражденіе нанимателя за издержки и
улучшенія.

Слѣдующая VIII-я глава проекта имѣетъ своимъ предметомъ *вознагражденіе нанимателя за издержки и улучшенія* (ст. 59—63). Въ семъ отношеніи комиссія признавала, прежде всего, необходимымъ предоставить нанимателю право, въ случаѣ возвращенія имъ по прекращеніи найма болѣе цѣннаго, сравнительно съ оцѣнкою, инвентаря или хозяйственныхъ запасовъ, требовать отъ наймодавца соотвѣтствующаго вознагражденія за произведенныя имъ затраты. При этомъ, однако, и наймодавцу, въ свою очередь, должно быть предоставлено право отказаться отъ принятія такихъ предметовъ, которые онъ, съ своей стороны, признаетъ излишними или слишкомъ дорогими для нанятаго имѣнія, такъ какъ въ противномъ случаѣ его имущественные интересы были бы поставлены въ полную зависимость отъ произвола нанимателя (ст. 59).

Затѣмъ, въ послѣдующихъ статьяхъ относительно издержекъ нанимателя, по мнѣнію комиссіи, должно быть проведено строгое различіе между издержками *необходимыми и полезными*. Къ первой категоріи относятся издержки, необходимыя для поддержанія и сохраненія цѣлости и доходности нанятаго имущества. Это, именно, понятіе и должно быть выражено категорически въ проектируемыхъ правилахъ, съ предоставленіемъ нанимателю права требовать отъ наймодавца вознагражденія за указанныя издержки, если только онъ не лежалъ на обязанности нанимателя въ силу договора или по самой цѣли найма (ст. 60). Другую категорію издержекъ болѣе трудно подпадающихъ законодательной нормировкѣ, представляютъ тѣ расходы нанимателя, которые, не вызываясь необходимостью увеличенія, однако, стоимость находившагося въ его пользованіи имѣнія. Таковы, именно, *полезныя* издержки нанимателя, по отношенію къ которымъ комиссія признавала справедливымъ примѣнить начало вознагражденія нанимателя постолько, поскольку произведенныя въ имѣніи улучшенія не были имъ использованы въ теченіе срока найма и, по прекращеніи послѣдняго, поступили въ пользу наймодавца (ст. 61). Проектируя это послѣднее постановленіе, комиссія вошла также въ обсужденіе вопроса о томъ, не слѣдуетъ ли въ интересахъ развитія сельскаго хозяйства, включить въ проектъ болѣе широкое понятіе о вознагражденіи нанимателя за всякія вообще улучшенія, увеличивающія стоимость имѣнія и соотвѣтствующія средства наймодавца и нуждамъ самого имѣнія. Вполнѣ раздѣляя,

по существу, мысль о желательности поощренія въ интересахъ народнаго хозяйства, тѣхъ изъ нанимателей, которые на свой страхъ рѣшились бы произвести на нанятой землѣ болѣе или менѣе значительныя затраты въ цѣляхъ ея улучшенія, комиссія не могла, однако, не остановиться и на тѣхъ практическихъ затрудненіяхъ, которыя неизбежно связаны съ установленіемъ болѣе широкаго принципа вознагражденія нанимателя за меліорации, отвѣчающія нуждамъ имѣнія. Вводитъ въ законъ подобныя широкія формулы возможно лишь тогда, когда въ самой жизни соотвѣтствующія явленія вполнѣ обозначились, вошли въ обиходъ, и когда по отношенію къ нимъ уже успѣло сложиться въ населеніи совершенно опредѣленное представленіе, не оставляющее мѣста для различнаго рода сомнѣній и споровъ. Между тѣмъ у насъ сознаніе о необходимости меліораций сравнительно еще такъ мало проникло въ глубь сельскаго населенія и самые случаи улучшенія сельскихъ имѣній нанимателями пока еще такъ рѣдки, что едва ли имѣется достаточное основаніе къ тому, чтобы вводить въ наши законы столь широкое понятіе о полезныхъ издержкахъ нанимателя: оно привело бы на практикѣ лишь къ злоупотребленіямъ, а въ лучшемъ случаѣ—къ добросовѣстнымъ, но нескончаемымъ спорамъ, для рѣшенія коихъ суды не имѣли бы достаточной опоры ни въ положительномъ законѣ, ни въ нормахъ обычнаго права. Поэтому комиссія признавала болѣе осторожнымъ ограничиться установленіемъ въ законѣ правила о возмѣщеніи нанимателю издержекъ, *хотя и не вызывавшихся необходимостью, но увеличивающихъ стоимость имѣнія*, если при томъ самыя улучшенія были произведены нанимателемъ съ особаго на то *согласія* наймодавца. Поставленное въ такія условія право нанимателя на вознагражденіе за тѣ улучшенія, которыя, по окончаніи найма, поступятъ въ пользу наймодавца, служило бы, по мнѣнію комиссіи, наиболѣе справедливымъ и, въ то же время, практически удобнымъ рѣшеніемъ разсматриваемаго вопроса.

Независимо отъ сего, въ качествѣ дополнительнаго корректива къ указаннымъ выше отношеніямъ наймодавца и нанимателя, комиссія находила полезнымъ установить, что наниматель въ правѣ оставить за собою всякія вообще произведенныя имъ и не вызывавшіяся необходимостью улучшенія въ нанятомъ имуществѣ, если они могутъ быть отдѣлены безъ ущерба для послѣдняго; но въ случаѣ заявленія наймодавца о желаніи его оставить означенныя улучшенія въ свою пользу, съ возмѣщеніемъ нанимателю ихъ стоимости по оцѣнкѣ. Комиссія полагала справедливымъ сдѣлать такое требованіе наймодавца обязательнымъ для нанимателя (ст. 62).

Предусматривая, наконецъ, возможность прекращенія найма среди хозяйственнаго года (ст. 63), комиссія полагала необходимымъ, въ огражденіе интересовъ нанимателя, постановить, что въ этомъ случаѣ наймодавецъ обязанъ возмѣститъ нанимателю издержки, затраченныя послѣднимъ на плоды, еще не снятые, но подлежащіе сбору до истеченія хозяйственнаго года, поскольку издержки эти не превышаютъ стоимости самихъ плодовъ.

¹⁾ Окончаніе. См. особое приложеніе къ № 34 „Вѣстника Финансовъ“ за т. г.

Наемъ сельскохозяйственнаго скота.

Обращаясь, затѣмъ, къ IX главѣ проектируемыхъ правилъ—о *наймѣ сельскохозяйственнаго скота*, комиссія признавала необходимымъ установить въ ней рядъ правилъ, которыми опредѣлялись бы условія найма сельскохозяйственнаго скота *отдѣльно* отъ имѣнія, въ качествѣ самостоятельнаго предмета договора. Этотъ видъ найма пользуется во многихъ мѣстностяхъ Россіи широкимъ распространениемъ и имѣетъ весьма важное практическое значеніе, а потому урегулированіе его въ законодательномъ порядкѣ представляется крайне необходимымъ. Проектируемые, въ этихъ видахъ, правила (ст. 64—69), воспроизводящія, по существу, соответственныя предположенія редакціонной комиссіи по составленію проекта гражданскаго уложенія (ст. 300—304 книги V), устанавливаютъ два вида найма сельскохозяйственнаго скота: съ обязательствомъ нанимателя возвратитъ по окончаніи срока найма тотъ же самый скотъ, который былъ нанятъ, или же съ обязательствомъ его возвратитъ скотъ только въ томъ же количествѣ и качествѣ, въ какомъ онъ былъ нанятъ. Сообразно указанному различію въ условіяхъ найма опредѣляются и юридическія послѣдствія такового, въ смыслѣ ответственности нанимателя: въ первомъ случаѣ наниматель, пользуясь всѣми выгодами, доставляемыми скотомъ, за *исключениемъ приплода*, не отвѣчаетъ за ухудшеніе или гибель скота, отъ случая происшедшія; во второмъ же случаѣ, напротивъ, *пользуясь приплодомъ*, наниматель отвѣчаетъ за случайное ухудшеніе и гибель скота, подобно тому, какъ это установлено выше въ отношеніи нанимателя получившаго инвентаръ по описи и оцѣнкѣ. Соответственно этому же порядку, наниматель освобождается отъ отвѣственности лишь въ томъ случаѣ, если онъ докажетъ, что ухудшеніе или гибель скота произошли отъ непреодолимой силы, или по винѣ самого наймодавца. Имѣя, засимъ, въ виду, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ въ отношеніи найма сельскохозяйственнаго скота успѣли уже сложиться извѣстныя нормы обычнаго права, комиссія признавала полезнымъ, въ заключеніе разсматриваемыхъ правилъ о наймѣ скота, постановитъ, что въ случаяхъ, не предусмотрѣнныхъ закономъ, права и обязанности сторонъ по такому найму опредѣляются, за отсутствіемъ соглашения, на основаніи мѣстнаго обычая (ст. 69).

