

Докладъ

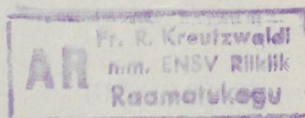
городского головы И. И. ПОСКА

объ использованіи свободнаго за-
паса городской земли въ цѣляхъ
уменьшенія квартирной нужды
въ Ревелѣ.



Типографія І. Фельсбергъ и А. Тетерманъ, Ревель. [1914]

Ar 914
Поска



60.315

Печатается по распоряжению Ревельского Городского Головы.

Общія соображенія

о цѣлесообразности отдачи свободныхъ городскихъ земель подъ застройку на правахъ наследственной аренды.

Населеніе города Ревеля въ послѣднее время быстро растетъ, и этому быстрому росту не предвидится скорого конца, между тѣмъ въ постройкѣ жилыхъ домовъ въ нашемъ городѣ замѣчается застой. Благодаря этому, въ Ревелѣ ощущается въ настоящее время недостатокъ въ квартирахъ — общественное мнѣніе тревожно заговорило уже объ острой квартирной нуждѣ и ея послѣдствіяхъ. Уже все настоятельнѣе и настоятельнѣе выражается пожеланіе, чтобы городское общественное управленіе приняло какія либо мѣры противъ становящейся все болѣе злободневной квартирной нужды, могущей превратиться для нашего города, при наплывѣ многихъ тысячъ рабочихъ семействъ, въ одинъ изъ главныхъ причинъ распространенія эпидемій и прочаго санитарнаго неустройства. Городскому общественному управленію поэтому, въ интересахъ благосостоянія всего городского населенія, нельзя не подвергнуть всестороннему обсужденію вопросъ о томъ, какія мѣры, не превышающія средствъ городской кассы, можно бы предпринять, чтобы установить равновѣсіе между ростомъ населенія города и домостроительствомъ.

Застой въ домостроительствѣ объясняется отчасти тѣмъ, что крупныя предпріятія, для которыхъ крайне постоянно выстроить массу фабричныхъ строеній къ опредѣленному сроку, платили за строительныя работы и матеріалы сравнительно дороже, чѣмъ это имѣло мѣсто въ Ревелѣ до сихъ

поръ. Хотя и крупныя строительныя работы въ нашемъ городѣ и въ его окрестностяхъ будутъ продолжаться, но, нужно полагать, что въ виду крупныхъ заготовокъ строительныхъ матеріаловъ на особыхъ основаніяхъ и привлеченія со стороны многихъ тысячъ болѣе дешевыхъ рабочихъ рукъ, скоро можно будетъ констатировать тенденцію пониженія цѣнъ на строительныя матеріалы и рабочія руки. Во всякомъ случаѣ въ этой области спросъ и предложеніе скоро положатъ конецъ временно взвинченному цѣнамъ.

Совершенно иначе обстоитъ дѣло съ другой причиной, задерживающей строительную предпринимчивость въ Ревелѣ, именно, быстро поднявшейся цѣной на земли. Быстрый ростъ города имѣетъ своимъ послѣдствіемъ столь же быстрый приростъ стоимости земли, и этотъ приростъ является уже не явленіемъ скоропреходящимъ, а напротивъ, обладаетъ тенденціей все увеличиваться. Въ этомъ отношеніи изъ жизни городовъ Западной Европы мы можемъ почерпнуть весьма поучительныя данныя о томъ, какъ приростъ цѣнности земли, являясь отраженіемъ культурнаго роста городовъ, можетъ до такой степени возрасти, что влечетъ за собою массу социальныхъ бѣдствій. Проф. Вольфъ въ Бреславлѣ доказываетъ, что въ сравнительно короткое время цѣнность земли въ Берлинѣ въ общемъ увеличилась на 3 миллиарда марокъ, такъ что, еслибы въ свое время городское управленіе Берлина сумѣло обратить всю территорію города по тогдашней рыночной цѣнѣ въ собственность города и удержать эту землю собственностью города, то г. Берлинъ имѣлъ бы ежегодно доходовъ съ этого прироста цѣнности земли, считая по 4%, по крайней мѣрѣ, 120 милліоновъ марокъ, а этого хватило бы на всѣ расходы Берлина, такъ что городу не нужно было бы облагать своихъ жителей еще другими общественными налогами.

Западные города поздно спохватились за земельную политику, первымъ требованіемъ которой является увеличеніе общественного земельного запаса, удержаніе этого земельного запаса въ собственности города и, какъ косвенная мѣра, обложеніе прироста земли. — Характерны въ этомъ отношеніи слова Д-ръ Флеша, извѣстнаго городского

дѣателя Франкфурта на Майнѣ, который на основаніи своего многообразнаго опыта утверждаетъ: «Что касается того вопроса, въ какомъ направленіи можетъ развернуться общественная дѣятельность городского управленія, то нужно имѣть въ виду, что за небольшими исключеніями, всѣ мѣры благоустройства, зависящія отъ города, въ томъ или иномъ отношеніи связаны съ возможностью распоряжаться земельной собственностью въ предѣлахъ городской территоріи. Чѣмъ труднѣе пріобрѣсти эту возможность распоряжаться землей въ городѣ, тѣмъ труднѣе обосновать тѣ мѣры благоустройства, которыя одинаковы важны для всѣхъ горожанъ, какъ мѣры санитарнаго благоустройства, а также мѣры, направленныя къ поддержанію общихъ культурныхъ интересовъ. Необходимой предпосылкой и наиболѣе устойчивымъ средствомъ для всѣхъ мѣропріятій въ области городского благоустройства является цѣлесообразное и планомѣрное увеличеніе площади, принадлежащей городскому управленію замли».

Не безинтересно здѣсь отмѣтить, что въ Германіи муниципальные дѣатели, сознательно стремящіяся къ увеличенію городского землевладѣнія, ссылаются и на слова своего великаго писателя Гёте, сказавшаго въ 1797 г., что города состоятельны своимъ землевладѣніемъ въ большей мѣрѣ, чѣмъ иными источниками своихъ доходовъ, и что лучшимъ признакомъ хорошаго состоянія городского хозяйства является то, когда городъ продолжаетъ покупать земельные участки.

Такое увеличеніе земельной собственности не имѣетъ никакихъ благопріятныхъ для населенія послѣдствій, когда оно является только преходящей и временной мѣрой, когда городское управленіе, скупая земли, ихъ же сейчасъ выбрасываетъ, соображаясь съ общими спекулятивными цѣнами, на земельный рынокъ, ибо такимъ образомъ земельнымъ спекулянтамъ прибавляется только крупный конкурентъ, который, благодаря своему положенію, своею дѣятельностью отчасти помогаетъ снять одіумъ съ дѣятельности земельныхъ спекулянтовъ. Запасъ городской земли долженъ быть постояннымъ, городъ не только не долженъ спекулировать своей землей, онъ не долженъ выпускать

правъ собственности на свои земли на спекулятивный рынокъ, а стараться всячески ставить препоны земельной спекуляціи, которая является одной изъ главныхъ виновницъ многихъ неустройствъ въ общественной жизни городовъ.

Благодаря новому направленію земельной политики западноевропейскихъ городовъ, тамъ оживили забытый гражданскоправовой институтъ римскаго права — *superficies*, игравшій до этого въ гражданской жизни крайне незамѣтную роль. Съ цѣлью содѣйствовать сохраненію земельной собственности за городами и другими общественными учрежденіями, — устанавливая одновременно возможность сдавать участки городской земли подъ застройку частнымъ лицамъ съ тѣмъ, чтобы послѣ извѣстнаго времени владѣніе этими участки прекращалось въ пользу города — Германское Новое Гражд. Уложение въ 1900 г. ввело институтъ застройки (*Erbbaurecht*). Проектъ Венгерскаго гражданскаго уложенія также очень подробно останавливается на этомъ институтѣ; вступившее съ начала 1912 г. въ силу швейцарское гражданское уложеніе въ свою очередь признаетъ институтъ застройки; въ Россіи и Австріи изданы специальные законы о правѣ застройки, въ которыхъ въ большей или меньшей степени признается и защищается огромное социальное значеніе этого института. Теперь уже и съѣздъ нѣмецкихъ юристовъ единодушно высказывается за необходимость изданія и для Германіи новаго спеціальнаго закона о правѣ застройки въ виду того, что существующее законодательство почти совсѣмъ не считается тамъ съ социальнымъ значеніемъ института. Нужно еще прибавить, что институтъ застройки (*lease-hold*) въ Англійи существуетъ непрерывно, и что по статистическимъ даннымъ, собраннымъ въ 1891 г., въ Лондонѣ и 237 другихъ городахъ на чужой землѣ, сданной подъ застройку на сроки не менѣе 99 лѣтъ, былъ возведенъ 2,518,201 домъ.

«Право застройки есть превосходное средство для борьбы съ земельной спекуляціей и вздутіемъ цѣнъ на земли. Земли, сданныя подъ застройку и остающіяся собственностью ихъ прежняго владѣльца, выходятъ изъ круга мобилизуемыхъ недвижимостей, переходящихъ изъ

рукъ въ руки и по сему уже одному, по необходимости, повышающихся въ цѣнѣ. Благодаря институту права застройки, строительная дѣятельность становится доступной и лицамъ, не обладающимъ крупными капиталами. Это обстоятельство влияетъ весьма благотворно на смягченіе остроты жилищной нужды. Для постройки дома нѣтъ необходимости затратить капиталъ на пріобрѣтеніе земли; за землю уплачивается невысокій ежегодный оброкъ — отсюда облегченіе возможности возведенія небольшихъ домовъ вмѣсто наемныхъ казармъ, увеличеніе предложенія небольшихъ квартиръ и сравнительное удешевленіе и постоянство квартирныхъ цѣнъ. Далѣе интенсивное строительство, скученность и многоэтажность домовъ въ мѣрѣ приближенія отъ периферіи къ центру города замѣняется строительствомъ экстенсивнымъ, периферія значительно расширяется. Отсюда большая равномерность земельныхъ цѣнъ и отсутствіе рѣзкихъ скачковъ въ цѣнахъ на земли болѣе или менѣе близкія къ центру города, отсюда улучшеніе городского благоустройства, — что мы и видимъ въ Англій съ ея крайне развитой системой права застройки». Такъ вкратцѣ характеризуется сущность права застройки въ «Городскомъ Дѣлѣ» № 1, за 1914 г.

Берлинскій профессоръ Oertmann приводитъ въ доказательство соціального значенія права застройки — Erbbaurecht — слѣдующіе мотивы: «1) Это право устанавливаетъ различныя отношенія къ тому, что, съ одной стороны, создано природой, а, съ другой стороны, является дѣломъ человѣка. Кто на основаніи того права строить на чужой землѣ, строить не для собственника этой земли (ибо тотъ лишается возможности рвать львиную долю дохода съ построеннаго дома себѣ въ видѣ процента съ продажной цѣны земли), а для себя. Это дѣлаетъ возможнымъ и людямъ безъ значительныхъ капиталовъ построить домъ для своего употребленія: въ такомъ случаѣ не нужно платить за землю, такъ какъ подъ застройку право собственности на земли не пріобрѣтается, а деньги подъ постройку можно пріобрѣсти подъ ипотеку дома, ибо Erbbaurecht свободно допускаетъ ипотеку домовъ, 2) Еще важнѣе слѣдующее: Erbbaurecht уста-

навливаетъ для собственника земли, не желающаго съ одной стороны, за собственный счетъ обрабатывать или застроить свои земли, съ счетъ обрабатывать или застроить свои земли, съ другой стороны доходно, возможность имѣть опредѣленный доходъ въ видѣ платимой съ отданной подъ застройку земли, а сверхъ сего весь приростъ цѣнности земли (Zuwachsrente) остается въ пользу собственника оной; послѣднее возможно, конечно, только въ томъ случаѣ, когда право застройки установлено на время или когда періодически устанавливается новый размѣръ платы за это право.

Особенно важно то, что этотъ институтъ помогаетъ сохранить запасъ государственной и городской земельной собственности, изъ которой до сихъ поръ уже очень много выпущено и сдѣлалось достояніемъ самой широкой спекуляціи. Это наша обязанность обратить вниманіе надлежащихъ учреждений на социальное значеніе института застройки, чтобы предупредить повтореніе въ области земельной политики городовъ прежнихъ ошибокъ, являющихся главнымъ образомъ послѣдствіемъ отчужденія городской земли». (Wohnungsnot und städtische Bodenfrage).

Профессоръ Лейпцигскаго университета Dr. R. Sohm пишетъ: «Праву застройки принадлежитъ блестящая будущность; этотъ институтъ открываетъ возможность для несостоятельныхъ слоевъ городского населенія построить себѣ дома, платя за землю только ежегодный оброкъ. Съ другой стороны, при содѣйствіи этого правового института общественныя управленія могутъ сохранить себѣ приростъ стоимости своихъ земель, словомъ, этотъ институтъ помогаетъ охраненію существенныхъ интересовъ городовъ, ибо въ такомъ случаѣ распорядителемъ городской землей остается городъ, а не земельные спекулянты.

Изъ этого вытекаетъ, что практически своего значенія этотъ институтъ достигаетъ только тогда, когда право застройки устанавливается не навсегда, а только на опредѣленное время, наприм. на 99 лѣтъ. Въ этомъ видѣ этотъ институтъ (leasehold) сыгралъ громадную роль въ общественной жизни Лондона. Я могу только отъ души пожелать, чтобы самымъ лучшимъ успѣхомъ увѣнча-

лись старанія ввести институтъ застройки въ обиходъ общественной жизни нѣмецкихъ городовъ». (Wohnungsnot und städtische Bodenfrage).

Сущность этого института характеризуется и слѣдующими реальными примѣрами изъ жизни нѣмецкихъ городовъ:

Въ 1899 г. Мюнхенскій обербюргермейстеръ фонъ Боршъ, для ослабленія жилищной нужды въ баварской столицѣ, предложили городскому управленію отвести изъ запаса городскихъ земель учреждаемому товариществу, по мѣрѣ нужды, отъ 1—2 гектаровъ на 99 лѣтъ, за ежегодное вознагражденіе въ 2⁰/₀ съ рыночной стоимости земли въ моментъ передачи, и съ переходомъ земли и возведенныхъ на ней построекъ по окончаніи срока договора безвозмездно въ полную собственность города.

