



This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

### **Usage guidelines**

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

- + *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
- + *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
- + *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
- + *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

### **About Google Book Search**

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at <http://books.google.com/>

A7  
Shimanovskii, M. V.  
O chinshevskh...

*Bd. Dec. 1931*



HARVARD LAW LIBRARY

Received SEP 24 1931

7  
С

О  
И

# ЧИШЕВЫХЪ ПРАВООТНОШЕНІЯХЪ.

И

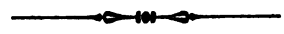
И



Сообщеніе Товарища Предсѣдателя Одесскаго Юридическаго Общества

М. В. Шимановскаго

сдѣланное имъ въ засѣданіи Общества 4 Мая 1885 года.



ОДЕССА.

Тип. «Одесск. Вѣстн.» Красн. пер., д. № 3.  
1886.

RUS  
Digitized by Google  
С 1

**Печатано по постановленію Совѣта Одесскаго Юридическаго Общества  
Товарищъ Предсѣдателя *М. Шимановскій*.**

SEP 24 1931

## ОГЛАВЛЕНИЕ.

|  | Стр. |
|--|------|
| Предисловіе . . . . .  | III  |
| —  |      |
| Общіе вопросы . . . . .  | 1    |
| —  |      |
| О способахъ установленія чиншеваго владѣнія . . . . .                                  | 51   |
| О чиншѣ . . . . .  | 73   |
| О перемѣнѣ чиншеваго участка . . . . .   | 95   |
| О правѣ чиншевика пользоваться выгодами изъ занимаемаго<br>имъ участка земли . . . . . | 106  |
| Гдѣ можетъ быть учреждено чиншевое владѣніе . . . . .                                  | 114  |
| Чиншевыя правоотношенія, возникшія послѣ 1840 года . . . . .                           | 120  |
| О чиншевникахъ въ Новороссійскомъ краѣ . . . . .                                       | 126  |
| Что сдѣлать съ чиншевыми правоотношеніями . . . . .                                    | 139  |
| —  |      |
| Положенія . . . . .  | 151  |



## ПРЕДИСЛОВІЕ.

Настоящее сообщеніе было сдѣлано мною въ прошломъ году въ засѣданіи Юридическаго Общества, происходившемъ 4 Мая, но, вслѣдствіе обстоятельствъ, отъ меня не зависящихъ, оно не могло появиться въ печати ранѣе настоящаго времени. Между тѣмъ въ промежуткѣ этого времени *В. Д. Спасовичъ* издалъ книгу: «Источники чиншеваго права на западной окраинѣ Имперіи въ Саксонскомъ Зерцалѣ и его польскихъ комментаторахъ»; появилось сочиненіе *Н. Карышева*: «Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель на континентѣ Западной Европы»; въ Декабрѣ мѣсяцѣ, во время печатанія нашего сообщенія, Правительствующій Сенатъ въ рѣшеніи по дѣлу Одесской Судебной Палаты прислалъ Указъ, который во многомъ видоизмѣняетъ, по моему, взгляды Сената на чиншевыя правоотношенія \*). Наконецъ, въ поврежденной ежедневной прессѣ неоднократно дѣлались заявленія о томъ, что вопросъ о чиншевыхъ правоот-

---

\*) Указъ этотъ въ извлеченіи я помѣстилъ въ отдѣлѣ: «Гдѣ можетъ быть учреждено чиншевое владѣніе».

ношеніяхъ уже составляетъ предметъ обсужденія Государственнаго Совѣта. Все это взятое вмѣстѣ во многомъ должно было видоизмѣнить мое изслѣдованіе, но я напечаталъ его въ томъ видѣ, какъ оно было доложено, причемъ я позволялъ себѣ лишь указывать въ надлежащихъ мѣстахъ на изслѣдованія, появившіяся или послѣ того, какъ я уже сдѣлалъ сообщеніе, или во время его печатанія. Продолжая печатать сообщеніе однако въ его первоначальномъ видѣ, безъ всякихъ измѣненій, я имѣлъ одно весьма важное успокоеніе, а именно: что все, появившееся послѣ доклада моего сообщенія Обществу, не только не колебало моихъ главныхъ положеній, но во многомъ служить подтвержденіемъ моихъ выводовъ.

При обсужденіи настоящаго сообщенія въ Обществѣ я позволю себѣ пользоваться тѣмъ матеріаломъ, о которомъ я упомянулъ выше, и тѣмъ самымъ еще рельефнѣе подкрѣпить свои выводы и соображенія.

*М. Ш.*



## О чиншевыхъ правоотношеніяхъ.

Сообщеніе, сдѣланное въ засѣданіи Юридическаго Общества 4-го мая  
1885 г. Товарищемъ Предсѣдателя Общества

*М. В. Шимановскимъ.*

---

Въ настоящемъ рефератѣ я не имѣю въ виду все-сторонне разсматривать вопроса о чиншевыхъ правоотношеніяхъ, но желаю лишь разобрать тѣ изъ нихъ, которые доходили до разсмотрѣнія Кассационнаго Департамента Сената, а также Одесской Судебной Палаты, и по которымъ эта послѣдняя такъ или иначе высказывалась. Причины, побудившія меня заняться этимъ вопросомъ, заключались, во первыхъ, въ томъ, что по нѣкоторымъ положеніямъ чиншевыхъ правоотношеній судебная практика высказываетъ различныя мнѣнія, а Одесская Судебная Палата часто по одному и тому же вопросу дѣлала различныя постановленія; съ другой стороны, къ этому меня побуждало также и желаніе сдѣлать эти взгляды извѣстными, такъ какъ можетъ быть они до нѣкоторой степени могутъ современемъ вліять на разрѣшеніе вопроса о чиншевикахъ вообще въ законодательномъ порядкѣ.

Прежде, чѣмъ приступить къ отдѣльнымъ вопросамъ чиншевыхъ правоотношеній, я нахожу нужнымъ сказать

нѣсколько словъ о томъ, въ какомъ положеніи вообще у насъ въ судебной практикѣ и литературѣ находится этотъ вопросъ.

Новыя судебныя установленія, столкнувшись съ вопросомъ о чиншевомъ правоотношеніи, для разрѣшенія котораго они не находили законовъ въ русскомъ правѣ, долго витали въ области различныхъ положеній, пока Кассационный Департаментъ Сената, цѣлымъ рядомъ кассационныхъ рѣшеній въ одинъ и тотъ же годъ состоявшихся, и слѣдующихъ одно за другимъ, а именно: начиная съ 109—119 №№ за 1877 г., не разрѣшилъ сущности чиншевыхъ правоотношеній. Эти рѣшенія Сената, въ силу 813 ст. Уст. гражд. суд., сдѣлали то, что суды во всѣхъ вопросахъ чиншевыхъ правоотношеній начали ими руководствоваться и подводить ихъ даже и тамъ, гдѣ этимъ рѣшеніямъ ровно нѣтъ никакого мѣста <sup>1)</sup>).