Давность по искамъ наймодавца и нанимателя.

Проектируя приведенныя выше правила, регулирующія взаимныя отношенія сторонъ въ договорѣ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, насколько таковыя отношенія не предусмотрѣны самимъ договоромъ, комиссія не могла не остановиться на томъ соображеніи, что какъ въ этомъ случаѣ, такъ и вообще въ отношеніи условій и требованій, истекающихъ изъ договора найма, желательно установленіе болѣе краткаго, сравнительно, давностнаго срока (глава X проекта—о *давности по искамъ наймодавца и нанимателя*). Допущеніе въ отношеніи указанныхъ требованій болѣе краткой давности вызываетъ крайнюю трудностью сохраненія въ теченіе долгаго времени въ памяти сторонъ договора всѣхъ обстоятельствъ, породившихъ эти требованія, и неизбежнымъ, вслѣдствіе сего, наступленіемъ неопредѣленности въ ихъ фактическихъ отношеніяхъ, затрудняющей въ послѣдствіи правильное рѣшеніе возникающаго спора. Поэтому комиссія признала желательнымъ всѣ требованія наймодавца о вознагражденіи за уничтоженіе или поврежденіе нанятаго имущества, а также требованія нанимателя о возмѣщеніи издержекъ и объ удаленіи произведенныхъ имъ улучшеній подвергнуть дѣйствію сокращенной погасительной давности—до двухъ лѣтъ, подобно тому, какъ это предположено комиссіею въ отношеніи отвѣственности наймодавца предъ нанимателемъ, въ случаѣ досрочнаго прекращенія договора найма по требованію новаго пріобрѣтателя. При этомъ начальнымъ моментомъ исчисленія указаннаго выше давностнаго срока комиссія полагала установитъ время возвращенія наймодавцу нанятаго имущества (ст. 70).

Порядокъ судопроизводства по дѣламъ о наймѣ.

Съ изданіемъ проектируемыхъ правилъ о сельскохозяйственномъ имущественномъ наймѣ, комиссія признала необходимымъ ввести также нѣкоторыя измѣненія и дополненія въ дѣйствующій порядокъ судопроизводства, въ дѣлахъ возможнаго его упрощенія и ускоренія насколько дѣло касается исковъ, вытекающихъ изъ договора найма.

Такъ, прежде всего, признано необходимымъ дополнить соответствующія постановленія устава гражданскаго судопроизводства (ст. 273) и правилъ о производствѣ судебныхъ дѣлъ, подвѣдомственныхъ земскимъ начальникамъ и городскимъ судьямъ (ст. 33), указаніемъ о томъ, что по дѣламъ о прекращеніи или продолженіи силы договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма цѣна иска опредѣляется суммою наемной платы за *одинъ годъ*. Приведенное постановленіе представляется весьма существеннымъ въ практическомъ отношеніи, такъ какъ въ настоящее время цѣна иска по договорамъ найма опредѣляется *общей сложностью наемныхъ платежей*, причитающихся за все время дѣйствія договора и, такимъ образомъ, многія дѣла, хотя бы незначительныя по существу, изъеются изъ компетенціи ближайшей судебной власти, въ прямой ущербъ быстротѣ и дешевизнѣ процесса.

Затѣмъ, въ этихъ же видахъ, признано желательнымъ по возможности содѣйствовать примѣненію къ разсматриваемымъ дѣламъ упрощеннаго порядка судопроизводства (ст. 365¹—365²¹ уст. гр. суд.), постановивъ для этой цѣли, что отвѣтчикъ не въ правѣ просить объ обращеніи дѣла къ производству въ общемъ порядкѣ, если требованіе истца основано на договорѣ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма (п. 1 ст. 365¹⁵ уст. гр. суд.).

Засимъ, въ обезпеченіе интересовъ наймодавца, комиссія признавала справедливымъ допустить предварительное исполненіе рѣшеній не только при *истеченіи срока* найма (п. 2 ст. 737 уст. гр. суд. и п. 2 ст. 92 прав. о произв. суд. д.), но и въ тѣхъ случаяхъ, когда, за *прекращеніемъ договора найма*, хотя бы и досрочнымъ, наниматель обязанъ по рѣшенію очистить или сдать состоявшее въ наймѣ имущество.

Далѣе комиссія остановилась на вопросѣ о желательности предоставленія наймодавцу еще и другой гарантіи, а именно установленія обязательнаго для суда, по требованію наймодавца, обезпеченія его иска съ нанимателя о наемной платѣ по договору, совершенному или засвидѣтельствованному нотаріальнымъ порядкомъ или же внесенному въ книгу волостного правленія (ст. 125 и 595 уст. гр. суд. и ст. 81 прав. о произв. суд. д.).

По поводу приведеннаго предположенія въ комиссіи возникло разногласіе. А именно, по мнѣнію сенаторовъ Манухина и Карницкаго, тайнаго совѣтника Султанъ-Крымъ-Гирея, дѣйствительнаго статскаго совѣтника Кутлера, графа Мусина-Пушкина, профессора Петражицкаго, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и коллежскаго асессора Лазаревскаго, разсматриваемое постановленіе представлялось бы слишкомъ стѣснительнымъ для суда и не оправдывалось бы дѣйствительною въ томъ надобностью. Вопросъ о принятіи мѣръ обезпеченія иска долженъ быть предоставленъ всецѣло усмотрѣнію суда, и единственное, допускаемое въ семъ случаѣ закономъ изъятіе относится лишь къ искамъ, основаннымъ на векселѣ или на долговомъ обязательствѣ, засвидѣтельствованномъ установленнымъ порядкомъ,—т. е. къ такого рода дѣламъ, гдѣ отношенія сторонъ совершенно просты и исчерпываются однимъ лишь фактомъ существованія долга. Между тѣмъ, иски наймодавца съ нанимателя о наемной платѣ находятся въ совершенно иномъ положеніи, допуская различнаго рода споры, возраженія, встрѣчныя требованія и проч., а потому примѣненіе къ нимъ постановленія объ обязательномъ обезпеченіи иска представлялось бы, по мнѣнію упомянутыхъ выше членовъ, неудобнымъ. Предсѣдатель же комиссіи и согласные съ нимъ члены: статсъ-секретарь Ермоловъ, тайный совѣтникъ Стишинскій, сенаторъ графъ Бобринскій, шталмейстеръ Сипягинъ, тайный совѣтникъ Харитоновъ и дѣйствительные статскіе совѣтники Полъновъ, графъ Стенбокъ-Ферморъ и Шидловскій, напротивъ,

полагали, что и въ разсматриваемомъ случаѣ возникающія между наймодавцемъ и нанимателемъ отношенія по поводу *наемной платы* ничѣмъ не отличаются по существу отъ отношеній между контрагентами при существовании долгового обязательства. Между тѣмъ, лишеніе наймодавца возможности своевременно принять мѣры обезпеченія иска съ нанимателя было бы, во многихъ случаяхъ, равносильно лишенію его возможности получить вообще какое-либо удовлетвореніе съ послѣдняго и, такимъ образомъ, наниматель въ дѣйствительности оказался бы совершенно безответственнымъ предъ наймодавцемъ, какъ это нерѣдко и происходитъ на практикѣ. Въ настоящее время для наймодавца представляется въ особенности затруднительнымъ именно процессъ взысканія присужденной суммы съ нанимателя, такъ какъ послѣдній обыкновенно ухищряется различными способами скрыть и переукрѣпить свое имущество. Такимъ образомъ, при существующихъ условіяхъ, даже полученіе исполнительнаго листа, послѣ долгаго и хлопотливаго для наймодавца процесса, нисколько не обезпечиваетъ, въ сущности, присужденнаго ему взысканія, такъ что къ убыткамъ, причиненнымъ неисправностью нанимателя, наймодавцу приходится еще присоединить и издержки по безрезультатному для него процессу. Поэтому предсѣдатель и вышеупомянутые члены комиссіи, съ своей стороны, полагали, что защита законныхъ правъ наймодавца несомнѣнно требуетъ предоставленія ему права обязательнаго обезпеченія иска, тѣмъ болѣе, что эта мѣра сама по себѣ не можетъ сколько-нибудь существенно нарушить интересы добросовѣстнаго нанимателя.