Городское управленіе Франкфурта на Майнѣ постановило въ 1899 г. уступить компаніи электрическихъ предпріятій для расширенія электрической станціи участокъ городской земли на 44 года; арендная плата на первое время была назначена въ 500 марокъ съ тѣмъ условіемъ, чтобы черезъ каждыя 10 лѣтъ участокъ былъ переоцѣненъ согласно рыночнымъ цѣнамъ и чтобы съ этой вновь оцѣненной стоимости платилось въ пользу города 3⁰/₀.

Своеобразную и интересную попытку удержать свою землю за собою сдѣлалъ г. Гамбургъ при устройствѣ тамъ свободной гавани. Въ 1884 г. сенатъ этого вольнаго города уступилъ компаніи складовъ (Lagerhausgesellschaft) согласно договору 40 тысячъ квадр. метровъ городской земли, изъ коей застройкѣ подлежали 30 тысячъ квадр. метровъ. Городъ оцѣнилъ свою землю въ 500 марокъ за квадрат. метръ, а возводимыя постройки оцѣнивались въ 300 марокъ за квадрат. метръ, въ такомъ же отношеніи (5:3) долженъ былъ дѣлиться чистый доходъ компаніи товарныхъ складовъ, при томъ условіи, чтобы компанія на свои 9 мил. марокъ основнаго капитала получила дивиденда 3¹/₂⁰/₀. Начиная съ 1889 г. Гамбургъ имѣетъ съ этого сравнительно небольшого участка земли ежегоднаго дохода ¹/₂ миллиона марокъ. Сверхъ сего съ доходовъ названной компаніи, за вычетомъ 3¹/₂⁰/₀, удерживается еще 10⁰/₀, для накопленія фонда, доходы коего употребляются на то, чтобы скупить въ пользу города

акціи вышеназванной компаніи товарныхъ складовъ. Такимъ образомъ при успѣшной дѣятельности компаніи черезъ какихъ либо 50 лѣтъ все это много-милліонное предпріятіе можетъ перейти въ собственность г. Гамбурга безъ затраты со стороны послѣдняго какихъ либо городскихъ капиталовъ.

Первымъ изъ германскихъ городовъ приобрѣтъ къ институту застройки (Erbbaurecht) Галле, собраніе гласныхъ тамъ постановило въ 1901 г. отдать извѣстные участки городской земли на 70 лѣтъ подъ застройку. Плата опредѣлена была 10—15 пф. за квадр. метръ (до этого времени г. Галле получалъ за свои земли только 7 пф. за квадр. метръ). По окончаніи срока застройки городу переходятъ всѣ возведенныя на этихъ участкахъ постройки, за что городъ обязанъ уплатить одну четверть ихъ стоимости. Галле былъ вынужденъ къ тому шагу квартирной нуждой, но всетаки городское управленіе считало необходимымъ включить въ договоры застройки условіе, чтобы ни одинъ домъ не былъ выстроенъ больше чѣмъ съ 12 квартирами, и чтобы квартиры заключали не болѣе 3—4 комнатъ. Мощеніе улицъ было принято тамъ за счетъ города.

Собраніе гласныхъ города Франкфурта на Майнѣ въ 1901 г. приняло принципиальное рѣшеніе, чтобы впредь въ продолженіе двухъ лѣтъ городскіе участки сдавались только на правахъ застройки, срокомъ до 66 лѣтъ, причемъ всѣ строенія по окончаніи договора застройки безвозмездно должны перейти городу. Франкфуртъ на Майнѣ заключаетъ подобные договоры и съ отдѣльными личностями, между тѣмъ какъ другіе нѣмецкіе города заключаютъ подобные договоры только съ общепользными товариществами (Spar- und Bauvereine).

Принципы права застройки (Erbbaurecht) авторитетно были признаны и въ германскихъ законодательныхъ учрежденіяхъ, такъ министръ графъ Посадовскій въ 1903 г. высказался въ рейхстагѣ вполне опредѣленно въ пользу права застройки: «... Самымъ подходящимъ путемъ, какъ государству, такъ и общественнымъ управленіямъ, для обезпеченія несостоятельныхъ классовъ населенія недорогими квартирами является Erbbaurecht (право застройки). Только тогда, когда государство и об-

пественныя управленія такимъ образомъ навсегда удерживаютъ за собой право земельной собственности, сдѣлавъ при этомъ однако возможной при содѣйствіи товариществъ постройку недорогихъ квартиръ для несостоятельныхъ классовъ населенія, и можно успѣшно выступить противъ земельной спекуляціи въ окрестностяхъ большихъ городовъ. Если же цѣны на землю въ быстро растущихъ большихъ городахъ будутъ и дальше такъ быстро подниматься, то въ послѣдствіи сдѣлается прямо-таки невозможнымъ построить для несостоятельныхъ классовъ населенія недорогія квартиры поблизости мѣстъ ихъ занятій; вѣдь не въ дороговизнѣ построекъ, а въ чрезмѣрной цѣнѣ земли подъ постройками будетъ включаться причина такого роста наемной платы, что послѣдняя превзойдетъ платежеспособность несостоятельныхъ классовъ городского населенія. Я поэтому убѣжденъ, что городскія управленія, желающія прекратить квартирную нужду менѣе состоятельныхъ классовъ своего населенія, поступили бы правильно, если бы по близости приобрѣли значительный запасъ земли, пока это можно сдѣлать по доступной цѣнѣ, и если бы они изъ запаса городской земли отдавали участки строительнымъ товариществамъ на правахъ застройки (Erbbaurecht). Если товариществамъ земля будетъ отдана на правахъ застройки, то публичная корпорація (городъ) остается и на будущее время собственникомъ отданной подъ застройку земли, и это откромъ возможность для городовъ использовать свой земельный запасъ въ социальнополитическихъ цѣляхъ и на благо всѣхъ будущихъ поколѣній. Я очень радъ, что и въ наукѣ все болѣе прокладываетъ себѣ путь такое теченіе мысли, что именно вышеупомянутые принципы муниципальной земельной политики являются наиболѣе цѣлесообразными и вѣрными».

Какъ уже отмѣчено выше, цѣлесообразность института застройки получила признаніе и въ русскомъ законодательствѣ изданіемъ въ 1912 г. закона о застройкѣ. Этотъ законъ не можетъ быть примѣненъ на территоріи, гдѣ имѣетъ силу III т. Св. узак. губ. Прибалтійскихъ, такъ что здѣсь приходится искать аналогич-

ный институтъ въ области мѣстнаго гражданскаго права, которое реципировало въ двоякомъ видѣ очень близкій по своей юридической природѣ къ superficies институтъ emphyteusis, именно въ видѣ постоянного поземельнаго оброка (ст. 1324—1334) и договора наслѣдственной аренды (ст. 4131—4154).*) Оба эти гражданско-правовые института являются рецепціей римскаго права, имѣютъ тамъ общіе источники, но всетаки расходятся въ нѣкоторыхъ отношеніяхъ, очень существенныхъ при проведеніи въ жизнь принципа неотчуждаемости городскихъ земель. Оброчныя отношенія устанавливаются на безсрочное время, такъ что оброчный содержатель свободно можетъ спекулировать на земельномъ рынкѣ оброчными землями, при чемъ прямой собственникъ обыкновенно не участвуетъ въ раздѣлѣ прироста стоимости земли. Эта несправедливость отчасти можетъ быть устранена установленіемъ періодически увеличивающагося оброка, но и такая мѣра является палліативной, ибо всетаки не устраняетъ возможности спекуляціи.

Наслѣдственная аренда можетъ быть установлена и на время, послѣ чего прекращается и собственнику возвращается его недвижимостъ въ полную и неограниченную собственность. Временность пользованія городской землей подъ застройку и является самымъ существеннымъ требованіемъ новѣйшей земельной политики городовъ — такъ что этому требованію институтъ наслѣдственной аренды вполне удовлетворяетъ. Нормы мѣстнаго гражданскаго права предоставляютъ широкую свободу договаривающимся сторонамъ ввести въ договоръ наслѣдственной аренды такія требованія, чтобы этимъ были достигнуты различныя спеціальныя цѣли. Временность пользованія землей на правахъ наслѣдственной аренды для арендатора компенсируется тѣмъ, что съ него не требуется уплата особой вступительной суммы (Einstandsgeld), обыкновенной при оброкѣ и приближающей установленіе оброчнаго отношенія къ покупкѣ.

Если установить право наслѣдственной аренды на участки городской земли съ цѣлью отдачи ихъ подъ постройку небольшихъ квартиръ только на

*) Въ концѣ доклада эти статьи приведены въ справкѣ изъ т. III. Св. мѣстн. узак.

опредѣленный срокъ, не требовать особой вступительной платы съ наслѣдственныхъ арендаторовъ, аренду установить періодически увеличивающуюся, на случай отчужденія права наслѣдственной аренды выставить условіе объ уплатѣ въ пользу собственника (города) особеннаго вознагражденія (laudemium) въ видѣ опредѣленнаго процента съ продажной цѣны, постройку домовъ ставить подъ извѣстныя условія въ санитарномъ, техническомъ и эстетическомъ отношеніяхъ, то на лицо будутъ имѣться всѣ тѣ же послѣдствія, кои въ другихъ мѣстахъ устанавливаются при посредствѣ права застройки: отданныя на правахъ наслѣдственной аренды городскія земли приносятъ городу опредѣленный доходъ, онѣ не подвержены спекуляціи, приростъ цѣнности остается городу. Наслѣдственный арендаторъ можетъ всѣ свои наличныя средства и кредитоспособность приложить къ полученному участку съ цѣлью его застройки для собственной квартиры и, быть можетъ, еще немногимъ меньшихъ квартиръ, опредѣленнаго типа.

Срокъ наслѣдственной аренды надлежитъ назначить такой, чтобы къ концу этого договора арендаторъ успѣлъ и погасить всѣ расходы на постройки и использовать участокъ такъ, чтобы и для него не было накладно возратить все это безвозмездно городу. Практика западноевропейскихъ городовъ показываетъ, что это вполне возможно тогда когда право застройки устанавливается на срокъ около ста лѣтъ.

Такимъ образомъ институтъ наслѣдственной аренды, если его развить договорными условіями, аналогичными условіямъ права застройки, вполне можетъ удовлетворить новѣйшимъ требованіямъ въ области распоряженія городами своими земельными запасами. Въмѣсто отдачи городскихъ земель на оброчное содержаніе было бы цѣлесообразнѣе отдавать ихъ въ наслѣдственную аренду на опредѣленный срокъ (не больше какъ на два поколѣнія, считая въ среднемъ 45 лѣтъ на поколѣніе), съ тѣмъ, чтобы по окончаніи этого срока всѣ постройки безвозмездно перешли въ полную собственность города.

Что касается земель, гдѣ можно было бы въ Ревелѣ на первыхъ порахъ начать примѣнять эти новыя

принципы, то цѣлесообразнѣе всего было бы выбрать для этого незастроенные участки по окрестностямъ города, гдѣ могли бы возникнуть тк. называемые города-сады съ небольшими обитаемыми цѣльный годъ кругомъ домами-особняками посреди небольшихъ садовъ и огородовъ. Въ видѣ общаго принципа своевременно бы установить, чтобы внѣ черты усадебной осѣдлости города всѣ принадлежащія городу Ревелю земли отдавались впредь только на условіяхъ наслѣдственной аренды, исключая, конечно, случаи отчужденія городской земли подъ фабрики, заводы и тому подобныя предпріятія.

Въ настоящее время подъ устройство поселковъ по типу городовъ-садовъ можно бы отвести: 1) участки «Лилепъ» и «Варсаалликъ» около рѣки Бригитовки съ частью имѣнія Фетъ, отчасти уже парцелированнаго согласно прежнимъ постановленіямъ Городской Думы, съ тѣмъ чтобы и уже отданные на болѣе продолжительную аренду (90 лѣтъ) парцеллы этого имени могли быть, по обоюдному согласію городского управленія и арендаторовъ, также превращены въ наслѣдственно-арендные; 2) участокъ городской земли около дачной мѣстности «Немме» и 3) свободные участки городской земли въ Цигельскоппелѣ. Всѣ эти окраины, навѣрно, въ ближайшемъ времени будутъ соединены съ центромъ города удобными путями сообщенія, а участокъ около «Немме» уже имѣетъ вполнѣ удобное сообщеніе съ городомъ. Въ Цигельскоппелѣ спросъ на небольшія квартиры будетъ особенно ощутителенъ тогда, когда тамъ съ полнымъ комплектомъ рабочихъ начнутъ работать новые заводы. Около рѣки Бригитовки естественно долженъ возникнуть городъ-садъ, такъ какъ тамъ мѣстность особенно подходяща для устройства такого поселка. Кстати можно здѣсь упомянуть и о томъ, что отдача городской земли около р. Бригитовки нѣсколько лѣтъ тому назадъ на сравнительно дешевыхъ условіяхъ вѣчнаго оброка очень наглядно доказала, что этимъ путемъ городская земля превращается въ объектъ спекуляціи, скоро поднимается въ цѣнѣ и нисколько не оказываетъ вліянія на постройку здоровыхъ и недорогихъ жилищъ.

По примѣру западноевропейскихъ городовъ цѣлесообразнѣе болѣе крупные участки городской земли, предназначенные подъ застройку въ видѣ

городовъ-садовъ, отдавать по общему договору общепользымымъ строительнымъ товариществамъ (Bau- und Sparvereine) съ тѣмъ, чтобы послѣдніе распредѣляли согласно требованіямъ городского управленія parcelsлы между своими отдѣльными членами. Учрежденіе съ этою цѣлью товарищества на паяхъ Рев. городскому управленію слѣдовало бы возбудить по собственной инициативѣ.

Въ виду вышеизложеннаго я предложилъ бы Управѣ обсудить и разработать совмѣсто и хозяйственной и юридической комиссіями слѣдующія положенія:

1) Не является ли наиболѣе цѣлесообразнымъ, какъ въ интересахъ городского общественнаго управленія, такъ и массы менѣе обеспеченнаго городского населенія использовать запасъ городской земли, внѣ района селитебной площади, отдачей его небольшими участками подъ застройку по договору наслѣдственной аренды. Схема договорныхъ отношеній при семъ въ видѣ проекта прилагается.