Однако слѣдуетъ замѣтить, что усвоенная теорія Сенатомъ вырабатывалась постепенно при такихъ условіяхъ, что Сенату, собственно говоря, не было никакой надобности входить въ оцѣнку чиншевого правоотношенія по существу, но слѣдовало лишь подобно тому, какъ это значится въ рѣшеніи 1874 года № 614 и рѣш. 1879 года № 207, остановиться на вопросѣ о *подсудности* и заявить, «что искъ о возстановленіи пользованія землею на правѣ вѣчнаго чинша, нарушеннаго собственникомъ земли, не можетъ быть признанъ искомъ о возстановленіи нарушеннаго владѣнія и неподсуденъ мировымъ судебнымъ установленіямъ». Въ этихъ рѣшеніяхъ, говорю, Сенатъ не высказывалъ никакого взгляда на чиншевое владѣніе, а разрѣшилъ лишь процессуальный вопросъ о подсудности. Разрѣшая же подобный вопросъ о подсудности и въ рѣ-

<sup>1)</sup> Кассац. рѣш. 1880 г. № 29, см. п. 4 соображенія Сената, гдѣ обсуждались мотивы мир. сѣзда Бердянскаго.

шеніяхъ 1877 г., Сенатъ уже счелъ за нужное высказать свой взглядъ на чиншевое правоотношеніе. Посмотримъ же, какія положенія установилъ Сенатъ <sup>1)</sup>.

Я останавлиюсь здѣсь лишь на тѣхъ изъ нихъ, которыя имѣютъ въ виду уяснить общій характеръ чиншевого владѣнія.

1. *О возникновеніи чиншевого владѣнія.* Возникло чиншевое право въ посленіяхъ Западнаго Края съ давнихъ временъ при Польскомъ и Литовскомъ правительствѣхъ, когда городскіе и сельскіе обыватели не имѣли права пріобрѣтать недвижимое имущество въ собственность, (см. Конституція Іоанна Альбрехта 1496), а между тѣмъ лица этихъ сословій приглашались засѣлать вновь учреждавшіеся королевскіе города и владѣльческія мѣстечки (1877 года №№ 109, 110, 111, 112 (буквально) 114, 115 116).

Чиншевое пользованіе землею въ томъ видѣ, какъ оно установилось съ давняго времени въ городахъ и мѣстечкахъ Западныхъ губерній, существуетъ въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Новорос. Края. (1877 г. № 119, 1878, № 163; 1880 г. № 147).

*На какихъ условіяхъ совершалось это заселеніе.* Поселившіеся выговаривали себѣ *вѣчное* и *потомственное* пользованіе занимаемой ими землею съ правомъ ея отчужденія съ тѣмъ, что поселенцы, ихъ наслѣдники и преемники обязывались на вѣчныя времена платить опредѣленный за пользованіе землею чиншъ, размѣръ котораго оставался навсегда неизмѣннымъ, если владѣлецъ не вы-

---

<sup>1)</sup> Я привожу эти положенія въ болѣе подробныхъ выпискахъ, тѣмъ это дѣлается другими, съ тою цѣлью, чтобы дать возможность каждому по ближе познакомиться съ тѣми соображеніями, которыми высказалъ Сенатъ.

говаривалъ себѣ права увеличивать его впоследствии (1877 г. № № 109, 112, 113 (буквально), 1880 г. № 295).

Съ этимъ пользованіемъ соединено право потомственного владѣнія и распоряженія участками земли, принадлежащей государству или частному собственнику, право залога, продажи и передачи ихъ по наслѣдству.—(1877 г. № 110).

Чиншевое пользованіе землею соединялось *обыкновенно* съ правомъ вѣчнаго потомственного владѣнія ею и распоряженія (1877 г. № 114).

Чиншевое пользованіе соединялось *всегда* съ правами вѣчнаго потомственного владѣнія и распоряженія, съ правомъ извлекать изъ чиншевой земли всѣ выгоды, переступать её и передавать по наслѣдству, и всѣ отношенія чиншеваго владѣльца къ собственнику имѣнія ограничивались обыкновенно обязанностью платить за пользованіе землей на вѣчныя времена установленную плату (*Чинши*). (1877 г. № № 112, 113) буквально.

Отличительнымъ характеромъ этого права *есть вѣчность пользованія* и неизмѣнность одинажды опредѣленнаго чинша, размѣръ коего измѣнялся по взаимному добровольному согласію вотчинника и поселенцевъ, или же въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ въ заключенномъ ими договорѣ или въ привиллегіи владѣльца (1877 г. № № 116, 117).

*Чинш устанавливался чиншевыми отношеніями.* Права поселенцевъ и размѣръ ежегоднаго чинша, а иногда особая плата въ пользу владѣльца города или мѣстечка, на случай перепродажи чиншеваго участка, опредѣлялись для владѣльческихъ мѣстечекъ и привиллегіями вотчинниковъ, которыя утверждались королемъ и служили учредительнымъ актомъ, основаніемъ чиншеваго права поселенцевъ (См. Стат. Вислицкій 1347 г., Стат. Си-

гизмунда 1-го 1520 г., Ст. Торуньскій 1521. Констит. 1717, ординація референдарскихъ судовъ 1764, Констит. 1792 Стат. Литов. § 8 ар. 29 раз. 1). (1877 г. №№ 109, 111, 112 (буквально, только безъ приведенія источниковъ) 113, 114, 218, 119).

Взаимныя права и обязанности поселенцевъ во владѣльческихъ имѣнїяхъ и владѣльцевъ опредѣлялись или въ особыхъ *учредительныхъ актахъ* или *въ письменныхъ условїяхъ* (1880 г. № 295).

Нерѣдко заселеніе мѣстечекъ совершалось безъ письменнаго акта (учредительнаго акта или привилегїи) по словесному договору между чиншевиками-поселенцами и владѣльцемъ (1877 г. №№ 109, 111, 112 (букв.) 113 (букв.) 114, 119).

Отказъ въ искѣ чиншевику по непредставленію *письменнаго договора* о правѣ пользованія землей, заключеннаго согласно 514 ст. X. т. 1. ч., неоснователенъ (1877 г. № 111).

Установленныя по словесному договору условїя вносились *въ вотчинный инвентарь имѣнїя*. (1877 г. № 114).

Чиншевое пользованіе землею въ мѣстечкахъ устанавливалось *обыкновенно* особымъ договоромъ между собственникомъ земли и селившимися на ней людьми, который заключался въ письменной формѣ, назывался учредительной привилегїей и утверждался верховною властью.

Этимъ договоромъ опредѣлялись отношенїя между собственникомъ и поселенцами, ихъ взаимныя права и обязанности, количество ежегоднаго чинша и устанавливалось право поселенцевъ-чиншевиковъ на вѣчное потомственное пользованіе занятыми участками (1877 г. № 111).

*Сила и значеніе договорнаго акта.* Сила и значеніе договорнаго акта заключалась въ томъ, что на основанїи этого акта, какъ договора между владѣльцемъ города

или мѣстечка и его жителями, разрѣшались ихъ взаимные споры (1877 г. №№ 109, 112, 113 (букв.) 114, 115, 118).

При заселеніи земель *по словесному договору* въ подобныхъ случаяхъ отношенія сторонъ опредѣлялись обычаями, дѣйствовавшими въ Польскихъ и Литовскихъ владѣніяхъ (1877 г. №№ 109 — 112 (букв.) 113 (букв.) 119).

Споры о поземельныхъ правахъ чиншевиковъ и о размѣрѣ чинша разрѣшались при существованіи словеснаго договора, записаннаго *въ вотчинный инвентарь имѣнія*, на основаніи этихъ инвентарей, или по мѣстнымъ обычаямъ. (1877 г. № 114).

*Признаніе чиншеваго права.* Вѣчное чиншевое право жителей городовъ и мѣстечекъ, устанавливавшееся учредительными актами или привилегіями, признавалось въ Западныхъ губерніяхъ, какъ до присоединенія ихъ къ Россіи, такъ и послѣ ихъ присоединенія къ Имперіи (1877 г. №№ 109, 110, 112, 113, 119).