Независимо отъ указанныхъ выше измѣненій въ порядкѣ судопроизводства по дѣламъ, вытекающимъ изъ договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, комиссія, согласно предложенію профессора Петражицкаго, признала желательнымъ предоставить суду право, при отсутствіи точныхъ доказательствъ о размѣрѣ убытковъ, понесенныхъ одною изъ сторонъ, назначать вознагражденіе потерпѣвшему въ количествѣ, опредѣляемомъ по внутреннему убѣжденію суда. Въ настоящее время суды, связанные требованіемъ закона о представленіи тяжущимися точныхъ доказательствъ для опредѣленія размѣра убытковъ, поставлены въ весьма затруднительное положеніе при разрѣшеніи подобныхъ дѣлъ, и въ результатъ сего стороны, за которыми судомъ признано право отысканія убытковъ въ исполнительномъ порядкѣ производства, нерѣдко принуждены вовсе отказаться отъ полученія въ дѣйствительности слѣдующаго имъ вознагражденія. Въ виду такихъ неудобствъ существующаго порядка судопроизводства по дѣламъ объ убыткахъ, выработанный комиссіею по пересмотру судебныхъ уставовъ проектъ новаго устава гражданскаго судопроизводства вводитъ, между прочимъ, начало предоставленія суду права, если онъ, по выслушаніи сторонъ и соображеніи обстоятельствъ дѣла, найдетъ, что размѣръ вознагражденія за убытки или не можетъ быть въ точности доказанъ, или требуетъ, для его удостовѣренія, доказательствъ, представленіе коихъ сопряжено съ особыми затрудненіями, — назначать по просьбѣ истца вознагражденіе въ количествѣ, опредѣляемомъ по своему внутреннему убѣжденію. Признавая приведенное постановленіе весьма важнымъ въ практическомъ отношеніи и, въ то же время, находя желательнымъ введеніе его въ жизнь, не выжидая утвержденія новой редакціи устава гражданскаго судопроизводства, — комиссія полагала включить соотвѣтствующее постановленіе въ проектируемыя нынѣ правила, примѣнивъ его къ договорамъ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма. При обсужденіи разсматриваемаго постановленія комиссія остановилась, между прочимъ, также и на вопросѣ о томъ, не слѣдуетъ ли понятіе объ убыткахъ дополнить, въ частности, указаніемъ на *истощеніе почвы* отданнаго въ наемъ имѣнія. Значеніе такого дополненія представлялось бы существеннымъ въ томъ отношеніи, что наниматель, сознавая возможность предъявленія къ нему иска объ убыткахъ, обусловленныхъ истощеніемъ почвы, тѣмъ самымъ былъ бы вынужденъ къ болѣе осмотрительному и хозяйственному пользованію нанятою землею. Но, съ другой стороны, было высказано, что подобное постановленіе являлось бы неудобнымъ, такъ какъ самое понятіе объ истощеніи почвы не можетъ

у насъ почитаться вполне опредѣленнымъ не только на практикѣ, но и въ наукѣ. При такихъ условіяхъ, вводить въ законъ указаніе на истощеніе почвы, какъ основаніе для иска наймодавца къ нанимателю объ убыткахъ, представлялось бы слишкомъ рискованнымъ, а потому комиссія полагала болѣе осторожнымъ ограничиться однимъ лишь указаніемъ въ законѣ на убытки, предоставляя ближайшее опредѣленіе этого понятія, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, суду.

Наемъ земли товариществами.

Въ заключеніе приведенныхъ выше сужденій относительно сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, предсѣдатель предложилъ на обсужденіе комиссіи возбужденный особымъ совѣщаніемъ о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности вопросъ о возможномъ содѣйствіи возникновенію мелкихъ союзовъ и товариществъ для найма земли. Въ средѣ Особаго Совѣщанія, предоставившаго означенный вопросъ ближайшему разсмотрѣнію подготовительной комиссіи, было высказано, съ одной стороны, что наемъ земли на товарищескихъ началахъ съ успѣхомъ практикуется уже и въ настоящее время, въ довольно широкихъ размѣрахъ, въ отношеніи казенныхъ земель, при взаимномъ другъ за друга ручательствѣ членовъ товарищества въ исправномъ платежѣ оброка. Возникновеніе такихъ товариществъ не вызываетъ на практикѣ какихъ либо недоразумѣній, а потому, при всѣхъ несомнѣнныхъ достоинствахъ товарищеской формы найма, едва ли, однако, существуетъ практическая надобность въ созданіи какихъ либо особыхъ для нея нормъ, могущихъ только стѣснить частную предпримчивость. Въ настоящее время существующія товарищества по найму земли, какъ и всякія вообще артели, совершенно свободны, и отдѣльныя лица могутъ безпрепятственно какъ вступать въ товарищество, такъ и выходить изъ него. Въ этой, именно, свободѣ вступленія въ артель и выхода изъ нея и заключаются главныя преимущества артельного начала; законодательная же его регламентация могла бы отразиться на немъ въ отрицательномъ смыслѣ. Но, вмѣстѣ съ тѣмъ, едва ли можно сводить разсматриваемый вопросъ всецѣло къ понятію о трудовыхъ артеляхъ. Товарищества, возникающія для совмѣстнаго найма, являются представителями не только общаго труда, но и капитала, необходимаго для обработки земли, что создаетъ болѣе сложные отношенія между ихъ сочленами, а также между товариществами, съ одной стороны, и земледѣльцами — съ другой. Между тѣмъ, не имѣя опредѣленнаго устава, товарищества, при возникновеніи какихъ-либо недоразумѣній въ ихъ средѣ или по отношенію къ владѣльцамъ, у которыхъ они снимаютъ землю, оказываются въ очень затруднительномъ положеніи. Главнѣйшее же въ этомъ случаѣ неудобство, весьма важное въ практическомъ отношеніи, заключается въ томъ, что подобныя товарищества, при существующемъ порядкѣ, не признаются юридическими лицами. Хотя въ настоящее время и разрѣшается свидѣтельствовать въ волостныхъ правленіяхъ всякія сдѣлки на сумму до 300 р., но такое засвидѣтельствованіе устанавливаетъ только правовыя отношенія между лицами, участвующими въ сдѣлкѣ, не создавая, въ то же время, для самого товарищества значенія юридическаго лица. Въ виду приведенныхъ сужденій, Особое Совѣщаніе высказалось, въ принципѣ, за желательность облегченія возникновенія товариществъ по найму земли, какъ одного изъ способовъ для улучшенія существующихъ условій хозяйства, къ которому современная техника предъявляетъ все болѣе и болѣе серьезныя и сложныя требованія, непосильныя для отдѣльныхъ крестьянъ.

Съ своей стороны подготовительная комиссія находила, что развитіе товарищеской формы найма земли представляется весьма желательнымъ въ интересахъ сельскаго хозяйства. Какъ видно изъ составленной, по распоряженію предсѣдателя комиссіи, справки по настоящему дѣлу, существенное значеніе развитія товарищеской формы найма находитъ себѣ также подтвержденіе и въ сужденіяхъ многихъ изъ мѣстныхъ комитетовъ о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности (Курскій уѣздный, 317; Соли-

камскій, 460; Велико-Устюжскій, 306 и др.). По заявленію названныхъ комитетовъ, мелкія землевладѣльческія хозяйства, какими преимущественно являются крестьянскія, въ виду развивающагося капиталистическаго характера производства, вынуждены во многихъ случаяхъ прибѣгать къ образованію союзовъ и товариществъ, чтобы поставить себя въ соотвѣстствіе съ требованіями, создаваемыми современнымъ развитіемъ экономическихъ отношеній. Въ особенности же необходимо образованіе сельскохозяйственныхъ союзовъ для совмѣстной обработки земли, такъ какъ этимъ: а) обезпечивается экономія силъ, затраты капитала, труда и времени, б) повышается производительность хозяйства и качество работы, в) достигается равномерная обезпеченность членовъ союза и товарищества и г) уничтожаются неблагоприятныя условія, создаваемые чрезполосностью. При этомъ указывается, что развитіе товариществъ для найма земли требуетъ тѣхъ же мѣръ, которыя необходимы для содѣйствія образованію сельскохозяйственныхъ союзовъ вообще.

Въ частности, мѣстными комитетами по этому поводу высказаны слѣдующія заключенія:

1) желательно приравнивать сельскохозяйственные товарищества къ обыкновеннымъ товариществамъ, основываемымъ, на началахъ договора, нотаріальнымъ порядкомъ (Староконстантиновск., Волинской губ., 227).

2) установленіе какихъ либо новыхъ основаній для учрежденія указанныхъ выше товариществъ излишне, такъ какъ ст. 2133 ч. I т. X зак. гражд. предоставляетъ полную свободу опредѣлять договоромъ взаимныя обязательства между членами товарищества, отношенія товарищества къ третьимъ лицамъ и т. п. (Великолук., Псковской губ., 105).