2) Буде таковой общій принципъ признается цѣлесообразнымъ, то предложить Думѣ отпустить средства для производства необходимыхъ предварительныхъ работъ по смѣтамъ, согласно прилагаемымъ при семъ рапортамъ управляющаго городскими имѣніями и землемѣра-ревизора, чтобы уже въ ближайшее время можно было приступить къ parcelляціи участковъ 1) «Лилепъ» и «Варсаликъ», вмѣстѣ съ прилегающими къ нимъ участками имѣнія Фетъ, 2) участка городской земли около «Немме» и 3) свободныхъ участковъ городской земли въ Цигельскопелѣ. Всѣ эти участки планированы и указаны въ новомъ планѣ города.

3) Для оживленія общественной самодѣятельности и самопомощи въ дѣлѣ улучшенія жилищныхъ условій не является ли цѣлесообразнымъ признать преимущественное право на полученіе въ наслѣдственную аренду болѣе крупныхъ участковъ, съ правомъ ихъ parcelляціи согласно указаніямъ городского общественнаго управленія, за домостроительными товариществами, не спекулирующими недвижимостями.

А буде это признается желательнымъ, то предложить Думѣ, направить въ качествѣ учредитель-

ницы проектъ устава товарищества на паяхъ «Городъ-Садъ» къ утверженію въ надлежащемъ для сего рода товариществъ въ порядкѣ.

Проектъ устава товарищества при семъ прилагается.

Проектъ

договора наслѣдственной аренды.

Между и Ревельскимъ Городскимъ Общественнымъ Управленіемъ, въ лицѣ Городской Управы, на основаніи постановленія Городской Думы отъ заключенъ, согласно ст. 4131—4154 т. III св. мѣстн. узакон., нижеслѣдующій договоръ.

§ 1. (Тому-то) уступается пользование участкомъ городской земли (подробное описаніе участка) на 90 лѣтъ, начиная съ . . . на основаніи договора наслѣдственной аренды.

§ 2. Наслѣдственный арендаторъ обязуется построить въ продолженіе двухъ лѣтъ, со дня заключенія договора наслѣдственной аренды на парцеллу, на предоставленномъ ему въ пользование участкѣ городской земли, соблюдая всѣ общія постановленія Ревельскаго Городскаго Общественнаго Управленія, относительно постройки домовъ, по крайней мѣрѣ одинъ домъ съ небольшими квартирами. Эти квартиры никоимъ образомъ не могутъ состоять болѣе какъ изъ пяти жилыхъ помѣщеній съ кухней.

Если въ продолженіе двухъ лѣтъ на наслѣдственно-арендной парцеллѣ не будетъ выстроено ни одного подвергнутого городской оцѣнкѣ жилого дома, то Ревельское Городское Управленіе имѣетъ право увеличить аренду на 1 коп. съ квадр. саж.; невыполненіе сего условія въ продолженіе новыхъ двухъ лѣтъ влечетъ опять за собой тѣ-же послѣдствія.

Потребующіяся для постройки домовъ средства наслѣдственный арендаторъ, насколько не достааетъ его капитала и прочаго имущества, можетъ добыть ипотеками застроенныхъ наслѣдственныхъ арендныхъ участковъ. Ипотеки этихъ участ-

ковъ разрѣшаются наслѣдственному арендатору только подъ тѣмъ условіемъ, чтобы обезпеченныя ипотекою займы подлежали планомѣрному погашенію и были бы такимъ образомъ погашены къ сроку прекращенія договора наслѣдственной аренды, наступающему согласно § 1. сего договора.

§ 3. Наслѣдственный арендаторъ обязанъ заботиться о содержаніи въ порядкѣ всѣхъ зданій, дворовъ и садовъ, и возратить все это въ исправномъ видѣ по окончаніи договора наслѣдственной аренды безвозмездно въ полную собственность Ревельскаго Городскаго Общественнаго Управленія. Если построенныя на наслѣдственно-арендномъ участкѣ зданія будутъ уничтожены пожаромъ или инымъ явленіемъ, то наслѣдственный арендаторъ обязанъ на свои средства застроить такой участокъ въ продолженіе двухъ лѣтъ; въ противномъ случаѣ городъ имѣетъ право требовать отъ наслѣдственнаго арендатора уплаты всѣхъ тѣхъ податей въ пользу города, которыя уплачивались имъ со сгорѣвшихъ зданій.

Ревельская Городская Управа въ правѣ, въ продолженіе 25 лѣтъ до наступленія срока прекращенія наслѣдственной аренды, слѣдить за содержаніемъ домовъ, выстроенныхъ на наслѣдственно-арендномъ участкѣ, въ исправномъ видѣ.

§ 4. Отстройку всѣхъ прилежащихъ къ наслѣдственно-арендному участку улицъ, тротуаровъ, площадей, устройство водопроводовъ, канализаціи и освѣщенія, а равно предварительныя культуртехническія, межевыя и планировочныя работы Ревельское Городское Общественное Управленіе беретъ на себя; относительно содержанія въ порядкѣ улицъ и тротуаровъ наслѣдственный арендаторъ обязанъ подчиниться общимъ обязательнымъ постановленіямъ, какъ бы онъ былъ собственникомъ участка. Съ издержекъ по устройству улицъ, тротуаровъ, водопровода и канализаціи наслѣдственный арендаторъ обязанъ платить пропорціонально величинѣ своего участка пять процентовъ роста и 1% ежегодно въ фондъ погашенія, пока, такимъ образомъ, эти расходы города не будутъ сполна возмѣщены. Эти платежи вносятся арендаторомъ въ городскую кассу за каждыя три мѣсяца въ послѣдніе дни календарныхъ четвертей

года. Просрочки взимается 1 коп. съ рубля за каждый просрочный мѣсяць, причемъ 10 дней просрочки считается за мѣсяць.

Расходы по культуртехническимъ, межевымъ и планировочнымъ работамъ распредѣляются въ отдѣльныхъ наслѣдственно-арендныхъ урочищахъ на отдѣльныя парцеллы пропорціонально величинѣ ихъ и уплачиваются единовременно при утверженіи парцеллъ за арендаторами.

§ 5. Наслѣдственной аренды уплачивается Городскому Управленію 10 коп. въ годъ съ каждой квадратной сажени наслѣдственно-аренднаго участка, не включая въ него улицъ и другихъ мѣстъ общественнаго пользованія. Городское Общественное Управленіе вправѣ увеличить арендную плату черезъ каждые 25 лѣтъ на одну копейку съ квадратной сажени. Арендная плата вносится въ городскую кассу по полугодно, не позже 15 марта и 15 сентября; просрочки взимается 1 коп. съ рубля за каждый просроченный мѣсяць, причемъ 10 дней просрочки считается за мѣсяць.

§ 6. Наслѣдственный арендаторъ*) вправѣ отчудить права наслѣдственной аренды по частямъ участка только въ предѣлахъ парцеллъ, согласно распланировкѣ, утвержденной Городскимъ Управленіемъ. Отчужденію застроенныхъ парцеллъ должна предшествовать оцѣнка со стороны Городской Управы, при чемъ городъ имѣетъ право, въ случаѣ состоявшагося отчужденія, взимать единовременно въ свою пользу 5⁰/₁₀ съ оцѣненной стоимости отчужденнаго участка; эта плата обязательно вносится до выдачи Управою акта объ оцѣнкѣ.

§ 7. Всѣ государственныя и общественныя подати и повинности, какъ существующія, такъ и впредь устанавливаемыя, съ наслѣдственно-аренднаго участка и возведенныхъ на немъ зданій обязаны уплачивать наслѣдственный арендаторъ.

§ 8. По частямъ арендаторъ*) можетъ уступить одному и тому-же лицу не болѣе двухъ парцеллъ.

§ 9. На сдаваемомъ городомъ участкѣ разрѣшается возводить постройки не болѣе чѣмъ въ два этажа. Лицевыя постройки могутъ быть возводимы не ближе 2 сажень отъ передней границы

*) Въ предположеніи, что болѣе крупныя участки будутъ отданы строительнымъ общеплезнымъ товариществамъ.

участка. Свободное пространство отъ передней границы до фасадной линіи должно быть обращено въ благоустроенный палисадникъ, огороженный опредѣленнаго типа рѣшеткой.

§ 10. Жилыя постройки могутъ быть возводимы лишь съ отступленіями: отъ лѣвой межи не менѣе чѣмъ на 4 сажени, а отъ правой не менѣе, чѣмъ на 2 саж. отъ сосѣдняго участка.

§ 11. Застраиваемая площадь каждой парцеллы не должна составлять болѣе $\frac{1}{3}$ всего его пространства, при чемъ жилыя постройки не должны занимать болѣе $\frac{1}{4}$ площади участка.

§. 12. Незастроенная площадь каждаго участка, за исключеніемъ двора и палисадника, предназначается для устройства сада или огорода.

§ 13. На парцеллахъ, за исключеніемъ получившихъ, въ виду особыхъ уважительныхъ обстоятельствъ, на то разрѣшеніе отъ Управы дозволяется сдавать внаймы не болѣе 6 квартиръ.

§ 14. Фасады возводимыхъ на наслѣдственно-арендныхъ участкахъ жилыхъ построекъ обязательно подлежатъ одобренію городской Управы; съ цѣлью же улучшенія квартиръ въ санитарномъ отношеніи Управа вправѣ отказать въ утвержденіи плана жилой постройки, если площадь оконъ меньше $\frac{1}{10}$ площади пола, высота жилого этажа менѣе 4 аршинъ и не имѣется теплаго клозета.

§ 15. Безъ особаго на всякій отдѣльный случай разрѣшенія Управы наслѣдственный арендаторъ не вправѣ открывать въ возведенныхъ на наслѣдственно-арендномъ участкѣ зданіяхъ какія либо торговыя заведенія.

РАПОРТЪ

испр. обяз. управляющаго городскими имѣніями.

Господину Городскому Головъ.

Вслѣдствіе устнаго порученія Вашего отъ мая 8 дня с. г. относительно составленія проекта приведенія городскихъ земельныхъ урочищъ, именно, въ Варсаалликъ, Лиллепъ, части имѣнія Феть, участковъ свободныхъ земель въ Немме и Цигелькошелѣ въ селитебную годность, честь имѣю донести до свѣдѣнія Вашего слѣдующее:

Нивеллировочныя работы на урочищахъ Варсаалликъ и Лиллепъ начаты уже съ конца апрѣля землемѣромъ Ноккуромъ, кому, по распоряженію хозяйственной Комиссіи отъ 24 апрѣля с. г., и было поручено производство нивеллировки, составленіе нивеллировочнаго плана и проекта осушительной сѣти изъ смѣтныхъ суммъ, съ условіемъ, дабы эти работы были закончены къ 1 іюля с. г.

Такой же планъ съ участка, принадлежащаго къ имѣнію Феть, составленъ уже въ прошломъ году.

Нивеллировочныя работы на участкахъ Варсаалликъ и Лиллепъ въ настоящее время въ полномъ ходу и закончатся въ срединѣ іюня или позже всего 1 іюля с. г.

Вслѣдствіе неотложности до наступленія морозовъ закончить весь циклъ культуртехническихъ работъ, а равно и работъ планировочныхъ и во избѣжаніе перерыва начатаго дѣла, слѣдуетъ немедленно приступить къ дальнѣйшему.

Сущность и порядокъ дальнѣйшихъ работъ,

подраздѣляемыхъ на двѣ категоріи, состоитъ въ слѣдующемъ:

Первая категорія работъ состоитъ въ прокладкѣ въ натурѣ дренажно-осушительной сѣти съ двумя магистральями, впадающими въ море, въ выемкѣ земли изъ канавъ цѣлой системы осушенія, въ прокладкѣ дренажныхъ трубъ и засыпкѣ ихъ снова землею.

Не имѣя подъ руками еще за незаконченностію точнаго плана культуртехническихъ работъ, въ основу оцѣнки стоимости предпріятія приходится брать круговую десятину, что, собственно говоря, приводитъ къ однимъ и тѣмъ же результатамъ. Окончательная осушка одной десятины такой земли, каковую по физико-географическимъ свойствамъ представляютъ собою урочища Варсаалликъ, Лиллельъ и часть имѣнія Феть, обойдется 70 рублей, включая въ этотъ счетъ и вознагражденіе на наемъ технического надсмотрщика. Общая площадь осушаемой земли равняется 170 десятинамъ; слѣдовательно, стоимость всѣхъ осушительныхъ работъ будетъ городу стоить 11.900, или круглымъ числомъ 12.000 рублей.

Вторая категорія работъ состоитъ въ установкѣ въ натурѣ границъ участковъ, улицъ, скверовъ по плану, имѣющемуся уже у Планировочной Комиссіи. Смѣта этихъ работъ отдѣльно составлена Межевымъ Отдѣломъ.

Что же касается вопроса объ оплатѣ городу понесенныхъ расходовъ, то онъ рѣшается на основаніи слѣдующихъ данныхъ:

Урочище Варсаалликъ, съ площадью 74 десятины, Лиллельъ — 61 десят., часть имѣнія Феть 35 десят. и, если сюда же отнести и участокъ въ Немме (Синія Горы) въ 15 десят., также уже распланированный на 72 участка, и участки въ Цигельскопелѣ въ 26 десят., то общая площадь городскихъ земель, приводимыхъ въ селитебную годность, равняется 211 десятинамъ или 506.400 квадр. саженямъ. Высчитавъ изъ этого количества 15 % площади, занимаемой улицами, скверами и площадями, рентабельной земли останется 179 десят. или 429.600 квадр. саж. Расчитывая, при условіи проведенія къ симъ участкамъ электрическаго трамвая, на 10 коп. арендной

платы въ годъ, тогда ежегодно, регулярнаго поступленія въ городскую кассу будетъ 42.960 рублей.