Въ этомъ видѣ чиншевое право жителей городовъ и мѣстечекъ въ Западныхъ губерніяхъ признавалось по мѣстнымъ законамъ для губерній, а нынѣ признается сохранившимъ свою силу и не противнымъ общему духу нашего законодательства (1877 г. № 119).

*Опредѣленіе чиншеваго правоотношенія.* Право вѣчнаго чинша, какъ возникающее не изъ срочнаго договора и заключающее въ себѣ право владѣть, пользоваться и распоряжаться недвижимымъ имуществомъ, отчуждать его и передавать по наслѣдству, съ условіемъ лишь вѣчнаго платежа опредѣленнаго чинша въ пользу собственника, имѣетъ характеръ *особаю вещнаго и притомъ безсрочнаго права* на недвижимыя имущества (1877 г. № 109, 1878 г. № 163).

Учредительная привилегія или словесный договоръ между собственникомъ земли и поселившимися на ней чин-

шевиками, опредѣляя ихъ взаимныя отношенія, всегда устанавливали въ пользу чиншевиговъ *вещное, наследственное безсрочное право* на занятую ими землю (1877 г. № 111).

По объему и свойству чиншеваго права оно не должно быть смѣшиваемо съ аренднымъ правомъ, возникающимъ изъ договора *срочною найма*, и имѣть характеръ особаго вещнаго и притомъ *безсрочною* права на недвижимое имѣнiе (1877 г. №№ 112, 113, 114, 119, (букв.), 1880 г. № 295 (букв.).

Чиншевое право есть *вещное право*, и при такомъ характерѣ всѣ споры вотчинника земли съ поселенцами, относительно пространства взаимныхъ правъ и обязанностей между ними установившихся, имѣютъ несомнѣнно вещный характеръ и потому не могутъ быть отнесены къ числу *исковъ по обязательствамъ и договорамъ* (1877 г. № 118).

Чиншевое пользованiе землею существенно *отличается* отъ обыкновеннаго *договора найма* недвижимаго имущества (ст. 1691—1713 т. X ч. 1). (1878 г. № 163).

Изъ приведенныхъ мною выше кассационныхъ рѣшенiй по вопросу чиншевому въ ихъ хронологическомъ порядкѣ ясно усматривается, въ какой постепенности Сенатомъ высказывалось то или другое положенiе. Дѣлая изъ Сенатскихъ рѣшенiй выписки, а не тезисы, я желалъ избѣжать тѣхъ увлеченiй, встрѣчающихся у составителей сборниковъ, которые огуломъ подводятъ всѣ рѣшенiя отъ 109—119 № во всѣмъ выводимымъ ими положенiямъ, тогда какъ въ сущности не во всѣхъ рѣшенiяхъ заключается то, что говорится въ тезисахъ. Подобный же приемъ встрѣчается и въ позднѣйшихъ рѣшенiяхъ Сената.

Обращаясь къ критическому анализу положенiй, которыя высказалъ Сенатъ, а также на сколько судебная

практика и литература наша пошли дальше того, что проводилъ Сенатъ, нужно прежде всего остановиться на вопросъ: *идь* возникли чиншевыя отношенія, которыя и существуютъ нынѣ въ Юго-Западномъ краѣ и Западныхъ губерніяхъ? На этотъ вопросъ мы не находимъ указаній въ Сенатскихъ рѣшеніяхъ, тогда когда, однако, на него уже давно стремились дать отвѣтъ въ нашей литературѣ. Въ послѣднее же время этотъ вопросъ, что называется, заострился, благодаря кассационной практикѣ. Г. Пихно <sup>1)</sup>, признающій кассационныя рѣшенія 1877 года вполне правильными, указываетъ источникъ возникновенія чиншевыхъ правоотношеній. Другіе *Скордели* <sup>2)</sup>, *Незабитовскій* <sup>3)</sup>, напротивъ того, находятъ воззрѣнія Сената не вѣрными и приводятъ другія данныя къ уясненію чиншеваго владѣнія. Ознакомившись съ данными того и другаго воззрѣнія, я не могу не признать, что по основательности и въ силу тѣхъ историческихъ фактовъ, которые приведены г. Незабитовскимъ въ подтвержденіе своего воззрѣнія, его мнѣніе представляется, на мой взглядъ, болѣе авторитетнымъ, а потому со словъ этого ученаго я изложу отвѣтъ на насъ занимающій вопросъ.

Обращаясь къ даннымъ историческимъ, мы не можемъ не замѣтить, что чиншевыя отношенія возникли въ Литвѣ. Здѣсь онѣ выработались и укоренились подъ вліяніемъ строя дѣйствовавшаго тамъ поземельнаго права и затѣмъ перешли въ такомъ первоначальномъ видѣ и въ Польшу. Великое княжество Литовское, пока оно сущест-

<sup>1)</sup> Пихно «О чиншовомъ владѣніи» Журн. граждан. и Уголовн. Права. 1877 г., кн. V стр. 159.

<sup>2)</sup> Скордели «Замѣчанія на рефератъ Пихно» Протоколы Кіевского Юридическаго Общества, Университетскія Извѣстія 1887 г. № 10 (Октябрь) стр. 177.

<sup>3)</sup> Незабитовскій «Замѣчанія по вопросу о чиншовомъ владѣніи въ Западныхъ губерніяхъ» Кіевъ 1883 г. стр. 4.



вовало въ качествѣ государства, говорить Незабитовскій<sup>1)</sup>, имѣло строй, въ которомъ не было мѣста ни для частной поземельной собственности, ни для отдѣльнаго отъ собственности вещнаго права на землю.

«Право поземельной собственности принадлежало здѣсь великому князю: онъ былъ господарь всей земли, въ предѣлахъ государства заключавшейся. Въ чемъ бы владѣніи на дѣлѣ земля ни состояла, пользованіе ею разсматривалось какъ господарская благостыня, какъ *днина*, *ниданье*, жалованье отъ господаря.

«Земля жаловалась за службу и для службы, и кто имѣлъ въ своемъ владѣніи землю, тотъ служилъ. Земельное владѣніе было не самостоятельнымъ отношеніемъ, а связывалось неразрывно съ служебнымъ положеніемъ владѣльца. Со стороны господаря, раздача земель не была отчужденіемъ, а составляла только способъ орудовать землею, привлекать, фиксировать и регулировать служебныя силы.

«Условія и пространство пожалованія бывали различны и опредѣлялись господарскими *листами* или грамотами. Всегда однакожъ пожалованіе предоставляло только пользованіе землею, а собственникомъ оставался господарь. Въ грамотахъ иногда выражалось это опредѣлительно: *«а надо все тое мы болшое право себѣ, яко юсподару, зоставляемъ»*. Но такая оговорка подразумѣвалась и сама собою.

«Смотря по условіямъ пожалованія, получавшій землю въ пользованіе, могъ ее переуступать, отказывать на случай смерти, передавать по наслѣдству, но не иначе, какъ съ господарскаго всякій разъ вѣдома и дозволенія. Неприкосновенность пожалованнаго владѣнія можно было защищать передъ судомъ господарскимъ; но на господарскомъ судѣ вѣчнымъ основаніемъ служило не право су-

<sup>1)</sup> Незабитовскій, стр. 3 и 4.

дившихся, а милость судившаго: пользовавшіеся землею находили здѣсь защиту противъ всякаго, но только не противъ самого государя. Какъ бы безусловно по этому ни жаловалось кому земельное владѣніе, въ сущности оно было всегда лишь владѣніемъ и пользованіемъ до господарской воли, или другими словами—*владѣніемъ на милости* (*prosessio ptesagia*). Господарь жаловалъ не только земли, но и маестности населенныя.