3) существующія законоположенія, равно какъ нормальные уставы, не ставятъ препятствій къ учрежденію всякаго рода кооперативныхъ союзовъ, а въ томъ числѣ и товариществъ по найму (Владимір., 110; Псковск., 46; Самар., 283; Тульск., 16).

4) необходимо лишь возможно большее облегченіе формальностей при возникновеніи товариществъ и отсутствіе излишней регламентаціи въ дальнѣйшей ихъ дѣятельности, а также предоставленіе имъ права юридическихъ лицъ, съ пониженіемъ минимальнаго числа членовъ для признанія товарищества юридическимъ лицомъ и съ замѣной разрѣшительнаго порядка явочнымъ; вмѣстѣ съ тѣмъ необходимо строгое соблюденіе принципа добровольнаго участія въ товариществахъ, съ предоставленіемъ опредѣленія ближайшихъ условій товарищества свободному усмотрѣнію его членовъ (Курск., 336; Таврич., 27; Лифлянд., 5).

Въ настоящее время условія учрежденія и дѣятельности сельскохозяйственныхъ товариществъ опредѣляются „нормальнымъ уставомъ сельскохозяйственныхъ товариществъ“, утвержденнымъ Министерствомъ Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ 30 іюня 1897 г. Уставъ этотъ явился первой попыткою Правительства пойти на-встрѣчу насущной практической потребности въ созданіи особой упрощенной сельскохозяйственной организаціи, которая преслѣдовала бы сельскохозяйственно-коммерческія задачи. „Нормальный уставъ“ оказался на практикѣ исполнѣе жизнеспособнымъ, что доказывается образовавшимися уже на его почвѣ въ настоящее время многочисленными товариществами. Но такъ какъ уставъ этотъ былъ приноровленъ къ сравнительно широкому кругу дѣятельности въ средѣ преимущественно землевладѣльческой, то основой для него пришлось взять уставъ акціонерныхъ обществъ, съ введеніемъ въ него лишь необходимыхъ измѣненій, вызывающихся отсутствіемъ складочнаго капитала въ кооперативныхъ товариществахъ, ограниченіемъ состава товариществъ сельскими хозяевами извѣстнаго района и т. п. Поэтому для болѣе мелкихъ сельскохозяйственныхъ товариществъ дѣйствующій нормальный уставъ представляется слишкомъ громоздкимъ и сложнымъ. Вслѣдствіе сего Министерствомъ Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ въ настоящее время приступлено къ разработкѣ упрощеннаго нормальнаго устава для мелкихъ сельскохозяйственныхъ кооперативныхъ товариществъ. Въ основѣ этого устава, по мысли Министерства, должно лежать возможное упрощеніе условій учрежденія и дѣятельности товариществъ, насколько это допускается ихъ коммерческимъ

характеромъ, требующимъ, чтобы товарищество, уже по самому своему уставу, давало третьимъ лицамъ извѣстное представленіе о своей кредитоспособности и вообще о довѣріи, которымъ оно можетъ пользоваться. Согласно сему Министерство Земледѣлія проектируетъ, въ видахъ упрощенія дѣла, предоставить разрѣшеніе мелкихъ сельскохозяйственныхъ товариществъ, по выработанному для нихъ нормальному уставу, мѣстнымъ губернаторамъ, съ доведеніемъ лишь до свѣдѣнія Министра Земледѣлія о разрѣшенныхъ товариществахъ и съ опубликованіемъ утверждѣннаго губернаторомъ устава въ „Правительственномомъ Вѣстникѣ“ и въ мѣстныхъ „Губернскихъ Вѣдомостяхъ“. Послѣдующія же измѣненія въ уставѣ должны, въ предѣлахъ нормальнаго устава, утверждаться губернаторомъ, а за этими предѣлами—представляться послѣднимъ на утвержденіе Министра Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ и, въ обоихъ случаяхъ, опубликовываться во всеобщее свѣдѣніе, въ огражденіе интересовъ третьихъ лицъ.

Такимъ образомъ, предположенія Министерства Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ относительно изданія упрощеннаго устава сельскохозяйственныхъ товариществъ, въ основѣ, вполне совпадаютъ съ тѣми заключеніями, которыя были высказаны по этому предмету мѣстными комитетами о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности, а также съ сужденіями по настоящему вопросу Особаго Совѣщанія. Исходя изъ сего соображенія, подготовительная коммисія, съ своей стороны, полагала, что вопросъ о товарищеской формѣ найма земли могъ бы получить наиболѣе цѣлесообразное разрѣшеніе, если бы Министерство Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ, при окончательной выработкѣ упрощеннаго общаго устава сельскохозяйственныхъ товариществъ, приняло во вниманіе и потребности сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, включивъ соотвѣтствующія по сему предмету постановленія въ проектируемый уставъ. Вслѣдствіе сего и за выраженнымъ Министерствомъ Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ согласіемъ съ приведеннымъ предположеніемъ, коммисія не усматривала надобности въ принятіи въ настоящее время какихъ либо дальнѣйшихъ мѣръ по разсматриваемому вопросу.

Заключеніе.

На основаніи всего вышеизложеннаго подготовительная коммисія полагала:

I. Въ измѣненіе и дополненіе подлежащихъ статей законовъ гражданскихъ (св. зак. т. X, ч. I, изд. 1900 г.) постановить правила о сельскохозяйственномъ имущественномъ наймѣ, при семъ прилагаемыя.

II. Въ отношеніи договоровъ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма сохранить дѣйствіе ст. 493²⁸, 504, 1692 прим., 1692¹, 1694, 1703 и 1709 — 1713 зак. гражд. (св. зак. т. X, ч. I, изд. 1900 г.), а также постановленіе ст. 1700 тѣхъ же законовъ о наймѣ земель крестьянами.

III. Правила о сельскохозяйственномъ имущественномъ наймѣ распространить также на наемъ земельныхъ участковъ, въ томъ числѣ и городскихъ, подъ фабрики, заводы и выстройку домовъ и дачъ, съ допущеніемъ таковаго найма на срокъ до девяноста девяти лѣтъ.

IV. Ст. 506 устава судопроизводства торговаго (св. зак., т. XI, ч. 2, изд. 1903 г.) дополнить особымъ пунктомъ (11) слѣдующаго содержанія:

„присужденныя судомъ требованія наймодавца съ нанимателя, истекающія изъ договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма“.

V. Ст. 177 устава о наказаніяхъ, налагаемыхъ мировыми судьями, и ст. 1681 и 1682 уложенія о наказаніяхъ (св. зак. т. XV, изд. 1885 г.) дополнить слѣдующимъ постановленіемъ:

„Симъ же наказаніямъ и на сихъ же основаніяхъ подлежатъ виновные въ самовольномъ увозѣ, закладѣ, продажѣ или отчужденіи какимъ бы то ни было способомъ движимаго имущества, задержаннаго въ обезпеченіе наемной платы, причитающейся наймодавцу, на основаніи правилъ о сельскохозяйственномъ имущественномъ наймѣ“.

VI. Ст. 181 положенія о нотаріальной части (св. зак. т. XVI, ч. I, изд. 1892 г.) дополнить слѣдующимъ постановленіемъ:

„Равнымъ образомъ отмѣчаются въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ совершенные нотаріальнымъ порядкомъ договоры сельскохозяйственнаго имущественнаго найма“.

VII. Въ уставѣ гражданскаго судопроизводства (св. зак. т. XVI, ч. 1, изд. 1892 г.) произвести нижеслѣдующія измѣненія:

1. (По мнѣнію *предсѣдателя и согласныхъ съ нимъ членовъ: статсъ-секретаря Ермолова, тайнаго совѣтника Стишинскаго, сенатора графа Бобринскаго, итал-мейстера Сипягина, тайнаго совѣтника Харитонова, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Польнова, графа Стенбокъ-Фермора и Шидловскаго*). Ст. 125 дополнить слѣдующимъ постановленіемъ:

„Равнымъ образомъ по иску наймодавца съ нанимателя о наемной платѣ, причитающейся по договору сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, совершенному или засвидѣтельствованному нотаріальнымъ порядкомъ или же внесенному въ книгу волостного правленія, мировой судья не въ правѣ отказать истцу въ обезпеченіи иска, если требованіе о семь было заявлено при самомъ возбужденіи дѣла“.

(По мнѣнію *сенаторовъ Манухина и Карницкаго, тайнаго совѣтника Султанъ-Крымъ-Гирея, дѣйствительнаго статскаго совѣтника Кутлера, графа Мусина-Пушкина, профессора Петражицкаго, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и коллежскаго ассесора Лазаревскаго*). Ст. 125 оставить безъ дополненія.