Въ качествѣ иллюстраціи приведена нижеслѣдующая таблица, показывающая взаимныя отношенія доходности въ зависимости оттого, будетъ ли земля эта продана или отдана въ аренду:

| Продажная цѣна за 1 кв. саж., руб. | Выручаемый капиталъ Руб. | % деньги съ выручаемаго капитала (Ежегодный доходъ) Руб. | Арендная плата по 10 коп. за квадрат. саж. | Отношенія обоеихъ видовъ доходности. |
|------------------------------------|--------------------------|--|--|--------------------------------------|
| 5 | 2.248.000 | 112.400 | — | 2,5:1 |
| 4 | 1.718.400 | 85.840 | — | 2:1 |
| 3 | 1.288.800 | 64.440 | — | 1,5:1 |
| 2 | 859.200 | 42.960 | 42.068 | 1:1 |
| 1 | 429.600 | 21.480 | — | 1:2 |

Слѣдовательно, полная гармонія двухъ принциповъ капитализаціи вышеупомянутыхъ городскихъ земель будетъ имѣться на лицо тогда, если взимать по 10 коп. аренды съ каждой квадратной сажени или же отчудить эту землю по 2 рубля за квадрат. сажень. Само собой разумѣется, при отдачѣ въ наследственную аренду по истеченіи аренднаго срока земля возвратится снова во владѣніе города, тогда какъ при отчужденіи городъ перестаетъ быть хозяиномъ положенія, пользуясь исключительно только капиталомъ или $\frac{1}{10}$ $\frac{1}{10}$ съ онаго.

Во всякомъ случаѣ, если городское управленіе отдастъ вышеупомянутые участки земли въ наследственную аренду, оставивъ за собой право собственн. на нихъ, то чрезъ эту операцію доходность упомянутыхъ земель увеличится 16 разъ, имѣя въ виду то, что за послѣдніе пять лѣтъ эти земли приносили городу дохода не болѣе 2500 рублей въ видѣ ежегодной арендной платы, между тѣмъ какъ наследственной аренды городъ имѣетъ возможность получить болѣе 40 тысячъ рублей въ годъ и такъ увеличить дѣйствительно цѣнность своей недвижимости съ 50.000 рублей на 859.200 рублей.

Кромѣ дохода въ видѣ регулярныхъ арендныхъ поступленій, городъ можетъ, въ связи съ развитіемъ расселенія жителей, расширить и другія статьи собственнаго хозяйства, какъ то: продажу плиты изъ своей каменеломни, глины и песку, а также начать выгодную эксплуатацію электрическаго трамвая и проч.

Вышеназванныя осушительныя и планировочныя работы необходимо предпринять во что бы ни стало въ самомъ непродолжительномъ времени, ибо срокъ аренды Лиллепъ и участка изъ имѣнія Феть кончается весной 1915 года, а Варсаалликъ весной 1916, однако къ переходу въ руки города этого урочища къ веснѣ 1915 г. препятствій также не имѣется.

№ 72.

Городъ Ревель,
15 мая 1914 г.

Исполн. об. управляющаго городскими имѣніями

Александръ Луксепъ.

Рапортъ Землемѣра-ревизора.

Господину Городскому Головѣ.

Согласно Вашему устному порученію отъ 8-го мая с. г. представляю при семъ смѣты на производство землемѣрныхъ работъ по планировкѣ и парцелляціи нижеперечисленныхъ городскихъ земельныхъ участковъ:

- 1) Въ Лиллепѣ и Варсаалликѣ, и участка имѣнія Фетъ,
- 2) на Синихъ Горахъ,
- 3) а) между портомъ Петра I и судостроительными заводами Русскаго Об-ва и Бекеръ,
б) между Цигельскопшельскимъ кладбищемъ, Бекеромъ и дачами на берегу Цигельскопшельской бухты.

По поводу предстоящихъ въ означенныхъ земельныхъ участкахъ землемѣрныхъ работъ имѣю доложить, что на участкахъ Лиллепѣ и Варсаалликѣ Управленіемъ городскихъ имѣній уже заканчивается работа по составленію топографическаго плана въ цѣляхъ дренированія мѣстности. Такую же работу слѣдовало бы произвести на участкѣ за Цигельскопшельскимъ кладбищемъ, но въ участкахъ, помянутыхъ выше въ пунктахъ 2 и 3, лит. а, таковыхъ работъ нѣтъ необходимости производить т. к. тамъ почва въ осушеніи не нуждается.

На участки въ Цигельскопшелѣ и на Синихъ Горахъ составлены сокращенныя смѣты, исходя изъ расходовъ, перечисленныхъ по подробной смѣтѣ Варсаалликѣ и Лиллепѣ съ уменьшеніемъ расходовъ пропорціонально величинѣ участковъ.

Землемѣръ-ревизоръ П. Пятсъ.

I. СМѢТА

землѣрныхъ работъ въ урочищахъ Лиллепъ и Варсаалликъ и въ участкѣ земли, выдѣленномъ изъ имѣнія Фегъ.

A. Предварительныя работы.

| | |
|--|-------------------|
| I. Съёмка окружной межи урочищъ, протяженіемъ около 12 верстъ, потребуеть расходовъ: | |
| а) технику за $12 : 2 = 6$ дн. работы по инструментальному обходу окружной межи à 10 руб. $10 \times 6 =$ | 60 р. — к. |
| б) 6 рабочимъ при съёмкѣ окружной межи за 6 дней à 1, 5, $1,5 \times 6 \times 6 =$ | 54 „ — „ |
| в) стоимость признаковъ по окружной межѣ дачнаго поселка на протяженіи 12 верстъ à 10 призн. на версту, $10 \times 12 = 120$ признаковъ, при стоимости 1 признака съ доставкой 1,5 руб., $1,5 \text{ р. } 120 =$ | 180 „ — „ |
| г) технику при установкѣ 10 признаковъ въ день за 12 дней | 120 „ — „ |
| д) рабочимъ по уст. 3 признаковъ, въ день на рабочаго $120 : 3 = 40$ рабочихъ à 1,5 $1,5 \times 40 =$ | 60 „ — „ |
| | <hr/> 474 р. — к. |
| II. Съёмка ситуации на протяженіи 200 десятинъ à 20 въ день: | |
| а) технику за $200 : 20 = 10$ дней à 10 руб., $10 \times 10 =$ | 100 р. — к. |
| б) 6 рабочимъ за 20 дней à 1,5 $1,5 \times 6 \times 20 =$ | 180 „ — „ |
| в) вѣшки, кольшки и прочіе матеріалы | 20 „ — „ |
| | <hr/> 300 р. — к. |
| III. Составленіе плана всего дачнаго поселка въ масшт. 1/2100: | |
| а) технику за вычисленія и накладку плана въ масштабѣ 25 | |

| | |
|--|-------------------|
| саж. въ дюйм., за 60 дней. ра- боту à 10 р., $10 \times 60 =$ | 600 р. — к. |
| б) чертежнику за 40 дневн. ра- боту à 3 р., $3 \times 40 =$ | 120 „ — „ |
| в) бумага, абриса и прочіе мате- ріалы | 25 „ — „ |
| | <hr/> 745 р. — к. |

IV. Составленіе плана окружной ме-
жи съ обозначеніемъ существую-
щихъ дорогъ и овраговъ для про-
екта парцелляціи въ масштабѣ
1/210:

| | |
|--|-------------------|
| а) накладка плана на 45 листахъ, формата 30 дюймовъ на 30 за 75 дней, $10 \times 75 =$ | 750 р. — к. |
| б) чертежнику за 45 дней à 3 р., $3 \times 45 =$ | 135 „ — „ |
| в) стоимость матеріаловъ | 50 „ — „ |
| | <hr/> 935 р. — к. |

V. Установка 3 дополнительныхъ
пунктовъ тригонометрической сѣ-
ти (2-хъ на обрывѣ Лаксберга и
1 въ народномъ паркѣ на берегу
рѣчки Бригитовки):

| | |
|---|--------------------|
| а) за 15 дней измѣрительныхъ и вычислительныхъ работъ технику по 10 руб., $10 \times 15 =$ | 150 р. — к. |
| б) 3 рабочимъ въ продолженіе 5 дней à 1,5 р., $1,5 \times 3 \times 5 =$. | 22 „ 25 „ |
| в) стоимость 3 знаковъ, подзем- наго и надземнаго à 30, $30 \times 3 =$ | 90 „ — „ |
| г) привозка матеріаловъ для зна- ковъ à 4,5 р., $4,5 \times 6 =$ | 27 „ — „ |
| д) 6 рабочимъ по установкѣ зна- ковъ за 9 дней à 1,5 руб., $1,5 \text{ р.} \times 6 \times 9 =$ | 81 „ — „ |
| г) технику за установку знаковъ за 6 дн., $10 \times 6 =$ | 60 „ — „ |
| | <hr/> 430 р. 25 к. |

VI. Устройство полигонометрической съѣти на протяженіи 16 верстъ:

| | |
|--|------------------------|
| а) технику за полевую и вычислительную работу при 5 полигонометр. знакахъ на версту, времени 4 дня, а на 16 верст. ст., $16 \times 4 = 54$ дня, а расход. $10 \times 54 =$ | 540 р. — к. |
| б) 6 рабочимъ за $54 : 2 = 27$ дней $1,5 \times 6 \times 27 =$ | 243 „ — „ |
| в) полигонометрическихъ знаковъ 2-хъ типовъ, считая на 16 вер. $(5 \times 16) = 90$ знаковъ, 20 знаковъ по 5 р., $5 \times 20 = .$ 70 знак. по 2,50, $2,50 \times 70 = .$ | 100 „ — „ 175 „ — „ |
| г) доставка знаковъ по 5 на подводу, $90 : 5 = 18$ подводамъ по а 4,50, $4,50 \times 18 =$ | 81 „ — „ |
| д) технику за установку знаковъ въ день, за 18 дней 10 р. $\times 18 =$ | 180 „ — „ |
| е) 3 рабочимъ за 18 дней по установкѣ знаковъ $1,5 \times 3 \times 18 =$ | 81 „ — „ |
| | <hr/> 1400 р. — к. |

Б. Планировка.

I. Проектированіе 57 кварталовъ по плану въ масштабѣ 1/210:

| | |
|---|-------------|
| а) технику по 5 руб. за кварталъ $5 \text{ р.} \times 57 =$ | 285 р. — к. |
|---|-------------|

II. Перенесеніе кварталовъ въ натуру:

| | |
|---|-------------|
| а) технику за прокладку 2-хъ сторонъ улицъ на протяженіи 34 вер. 2 вер. по 2 версты въ день, т. е. за $(38 : 2) = 34$ дня 10 р. $\times 34 =$ | 340 р. — к. |
| б) рабочимъ, $1,5 \text{ р.} \times 6 \times 34 = .$ | 306 „ — „ |
| в) стоимость бетонныхъ столбовъ 5 знаковъ на кварталъ, т. е. $57 \times 5 = 285$ столбовъ по 1 руб. съ доставкой | 285 „ — „ |
| г) рабочимъ при установкѣ зна- | |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| ковъ, по 10 на рабоч., 285 : 10 | |
| = 28,5 руб., 1,5 р. × 28,5 = | 42 „ 70 „ |
| д) технику, наблюдающему за по- | |
| становкою знаковъ съ 3 рабо- | |
| чими, въ продолженіе 28 : 3 | |
| = 9,5 дн. à 10 руб. = . . . | 95 „ — „ |
| | <hr/> |
| | 1068 р. 70 к. |

В. Парцелляція участка.

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| I. Проектирование на планѣ: | |
| а) технику за 550 уч. по 1 руб. | |
| за участковъ | 550 р. — к. |
| б) ему же за проектир. парковъ | |
| и дорожекъ 9 кварт. по 10 р. . | 90 „ — „ |
| | <hr/> |
| | 640 р. — к. |
| II. Выполнение проекта въ натурѣ: | |
| а) технику за прокладку и измѣ- | |
| реніе участковъ, считая стор. | |
| уч. = 80 саж. всего 80 × 550 | |
| = 44000 саж. или 88 вер. при | |
| прохожденіи въ день 2 верстъ | |
| за 88 : 2 = 44 дня à 10 руб., | |
| 10 × 44 = | 440 р. — к. |
| б) 6 рабочимъ за 44 дня, 1,5 р. × | |
| 6 × 44 = | 396 „ — „ |
| в) стоимость признаковъ, считая | |
| по 3 на уч. при цѣнѣ 1 при- | |
| знака съ доставкой и установ- | |
| кой въ 1 рубль, имѣемъ 1 руб. | |
| × 3 × 555 = | 1665 „ — „ |
| | <hr/> |
| | 2501 р. — к. |

Г. Изготовление плановъ участковъ въ 3 экземп-
лярахъ (на подклеенной бумагѣ).

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| а) технику за составленіе пла- | |
| новъ по 5 рублей за 3 экз. | |
| 5 × 555 = | 2775 р. — к. |
| б) стоимость матеріала 2 р. × 555 | 1110 „ — „ |
| | <hr/> |
| | 3885 р. — к. |

Д. Повѣрка работъ.

| | |
|---------------------------------|-------------|
| 1) технику за 20 дневную работу | |
| à 10 руб. = | 200 р. — к. |

| | |
|--|--------------------------|
| 2) 6 рабочимъ въ продолженіе 20 дней по à 1,5 руб., $1,5 \times 6 \times 20 =$ | 180 „ — „ |
| 3) расходъ на подводы à 5,5 руб. $\times 20 =$ | 100 „ — „ 480 р. — к. |

Общій расходъ по пунктамъ:

| | |
|------------|----------------|
| А. | 4194 р. 25 к. |
| Б. | 1353 „ 70 „ |
| В. | 2641 „ — „ |
| Г. | 3885 „ — „ |
| Д. | 480 „ — „ |
| Всего | 12643 р. 95 к. |

II. СМѢТА

землемѣрныхъ работъ по участкамъ въ Цигельскоппелѣ.

| | |
|--|---------------|
| 1) Съемка окружной межи на протяженіи 6 верстъ и составленіе плана въ масштабѣ 1/210 | 459 р. 75 к. |
| 2) Опредѣленіе по способу Потенота 3-хъ постоянныхъ пунктовъ съѣти à 35 руб. | 105 „ — „ |
| 3) Полигонометрическая съѣть | 157 „ 50 „ |
| 4) Вычисленіе и проектирован. кварталовъ въ натурѣ | 262 „ 36 „ |
| 5) Проектир. селитебныхъ участковъ и вычисленіе проекта въ натурѣ | 764 „ 10 „ |
| 6) Стоимость признаковъ и матеріаловъ | 60 „ — „ |
| 7) Составленіе 135 плановъ въ 3-хъ экземплярахъ | 675 „ — „ |
| 8) Повѣрка работъ | 54 „ — „ |
| Итого | 2537 р. 71 к. |

III. СМѢТА

работъ по участку На Синихъ Горахъ.

| | |
|--|---------------|
| 1) Съемка окружной межи на протяженіи 2,5 вер. и составленіе плана въ масштабѣ 1/210 | 226 р. 57 к. |
| 2) За установку 2 знаковъ, привязанныхъ по способу Потенота | 70 « — « |
| 3) Полигонометрическая сѣть | 90 „ — „ |
| 4) Вычисленіе и проектирован. кварталовъ въ натурѣ | 206 „ 14 „ |
| 5) Проектированіе селитебн. участковъ и вычисленіе проекта въ натурѣ | 407 „ 52 „ |
| 6) Стоимость признаковъ и матеріала | 60 „ — „ |
| 7) Составленіе 72 плановъ въ 3-хъ экзempl. | 360 „ — „ |
| 8) Повѣрка работъ | 30 „ 98 „ |
| Итого | 1451 р. 58 к. |

Проектъ устава

Ревельск. Товарищества на паяхъ „Городъ-садъ“.