«Получавшій населенную маестность получалъ право пользоваться послугами живущихъ въ ней людей, но—самъ слуга на господарской милости—послугами сими онъ пользовался только въ предѣлахъ, которые всегда зависѣли отъ усмотрѣнія государя. Безъ спеціальнаго господарскаго разрѣшенія онъ обзывался *людей съ земли не рушити*, а держать ихъ такъ, какъ были они прежде. Земельными своими участками эти люди продолжали владѣть на милости государя, а не поставленнаго надъ ними поземельнаго владѣльца. Для обывателей маестности, владѣлецъ ея былъ собственно только господарскимъ урядникомъ, котораго, въ случаѣ притѣсненія, можно было обжаловать государю.

«Изъ сего порядка не выступали ни духовныя фундаціи, ни земельное владѣніе въ городахъ и мѣстечкахъ, пользовавшихся нѣмецкимъ правомъ.

«Городомъ, или лучше, выражаясь языкомъ того времени, — *мѣстомъ*, считалось поселеніе, въ которомъ былъ торгъ, рынокъ; небольшія *мѣста* назывались *мѣстечками*.

Съ XIV столѣтія, поселеніямъ сего рода господаи жалуютъ нѣмецкое право и преимущественно магдебургское.

*Антоновичъ* <sup>2)</sup> заявляетъ, что въ пожалованныхъ грамотахъ городамъ и мѣстечкамъ замѣчается такое разнообразіе, что нельзя найдти двухъ городовъ, которыхъ

<sup>1)</sup> Тамъ же, стр. 14.

<sup>2)</sup> В. Б. Антоновичъ, въ Архивѣ Юго-Западной Россіи, ч. V, т. I, стр. 50 и 58.

устройство было бы сходно въ подробностяхъ другъ съ другомъ, или отвѣчало бы нормѣ, установленной нѣмецкимъ правомъ.

«При всей неоднородности, устройство это имѣло, однакожь, заявляетъ *Незабитовскій* <sup>1)</sup>, опредѣленный характеръ: сущность его заключалась въ самоуправленіи. Съ пожалованіемъ нѣмецкаго права, населеніе *мьста* или *мьстечка* освобождалось отъ власти и суда всякихъ господарскихъ урядниковъ и соединялось въ отдѣльную общину съ особымъ для суда и управленія болѣе или менѣе выборнымъ мѣстскимъ урядомъ въ лицѣ войта, бурмистровъ и райцевъ.

«Послуги и повинности, связанныя съ земельнымъ владѣніемъ, для слугъ высшаго разбора ограничивались обыкновенно личною службою и преимущественно военною; для поселянъ, мѣщанъ и вообще прочей служебной массы онѣ замѣнились иногда отчасти, а иногда и совсѣмъ, денежнымъ платежемъ въ видѣ годичнаго оброка или *чинша* (*сensus*).

«Земельное владѣніе, связанное съ платежемъ оброка или чинша, представляя лишь одинъ изъ многообразныхъ видоизмѣненій владѣнія на милости, конечно, не могло быть и не было *вещнымъ правомъ* на землю. Съ своего участка плательщикъ чинша всегда могъ быть рушенъ, если не стоявшимъ непосредственно надъ нимъ владѣльцемъ маенности, то настоящимъ собственникомъ земли, — господаремъ. Естественно, что и *чинш* не могъ считаться чѣмъ-то неизмѣннымъ: *господарь измѣнялъ его размеры, когда находилъ это полезнымъ*.

«Сближеніе<sup>2)</sup> съ Польшею измѣнило отношенія: господарское право исчезло, и возникло *шляхетское*. Съ шляхетскимъ правомъ явился: частная поземельная соб-

<sup>1)</sup> *Незабитовскій*, стр. 17.

<sup>2)</sup> *Тамъ-же*, стр. 24.

ственность и частное вѣчное право на землю. Слуги господара, служившіе ему военную службу, отдѣлились, подъ именемъ *шляхты*, отъ прочей служебной массы, какъ *простаю*, *посполитаю* люда или *плебейства*, подчинили себѣ господара и образовали властительное сословіе *землянъ*, *вольныхъ обывателей*.

«Новый <sup>1)</sup> порядокъ вещей далъ бытіе частному праву на землю, но только для шляхты. Плебеямъ онъ принесъ не право на землю, а личное закрѣпощеніе. Дѣйствительно, *Литовскій статутъ* въ пользу права плебеевъ на землю не обмолвился ни однимъ словомъ. Напротивъ, третья редакція Статута, послѣдовавшая за Люблинскою униєю, опредѣлительно постановила: *«чтобы простаю званія челоуекъ, не получивъ шляхетства импній, и земель шляхетскихъ никакимъ образомъ не приобрьталъ и не покупалъ»*.

«Пользованіе <sup>2)</sup> землею на милости разнообразилось до безконечности: не будучи правомъ на землю, оно могло принимать всѣ его формы.

«Вотчинникъ давалъ землю и отдѣльнымъ хозяевамъ и общинамъ; предоставлялъ ее временно, на срокъ, или безсрочно, прямо даже на вѣчность, потомственно; онъ назначалъ способъ и предѣлы пользованія. Получавшему землю въ пользованіе на милости позволялось ее дарить, мѣнять, продавать, закладывать, отдавать въ приданое, отказывать по завѣщанію и передавать по наслѣдству. Обыкновенно, тавія передачи допускались не иначе, какъ съ вѣдома и особаго каждаго разъ разрѣшенія вотчинной власти. Во всякомъ случаѣ, предполагалось непремѣнно, что пользованіе переходящимъ изъ рукъ въ руки участкомъ не можетъ выходить ни изъ маестности, ни изъ тѣхъ условій, на которыхъ оно предоставлено вотчинникомъ.

<sup>1)</sup> Тамъ-же, стр. 36.

<sup>2)</sup> Тамъ-же, стр. 41.

Селившіеся <sup>1)</sup> въ маестности устраивались здѣсь или по словесному договору съ вотчинникомъ, или, *особенно въ обширныхъ* маестностяхъ, имѣвшихъ многосложную *доминиальную администрацію*, получали отъ вотчинника письменный документъ—*листъ, право, привилей*, въ которомъ обозначались пространство и условія предоставляемаго имъ земельного владѣнія и пользованія. Такого рода документы и обозначенныя въ нихъ условія не связывали самого вотчинника безповоротно; но они имѣли силу закона для всѣхъ живущихъ въ маестности, для вотчиннаго уряда, для судей, отъ вотчинника поставляемыхъ.

«Никто <sup>2)</sup> не могъ селиться въ маестности, навязываясь на службу безъ воли вотчинника. Вотчинникъ давалъ землю для поселенія, но, какъ панъ, не обязанный держать у себя на службѣ людей для него нежелательныхъ, онъ всегда былъ властенъ всякаго поселенца выселить изъ маестности. Собственный интересъ вотчинника предписывалъ ему, конечно, не только не разгонять людей съ своей земли, но всячески ихъ привлекать, удерживать и даже закрѣплять. Тѣмъ не менѣе за вотчинникомъ было право выселенія, и этимъ правомъ иногда онъ пользовался дѣйствительно.