2. Главу VII, книги I означеннаго устава дополнить особою статью (132¹) слѣдующаго содержанія:

„Если въ искѣ объ убыткахъ, возникшемъ изъ договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, мировой судья признаетъ за истцомъ право на вознагражденіе, но, по выслушаніи сторонъ и соображеніи обстоятельствъ дѣла, найдетъ, что размѣръ такового или не можетъ быть въ точности доказанъ или требуетъ, для его удостовѣренія, доказательствъ, представленіе коихъ сопряжено съ особыми затрудненіями, то, по просьбѣ истца, можетъ назначить ему вознагражденіе въ количествѣ, опредѣляемомъ по своему внутреннему убѣжденію“.

3. Ст. 273 дополнить особымъ (7) пунктомъ слѣдующаго содержанія:

„въ искахъ о прекращеніи или продолженіи силы договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма суммою наемной платы за одинъ годъ“.

4. Пунктъ 1 ст. 365¹⁵ изложить слѣдующимъ образомъ:

„Когда требованіе истца основано на домашнемъ обязательствѣ, за исключеніемъ векселя и договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма“.

5. (По мнѣнію *предсѣдателя и согласныхъ съ нимъ членовъ: статсъ-секретаря Ермолова, тайнаго совѣтника Стишинскаго, сенатора графа Бобринскаго, итал-мейстера Сипягина, тайнаго совѣтника Харитонова, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Польнова, графа Стенбокъ-Фермора и Шидловскаго*). Ст. 595 дополнить слѣдующимъ постановленіемъ:

„По иску наймодавца съ нанимателя о наемной платѣ, причитающейся по договору сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, совершенному или засвидѣтельствованному нотаріальнымъ порядкомъ или же внесенному въ книгу волостного правленія, судъ также не въ правѣ отказать истцу въ обезпеченіи иска, если требованіе о семь было заявлено при самомъ возбужденіи дѣла“.

(По мнѣнію *сенаторовъ Манухина и Карницкаго, тайнаго совѣтника Султанъ-Крымъ-Гирея, дѣйствительнаго статскаго совѣтника Кутлера, графа Мусина-Пушкина, профессора Петражицкаго, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и коллежскаго ассесора Лазаревскаго*). Ст. 595 оставить безъ дополненія.

6. Отдѣленіе I, главы XII, раздѣла I, книги 2 означеннаго устава дополнить особою (706¹) статью слѣдующаго содержанія:

„Если въ искѣ объ убыткахъ, возникшемъ изъ договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, судъ признаетъ за истцомъ право на вознагражденіе, но по выслушаніи сторонъ и соображеніи обстоятельствъ дѣла, найдетъ, что размѣръ такового или не можетъ быть въ точности доказанъ или требуетъ, для его удостовѣренія,

доказательствъ, представленіе коихъ сопряжено съ особыми затрудненіями, то, по просьбѣ истца, можетъ назначить ему вознагражденіе въ количествѣ, опредѣляемомъ по своему внутреннему убѣжденію“.

7. Пунктъ 2 ст. 737 изложить слѣдующимъ образомъ:

„Когда, за прекращеніемъ договора найма, наниматель обязанъ по рѣшенію очистить или сдать состоявшее въ наймѣ имущество, или когда рѣшеніемъ положено передать имущество, состоявшее въ незаконномъ владѣніи“.

8. Пунктъ 10 ст. 973 дополнить слѣдующимъ постановленіемъ:

„Освобожденіе отъ ареста движимости крестьянъ, признаваемой необходимою въ крестьянскомъ хозяйствѣ, не распространяется на хозяйство крестьянъ на нанятой землѣ“.

9. Ст. 1100 дополнить слѣдующимъ постановленіемъ:

„Обязательность для пріобрѣтателей имѣній съ публичныхъ торговъ договоровъ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма опредѣляется согласно ст. 28—35 правилъ о таковомъ наймѣ“.

VIII. Въ правилахъ о производствѣ судебныхъ дѣлъ, подвѣдомственныхъ земскимъ начальникамъ и городскимъ судьямъ (св. зак. т. XVI, ч. 1, изд. 1892 г.), произвести нижеслѣдующія измѣненія:

1. Ст. 33 изложить слѣдующимъ образомъ:

„Цѣна иска опредѣляется порядкомъ, указаннымъ въ п. 1 и 3—7 ст. 273 уст. гражд. суд. Въ случаѣ спора противъ показанной въ исковой просьбѣ цѣны имущества, она опредѣляется земскимъ начальникомъ или городскимъ судьею, по принадлежности, причемъ ему предоставляется, въ случаѣ надобности, произвести оцѣнку чрезъ свѣдущихъ людей“.

2. (По мнѣнію *предсѣдателя и согласныхъ съ нимъ членовъ: статсъ-секретаря Ермолова, тайнаго совѣтника Стишинскаго, сенатора графа Бобринскаго, итал-мейстера Сипягина, тайнаго совѣтника Харитонова, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Польнова, графа Стенбокъ-Фермора и Шидловскаго*). Ст. 81 изложить слѣдующимъ образомъ:

„При взысканіи по долговому обязательству, совершенному или засвидѣтельствованному установленнымъ порядкомъ, а также по иску нанимателя съ нанимаемаго, основанному на договорѣ найма на сельскія работы по договорному листу, равно какъ по иску наймодавца съ нанимателя о наемной платѣ, причитающейся по договору сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, совершенному или засвидѣтельствованному нотаріальнымъ порядкомъ или же внесенному въ книгу волостного правленія, земскій начальникъ или городской судья не въ правѣ отказать истцу въ обезпеченіи иска, если требованіе о семь было заявлено при самомъ возбужденіи дѣла“.

(По мнѣнію *сенаторовъ Манухина и Карницкаго, тайнаго совѣтника Султанъ-Крымъ-Гирея, дѣйствительнаго статскаго совѣтника Кутлера, графа Мусина-Пушкина, профессора Петражицкаго, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и коллежскаго ассесора Лазаревскаго*). Ст. 81 оставить безъ измѣненія.

3. Отдѣленіе VII главы II означенныхъ правилъ дополнить новою статью (88¹) слѣдующаго содержанія:

„Если въ искѣ объ убыткахъ, возникшемъ изъ договора сельскохозяйственнаго имущественнаго найма, земскій начальникъ или городской судья признаетъ за истцомъ право на вознагражденіе, но, по выслушаніи сторонъ и соображеніи обстоятельствъ дѣла, найдетъ, что размѣръ такового или не можетъ быть въ точности доказанъ или требуетъ, для его удостовѣренія, доказательствъ, представленіе коихъ сопряжено съ особыми затрудненіями, то, по просьбѣ истца, можетъ назначить ему вознагражденіе въ количествѣ, опредѣляемомъ по своему внутреннему убѣжденію“.

4. Пунктъ 2 ст. 92 изложить слѣдующимъ образомъ:

„Когда, за прекращеніемъ договора найма, наниматель обязанъ по рѣшенію очистить или сдать состоящее въ наймѣ имущество, или когда рѣшеніемъ положено передать имущество, состоявшее въ незаконномъ владѣніи“.

Подлинный за подписями Предсѣдателя и членовъ комисіи и скрѣпою дѣлопроизводителя оной.

Проектъ правилъ о сельскохозяйствен- номъ имущественномъ наймѣ.

I. Общая положенія.

Предметъ найма.

1. Предметомъ сельскохозяйственного имущественнаго найма могутъ быть какъ цѣлыя сельскохозяйственныя имѣнія, съ ихъ принадлежностями, такъ и отдѣльные земельные участки и угодья, находящіеся въ предѣлахъ имѣнія хозяйственныя и жилия постройки, сельскохозяйственныя промышленныя и торговыя заведенія, сельскохозяйственный скотъ, а также различныя доходныя статьи, какъ-то: охота, рыбная ловля и тому подобныя.

2. Принадлежностью сельскохозяйственнаго имѣнія признается живой и мертвый инвентаръ его, какъ-то: рабочій и домашній скотъ; земледѣльческія орудія, машины, инструменты, посуда, упряжь и повозки; заготовленные на текущій хозяйственный годъ удобрения для имѣнія и топливо для хозяйственныхъ построекъ, заведеній и машинъ; запасы зернового хлѣба, сѣна, соломы и другихъ произрастений земли, необходимыя для наступающаго посѣва и содержанія людей, а также рабочаго и домашняго скота въ имѣніи, впредь до новаго урожая.

Срокъ найма.

3. (По мнѣнію членовъ: статсъ-секретаря Ермолова, тайныхъ совѣтниковъ Стишинскаго, сенатора Манухина, Харитоновъ, генералъ-майоровъ князя Кочубея, графа Толстого, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Гурко, князя Друцкого-Соколицкаго, Полнова, графа Стенбокъ-Фермора и Шидловскаго, графа Мусина-Пушкина, статскаго совѣтника Ленина, князя Друцкого-Любецкаго, профессора Петражицкаго, графа Гудовича, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и С. В. Таргонскаго). Договоръ сельскохозяйственнаго найма не можетъ быть заключенъ на срокъ свыше тридцати шести лѣтъ.