I. Цѣль учрежденія Товарищества, права и обязанности его и отвѣтственность.

§ 1. Ревельское Товарищество на паяхъ «Городъ-садъ» учреждается въ г. Ревелѣ съ цѣлью: 1) устройства на территоріи города Ревеля и на принадлежащихъ послѣднему земляхъ внѣ городской черты—городскихъ поселеній (городовъ-садовъ) съ здоровыми и удобными жилищами, 2) оказанія всякаго рода содѣйствія своимъ членамъ при приобрѣтеніи въ собственность квартиръ или недвижимыхъ имуществъ, необходимыхъ для устройства таковыхъ жилищъ, и 3) для проведенія мѣръ благоустройства въ утраиваемыхъ при содѣйствіи Товарищества поселкахъ (городахъ-садахъ).

Примѣчаніе 1. Учредитель товарищества: Ревельское Городское Общественное Управленіе.

Примѣчаніе 2. Передача учредителемъ другимъ лицамъ своихъ правъ и обязанностей по Товариществу и присоединеніе новыхъ учредителей допускается не иначе, какъ съ разрѣшенія Министра Торговли и Промышленности.

Примѣчаніе 3. При Товариществѣ могутъ быть съ надлежащаго разрѣшенія и съ соблюденіемъ существующихъ постановленій, организуемы учрежденія, имѣющія цѣлью улучшеніе экономическихъ условій жизни членовъ Товарищества.

§ 2. Для достиженія указанной (§ 1) цѣли

Товариществу предоставляется право, съ соблюденіемъ существующихъ законовъ, постановленій и правъ частныхъ лицъ, приобрѣтать въ собственность или срочное владѣніе и пользованіе соотвѣтствующія цѣли Товарищества движимыя и недвижимыя имущества, возводитъ необходимыя для Товарищества промышленныя и торговыя предпріятія, упорядочить сообщеніе съ устроенными товариществомъ поселеніями, производитъ посредническія операціи, относящіяся къ домовладѣлію, а именно: по приобрѣтенію недвижимостей, устройству и содержанию домовъ въ порядкѣ, по изготовленію плановъ и составленію смѣтъ на постройки, по сохраненію домовъ и управленію ими, проводитъ мѣры благоустройства въ устраиваемыхъ при содѣйствіи товарищества поселеніяхъ, а также доставляютъ необходимый членамъ кредитъ, принимать на себя обязательства, искать и отвѣчать на судѣ и имѣть свою печать.

§ 3. Товарищество подчиняется относительно платежа повинностей, пошлинъ, гербовыхъ и другихъ общихъ и мѣстныхъ сборовъ всѣмъ постановленіямъ и правиламъ, какъ нынѣ дѣйствующимъ въ Имперіи, такъ и тѣмъ, кои будутъ впредь изданы.

§ 4. При возведеніи своихъ построекъ Товарищество подчиняется всѣмъ существующимъ правиламъ и техническому надзору, наравнѣ съ прочими владѣльцами частныхъ строеній.

§ 5. Товарищество открываетъ свои дѣйствія не прежде, какъ по вступленіи въ него 30 членовъ. Если въ теченіе двухъ лѣтъ послѣ распубликованія устава Товарищество не откроетъ своихъ дѣйствій, то оно считается несостоявшимся.

§ 6. Объ открытіи дѣйствій Товарищества или же о томъ, что оно не состоялось (§ 5), въ первомъ случаѣ правленіе, а въ послѣднемъ — учредительныя совѣдомляютъ Министра Торговли и Промышленности и публикуютъ въ «Вѣстникъ Финансовъ, Промышленности и Торговли» и въ мѣстныхъ газетахъ.

§ 7. Имущественная отвѣтственность Товарищества по принятымъ имъ на себя обязательствамъ ограничивается всѣмъ принадлежащимъ ему движимымъ и недвижимымъ имуществомъ и капиталами, а потому члены Товарищества никакимъ до-

полнительнымъ взносамъ по обязательствамъ Товарищества не подлежатъ.

II. Составъ Товарищества, права и обязанности его членовъ.

§ 8. Членами Товарищества могутъ быть совершеннолѣтнія лица обоюго пола, всѣхъ званій и состояній, а равно различныя сословныя, общественныя и частныя учрежденія и юридическія лица, пріобрѣвшія одинъ или нѣсколько паевъ Товарищества.

Примѣчаніе. Въ составъ Товарищества не допускаются: а) учащіеся въ учебныхъ заведеніяхъ; б) состоящіе на дѣйствительной службѣ нижніе воинскіе чины и юнкера, в) лица, подвергшіяся ограниченію правъ по суду и г) лица правоспособность коихъ ограничена въ пріобрѣтеніи недвижимой собственности въ районѣ дѣятельности Товарищества.

§ 9. При вступленіи въ Товарищество каждый членъ уплачиваетъ: 1) вступной взносъ въ размѣрѣ одного рубля на каждый пай и 2) пай въ размѣрѣ 100 рублей.

Примѣчаніе 1. Размѣръ вступного взноса можетъ быть измѣняемъ по постановленію общаго собранія. Вступные взносы не подлежатъ возвращенію членамъ при выбытіи изъ Товарищества.

Примѣчаніе 2. Уплата паевъ можетъ быть разсрочка по постановленію общаго собранія, причемъ права, предоставляемые паемъ, пріобрѣтаются лишь по полной его оплатѣ.

§ 10. Первоначально Товарищество составляется изъ 3 представителей, избранныхъ Ревельской Городской Управой въ качествѣ учредительницы Товарищества, и приглашенныхъ послѣдними лицъ. Дальнѣйшій пріемъ новыхъ членовъ производится совѣтомъ Товарищества.

§ 11. Число паевъ, коими можетъ владѣть одно лицо, опредѣляется общимъ собраніемъ.

§ 12. Каждому члену при вступленіи въ Товарищество выдается правленіемъ, за установленную общимъ собраніемъ плату, экземпляръ настоящаго устава и расчетная книжка, въ которую записываются сдѣланные членомъ денежныя взносы, причитающіяся на его долю дивидендъ на пай, а

также все полученные имъ изъ кассы Товарищества выдачи.

§ 13. Каждый членъ является отвѣтственнымъ по обязательствамъ Товарищества только въ размѣрѣ суммы принадлежащихъ ему паевъ.

§ 14. Принадлежащія членамъ Товарищества пая могутъ быть передаваемы другимъ лицамъ, отвѣчающимъ требованіямъ § 8, а также учрежденіямъ, лишь съ разрѣшенія правленія Товарищества. Въ случаѣ передачи пая постороннему лицу, послѣднее обязано уплатить вступной взносъ.

§ 15. Въ случаѣ неисправности во взносѣ причитающагося Товариществу платежей, нарушенія настоящаго устава или вреда, причиняемаго интересамъ Товарищества, членъ Товарищества можетъ быть по представленію правленія, исключаемъ общимъ собраніемъ изъ состава Товарищества.

§ 16. Исключение членовъ можетъ послѣдовать лишь по постановленію общаго собранія въ присутствіи не менѣе двухъ третьей общаго числа членовъ, большинствомъ двухъ третей голосовъ, закрытою баллотировкою. При этомъ общее собраніе, по желанію исключаемаго, обязано предварительно выслушать все приводимыя имъ въ свое оправданіе объясненія.

§ 17. Членамъ, какъ исключеннымъ, такъ и добровольно выбывающимъ изъ Товарищества, принадлежащія имъ паевые взносы съ причитающейся прибылью возвращаются правленіемъ по поданному ими заявленію, не позже шести мѣсяцевъ по утвержденіи общимъ собраніемъ отчета за текущій операционный годъ и не иначе, какъ по окончаніи всехъ расчетовъ съ Товариществомъ и по уплатѣ могущихъ пасть на выбывающихъ убытковъ Товарищества.

§ 18. Члены, какъ добровольно выбывшіе, такъ и исключенные за неисправность платежей, могутъ быть принимаемы вновь въ Товарищество со внесеніемъ вступного взноса; исключенные же по другимъ причинамъ въ число членовъ Товарищества ни въ какомъ случаѣ вновь не принимаются.

§ 19. Въ случаѣ утраты паевъ, владѣлецъ ихъ заявляетъ о томъ правленію письменно. Послѣднее, произведя за его счетъ троекратныя публикаціи объ утратѣ въ изданіяхъ, указанныхъ въ § 6, выдаетъ

ему, по истеченіи шести мѣсяцевъ со дня публи-
каціи, новые паи за прежними нумерами, съ отмѣт-
кою на нихъ, что они выданы взаменъ утраченныхъ.

Примѣчаніе. О выдачѣ дивиденда прав-
леніемъ дѣлается отмѣтка на самыхъ паяхъ.

§ 20. Въ случаѣ смерти члена, всѣ принадле-
жащія ему паевые взносы съ причитающейся ему
прибылью выдаются его наслѣдникамъ на тѣхъ же
основаніяхъ, какъ и добровольно выбывающимъ
членамъ.

III. Средства Товарищества.

§ 21. Средства Товарищества составляютъ ка-
питалы оборотный и запасный.

§ 22. Оборотный капиталъ образуется изъ член-
скихъ паевъ, займовъ, заключаемыхъ правленіемъ
Товарищества, по уполномочію общаго собранія
членовъ или уполномоченныхъ, и добровольныхъ
вкладовъ членовъ Товарищества, вносимыхъ ими
на условіяхъ, опредѣляемыхъ общимъ собраніемъ,
и служить для операцій и текущихъ расходовъ То-
варищества. Для усиленія оборотныхъ средствъ,
въ случаѣ надобности, общимъ собраніемъ могутъ
быть производимы ежегодныя отчисленія изъ чистой
прибыли Товарищества (§ 63).

Примѣчаніе. Общая сумма заключаемыхъ
Товариществомъ для оборотнаго капитала займовъ,
не обеспеченныхъ залогомъ недвижимостей То-
варищества, не должна превышать суммы паевыхъ и
вступныхъ взносов членовъ Товарищества.

§ 23. Запасный капиталъ образуется: а) изъ
вступныхъ взносов членовъ Товарищества (§ 9);
б) изъ процентныхъ (не менѣе 10%) отчисленій отъ
прибылей по операціямъ Товарищества, производи-
мыхъ ежегодно впредь до достиженія запаснымъ ка-
питаломъ суммы, опредѣленной общимъ собраніемъ
членовъ или уполномоченныхъ (§ 63); изъ суммъ,
вырученныхъ отъ продажи уставовъ Товарищества
и расчетныхъ книжекъ (§ 12); г) изъ процентовъ
на запасный капиталъ, и д) изъ другихъ случай-
ныхъ поступленій. Обязательное отчисленіе воз-
обновляется, если часть запаснаго капитала бу-
детъ израсходована.

§ 24. Запасный капиталъ предназначается на
пополненіе могущихъ произойти по операціямъ То-

варищества убытковъ, а также на приобрѣтеніе необходимыхъ для цѣлей Товарищества недвижимыхъ имуществъ, и можетъ быть расходуемъ, согласно назначенію, не иначе, какъ по постановленіямъ общаго собранія членовъ или уполномоченныхъ.

§ 25. Запасный капиталъ обращается, по постановленію общаго собранія, въ государственныя или гарантированныя Правительствомъ процентныя бумаги, или же въ облигаціи городскихъ кредитныхъ обществъ или закладные листы земельныхъ банковъ или хранится въ учрежденіяхъ Государственнаго Банка, и также въ Ревельскомъ городскомъ банкѣ. Свободныя суммы оборотнаго капитала могутъ быть помѣщаемы на текущій счетъ въ одно изъ кредитныхъ учрежденій на имя Товарищества, для приращенія изъ процентовъ.

IV. Управление дѣлами Товарищества.

§ 26. Дѣлами Товарищества завѣдываютъ: а) общее собраніе членовъ или уполномоченныхъ, б) совѣтъ и в) правленіе.

А. Общія собранія.

§ 27. Если число членовъ Товарищества не превышаетъ 450, то управленіе его дѣлами принадлежитъ общему собранію членовъ. Когда же число членовъ превыситъ указанную цифру, тогда общему собранію предоставляется постановить объ образованіи, взамѣнъ общаго собранія, собранія уполномоченныхъ отъ членовъ Товарищества, о чемъ правленіе доноситъ Министру Торговли и Промышленности.

§ 28. Уполномоченные и кандидаты къ нимъ избираются въ общемъ собраніи срокомъ на три года изъ среды всѣхъ членовъ Товарищества, по запискамъ, порядокъ составленія и подачи которыхъ опредѣляется въ инструкціи, утвержденной общимъ собраніемъ. Уполномоченные избираются по одному на каждые 15, а кандидаты — по одному на каждые 30 членовъ Товарищества. Кандидаты замѣщаютъ уполномоченныхъ примѣнительно къ порядку, указанному въ § 46.

§ 29. Общія собранія членовъ или уполномо-

ченныхъ бываютъ обыкновенныя и чрезвычайныя. Обыкновенныя собранія созываются правленіемъ ежегодно, не позже марта мѣсяца, для разсмотрѣнія и утвержденія отчета и баланса за истекшій годъ, смѣты расходовъ и плана дѣйствій на наступившій годъ, а равно для избранія членовъ правленія, совѣта и ревизіонной комиссіи и кандидатовъ къ нимъ. Въ сихъ собраніяхъ обсуждаются и рѣшаются также и другія дѣла, превышающія власть правленія и совѣта, или тѣ, кои будутъ предложены совѣтомъ или правленіемъ общему собранію.