«Выселяемый вотчинною властью изъ маестности могъ требовать отъ вотчинника: денежной суммы, если таковая была имъ вотчиннику за землю уплачена, или вотчинникомъ ему на землѣ записана (*actio pro restitutione summae*); возвращенія или возмѣщенія сдѣланныхъ на землѣ построекъ (будованья), поствовъ и всякаго рода затратъ (*actio proprii laboris, sivey prasy*); наконецъ вообще вознагражденія убытковъ. Ни въ какомъ случаѣ, однакожъ, не могъ онъ добиваться обратнаго водворенія въ маестности, вопреки волѣ и желанію вотчинника. *Листы, права, при-*

<sup>1)</sup> Тамъ-же, стр. 46.

<sup>2)</sup> Тамъ-же, стр. 49.

*силеи*, которые имѣлъ выселяемый, никогда не давали ему иска противъ вотчинника о вещномъ правѣ на землю. Само собою разумѣется, если въ рукахъ вотчинника было право выселенія, то въ его волѣ также было измѣнять условія данныхъ имъ *листоовъ, правъ, привилеевъ*, возвышать опредѣленные въ нихъ повинности и платежи, даже болѣе: прямо брать назадъ предоставленные по такимъ документамъ земельные участки, не спрашивая согласія тѣхъ, въ пользованіи у кого участки сіи по документамъ состояли.

«Споры и всякія притязанія относительно владѣнія и пользованія землею со стороны людей, не имѣвшихъ на нее *земскою* права, законъ отсылалъ къ безапелляціонному суду, т. е. усмотрѣнію вотчинника, и чѣмъ вотчинные суды были въ земскихъ маестностяхъ, тѣмъ въ маестностяхъ Рѣчи Посполитой былъ *Королевскій Задворный* судъ, или Ассесорія и Ресерендарія.

Приведенныхъ данныхъ вполне достаточно, чтобы составить себѣ понятіе, каковъ былъ характеръ чиншеваго владѣнія въ Литвѣ и Польшѣ, чтобы имѣть право связать, каковъ характеръ былъ этого владѣнія и въ тотъ моментъ, когда Литва и затѣмъ Польша были присоединены и когда послѣдовалъ указъ 25 іюня 1840 г.

Изъ вышеприведенныхъ данныхъ видно:

I. Что владѣніе чиншевое было владѣніемъ на милости.

II. Что владѣніе это не могло быть вѣчнымъ и потомственнымъ.

III. Что владѣніе, какъ основанное на милости, могло быть уничтожено и прекращено по усмотрѣнію владѣльца, господина.

IV. Чиншевикъ, удаленный отъ владѣнія имѣніемъ, имѣлъ искъ объ убыткахъ, т. е. о вознагражденіи его за затраты и употребленные деньги въ имущество, отданное ему во владѣніе, но не имѣлъ права вещнаго иска къ господарю, т. е. онъ не имѣлъ права требовать, чтобы господарь допустилъ его къ владѣнію.

V. Все это приводит къ убѣжденію, что чиншевое право не было правомъ вещнымъ.

Не такъ однако смотритъ на чиншевое право Сенатъ. По понятію Сената чиншевое право есть *вещное право*, при чемъ однако Сенатъ ни въ одномъ рѣшеніи не заявляетъ, къ какому роду юридическихъ правоотношеній онъ относитъ это право.

Если этого не дѣлаетъ Сенатъ, зато лица, толковавшія эти рѣшенія Сената, различнымъ образомъ характеризуютъ эти правоотношенія. Такъ, въ брошюрѣ: «*По вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиговъ*», авторъ которой неизвѣстенъ, говорится, что чиншевое владѣніе должно быть опредѣлено юридическимъ понятіемъ *вещнаго сервитута*, неполнаго права собственности, ограниченнаго въ пользованіи <sup>1)</sup>.

Но съ подобнымъ взглядомъ едва-ли можно согласиться. Едва ли правильно въ чиншевыхъ правоотношеніяхъ видѣть сервитутъ да еще вещный.

*Servitus* означаетъ такое отношеніе, при которомъ вещь кромѣ своего собственника служитъ еще и другому лицу <sup>2)</sup>. Эти права на чужую вещь бываютъ *двухъ* родовъ, вещныя и личныя. Первый служитъ интересамъ извѣстнаго недвижимаго имущества. Это право одного недвижимаго имущества на другое (*jus fundi praedii*<sup>3)</sup>).

Сервитутъ *личный* служитъ интересамъ извѣстнаго индивидуальнаго лица. Если сервитутъ вещный нераздѣльно связанъ съ извѣстною недвижимою собственностью, то сервитуты личные неразрывно связаны съ извѣстнымъ лицомъ. Вотъ почему личные сервитуты суть пожизнен-

<sup>1)</sup> «По вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиговъ и вольныхъ людей 2-го разряда въ Юго-Западномъ Краѣ». Киевъ 1882 г., стр. 5.

<sup>2)</sup> Митюковъ «Кур. Римскаго Права». Выпускъ, стр. 147.

<sup>3)</sup> Смотри объ общихъ началахъ этого права у Митюкова, стр. 150 и слѣд.

ныя права извѣстныхъ лицъ, заключающіяся въ чужой собственности. Общее содержаніе этого права состоитъ въ правѣ пользованія чужою вещью.

Если мы прикинемъ эти общія положенія о значеніи и понятіи сервитутовъ къ тому, что установилъ Сенатъ въ отношеніи чиншеваго права, то едва ли возможно допустить наличность здѣсь какого либо сервитута. Вещнаго сервитута здѣсь видѣть нельзя, такъ какъ съ правомъ пользованія является чиншевикъ; считать же это сервитутомъ личнымъ также нельзя, такъ какъ Сенатъ установилъ для чиншеваго права вѣчность и потомственность, тогда какъ личный сервитутъ прекращается смертью лица, пользующагося сервитутнымъ правомъ.

Не болѣе правильно и другое возрѣніе, желающее видѣть во взглядахъ Сената на чиншевое правоотношеніе какъ на отношеніе эмфитевтическое. Подобное возрѣніе Сенату приписываетъ *В. Малевскій* <sup>1)</sup>.

*Г. Пижно* въ статьѣ «О чиншевомъ владѣніи» <sup>2)</sup> говоритъ: «Приведенныя соображенія изъ рѣшенія Сената достаточно полно уясняютъ сущность чиншеваго владѣнія. Изъ нихъ видно, что оно чрезвычайно близко подходитъ подъ *emphyteusis* и *superficies* римскаго права».

Но если мы обратимся къ опредѣленію содержанія эмфитевческаго права, то увидимъ, что то чиншевое право, теорію котораго изобразилъ Сенатъ въ своихъ рѣшеніяхъ, не можетъ быть приурочено и къ этому институту.

Права эмфитевта хотя и были по Римскому праву очень обширны, но тѣмъ не менѣе они имѣли лишь право на чужую вещь (*jus in re aliena*).

<sup>1)</sup> «Къ вопросу о чиншевомъ правѣ». Журн. Гражд. и Угол. Права за 1882 г. Книга II, стр. 3.

<sup>2)</sup> Журн. Гражд. и Уголов. Права за 1877 г. Книга V, стр. 159.



Право это состояло въ самомъ полномъ вѣчномъ пользованіи чужимъ поземельнымъ имуществомъ. Оно переходило къ его наследникамъ по закону и по завѣщанію, могло быть даримо и продаваемо. Но въ случаѣ продажи своихъ правъ эфитевта обязанъ предварительно увѣдомить собственника земли, и *этотъ въ теченіи двухъ мѣсяцевъ имѣетъ право первымъ купить* (jus protimiseos) или право получить въ свою пользу два % съ цѣны (laudemium) эфитевта. Эти общія положенія, равно и срокъ эфитевтического права могли быть измѣняемы особыми условіями.