Договоръ о наймѣ земель для садоводства, виноградарства и разведенія вообще цѣнныхъ насажденій можетъ быть заключенъ на срокъ до девяноста девяти лѣтъ.

3. (По мнѣнію предсѣдателя и согласныхъ съ нимъ членовъ: сенатора графа Бобринскаго, шталмейстера Сипягина, сенатора Карницкаго, тайнаго совѣтника Султанъ-Крымъ-Гирея, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Зиновьева, барона Корфа, Маркова, Кутлера и коллежскаго ассесора Лазаревскаго). Договоръ сельскохозяйственнаго найма не можетъ быть заключенъ на срокъ свыше девяноста девяти лѣтъ.

4. Договоръ найма, заключенный на болѣе продолжительный срокъ, признается обязательнымъ лишь въ теченіе срока, на который онъ могъ быть заключенъ согласно предыдущей 3 статьѣ.

5. Заключение договора найма на неопредѣленный срокъ допускается съ послѣдствіями, указанными въ ст. 51 и 52.

Вознагражденіе наймодавца.

6. Вознагражденіе наймодавца можетъ состоять какъ въ деньгахъ (наемная плата), такъ и въ части произведеній отданнаго въ наемъ имущества (наемъ изъ доли), въ исполненіи въ пользу наймодавца работъ (наемъ изъ отработка), въ возведеніи построекъ на нанятой землѣ, остающихся, по окончаніи срока найма, въ пользу наймодавца (наемъ изъ выстройки), или въ предоставленіи послѣднему какой-либо другой имущественной выгоды.

Включеніе въ договоръ найма условія объ отработкѣ, какъ и вообще заключеніе договора найма изъ отработка допускаются на срокъ не свыше шести лѣтъ.

Форма договора.

7. Договоръ сельскохозяйственнаго имущественнаго найма долженъ быть удостоверенъ на письмѣ.

Договоръ о сѣмѣ земли на одинъ годъ, или подъ одинъ посѣвъ, можетъ быть заключенъ на словахъ.

8. Договоръ найма, не отвѣчающій указаннымъ въ предыдущей (7) статьѣ условіямъ, почитается заключеннымъ на неопредѣленный срокъ (ст. 5).

9. Взаимныя отношенія сторонъ опредѣляются на точномъ основаніи включенныхъ ими въ договоръ условій. Въ случаяхъ же, не предусмотрѣнныхъ договоромъ, отношенія сторонъ опредѣляются на основаніяхъ, въ нижеслѣдующихъ (11—27, 38—54, 56—69) статьяхъ указанныхъ. Къ договорамъ найма изъ доли означенныя статьи примѣняются лишь въ случаѣ отсутствія мѣстныхъ по сему предмету обычаевъ.

10. Возложеніе на одну изъ сторонъ обязанности страхованія нанятаго имущества можетъ послѣдовать лишь въ силу договора.

II. Обязанности наймодавца.

11. Наймодавецъ обязанъ своевременно передать нанимателю отданное въ наемъ имущество, въ состояніи, годномъ для условленнаго пользованія.

12. Наймодавецъ обязанъ обезпечить нанимателю спокойное пользованіе имуществомъ, отданнымъ въ наемъ, во все продолженіе найма и не въ правѣ производить въ означенномъ имуществѣ измѣненія, стѣсняющія пользованіе нанимателя.

13. Право пользованія тѣми выгодами отданнаго въ наемъ имѣнія, которыя не предоставлены нанимателю, остается за наймодавцемъ, но осуществленіе сего права допускается лишь постолько, поскольку имъ не нарушается пользованіе нанимателя.

14. Наймодавецъ не отвѣчаетъ за самовольное нарушеніе постороннимъ лицомъ спокойнаго пользованія нанимателя.

15. Если наниматель, въ силу принадлежащаго третьему лицу права на нанятое имущество, будетъ лишенъ возможности пользоваться имъ, или будетъ существенно стѣсненъ въ таковомъ пользованіи, то онъ въ правѣ требовать прекращенія найма. Если же пользованіе нанимателя будетъ лишь несущественно ограничено третьимъ лицомъ, то онъ можетъ требовать сбавки наемной платы. Въ обоихъ случаяхъ нанимателю предоставляется также право требовать вознагражденія за понесенные имъ убытки.

16. Наймодавецъ обязанъ вносить сборы и отправлять повинности, причитающіеся съ отданнаго въ наемъ недвижимаго имущества.

III. Обязанности нанимателя.

17. (По мнѣнію предсѣдателя и согласныхъ съ нимъ членовъ: статсъ-секретаря Ермолова, тайнаго совѣтника Стишинскаго, сенаторовъ Манухина и графа Бобринскаго, шталмейстера Сипягина, сенатора Карницкаго, тайныхъ совѣтниковъ Харитоновъ и Султанъ-Крымъ-Гирея, генералъ-майоровъ князя Кочубея и графа Толстого, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Зиновьева, барона Корфа, князя Друцкого-Соколицкаго, Полнова и графа Стенбокъ-Фермора, графа Мусина-Пушкина, статскаго совѣтника Ленина, князя Друцкого-Любецкаго, графа Гудовича, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и С. В. Таргонскаго). Наемная плата вносится: при наймѣ на годъ или на болѣе продолжительный срокъ, а также при наймѣ на неопредѣленный срокъ, — впередъ за каждое полугодіе, а при наймѣ на срокъ менѣе года — впередъ за все время найма.

17. (По мнѣнію дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Гурко, Кутлера и Шидловскаго, профессора Петражицкаго и коллежскаго ассесора Лазаревскаго). Наемная плата вносится: при наймѣ на годъ или на болѣе продолжительный срокъ, а также при наймѣ на неопредѣленный срокъ — по истеченіи каждаго полугодія, а при наймѣ на срокъ менѣе года — по истеченіи всего срока найма.

18. 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.

19. Наниматель, обязанный пользоваться нанятымъ имуществомъ, какъ заботливый хозяинъ, отвѣчаетъ за всякое поврежденіе означеннаго имущества, причиненное

его умысломъ или неосторожностью; онъ обязанъ пешись о неприкосновенности границъ имѣнія и не допускать нарушенія владѣнія. Въ случаѣ нарушенія владѣнія наниматель обязанъ своевременно увѣдомить о томъ наймодавца, а въ нетерпящихъ отлагательства случаяхъ — предъявить также искъ о возстановленіи нарушеннаго владѣнія.

20. Наниматель въ правѣ свободно пользоваться нанятою землею, но не имѣетъ права ухудшать заведенное ранѣе хозяйство.

21. (По мнѣнію *предсѣдателя и согласныхъ съ нимъ членовъ: статс-секретаря Ермолова, тайнаго совѣтника Стишинскаго, сенаторовъ Манухина и графа Бобринскаго, шталмейстера Сипягина, тайныхъ совѣтниковъ сенатора Карницкаго, Харитонова и Султанъ-Крымъ-Гирея, генераль-маіоровъ князя Кочубея и графа Толстого, дѣйствительныхъ статскихъ совѣтниковъ Зиновьева, Гурко, барона Корфа, князя Друцкого-Соколинскаго, Польнова, Стенбокъ-Фермора и Шидловскаго, графа Мусина-Пушкина, статскаго совѣтника Ленина, князя Друцкого-Любецкаго, графа Гудовича, надворнаго совѣтника Мордухай-Болтовскаго и С. В. Таргонскаго*). Наниматель не въ правѣ безъ особаго на то разрѣшенія наймодавца, рубить лѣсъ, проводить новыя дороги, продавать на сторону добываемые въ имѣніи навозъ, известнякъ, камень, глину, песокъ, торфъ, а также устраивать въ нанимаемомъ имѣніи торговныя и промышленныя заведенія.

21. (По мнѣнію *дѣйствительнаго статскаго совѣтника Кутлера, профессора Петражицкаго и коллежскаго ассесора Лазаревскаго*) — исключить.

22. Наниматель обязанъ производить на свой счетъ ремонтъ находящихся на нанятой имъ землѣ и состоящихъ въ его пользованіи хозяйственныхъ и жилыхъ построекъ, инвентаря, а также дорогъ, рвовъ, изгородей, мостовъ, канавъ, водопроводовъ, плотинъ, гатей и прочихъ сооружений, поскольку то необходимо для поддержанія построекъ, инвентаря и сооружений въ томъ состояніи, въ какомъ они были сданы нанимателю въ наемъ.