§ 30. Чрезвычайныя собранія созываются правленіемъ по собственному его усмотрѣнію, по требованію совѣта и ревизіонной комиссіи, или по заявленію не менѣе одной четвертой части всѣхъ членовъ или уполномоченныхъ Товарищества. Такое требованіе совѣта, ревизіонной комиссіи или членовъ Товарищества о созывѣ чрезвычайнаго общаго собранія приводится въ исполненіе правленіемъ не позже одного мѣсяца по заявленію онаго.

Примѣчаніе. Первое общее собраніе созывается по утвержденіи устава Товарищества избранными Ревельской Городской Управой учредителями онаго. Послѣдующія общія собранія созываются правленіемъ.

§ 31. Общее собраніе разрѣшаетъ, согласно сему уставу, всѣ вопросы, до дѣлъ Товарищества относящіеся, но непремѣнному вѣдѣнію его подлежатъ вопросы: объ опредѣленіи предметовъ и размѣра операцій Товарищества, о постройкѣ новыхъ домовъ, объ отчужденіи или залогѣ имуществъ, Товариществу принадлежащихъ, о заключеніи займовъ, исключеніи членовъ, устраненіи должностныхъ лицъ до истеченія срока ихъ службы, объ измѣненіи или дополненіи сего устава, а равно о закрытіи Товарищества и ликвидаціи его дѣлъ, причѣмъ въ семь послѣднемъ случѣ соблюдается порядокъ, указанный въ § 68.

Примѣчаніе. Въ случаѣ замѣны общаго собранія собраніемъ уполномоченныхъ, общее собраніе созывается для выбора уполномоченныхъ и ихъ кандидатовъ, а также для разсмотрѣнія вопроса о закрытіи Товарищества и ликвидаціи его дѣлъ.

§ 32. Каждый членъ Товарищества, не исклю-

чая учрежденій (§ 8), имѣющей отъ одного до десяти паевъ, пользуется въ общемъ собраніи правомъ одного голоса, отъ 10 до 20 паевъ — двумя голосами, отъ 20 до 30 паевъ — тремя голосами, отъ 30 до 40 паевъ — четырьмя голосами, отъ 40 и выше — пятью голосами. Право голоса можетъ быть передаваемо членомъ Товарищества по довѣренности другимъ членамъ, за исключеніемъ членовъ, состоящихъ на службѣ Товарищества по найму, или ближайшимъ, находящимися не далѣе второй степени родства, родственникамъ членовъ.

Примѣчаніе 1. Никто не можетъ быть представителемъ общихъ собраній по довѣренности болѣе, чѣмъ за одного члена Товарищества, и имѣть болѣе 8 голосовъ за себя лично и по довѣренности. Довѣренности могутъ быть составляемы домашнимъ порядкомъ и должны быть представлены собранію до начала засѣданія.

Примѣчаніе 2. Членъ, непосредственно заинтересованный въ какомъ-либо вопросѣ, касающемся Товарищества (по приобрѣтенію недвижимости, подрядѣ или поставкѣ для Товарищества и т. п.), не участвуетъ въ его рѣшеніи.

§ 33. О мѣстѣ и времени каждаго собранія, а также о предметахъ, подлежащихъ его обсужденію, правленіе уведомляетъ членовъ или уполномоченныхъ Товарищества, по крайней мѣрѣ, за двѣ недѣли повѣстками и дѣлаетъ публикаціи въ «Эстляндскихъ Губернскихъ Вѣдомостяхъ» и въ другихъ мѣстныхъ газетахъ, по опредѣленію общаго собранія; о томъ же правленіе доводитъ до свѣдѣнія мѣстнаго полицейскаго начальства и вѣвѣшиваетъ объявленія въ помѣщеніяхъ Товарищества.

Примѣчаніе. Въ собраніяхъ могутъ быть обсуждаемы лишь значащіяся въ публикаціяхъ вопросы, имѣющіе непосредственное отношеніе къ опредѣленной уставомъ дѣятельности Товарищества.

§ 34. Для дѣйствительности собраній требуется, чтобы въ оныя прибыло не менѣе $\frac{1}{5}$ всѣхъ членовъ или уполномоченныхъ Товарищества или чтобы явившіеся члены располагали $\frac{1}{4}$ всѣхъ голосовъ, а для рѣшенія вопросовъ: объ измѣненіи или дополненіи сего устава, устраненіи должностныхъ лицъ отъ должности до истеченія срока ихъ службы, исключеніи членовъ, приобрѣтеніи и отчужденіи не-

движимаго имущества, закрытіи Товарищества и ликвидаціи его дѣль, требуется присутствіе не менѣе $\frac{1}{2}$ всѣхъ членовъ или уполномоченныхъ Товарищества или возможность располагать въ собраніи $\frac{1}{2}$ всѣхъ голосовъ, принадлежащихъ членамъ Товарищества. Дѣла въ собраніяхъ рѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ, причемъ, въ случаѣ равенства голосовъ при открытой баллотировкѣ, голосъ предсѣдательствующаго даетъ перевѣсъ.

Примѣчаніе. Всѣ выборы въ собраніи, а равно исключеніе членовъ изъ состава Товарищества и устраненіе должностныхъ лицъ отъ службы производятся закрытою баллотировкою; во всѣхъ остальныхъ случаяхъ способъ подачи голосовъ опредѣляется самимъ общимъ собраніемъ.

§ 35. Если въ собраніе не явится опредѣленнаго въ § 34 числа лицъ или если при рѣшеніи дѣль въ собраніи не окажется достаточнаго числа голосовъ, то не далѣе, какъ черезъ двѣ недѣли созывается вторичное собраніе, которое считается законно состоявшимся, а рѣшеніе его окончательнымъ, независимо отъ числа членовъ, присутствовавшихъ въ собраніи, о чемъ правленіе обязано предварять въ самомъ приглашеніи на собраніе. Въ такомъ вторичномъ собраніи могутъ быть разсматриваемы лишь тѣ дѣла, которыя подлежали обсужденію и остались неразрѣшенными въ первомъ общемъ собраніи, причемъ дѣла эти рѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ. Рѣшенія, принятыя общимъ собраніемъ, обязательны для всѣхъ членовъ, какъ присутствовавшихъ, такъ и отсутствовавшихъ.

§ 36. Дѣла, подлежащія разсмотрѣнію въ собраніи, поступаютъ въ оное не иначе, какъ чрезъ посредство правленія, почему члены Товарищества, желающіе сдѣлать какое-либо предложеніе или заявленіе собранію, должны письменно обратиться съ онымъ въ правленіе не позже, какъ за двѣ недѣли до общаго собранія. Если предложеніе сдѣлано $\frac{1}{5}$ частью общаго числа членовъ, то правленіе обязано во всякомъ случаѣ представить такое предложеніе ближайшему собранію съ своимъ заключеніемъ.

§ 37. Общее собраніе избираетъ каждый разъ изъ своей среды предсѣдателя и секретаря, причемъ члены правленія, совѣта и ревизіонной комисіи не могутъ быть избираемы въ эти должности. До из-

бранія предсѣдателя его замѣняетъ въ общемъ собраніи предсѣдатель совѣта.

§ 38. Постановленія общихъ собраній членовъ или уполномоченныхъ удостовѣряются протоколами, подписываемыми предсѣдательствовавшимъ въ общемъ собраніи, секретаремъ, всѣми наличными въ собраніи членами правленія и тремя членами или уполномоченными изъ числа присутствующихъ, по избранію общаго собранія.

Б. Совѣтъ.

§ 39. Члены совѣта избираются общимъ собраніемъ членовъ или уполномоченныхъ изъ среды членовъ товарищества, срокомъ на три года, въ числѣ 12 лицъ и четырехъ къ нимъ кандидатовъ, при этомъ три члена совѣта входятъ въ него по выбору Ревельской Городской Управы.

П р и м ѣ ч а н і е. Третья часть избранныхъ самими Товариществомъ членовъ совѣта и кандидатовъ къ нимъ выбываетъ ежегодно: въ первые два года — по жребію, а впослѣдствіи — по очереди вступленія. Выбывшіе могутъ быть избираемы вновь. Управа избираетъ своихъ представителей въ совѣтъ также на три года, и къ нимъ на три года одного кандидата.

§ 40. Засѣданія совѣта созываются его предсѣдателемъ по мѣрѣ надобности, но не менѣе одного раза въ два мѣсяца. Въ засѣданіяхъ совѣта могутъ участвовать и члены правленія съ правомъ совѣщательнаго голоса.

§ 41. Для дѣйствительности засѣданій совѣта необходимо присутствіе не менѣе $\frac{1}{2}$ всѣхъ членовъ совѣта, считая въ томъ числѣ предсѣдателя совѣта или заступающаго его мѣсто.

§ 42. Всѣ вопросы въ совѣтѣ рѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ. При раздѣленіи голосовъ поровну, голосъ предсѣдателя даетъ перевѣсъ.

§ 43. Къ обязанностямъ совѣта относятся:

- а) избраніе изъ своей среды предсѣдателя и заступающаго его мѣсто и секретаря совѣта;
- б) періодическая повѣрка кассы Товарищества;
- в) провѣрка дѣлопроизводства Товарищества;
- г) предварительное разсмотрѣніе годовыхъ отчетовъ, заключеній ревизіонной комисіи и составлен-

ной правленіемъ прихода-расходной смѣты на слѣдующій годъ и дача заключеній по симъ дѣламъ;

д) предварительное разсмотрѣніе и разработка вопросовъ, вносимыхъ на обсужденіе и разрѣшеніе общаго собранія по почину правленія, ревизіонной комиссіи или членовъ Товарищества;

е) обсужденіе вопросовъ о приобрѣтеніи и отчужденіи недвижимостей, постройкѣ новыхъ домовъ и заключеніи займовъ, согласно инструкціямъ общаго собранія;

ж) составленіе проектовъ разнаго рода инструкцій по управленію и дѣлопроизводству Товарищества и представленіе ихъ на утвержденіе общаго собранія;

з) приѣмъ членовъ Товарищества;

и) разрѣшеніе правленію сверхсмѣтнаго расхода въ размѣрѣ, опредѣляемомъ общимъ собраніемъ;

і) разсмотрѣніе жалобъ на правленіе и постановленіе по нимъ заключеній;

к) вообще попеченіе о возможно болѣе успѣшномъ достиженіи цѣлей Товарищества и общее направленіе его дѣятельности.

§ 44. О происходившемъ на засѣданіи совѣта составляется журналъ, подписываемый всѣми присутствовавшими.

В. Правленіе.

§ 45. Ближайшее завѣдываніе дѣлами Товарищества принадлежит правленію, находящемуся въ г. Ревелѣ и состоящему изъ трехъ членовъ, избираемыхъ на три года общимъ собраніемъ членовъ или уполномоченныхъ изъ числа членовъ Товарищества.

Примѣчаніе. Число членовъ правленія можетъ быть увеличиваемо по постановленію общаго собранія, въ зависимости отъ размѣра операций Товарищества.

§ 46. Для замѣщенія членовъ правленія, выбывшихъ до истеченія срока, на который они избраны, или временно лишенныхъ возможности исполнять свои обязанности, избираются общимъ собраніемъ на тотъ же срокъ три кандидата. Кандидаты приступаютъ къ исполненію обязанностей членовъ по старшинству избранія, при одинаковомъ же старшинствѣ — по большинству полученныхъ при

избраніи голосовъ, а въ случаѣ избранія ихъ одинаковымъ числомъ голосовъ — по жребію. Кандидатъ, замѣщающій выбывшаго члена правленія, исполняетъ его обязанности до истеченія срока, на который былъ избранъ выбывшій членъ правленія, но не свыше срока, на который избранъ самъ кандидатъ. Кандидаты, за время исполненія обязанностей членовъ правленія, пользуются всѣми правами членамъ правленія присвоенными.

§ 47. По прошествіи одного года отъ первоначальнаго избранія членовъ правленія и кандидатовъ къ нимъ, третья часть тѣхъ и другихъ ежегодно выбываетъ: въ первые два года по жребію, а потомъ по старшинству вступленія, и на мѣсто выбывающихъ избираются новые члены правленія и кандидаты къ нимъ. Выбывшіе могутъ быть избираемы вновь, въ случаѣ ихъ на то согласія.

§ 48. Члены правленія ежегодно избираютъ изъ своей среды предсѣдателя и его замѣстителя и распредѣляютъ между собою занятія по веденію дѣлъ Товарищества по взаимному соглашенію, о чемъ правленіе увѣдомляетъ совѣтъ.

§ 49. Члены правленія за труды свои по завѣдыванію дѣлами Товарищества могутъ получать особое вознагражденіе въ размѣрѣ, опредѣляемомъ общимъ собраніемъ. Вознагражденіе это можетъ состоять или изъ постояннаго жалованья, или изъ процентнаго отчисленія отъ прибылей Товарищества, или же соединенія того и другого способа вознагражденія.

§ 50. Правленіе распоряжается всѣми дѣлами и капиталами Товарищества. Къ обязанностямъ его относятся:

а) наблюденіе за точнымъ исполненіемъ сего устава, а также инструкцій и постановленій общаго собранія;

б) приемъ всякаго рода взносовъ и платежей, производство расходовъ по утвержденной общимъ собраніемъ смѣтѣ и вообще завѣдываніе всею денежною частью, дѣлопроизводствомъ и счетоводствомъ Товарищества;

в) составленіе годового отчета, баланса и смѣты, а равно плана дѣйствій Товарищества на наступившій годъ;

г) покупка и продажа недвижимостей и отдача

ихъ въ наемъ, согласно инструкціямъ общаго собранія и совѣта, и совершеніе законныхъ актовъ по симъ дѣламъ;

д) заключеніе отъ имени Товарищества договоровъ и условій, а также займовъ въ размѣрахъ и на условіяхъ, опредѣляемыхъ общимъ собраніемъ или совѣтомъ;

е) организація предпріятій Товарищества и управленіе ими;

ж) наемъ необходимыхъ для операцій Товарищества помѣщеній;

з) покупка, продажа и храненіе потребнаго Товариществу имущества;

и) опредѣленіе качества предметовъ и способа пріобрѣтенія ихъ за наличныя деньги или въ кредитъ;

і) опредѣленіе и увольненіе лицъ, служащихъ въ Товариществѣ по найму, и снабженіе ихъ довѣренностями, и

к) созывъ общихъ собраній членовъ и уполномоченныхъ Товарищества и вообще завѣдываніе и распоряженіе всѣми безъ исключенія дѣлами, до Товарищества относящимися, въ предѣлахъ, установленныхъ общимъ собраніемъ.