Обязанности эфитевта заключались въ слѣдующемъ: а) вести хозяйство по арендѣ, какъ слѣдуетъ хорошему хозяину, и платить общественные налоги; б) вносить собственнику земли ежегодную ренту (vestigal, canon). Эта плата могла состоять или въ денежной суммѣ или въ известной части плодовъ земли. Эта рента (canon) обыкновенно была ниже % найма; вотъ почему эфитевта и не имѣлъ права на сбавку ренты, тогда какъ наемщикъ имѣлъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ право на уменьшеніе наемной платы.

Для защиты своего права противъ всякого владѣльца эфитевта имѣлъ вещный искъ (actio vestigalis) и всѣ интердикты обыкновеннаго владѣльца.

*Права эфитевта прекращались*: 1) Когда онъ приобрѣтаетъ собственность на арендуемое имущество.

2) Когда онъ нарушалъ свои обязанности, а именно: а) когда онъ приводитъ имущество въ худшее противъ бывшаго при отдачѣ въ аренду положеніе (это имѣло мѣсто только при арендѣ церковныхъ земель); б) когда онъ не платитъ ренты въ теченіи трехъ, а при арендѣ церковныхъ земель — двухъ лѣтъ; в) когда онъ не платитъ общественныхъ пошлинъ въ теченіи трехъ лѣтъ и д) когда

онъ не объявить собственнику объ отчужденіи эфеитвѣтческаго права.

Собственникъ въ нѣкоторыхъ изъ этихъ случаевъ могъ просить о выводѣ эфеитвѣта изъ имѣнія <sup>1)</sup>, а въ случаѣ неуплаты въ срокъ канона, въ видѣ наказанія, онъ лишался права требовать вознагражденіе за сдѣланныя имъ улучшенія <sup>2)</sup>.

*Superficius* есть право пользоваться строеніемъ, возведеннымъ на чужой землѣ, или частью его. Собственникъ земли считается собственникомъ строеній, суперфеиціарій же имѣетъ право наследственнаго постояннаго пользованія строеніемъ, внося извѣстную плату собственнику земли (*solagium*). Права и обязанности суперфеиціарія во многомъ сходны съ правами и обязанностями эфеитвѣты.

Если бы мы захотѣли приложить эти правила эфеитвѣтическихъ и суперфеиціальныхъ отношеній къ тому, что разумѣетъ Сенатъ подъ названіемъ чиншеваго права, то и здѣсь мы должны будемъ придти къ тому же выводу и повторить то, что мы сказали въ отношеніи сервитутовъ, т. е. что и здѣсь усматриваются различія въ такихъ существенныхъ чертахъ одного правоотношенія отъ другаго, что ихъ отождествлять положительно нѣтъ никакой возможности. Въ особенности это нужно сказать въ отношеніи *способа прекращенія* эфеитвѣтческаго права. Въ то самое время, когда неплатежъ сапоп'а даетъ право иска на выводъ эфеитвѣты изъ имѣнія, Сенатъ не допускаетъ такого иска въ отношеніи чиншевиковъ и заявляетъ, что *неплатежъ чинши не даетъ права ходатайствовать о выселеніи чиншевиковъ*. (К. Р. 1877 г. № 113).

Намъ кажется, что нѣтъ никакой возможности видѣть въ теоріи чиншевыхъ отношеній, выставляемыхъ Сенатомъ,

<sup>1)</sup> Митюковъ «Бурсъ Римскаго Права», стр. 173.

<sup>2)</sup> Капустинъ «Исторія Римскаго Права», стр. 200.

ни правоотношений сервитутнаго права, ни эфитевтическаго, а скорѣе всего, что это были особыя своеобразныя отношенія, которыя, хотя и имѣють сходство съ этими сродными имъ институтами, но по теоріи Сената онѣ являются вполнѣ исключительными и до крайности своеобразно измѣненными.

Но что же это за правоотношеніе по теоріи Сената? Повторяемъ, что Сенатъ не валифицируетъ этихъ правоотношеній въ положительной формѣ, тѣмъ не менѣе въ нѣкоторыхъ рѣшеніяхъ (1878 г. № 163) въ отрицательной формѣ Сенатъ касается этого вопроса. Мы говоримъ о тѣхъ положеніяхъ Сената, гдѣ онъ заявляетъ, что чиншевое пользованіе землею существенно отличается отъ *обыкновеннаго договора найма* недвижимаго имущества; или, что по объему и свойству чиншеваго права, оно не должно быть смѣшиваемо съ аренднымъ правомъ, возникающимъ изъ договора *срочною найма*, и имѣть характеръ особаго вещнаго и притомъ безсрочнаго права на недвижимое имѣніе (1877 г. №№ 112, 113, 114 и 119).

Если Сенатъ ясно и категорически заявляетъ, что чиншевое отношеніе не есть договоръ найма, такъ какъ здѣсь аренда есть срочная, тогда какъ чиншевое отношеніе есть безсрочное право, то этимъ однако не устраняется возможность уясненія чиншевыхъ отношеній путемъ сопоставленія съ *безсрочною арендою*. Объ этомъ взглядѣ Сената нельзя вывести изъ его рѣшеній, но интересно то, что прежде, чѣмъ состоялись рѣшенія Сената въ въ 1877 г., въ литературѣ нашей были уже сдѣланы попытки именно такимъ образомъ объяснить чиншевыя правоотношенія.

Впервые этотъ взглядъ вскользь высказанъ былъ Оршанскимъ въ замѣткѣ «*Въ вопросу о наймѣ имущества на неотрѣдѣленный срокъ*»<sup>1)</sup>. Здѣсь Оршанскій высказалъ

<sup>1)</sup> Судебный Вѣстникъ за 1874 г. № 196.

лишь вскользь мнѣніе, что чиншевое право есть ничто иное, какъ *безсрочный наемъ*, сила котораго обусловлена исправнымъ выполніемъ со стороны нанимателей возложенныхъ на нихъ обязанностей. Но въ замѣткѣ, помѣщенной въ № 269 Судебнаго Вѣстника за тотъ же годъ, возражая г. *Линевичу* <sup>1)</sup>, напавшему на него за это сближеніе, *Оршанскій* уже болѣе подробно отстаиваетъ свой взглядъ. «Г. *Линевичъ* утверждаетъ, говоритъ *Оршанскій*, что платящій чиншъ за землю есть полный собственникъ земли, на которой лежитъ только обязанность платежа чинша преемнику владѣльцу. Возможно, что въ отдѣльныхъ случаяхъ чиншевыя отношенія имѣютъ этотъ характеръ, составляющій только *Reallast* при полной собственности владѣльца. Но вообще говоря, кому неизвѣстно, что отношенія эти соотвѣтствуютъ Германскому институту *Erbrecht* или *Erbzinsvertrag*, т. е. собственность принадлежитъ тому, кто получаетъ чиншъ, а платящій его имѣетъ только право пользованія и притомъ безсрочное, наследственное, *пока онъ выполняетъ обязанность чинша*. Въ собственность ему принадлежатъ лишь возведенныя имъ постройки на господской землѣ, а не самая земля... Австрійскій законъ, построенный, какъ извѣстно, на началахъ теоріи и римскаго права опредѣляетъ (§ 1122): договоръ, по которому одно лицо получаетъ наследственное пользованіе чужимъ недвижимымъ имуществомъ, подъ условіемъ соотвѣтственнаго ежегоднаго платежа оброка деньгами, плодами или услугами, есть наследственная аренда (или наемъ). Значитъ, и по теоріи такія правовыя отношенія, которыя тождественны съ нашимъ чиншевымъ правомъ (какъ оно

---

<sup>1)</sup> Судебный Вѣстникъ за 1874 г. № 244, гдѣ г. *Линевичъ* разбираетъ взглядъ *Оршанскаго* и находитъ его неправильнымъ.