23. Наниматель обязанъ безъ замедленія увѣдомить наймодавца о необходимости произвести ремонтъ, лежащій по договору на обязанности наймодавца, а также о всякомъ причиненіи посторонними лицами вреда нанятому имуществу или о предъявленіи ими какихъ-либо на оное правъ.

24. Наниматель обязанъ допустить производство указаннаго въ предыдущей (23) статьѣ ремонта, несмотря даже на нѣкоторое стѣсненіе его въ пользованіи имуществомъ. Если же работы, по ихъ свойству и продолжительности, устраняютъ возможность пользованія имуществомъ со стороны нанимателя или существенно стѣсняютъ его, то наниматель можетъ требовать прекращенія найма или сбавки наемной платы.

25. Наниматель отвѣчаетъ за вредъ, причиненный нанятому имуществу его домашними, рабочими и поднанимателями.

26. Наниматель обязанъ, по окончаніи найма, сдать наймодавцу отданное въ наемъ имущество, со всѣми его принадлежностями, въ такомъ же состояніи, въ какомъ оно было имъ принято. Но за неизбѣжное ухудшеніе имущества, происшедшее отъ времени, при правильномъ пользованіи (ст. 19), а также за поврежденіе или гибель имущества, отъ случая происшедшія, наниматель не отвѣчаетъ.

27. Если при передачѣ нанимателю имущества была составлена опись и оцѣнка принадлежностямъ оного, то наниматель долженъ сдать всѣ предметы согласно описи и оцѣнкѣ. При этомъ наниматель отвѣчаетъ за поврежденіе и гибель имущества, отъ случая происшедшія, и если въ продолженіе найма все имущество или отдѣльныя его части были уничтожены или повреждены, то онъ обязанъ замѣнить ихъ новыми или вознаградить наймодавца за уменьшеніе стоимости имущества. Наниматель освобождается отъ отвѣтственности лишь въ томъ случаѣ, если онъ докажетъ, что уничтоженіе или поврежденіе имущества произошли отъ непреодолимой силы, или по винѣ самого наймодавца.

IV. Переходъ правъ наймодавца.

28. Договоръ найма, отмѣченный въ реестрѣ крѣпостныхъ дѣлъ, обязателенъ для каждаго новаго пріобрѣтателя недвижимаго имѣнія до окончанія срока найма.

29. Договоръ найма, совершенный или засвидѣтельствованный нотаріальнымъ порядкомъ или же внесенный въ книгу волостного правленія (зак. гражд., ст. 1700), простирающийся на срокъ до трехъ лѣтъ со времени перехода права собственности къ новому пріобрѣтателю, обязателенъ для послѣдняго, если сданное въ наемъ имущество, до перехода права собственности на него къ новому пріобрѣтателю, находилось уже въ пользованіи нанимателя или если пріобрѣтатель зналъ о существованіи договора найма.

30. Если срокъ найма простирается долѣе трехъ лѣтъ со времени перехода права собственности (ст. 29), и новый пріобрѣтатель не принялъ на себя, при пріобрѣтеніи имѣнія, исполненія договора, то такой договоръ можетъ быть, по требованію пріобрѣтателя, прекращенъ съ наступленіемъ въ третьемъ году числа, соотвѣтствующаго числу, назначенному въ договорѣ для окончанія его дѣйствія.

31. Упомянутое въ предшествующей 30 статьѣ требованіе о прекращеніи найма должно быть заявлено нанимателю до истеченія года со времени перехода права собственности и не позже трехъ мѣсяцевъ со времени полученія собственникомъ запроса нанимателя о томъ, согласенъ ли собственникъ оставить договоръ въ силѣ.

32. При несоблюденіи пріобрѣтателемъ сроковъ, означенныхъ въ предшествующей 31 статьѣ, договоръ найма признается безусловно для него обязательнымъ.

33. Договоры найма, заключенные на словахъ или хотя-бы и на письмѣ, но домашнимъ порядкомъ, исполненіе коихъ не было принято на себя пріобрѣтателемъ имѣнія, могутъ быть прекращены имъ, съ соблюденіемъ порядка, указаннаго въ ст. 31, 51 и 52, даже если нанятое имущество, до перехода права собственности къ пріобрѣтателю, находилось уже въ пользованіи нанимателя.

34. Въ случаѣ досрочнаго прекращенія договора найма по требованію новаго пріобрѣтателя (ст. 30 — 33), наймодавецъ отвѣчаетъ предъ нанимателемъ за убытки, понесенные имъ вслѣдствіе досрочнаго прекращенія найма. Отвѣтственность наймодавца предъ нанимателемъ погашается двухгодовою давностью со времени прекращенія найма.

35. Въ случаѣ перехода права собственности къ новому пріобрѣтателю, произведенный наймодавцу платежъ наемныхъ денегъ болѣе чѣмъ за годъ впередъ, оставшіяся неизвѣстнымъ пріобрѣтателю, признается для послѣдняго необязательнымъ въ той части, которая причитается за время послѣ перехода права собственности къ пріобрѣтателю и превышаетъ годовую размѣръ наемной платы. Наниматель имѣетъ право на обратное требованіе отъ наймодавца платежа, признаннаго, въ указанной выше части, необязательнымъ для пріобрѣтателя.

36. Изложенныя выше (ст. 28 — 35) правила на случай перехода права собственности къ новому пріобрѣтателю примѣняются какъ при добровольномъ возмездномъ отчужденіи прежнимъ собственникомъ недвижимаго имѣнія, такъ и при публичной продажѣ и отсужденіи его.

37. Въ случаѣ безмезднаго перехода недвижимаго имѣнія къ новому пріобрѣтателю, договоръ найма, въ какой бы формѣ ни совершенный, остается обязательнымъ для новаго пріобрѣтателя.

V. Переходъ правъ нанимателя.

38. Отдача нанимателемъ нанятаго имущества въ поднаемъ допускается лишь съ согласія наймодавца.

39. Отдѣльныя хозяйственныя угодыя въ предѣлахъ нанятаго имѣнія, равно какъ отдѣльные предметы принадлежностей оного наниматель можетъ, оставаясь отвѣственнымъ по договору, отдавать въ поднаемъ и безъ согласія наймодавца, кромѣ того случая, когда договоръ найма былъ заключенъ изъ доли.

40. Переуступка нанимателемъ другому лицу всѣхъ правъ по договору найма, съ освобожденіемъ нанимателя

отъ принятыхъ имъ на себя по договору обязательствъ, допускается лишь съ согласія наймодавца.

41. Въ случаѣ невзноса нанимателемъ въ срокъ наемной платы, наймодавецъ въ правѣ взыскивать оную непосредственно съ поднанимателя, въ размѣрѣ, причитающемся нанимателю съ поднанимателя. Досрочные платежи, произведенные поднанимателемъ нанимателю завѣдомо во вредъ наймодавцу, почитаются для послѣдняго необязательными.

42. Если наниматель переуступилъ нанятое имъ имущество въ поднаемъ, то по прекращеніи найма, наймодавецъ можетъ предъявить непосредственно къ поднанимателю требованіе о возвращеніи имущества.

VI. Обезпеченіе договора найма.

43. Находящееся въ нанятѣ имѣніи хозяйственное имущество нанимателя служитъ обезпеченіемъ присужденныхъ съ него судомъ требованій наймодавца, истекающихъ изъ договора найма, преимущественно предъ другими, обращенными къ нанимателю, требованіями (ст. 506 уст. суд. торг., изд. 1903 г.).

44. Если наниматель приступитъ къ вывозу имущества, обезпечивающаго наемную плату, срокъ взноса которой уже наступилъ, то наймодавецъ можетъ, при содѣйствіи полицейской власти, задержать такую часть этого имущества, которая достаточна для обезпеченія его требованій.

Наймодавецъ не имѣетъ права задерживать имущество, вывозимое нанимателемъ, когда предъявленное къ послѣднему требованіе наймодавца достаточно обезпечивается остающимся имуществомъ нанимателя.

45. Въ случаѣ, указанномъ въ статьѣ 44, наймодавцу предоставляется право задержать на полѣ отдѣленные плоды имѣнія при томъ лишь условіи, когда причитающаяся наймодавцу наемная плата не можетъ быть обезпечена какимъ-либо другимъ имуществомъ нанимателя, находящимся въ предѣлахъ нанятаго имѣнія.

46. Сдѣлки объ отчужденіи или закладѣ нанимателемъ имущества, задержаннаго въ обезпеченіе требованій наймодавца (ст. 44—45), признаются недействительными, развѣ бы купившій или принявшій въ закладъ означенное имущество не зналъ, что оно не могло быть отчуждаемо или закладываемо.