Ближайшій порядокъ дѣйствій правленія, предѣлы правъ и обязанностей его опредѣляются инструкціями, составляемыми совѣтомъ и утверждаемыми и измѣняемыми общимъ собраніемъ членовъ или уполномоченныхъ.

Примѣчаніе. Завѣдывающими или управляющими недвижимымъ имуществомъ Товарищества не могутъ быть лица, правоспособность коихъ въ районѣ дѣйствія Товарищества ограничена въ отношеніи пріобрѣтенія въ собственность недвижимыхъ имуществъ.

§ 51. Засѣданія правленія созываются председателемъ по мѣрѣ надобности по его усмотрѣнію или по требованію отдѣльныхъ членовъ правленія, и не менѣе одного раза въ мѣсяць. Для дѣйствительности постановленій правленія требуется присутствіе въ засѣданіи не менѣе 3 членовъ правленія, включая и председателя. Засѣданіямъ правленія ведутся протоколы, которые подписываются всѣми присутствующими членами.

Примѣчаніе. Въ засѣданіяхъ правленія

могутъ присутствовать члены совѣта съ правомъ совѣщательнаго голоса.

§ 52. Всѣ вопросы въ правленіи рѣшаются большинствомъ голосовъ, а когда не составится большинства, то спорный вопросъ переносится на разсмотрѣніе совѣта, куда поступаютъ также всѣ дѣла, по коимъ правленіе признаетъ необходимымъ дѣйствовать съ согласія совѣта. Въ засѣданіяхъ правленія въ случаѣ раздѣленія голосовъ поровну голосъ предсѣдательствующаго даетъ перевѣсъ.

Примѣчаніе. Если членъ правленія, не согласившійся съ постановленіемъ правленія, потребуетъ занесенія своего несогласія въ протоколъ, то съ него слагается отвѣтственность за состоявшееся постановленіе.

§ 53. Правленіе производитъ расходы по смѣтамъ, ежегодно утверждаемымъ собраніемъ членовъ или уполномоченныхъ. Собранію предоставляется опредѣлить, до какой суммы правленіе можетъ расходовать, съ разрѣшенія совѣта, сверхъ смѣтнаго назначенія, въ случаяхъ, не терпящихъ отлагательства, съ отвѣтственностью предъ общимъ собраніемъ за необходимость и послѣдствія сего расхода. О каждомъ такомъ расходѣ должно быть представляемо на усмотрѣніе ближайшаго общаго собранія.

§ 54. Внѣшняя переписка по дѣламъ Товарищества ведется на русскомъ языкѣ и производится отъ имени правленія, за подписью предсѣдателя или его замѣстителя и одного изъ членовъ правленія, по уполномочію послѣдняго.

§ 55. Векселя, довѣренности, договоры, условія, купчія крѣпости и другіе акты, равно требованія на обратное полученіе суммъ Товарищества изъ кредитныхъ установленій, должны быть подписаны предсѣдателемъ и, по крайней мѣрѣ, однимъ членомъ правленія. Для полученія съ почты денежныхъ суммъ, посылкокъ и документовъ достаточно подписи одного изъ членовъ правленія, съ приложеніемъ печати Товарищества.

§ 56. Въ необходимыхъ по дѣламъ Товарищества случаяхъ правленію предоставляется право ходатайства въ присутственныхъ мѣстахъ и у должностныхъ лицъ, безъ особой на то довѣренности; равно дозволяется правленію уполномочивать на сей предметъ одного изъ своихъ членовъ или стороннее

лицо, но въ дѣлахъ, производящихся въ судебныхъ установленіяхъ, соблюдаются ст. ст. 27 и 1804 Уст. Гражд. Суд., изд. 1892 года.

§ 57. Члены правленія исполняютъ свои обязанности на основаніи общихъ законовъ и постановленій, въ семъ уставѣ заключающихся, и въ случаѣ распоряженій незаконномѣрныхъ, превышенія предѣловъ власти, бездѣйствія и нарушенія какъ сего устава, такъ и постановленій и инструкцій общихъ собраній и совѣта, подлежатъ отвѣтственности на общемъ основаніи законовъ.

Примѣчаніе. Члены Правленія могутъ быть смѣняемы по постановленію общаго собранія членовъ и до окончанія срока ихъ службы.

V. Отчетность по дѣламъ товарищества и распределение прибыли.

§ 58. Операционный годъ Товарищества считается съ 1 января по 31 декабря включительно. За каждый минувшій годъ правленіемъ составляется для представленія на разсмотрѣніе и утвержденіе обыкновеннаго общаго собранія подробный годовой отчетъ объ операціяхъ Товарищества и балансъ его оборотовъ.

Примѣчаніе. За двѣ недѣли до годового общаго собранія открываются членамъ Товарищества книги правленія со всѣми счетами, документами и приложениями, относящимися къ отчету и балансу.

§ 59. Отчетъ долженъ содержать въ подробности слѣдующія главныя статьи: 1) состояніе капиталовъ Товарищества оборотнаго и запаснаго; 2) общій приходъ и расходъ за отчетное время по всѣмъ операціямъ Товарищества; 3) счетъ издержекъ на жалованье служащимъ въ Товариществѣ и на прочіе расходы по управленію; 4) счетъ наличнаго имущества Товарищества и принадлежащихъ ему запасовъ; 5) счетъ долговъ Товарищества на другихъ лицахъ и сихъ послѣднихъ на самомъ Товариществѣ; 6) счетъ доходовъ и убытковъ, и 7) счетъ чистой прибыли и примѣрное распределение оной.

Примѣчаніе. Экземпляры годового отчета раздаются въ правленіи Товарищества за двѣ недѣли до годового общаго собранія всѣмъ членамъ

Товарищества, заявившимъ о желаніи получить таковыя.

§ 60. Для провѣрки отчета и баланса общее собраніе избираетъ за годъ впередъ ревизіонную комисію изъ 3 или болѣе членовъ Товарищества, не состоящихъ ни въ какихъ должностяхъ по управленію дѣлами Товарищества. На тѣхъ же основаніяхъ избираются три кандидата къ членамъ ревизіонной комисіи. Коммисія эта собирается не менѣе одного раза въ мѣсяць и не позже, какъ за мѣсяць до слѣдующаго годового общаго собранія, и, по обрѣзваніи отчета и баланса за истекшій годъ, всѣхъ книгъ, счетовъ, документовъ и приложений, а равно дѣлопроизводства правленія, представляетъ свое заключеніе правленію, которое вноситъ его вмѣстѣ съ заключеніемъ совѣта и съ объясненіями на послѣдовавшія со стороны ревизіонной комисіи замѣчанія, на разсмотрѣніе общаго собранія. Ревизіонной комисіи предоставляется, если она признаетъ нужнымъ, или общимъ собраніемъ ей будетъ поручено, производить также осмотръ и ревизію всего имущества Товарищества на мѣстахъ и провѣрку произведенныхъ въ теченіе года операцій, а равно сдѣланныхъ расходовъ и вообще производить всѣ необходимыя изысканія о степени пользы и своевременности, а равно выгодности для Товарищества какъ произведенныхъ операцій и сдѣланныхъ расходовъ, такъ и всѣхъ оборотовъ Товарищества. Для исполненія вышеизложеннаго правленіе обязано предоставить комисіи всѣ необходимыя способы. На предварительное той же комисіи разсмотрѣніе представляются смѣта и планъ дѣйствій на наступившій годъ, которые вносятся правленіемъ, съ заключеніемъ комисіи, въ общее собраніе. Независимо отъ сего комисіи предоставляется право требовать отъ правленія, въ случаѣ признанной ею необходимости, созыва чрезвычайнаго общаго собранія (§ 30).

§ 61. Ревизіонная комисія должна вести подробные протоколы своихъ засѣданій, со включеніемъ въ таковыя протоколы всѣхъ имѣвшихъ мѣсто сужденій и заявленныхъ особыхъ мнѣній отдѣльныхъ членовъ комисіи. Означенные протоколы, равно всѣ доклады и заключенія ревизіонной комисіи, должны быть внесены правленіемъ, съ его

объясненіями, на разсмотрѣніе ближайшаго общаго собранія.

§ 62. Годовой отчетъ и балансъ, по утвержденіи общимъ собраніемъ членовъ и уполномоченныхъ, печатаются въ извлеченіи въ изданіяхъ, указанныхъ въ § 6, и представляются въ Министерства Торговли и Промышленности и Финансовъ.

§ 63. По утвержденіи общимъ собраніемъ отчета изъ годовой чистой прибыли, т. е. суммы, остающейся за покрытіемъ всѣхъ расходовъ и убытковъ, если таковая сумма окажется, отчисляется не менѣе 10 % въ запасный капиталъ (§ 23 п. б), а также въ оборотный капиталъ, въ случаѣ установленія таковыхъ отчисленій общимъ собраніемъ (§ 22). Изъ остающейся затѣмъ суммы: 70 % обращаются въ дивидендъ на членскіе паи, не свыше 20 % отчисляются въ пользу членовъ правленія и служащихъ въ видѣ вознагражденія за ихъ труды, а остатокъ обращается на полезныя для членовъ Товарищества цѣли (прим. 3 къ § 1).

§ 64. Дивидендъ исчисляется только на полные 25 р. паевыхъ взносовъ и за полные мѣсяцы. Мѣсто и время выдачи дивиденда опредѣляется общимъ собраніемъ.

§ 65. Дивидендъ можетъ быть, по желанію владельца, оставленъ въ кассѣ Товарищества для составленія новыхъ паевъ, если число послѣднихъ не превышаетъ установленнаго общимъ собраніемъ для каждаго члена числа паевъ (§ 11).

§ 66. Дивидендъ выдается на руки только членамъ, оплатившимъ сполна свой паевой взносъ въ противномъ случаѣ дивидендъ причисляется къ ихъ капиталу до составленія полнаго пая.

§ 67. Если по сведеніи счетовъ, вслѣдствіе какихъ либо непредвиденныхъ обстоятельствъ, окажется убытокъ и на покрытіе его потребуется часть паевого капитала членовъ, то при уменьшеніи, такимъ образомъ, размѣра каждаго пая члены Товарищества обязаны пополнить свои паи до нормальнаго размѣра въ срокъ, устанавливаемый общимъ собраніемъ. Члены, не пополнившіе своего пая въ назначенный срокъ, считаются выбывшими, причемъ съ ними производится расчетъ въ порядкѣ, указанномъ въ § 17 сего устава.

VI. Закрътыіе Товарищества и ликвидація его дѣлъ.

§ 68. Дѣйствія Товарищества могутъ быть прекращены по постановленію общаго собранія членовъ Товарищества въ двухъ послѣдовательныхъ чрезвычайныхъ засѣданіяхъ онаго, съ соблюденіемъ требованій § 34, если при второмъ засѣданіи, имѣющемъ быть не ранѣе какъ по истеченіи одного мѣсяца, выясненные на первомъ засѣданіи поводы къ закрытію Товарищества не будутъ устранены.

§ 69. Въ случаѣ прекращенія дѣйствій Товарищества, общее собраніе членовъ избираетъ изъ своей среды не менѣе трехъ лицъ въ составъ ликвидационной комисіи и опредѣляетъ порядокъ ликвидаціи дѣла Товарищества. Комисія эта принимаетъ дѣла отъ правленія, вызываетъ чрезъ повѣстки и публикаціи кредиторовъ Товарищества, принимаетъ мѣры къ полному ихъ удовлетворенію, производитъ реализацію имущества Товарищества и вступаетъ въ соглашенія и мировыя сдѣлки съ третьими лицами, на основаніи и въ предѣлахъ, указанныхъ общимъ собраніемъ. Суммы, слѣдующія на удовлетвореніе кредиторовъ, а равно необходимыя для обезпеченія полного удовлетворенія спорныхъ требованій, вносятся комисіей за счетъ кредиторовъ въ мѣстное учрежденіе Государственнаго Банка; до того времени не можетъ быть приступлено къ удовлетворенію членовъ Товарищества соразмѣрно остающимся въ распоряженіи Товарищества средствамъ. О дѣйствіяхъ своихъ ликвидационная комисія представляетъ общему собранію отчеты въ сроки, собраніемъ установленные, и, независимо отъ сего, по окончаніи ликвидаціи представляетъ общій счетъ.

Примѣчаніе. Если ликвидационная комисія по какимъ-либо причинамъ не будетъ избрана, то все обязанности ея по ликвидаціи дѣлъ Товарищества возлагаются на правленіе Товарищества.

§ 70. По утвержденіи общимъ собраніемъ членовъ общаго отчета ликвидационной комисіи членамъ возвращаются ихъ паевые взносы съ причитающейся прибылью или за вычетомъ могущихъ пасть на ихъ убытковъ; остальное же имущество Товарищества, если таковое окажется, распределяется по усмотрѣнію послѣдняго общаго собранія между чле-

нами, состоявшими въ Товариществѣ въ послѣдній годъ его существованія.

§ 71. Если при окончаніи ликвидаціи не всё подлежащія выдачѣ суммы будутъ вручены по принадлежности за неявкою лицъ, коимъ онѣ слѣдуютъ, то общее собраніе опредѣляетъ, куда эти деньги должны быть отданы на храненіе впередъ до выдачи и какъ съ ними надлежитъ поступить въ случаѣ неявки собственника.

§ 72. Какъ о приступѣ къ ликвидаціи, такъ и объ окончаніи оной, съ объясненіемъ послѣдовавшихъ распоряженій, въ первомъ случаѣ правленіемъ, а въ послѣднемъ ликвидаціонной комиссіей, доводится до свѣдѣнія Министра Торговли и Промышленности и публикуется въ указанныхъ въ § 6 изданіяхъ.

§ 73. Товарищество можетъ быть закрыто, въ случаѣ признанной необходимости, по соглашенію Министровъ Торговли и Промышленности и Внутреннихъ Дѣлъ.