есть въ дѣйствительности, а не какъ рисуесть г. Линевицъ), суть ничто иное, какъ *безсрочный наемъ* <sup>1)</sup>.

Г. Я. Нелькинъ въ замѣтѣхъ: «*Еще о чиншевомъ правѣ*» <sup>2)</sup>, выводя право чиншевое изъ эмпитевтическаго договора, дѣлаетъ слѣдующіе выводы: 1) что вѣчное чиншевое право есть право безсрочнаго найма недвижимаго имущества, а не вещное право, 2) что срокъ такого найма прекращается съ прекращеніемъ уплаты арендныхъ денегъ и 3) что такое прекращеніе срока признается и нашими законами <sup>3)</sup>.

Наконецъ, нужно привести и мнѣніе г. Линевица, который <sup>4)</sup>, возражая Оршанскому по поводу чиншеваго права, заявляетъ, что собственникъ, оставивъ за собою право на вѣчное полученіе чинша, вмѣстѣ съ тѣмъ *безповоротно разъ навсегда утратилъ свое имущество*, которое, поступивъ разъ въ чиншевое владѣніе къ данному лицу, переходитъ къ потомству послѣдняго уже безъ всякихъ новыхъ актовъ, и какъ имъ, такъ и его потомствомъ могло быть отчуждаемо всякимъ способомъ, причемъ лишь для новаго владѣльца обязательно было вносить ежегодно вѣчный чиншъ... Вѣчно чиншевые владѣльцы, *какъ полные собственники*, распоряжаются отданными имъ имуществами по своему усмотрѣнію. Въ этихъ мѣстахъ написанныхъ курсивомъ г. Оршанскій, а равно и редакція «Судебнаго Вѣстника» видятъ, что г. Линевицъ заявляетъ, что чиншевикъ есть полный собственникъ земли, но мы не можемъ не за-

<sup>1)</sup> «Судебный Вѣстникъ» за 1874 г. № 269.

<sup>2)</sup> «Суд. Вѣстникъ» за 1875 г. № 9. Эта замѣтка написана въ виду спора, возникшаго между Оршанскимъ и Линевицемъ.

<sup>3)</sup> На этотъ послѣдній выводъ слѣдуетъ обратить особое вниманіе, о чемъ мы еще скажемъ въ своемъ мѣстѣ.

<sup>4)</sup> «*Къ вопросу о наймѣ имущества на неопредѣленный срокъ*» «Суд. Вѣстн.» 1874 г. № 244.

мѣтить, что хотя дѣйствительно намъ еще не приходилось ни у одного изъ изслѣдователей по чиншевому вопросу встрѣчать подобныя положенія, чтобы собственникъ имущества, отданнаго въ чиншевое пользованіе, тѣмъ самымъ утрачивалъ свои права собственности; но видѣть въ этомъ выраженіи г. Линевича, что чиншевикъ есть полный собственникъ земли, едва-ли возможно. Мы не можемъ этого мнѣнія приписывать г. Линевичу и въ виду тѣхъ положеній, которыя изложены затѣмъ имъ по поводу чиншевыхъ отношеній въ этой-же статьѣ, а также и въ его другой статьѣ, помѣщенной въ «Суд. Вѣстн.» 1876 г. въ №№ 109 и 110 <sup>1)</sup>, въ которыхъ онъ высказываетъ, что чиншевое владѣніе есть особый правовой институтъ вещнаго права, ближе всего подходящій къ отдѣльному владѣнію, о коемъ говоритъ 514 ст. 1 ч. X т. Это-же воззрѣніе на чиншевое правоотношеніе высказалъ и г. Малевскій <sup>2)</sup>, который заявляетъ, «что въ строгомъ смыслѣ слова нѣтъ *чиншевою права* какъ особаго правоваго института, а есть только *чиншевое владѣніе*».

Мы не можемъ не раздѣлять этихъ взглядовъ, такъ какъ они наилучшимъ образомъ характеризуютъ чиншевыя отношенія и именно въ томъ видѣ, какъ ихъ выставилъ Правительствующій Сенатъ.

И такъ, мы видѣли, что чиншевое правоотношеніе, указанное Сенатомъ въ его рѣшеніяхъ, не можетъ быть подведено ни подъ одну изъ формъ владѣнія недвижимостью, извѣстныхъ юриспруденціи, а должно составить *особое владѣніе*, которое имѣетъ свою характеристику, владѣніе чиншевое.

<sup>1)</sup> «О чиншевомъ правѣ» Суд. Вѣстн. 1876 г. № 109 и 110.

<sup>2)</sup> «Къ вопросу о чиншевомъ правѣ» Журн. Гражд. и Уголовн. Права 1882 г., книга II, стр. 3.

Въ чемъ-же, спрашивается, это владѣніе заключалось по мысли Правительствующаго Сената? во 1-хъ, владѣніе это было вѣчное, потомственное, отчего и называетъ его Сенатъ вѣчно чиншевымъ владѣніемъ, во 2-хъ, чиншевикъ обязанъ платить чиншъ. Несвоевременность платежа чинша или совершенное прекращеніе платежа не даетъ права собственнику на удаленіе чиншевика; въ 3-хъ, измѣненіе участка земли, владѣемаго чиншевикомъ, не служитъ къ измѣненію характера чиншеваго владѣнія.

Кассационный Департаментъ Сената, какъ я уже замѣтилъ выше, не сразу, а лишь постепенно дошелъ до такого развитія теоріи чиншеваго владѣнія въ томъ видѣ, какъ она въ рѣшеніяхъ изложена. Сперва Сенатъ высказалъ (К. Р. 1877 г. №№ 112 и 113), что чиншее пользованіе землею соединялось *всегда* съ правомъ вѣчнаго потомственного владѣнія и распоряженія. Затѣмъ въ рѣшеніи за № 114 Сенатъ высказалъ, что чиншее пользованіе соединялось *обыкновенно* съ правомъ вѣчнаго потомственного владѣнія его и распоряженія. Если соединялось *обыкновенно*, то это значитъ не всегда, какъ это было установлено въ рѣшеніяхъ предшествовавшихъ (№№ 112 и 113). Но затѣмъ Сенатъ уже безразлично относится къ этому, и изъ его взглядовъ можно вывести заключеніе, что пользованіе землею соединялось *всегда съ правомъ вѣчно потомственному владѣнія*.

Дѣлая такую характеристику чиншевому владѣнію, Сенатъ однако не указываетъ источниковъ, откуда онъ это положеніе о вѣчномъ правѣ владѣнія заимствовалъ. Правда, въ рѣшеніяхъ (№№ 109, 110, 112, 113, 114 и 119) сдѣланы ссылки на Конституціи, на Литовскій статутъ, на Высочайше утвержденное Мнѣніе Государственного Совѣта и на рѣшенія Общаго Собранія Сената, но все эти данныя служатъ лишь подтвержденіемъ, откуда пошло, возникло чиншее правоотношеніе, а также доказательствомъ

тому, что чиншевое правоотношение существовало въ Литвѣ и Польшѣ и признается нашимъ законодательствомъ, какъ до присоединенія Западныхъ губерній къ Россіи, такъ и послѣ ихъ присоединенія къ Имперіи.