47. За самовольный увозъ задержаннаго имущества (ст. 44—45) изъ нанятаго имѣнія, а равно за закладъ, продажу или отчужденіе какимъ бы то ни было способомъ сего имущества, наниматель, помимо возмѣщенія убытковъ наймодавца, подвергается ответственности по законамъ уголовнымъ.

48. Права, предоставленныя въ статьяхъ 43—47 наймодавцу относительно имущества нанимателя, распространяются также на имущество поднанимателя въ обезпеченіе наемной платы, въ размѣрѣ, въ какомъ она причитается нанимателю съ поднанимателя.

VII. Прекращеніе найма.

49. Договоръ найма, заключенный на опредѣленный срокъ, прекращается по истеченіи этого срока, безъ всякаго предваренія со стороны наймодавца или нанимателя.

50. За отсутствіемъ соглашенія о срокѣ найма, послѣдній признается заключеннымъ на срокъ, необходимый для достиженія цѣли, вытекающей изъ договора найма.

51. Если продолжительность найма не можетъ быть опредѣлена на основаніи предыдущей (50) статьи, то послѣдній признается заключеннымъ на *неопредѣленный* срокъ, и каждая сторона въ правѣ, послѣ предваренія, прекратить договоръ.

52. Упомянутое въ предшествующей 51 статьѣ предвареніе должно быть сдѣлано стороною, желающею прекратить наемъ, не менѣе, какъ за шесть мѣсяцевъ до его прекращенія.

Во всякомъ случаѣ, прекращеніе найма не можетъ послѣдовать до истеченія срока, за который назначенъ взносъ наемной платы, и ранѣе окончанія хозяйственнаго года.

53. Договоръ найма не прекращается ни смертью наймодавца, ни смертью нанимателя.

54. Несостоятельность наймодавца не прекращаетъ договора найма. Въ случаѣ же несостоятельности нанимателя, наймодавецъ можетъ требовать прекращенія договора найма, развѣ бы ему было предоставлено надежное обезпеченіе исправнаго взноса наемныхъ денегъ въ теченіе срока найма.

55. Права конкурснаго управленія, учрежденнаго вслѣдствіе несостоятельности наймодавца или нанимателя, опредѣляются п. 3 ст. 477 уст. суд. торг.

56. Наймодавецъ въ правѣ требовать прекращенія договора найма до истеченія срока, сверхъ случая, указаннаго въ 54 статьѣ:

1) когда наниматель, несмотря на возраженія наймодавца, допустить при пользованіи имуществомъ существенное нарушеніе договора;

2) когда наниматель не внесетъ наемной платы за два срока сразу или за время болѣе одного года; въ указанныхъ случаяхъ договоръ найма можетъ быть прекращенъ по истеченіи одного мѣсяца со дня просрочки, и

3) когда лежащій по договору на обязанности наймодавца ремонтъ (ст. 23—24) невозможенъ при условіи дальнѣйшаго продолженія самаго найма; въ семъ послѣднемъ случаѣ нанимателю предоставляется, однако, требовать, по окончаніи ремонта, возобновленія найма впредь до истеченія срока договора.

57. Наниматель въ правѣ требовать прекращенія договора найма до истеченія срока, сверхъ случаевъ, указанныхъ въ ст. 15 и 24, также и въ случаѣ существеннаго нарушенія наймодавцемъ слѣдующихъ обязанностей:

1) въ отношеніи своевременной передачи нанимателю нанятаго имущества;

2) въ отношеніи передачи означеннаго имущества въ состояніи, годномъ для условленнаго пользованія;

3) въ отношеніи предоставленія нанимателю возможности пользоваться нанятымъ имуществомъ во все продолженіе найма, и

4) въ отношеніи своевременнаго производства обусловленнаго договоромъ ремонта (ст. 23).

58. Если наниматель по прекращеніи найма не сдастъ нанятаго имущества, то 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.

VIII. Вознагражденіе нанимателя за издержки и улучшенія.

59. Нанимателю, возвращающему по прекращеніи найма болѣе цѣнный, по сравненію съ оцѣнкою (ст. 27), инвентарь или хозяйственные запасы, предоставляется право требовать соотвѣтствующее вознагражденіе отъ наймодавца. Послѣдній можетъ отклонить принятіе такихъ предметовъ, которые будутъ имъ признаны излишними или слишкомъ дорогими для нанятаго имѣнія.

60. Наниматель въ правѣ требовать отъ наймодавца вознагражденія за произведенныя имъ издержки, необходимыя для поддержанія и сохраненія цѣлости и доходности нанятаго имущества.

Но наниматель не въ правѣ требовать вознагражденія за такія издержки, которыя лежали на его обязанности по договору или по самой цѣли найма (ст. 19 и 22).

61. Нанимателю, произведшему въ нанятѣмъ имуществѣ, съ согласія наймодавца, улучшенія, хотя и не вызывавшіяся необходимостью, но увеличившія стоимость имѣнія, предоставляется право требовать вознагражденіе съ наймодавца за тѣ улучшенія, которыя поступятъ по прекращеніи найма, въ пользу наймодавца.

62. Всякія вообще, не вызывавшіяся необходимостью, улучшенія въ имуществѣ, отдѣлимые безъ вреда для послѣдняго, наниматель въ правѣ оставить за собою. Онъ обязанъ оставить эти улучшенія въ пользу наймодавца, если послѣдній пожелаетъ возмѣстить ихъ стоимость по оцѣнкѣ.

63. Если наемъ прекращается среди хозяйственнаго года, то наймодавецъ обязанъ возмѣстить нанимателю издержки, затраченныя послѣднимъ на плоды, еще не снятые, но подлежащіе сбору до истеченія хозяйственнаго года, насколько издержки эти не превышаютъ стоимости самихъ плодовъ.

IX. Наемъ сельскохозяйственнаго скота.

64. Наемъ сельскохозяйственнаго скота (ст. 1) производится: а) съ обязательствомъ для нанимателя возвратить, по окончаніи срока найма, тотъ же самый скотъ, который былъ нанятъ (ст. 65—67), или б) съ обязательствомъ для нанимателя возвратить скотъ только въ томъ же количествѣ и качествѣ, въ какомъ онъ былъ нанятъ (ст. 68).

65. При отдачѣ въ наемъ скота, согласно п. а ст. 64, наниматель въ правѣ пользоваться выгодами, доставляемыми скотомъ, какъ-то: молокомъ, шерстью, рабочею силою, удобреніемъ и проч. Онъ обязанъ нести расходы на прокормленіе нанятаго скота и заботиться объ уходѣ и присмотрѣ за нимъ, но не отвѣчаетъ за ухудшеніе или гибель скота, отъ случая происшедшія (ст. 26).

66. За наймодавцемъ сохраняется право собственности на приплодъ отъ скота, отданнаго въ наемъ (п. а ст. 64). Наниматель обязанъ имѣть попеченіе о приплодѣ лишь въ теченіе времени, необходимаго для вскормленія его молокомъ матки. Если приплодъ не будетъ своевременно взятъ наймодавцемъ, то наниматель можетъ требовать вознагражденія за понесенныя издержки.

67. Въ случаѣ заразительной болѣзни скота, отданнаго въ наемъ (п. а ст. 64), наниматель обязанъ немедленно извѣстить о томъ наймодавца и принять мѣры, установленныя какъ закономъ, такъ и мѣстными обязательными постановленіями, противъ дальнѣйшаго распространенія болѣзни.

68. При отдачѣ въ наемъ скота, согласно п. б. ст. 64, наниматель, пользуясь всѣми выгодами, получаемыми отъ скота, въ томъ числѣ и приплодомъ, отвѣчаетъ за ухудшеніе и гибель скота, отъ случая происшедшія. Наниматель въ правѣ въ продолженіе найма продавать и убивать отдѣльныя головы, но по окончаніи найма обязанъ сдать столько головъ скота, сколько имъ было принято, и такого же качества.

Наниматель освобождается отъ отвѣтственности лишь въ томъ случаѣ, если онъ докажетъ, что ухудшеніе или гибель скота произошли отъ непреодолимой силы, или по винѣ самого наймодавца (ст. 27).

69. Въ случаяхъ, не предусмотрѣнныхъ закономъ, права и обязанности сторонъ по найму скота опредѣляются, за отсутствіемъ соглашенія, на основаніи мѣстнаго обычая.

X. Давность по искамъ наймодавца и нанимателя.

70. Требованіе наймодавца о вознагражденіи за уничтоженіе или поврежденіе нанятаго имущества, а также требованія нанимателя о возмѣщеніи издержекъ и объ отдѣленіи произведенныхъ имъ улучшеній погашаются двухгодовою давностью. Давность эта исчисляется со времени возвращенія наймодавцу нанятаго имущества.

Подлинный за подписями Предсѣдателя и членовъ комисіи и скрѣпою дѣлопроизводителя оной.