§ 74. Во всѣхъ случаяхъ, не поименованныхъ въ настоящемъ уставѣ, Товарищество руководствуется общими законами, какъ нынѣ дѣйствующими, такъ и тѣми, кои будутъ изданы впослѣдствіи.

Справка

изъ Свода гражданскихъ узаконеній губерній Прибалтійскихъ.

1. О договорѣ наслѣдственной аренды.

§ 4131. Договоромъ наслѣдственной аренды собственникъ плодоприносящей недвижимости уступаетъ пользованіе оною наслѣдственному арендатору за ежегодную, соразмѣрную съ доходами плату, навсегда или по крайней мѣрѣ на извѣстное число поколѣній.

Примѣчаніе 1. О наслѣдственной арендѣ крестьянскихъ участковъ см. Положенія: объ Эстляндскихъ крестьянахъ 5 іюля 1856 г. (30693) ст. 184 и слѣд., о Лифляндскихъ крестьянахъ 13 ноября 1860 г. (36312) ст. 112 и слѣд., 187 и слѣд. 1817, авг. 25 (27024) пол., ст. 174; 1863 г.; сент. 6 (40034 а) прав. ст. 10; 1865 г. февр. 19 (41820) прав. ст. 44.

Примѣчаніе 2. Недвижимости, принадлежащія протестантскимъ церквамъ, могутъ быть отдаваемы въ наслѣдственную аренду не иначе, какъ съ согласія Министра Внутреннихъ Дѣлъ.

§ 4132. Договоръ наслѣдственной аренды долженъ быть письменный и внесенъ въ публичныя судебныя книги.

§ 4133. Внесеніе договора наслѣдственной аренды въ публичныя судебныя книги присволяетъ наслѣдственному арендатору вещное право пользоваться

недвижимостью какъ собственнику (ст. 942) *) и сообразно сему имѣть всѣ принадлежащія такому пользователю права.

§ 4134. Права и обязанности обѣихъ сторонъ переходятъ на ихъ наслѣдниковъ и безъ возобновленія договора по смерти арендодателя или арендатора.

§ 4135. Если въ договорѣ не будетъ постановлено инаго, то наслѣдственный арендаторъ можетъ отчуждать свое право не только на случай смерти, но и продажей, мѣною, дареніемъ и т. п. Онъ долженъ только заявить о семъ собственнику, который съ своей стороны не въ правѣ отказаться отъ пріятія новаго арендатора на условіяхъ прежняго договора, развѣ бы допущеніе этого арендатора давало основательные поводы опасаться, что недвижимость будетъ разорена, и не представляло достаточнаго обезпеченія къ возмѣщенію могущихъ послѣдовать убытковъ.

§ 4136. Когда наслѣдственный арендаторъ пожелаетъ передать аренду третьему лицу, то онъ не обязанъ ни заявлять о семъ тому, отъ кого онъ получилъ, ни требовать его на сіе согласіе.

§ 4137. Отчужденіе права наслѣдственной аренды по частямъ арендодатель можетъ не допустить.

§ 4138. Въ случаѣ продажи наслѣдственной аренды, собственникъ имѣетъ право преимущественной покупки и можетъ имъ воспользоваться въ теченіе двухъ мѣсяцевъ.

§ 4139. Продажа или иное отчужденіе собственникомъ отданной въ наслѣдственную аренду недвижимости не измѣняютъ ни въ чемъ отношеній наслѣдственнаго арендатора.

§ 4140. Относительно сдачи отданнаго въ наслѣдственную аренду имѣнія на арендодателѣ ле-

*) § 942. Когда право на сущность недвижимости соединено въ одномъ лицѣ съ правомъ на пользованіе оною, то собственность есть полная и Perezдѣленная, но когда одному предоставлено только право на сущность вещи, другому же, сверхъ такого же права на ея сущность, принадлежитъ и право исключительно ея пользованія, то собственность считается раздѣленною, и первое лицо называется въ такомъ случаѣ прямымъ собственникомъ (*dominus directus*), а второе пользователемъ на правахъ собственности (*dominus utilis*).

жать тѣ же обязанности, какъ и при арендѣ временной.

§ 4141. Сохраненіе отданнаго въ наслѣдственную аренду имѣнія въ надлежащемъ положеніи лежитъ исключительно на наслѣдственномъ арендаторѣ, который, если не будетъ другаго условія, не можетъ требовать отъ собственника вознагражденія даже и за издержки необходимыя.

Примѣчаніе. Относительно податей и другихъ повинностей см. § 948. *)

§ 4142. Если наслѣдственный арендаторъ обременитъ недвижимость сервитутами, поземельными повинностями и закладными правами, то они прекращаются вмѣстѣ съ его правомъ и арендодатель можетъ ихъ не признавать.

§ 4143. Первая обязанность наслѣдственного арендатора состоятъ въ точномъ, въ условленные сроки, вносѣ арендной платы.

§ 4144. Когда арендная плата должна быть внесима продуктами, тогда статья 1334 имѣетъ примѣненіе и къ договору наслѣдственной аренды.

§ 4145. Арендодатель не можетъ самъ по своему усмотрѣнію возвышать арендную плату, хотя бы доходъ съ недвижимости и возросъ отъ улучшеній или же сама недвижимость увеличилась отъ наносовъ.

§ 4146. Наслѣдственный арендаторъ не можетъ требовать пониженія арендной платы, хотя бы недвижимость уменьшилась или подверглась измѣненію къ худшему, и точно также не можетъ требовать сложенія платы по случаю неурожая или другихъ несчастій.

§ 4147. Если при заключеніи договора наслѣдственный арендаторъ внесетъ собственнику сверхъ ежегодной платы, особую еще сумму (Einstandsgeld), то при сомнѣніи она признается залогомъ и потому принадлежитъ наслѣдственному арендатору.

§ 4148. Наслѣдственный арендаторъ можетъ производить въ недвижимости всякаго рода полезныя измѣненія, хотя бы она получила чрезъ то другой составъ и видъ. Но если стоимость недви-

*) § 948. Пользователь на правахъ собственности обязанъ нести всѣ лежащія на имѣніи повинности, какъ обыкновенныя, такъ и чрезвычайныя.

жимости понизится по его винѣ, то онъ, съ окончаніемъ договора, долженъ возмѣстить происшедшій ущербъ.

§ 4149. Если послѣ наслѣдственнаго арендатора не останется ни наслѣдниковъ по закону, ни завѣщательнаго распоряженія, то наслѣдственная аренда погасаетъ и недвижимъ возвращается къ собственнику свободно. Если же она была отдана въ наслѣдственную аренду только на нѣсколько поколѣній, то само собою разумѣется, что аренда погасаетъ съ прекращеніемъ сихъ поколѣній.

§ 4150. Въ Лифляндіи собственникъ можетъ требовать возвращенія недвижимости и удаленія изъ оной наслѣдственнаго арендатора: 1) когда послѣдній значительно уронить стоимость недвижимости; 2) когда она будетъ имъ отчуждена безъ предварительнаго увѣдомленія о томъ собственника, и 3) когда на арендаторѣ накопится недоимка арендн. денегъ за три, а при церковной собственности — за два года.

§ 4151. Въ Курляндіи удаленіе арендатора допускается только по третьей изъ вышеозначенныхъ (ст. 4150) причинъ. Въ другихъ случаяхъ собственникъ имѣетъ только право, при поврежденіяхъ, на вознагражденіе, а при отчужденіи безъ заявки — на выкупъ.

§ 4152. Въ Эстляндіи отдавшій недвижимъ въ аренду ни въ какомъ случаѣ не можетъ требовать ее обратно. Отчужденіемъ устанавливается лишь право на выкупъ; поврежденія же и просрочка во вносѣ арендной платы даютъ только право требовать или обезпеченія, или вознагражденія, или наконецъ экзекуціи.

§ 4153. Наслѣдственный арендаторъ можетъ прекратить договоръ аренды оставленіемъ недвижимости. Но ни въ этомъ случаѣ, ни въ указанныхъ въ ст. 4150, онъ не вправе требовать вознагражденія за произведенныя имъ издержки и вообще за все то, чего стоило ему пріобрѣтеніе права наслѣдственной аренды; съ своей же стороны онъ долженъ нести отвѣтственность за всѣ причиненныя имъ въ недвижимости поврежденія.

§ 4154. Если бы отданное въ аренду имущество совершенно погибло, то съ симъ вмѣстѣ прекращаются и всѣ обязательныя отношенія между арендо-

дателемъ и арендаторомъ. Но при уничтоженіи только части имущества обоюдныя ихъ отношенія сохраняютъ прежнюю силу.

2. О поземельномъ или постоянномъ оброкѣ.

§ 1324. Подъ поземельнымъ или наслѣдственнымъ оброчнымъ содержаніемъ (Grund- oder Erbzinsrecht) разумѣется такое юридическое отношеніе, въ силу котораго недвижимость отдана ея собственникомъ (Grund- oder Erbzinsherr) въ пользованіе другому лицу (Grund- oder Erbzinsmann), на безсрочное время, за взносъ ежегоднаго оброка.

Примѣчаніе. Если условіе заключено только на извѣстное время, по истеченіи котораго собственникъ воленъ отказать оброчному держателю, или заключить съ нимъ новыя условія, то симъ устанавливается не вещное право оброчнаго содержанія, а простой наемный или арендный договоръ.

§ 1325. Оброчный держатель пользуется недвижимостью на правахъ собственника, вслѣдствіе чего ему принадлежатъ и всѣ означенныя въ статьѣ 947*) права.

§ 1326. Право оброчнаго держателя не ограничивается никакимъ срокомъ и потому переходитъ къ его наслѣдникамъ.

§ 1327. Если оброчный держатель пожелаетъ продать свое право другому, то долженъ предварить о семъ собственника, который, хотя и не можетъ тому препятствовать, но, при продажѣ, имѣетъ преимущественное, въ теченіе двухъ мѣсяцевъ, право покупки.

Примѣчаніе. Въ Ревелѣ право преимущественной покупки должно быть заявлено, по крайней

*) § 947. Къ общимъ правамъ пользователя на правахъ собственности принадлежатъ: 1) право владѣть составляющимъ предметъ ея недвижимымъ имуществомъ и пользоваться онымъ, въ обширнѣйшемъ значеніи этого слова, наравнѣ полнымъ собственникомъ, въ той мѣрѣ, на сколько это возможно безъ ушерба сущности имущества; 2) право также наравнѣ съ полнымъ собственникомъ ограждать себя, всѣми законными способами, отъ всякаго нарушенія его владѣнія и права собственности, а равно отыскивать свои права отъ каждаго постаронняго посредствомъ иска о собственности и охраняющихъ владѣніе жалобъ.

мѣрѣ одновременно съ просьбою посторонняго покупщика о внесеніи его пріобрѣтенія въ публичныя судебныя книги.

§ 1328. Всякое отчужденіе оброчнымъ держателемъ его права должно быть внесено въ судебныя и ипотечныя книги на имя пріобрѣтателя. До совершенія сего, продолжаетъ считаться оброчнымъ держателемъ прежній.

§ 1329. Оброчному держателю запрещается обязывать недвижимость какими либо сервитутами, ипотеками или другими повинностями безъ согласія собственника. Но поставленныя имъ на ней строенія онъ властенъ подчинять какъ сервитутамъ, такъ и ипотекамъ, по собственному усмотрѣнію.

§ 1330. Определенный оброкъ вносится оброчнымъ держателемъ въ установленные сроки, безъ задержки. Соучастники въ оброчномъ содержаніи отвѣчаютъ за оброкъ круговою порукою.

§ 1331. Если оброкъ не будетъ внесенъ за три, а съ недвижимостей, принадлежащимъ церквамъ, за два сряду года, то собственникъ оброчной недвижимости въ правѣ требовать продажи ея съ публичныхъ торговъ.

§ 1332. Всѣ лежація на недвижимости подати и повинности уплачиваются и исполняются оброчнымъ держателемъ.

§ 1333. За исключеніемъ случаевъ, гдѣ именно условлено будетъ противное, оброкъ не можетъ быть ни измѣняемъ безъ взаимнаго согласія обѣихъ сторонъ ни увеличиваемъ собственникомъ, по одностороннему его усмотрѣнію, въ случаѣ перехода недвижимости къ новому оброчному держателю.

§ 1334. Если оброкъ слѣдуетъ уплачивать не деньгами, а продуктами, то оброчный держатель обязывается вносить не иначе, какъ тѣ, которые будутъ добыты съ находящейся въ его содержаніи недвижимости, а собственникъ съ своей стороны долженъ довольствоваться оными независимо отъ ихъ качества. Но если такихъ продуктовъ, по собственной винѣ оброчнаго держателя, собрано не будетъ, то сіе не освобождаетъ его отъ вноса оныхъ.

Ар 914
Поска

и...
 § 1328. В...
 § 1329. В...
 § 1330. В...
 § 1331. В...
 § 1332. В...
 § 1333. В...
 § 1334. В...
 § 1335. В...
 § 1336. В...
 § 1337. В...
 § 1338. В...
 § 1339. В...
 § 1340. В...
 § 1341. В...
 § 1342. В...
 § 1343. В...
 § 1344. В...
 § 1345. В...
 § 1346. В...
 § 1347. В...
 § 1348. В...
 § 1349. В...
 § 1350. В...
 § 1351. В...
 § 1352. В...
 § 1353. В...
 § 1354. В...
 § 1355. В...
 § 1356. В...
 § 1357. В...
 § 1358. В...
 § 1359. В...
 § 1360. В...
 § 1361. В...
 § 1362. В...
 § 1363. В...
 § 1364. В...
 § 1365. В...
 § 1366. В...
 § 1367. В...
 § 1368. В...
 § 1369. В...
 § 1370. В...
 § 1371. В...
 § 1372. В...
 § 1373. В...
 § 1374. В...
 § 1375. В...
 § 1376. В...
 § 1377. В...
 § 1378. В...
 § 1379. В...
 § 1380. В...
 § 1381. В...
 § 1382. В...
 § 1383. В...
 § 1384. В...
 § 1385. В...
 § 1386. В...
 § 1387. В...
 § 1388. В...
 § 1389. В...
 § 1390. В...
 § 1391. В...
 § 1392. В...
 § 1393. В...
 § 1394. В...
 § 1395. В...
 § 1396. В...
 § 1397. В...
 § 1398. В...
 § 1399. В...
 § 1400. В...