Но откуда Сенатъ заимствовалъ характеристику чиншевого владѣнія, какъ вѣчнаго потомственного правоотношенія, на это, говорю, источниковъ Сенатъ не приводитъ. Чтобы подтвердить это наше положеніе, мы обратимся къ источникамъ, приводимымъ Сенатомъ въ его рѣшенія, и такимъ образомъ мы узнаемъ, что именно въ источникахъ Сената имѣется. Мы не имѣли-бы ни возможности, ни права входить въ эту критику, если-бы предъ нами не лежалъ документъ, исходящій отъ двухъ извѣстныхъ нашихъ юристовъ, изъ коихъ одинъ извѣстенъ у насъ какъ знатокъ польской литературы и права. Въ этомъ документѣ подробно рассмотрѣны рѣшенія Сената, именно съ этой точки зрѣнія, т. е. въ отношеніи источниковъ, послужившихъ основаніемъ къ той теоріи, которую онъ выставилъ.

«Польскіе законы, пишутъ юристы, которые въ большинствѣ рѣшеній приведены не въ текстахъ, а только въ видѣ указаній на числа, которыми они будто-бы состоялись, не содержатъ *ничего* къ выводу относящагося, ни прямо, ни косвенно, либо имѣющаго съ нимъ какую-либо связь».

«Въ рѣшенія, сдѣлана ссылка на слѣдующіе памятники законодательства :

1). *Конституція короля Іоанна Альбрехта 1496 г.*, по которой будто-бы свободные городскіе и сельскіе обыватели не имѣли права пріобрѣтать землю въ собственность, а между тѣмъ они селились по приглашеніямъ землевладѣльцевъ, выговаривая себѣ право вѣчнаго и потомственного пользованія землею. Но подобный выводъ совершенно неправиленъ, такъ какъ въ Невшавскихъ и Опочнскихъ Статутахъ короля Іоанна — Альбрехта 1496 г.



въ статьѣ de civibus et plebeis oppida et bona alia in jure terrestri non possessuris (volumina legum I, стр. 271) въ виду того, что мѣщане и простолюдины не несутъ военной службы, имъ запрещено bona jure terrestri (по земскому праву) emere, tenere, *possidere* que *perpetuo* velbligatorio modo, изъ чего-бы слѣдовало, что имъ запрещено было совсѣмъ *владѣть* землями по *вѣчному праву*, каковымъ представляется чиншевое по выводамъ Сената, слѣдовательно, содержаніе закона прямо противно выводу, къ которому пришелъ Сенатъ.

II. *Статутъ Вислицкій* 1347 г. (vol. leg I, 1—24) есть цѣлый кодексъ, въ родѣ Московскихъ Судебниковъ или Соборнаго Уложенія 1649 г.; ссылаться на него безъ показанія статьи, столь же напрасно, какъ ссылаться на Сводъ законовъ, или на который либо изъ томовъ этого Свода безъ указанія статьи. Независимо отъ сего Статутъ Вислицкій есть законъ, къ чиншевому праву въ западныхъ губерніяхъ совсѣмъ не относящійся, потому что 1, въ немъ нѣтъ помину о чиншевикахъ, а только о *villani* и *stethones*, т. е. о крестьянахъ, которые тогда уже постепенно закрѣпощались; 2) что онъ есть кодексъ *права земскаго*, а для объясненія чиншеваго права необходимо выводить его изъ права Магдебургскаго и вообще нѣмецкаго (*jus theutoniscum*), которое дѣйствовало одновременно и наряду съ земскимъ; 3) что Статутъ Вислицкій составленъ былъ только для Польши (Великой и Мало-Польши), т. е. для коронныхъ земель, Великое-же Княжество Литовское пользовалось не Статутомъ Вислицкимъ, а своимъ особымъ кодексомъ, гораздо болѣе развитымъ и обширнымъ, а именно Литовскимъ Статутомъ.

III. Въ 1520 г. состоялись не *Статутъ Сигизмунда I*, а постановленія *Бидюскаго съезда* (Volumina legum I, 392), но въ этихъ постановленіяхъ нѣтъ ни одного слова, относящагося къ чиншевому праву.

IV. *Торуньскій* или вѣрнѣе *Торискій Статутъ 1521* г. (V. 1. I, 396) посвященъ крестьянамъ крѣпостнымъ, *coloni seu smethones*, которыхъ онъ подчиняетъ въ тѣхъ мѣстахъ, гдѣ барщины не было или она была въ маломъ размѣрѣ, обязательной барщиной по одному дню въ недѣлю съ лана (*unum diem de quolibet laneo septimanatim laborent*).

V. *Конституціи сейма 1717* (при *Августъ II*, занимаютъ въ *Volumina legum* (т. VI) слишкомъ сто страницъ *in folio* (229 — 331). Въ этихъ конституціяхъ не только вообще, но и въ той ихъ части, которая наиболѣе относится къ этому вопросу (306 — 331), нѣтъ ни слова, относящагося къ чиншевому праву.

VI. Въ конституціяхъ сейма 1767 и 1768 годовъ помѣщена особая статья (Vol. leg. VI, 715 — 716). Въ этой статьѣ возстановляется подсудность референскимъ судамъ всѣхъ дѣлъ, вытекающихъ изъ *jus colonarium*, причемъ пояснено, что дѣла эти суть дѣла крестьянъ противъ владѣльцевъ имѣній нашихъ и наоборотъ дѣла этихъ владѣльцевъ противъ крестьянъ. Въ концѣ прибавлено, что подъ этими дѣлами разумѣются всѣ вытекающія изъ какой либо *personali aut reali questione juris colonarii*. Изъ этого изложенія статьи видно, что она и не относится къ чиншевикамъ, а касается крестьянъ, поселенныхъ въ такъ называемыхъ *крулевщинахъ* или королевскихъ столовыхъ имѣніяхъ, раздаваемыхъ королями въ видѣ награды, подъ названіемъ *старостъ*, заслуженнымъ людямъ или сдаваемыхъ въ аренду съемщикамъ по договорамъ. Если бы статья эта и относилась къ чиншевикамъ, то, опредѣляя только порядокъ подсудности, она къ опредѣленію существа чиншеваго права служить не могла бы.

VII. Конституціи 1792 упомянуты въ рѣшеніяхъ сенатскихъ вѣроятно по *недоразумѣнію*; онѣ *никогда* не были опубликованы. Хотя постановленія сеймовыя 1792 г.

и не признаны Россією и не были опубликованы, но сверхъ того, мы осмѣливаемся заявить, что въ совѣщаніяхъ и преніяхъ всего того 4-хъ-лѣтняго сейма, который кончилъ существованіе 29 мая 1792 г., не былъ ни разу ни поднимаемъ, ни разбираемъ чиншевой вопросъ.

VIII. Наконецъ, что касается до § 8 арт. 29 разд. I Статута Литовскаго 1588 г., то въ этой статьѣ нѣтъ ни слова о чиншахъ и чиншевикахъ, а сказано только слѣдующее: «а кто изъ обывателей сего государства нашего «какого либо состоянія и народа шляхетскаго для увеличенія себѣ прибыли желалъ-бы на своей землѣ *мѣстечко* «основать, тому можно сіе учинить, а равно и установить «въ немъ торговое по древнему общему обычаю, какъ то «дѣлается въ другихъ мѣстечкахъ княжескихъ и панскихъ».

Такимъ образомъ изъ сопоставленія содержанія всѣхъ законовъ польскихъ и литовскихъ, приведенныхъ въ рѣшеніяхъ кассационныхъ 1877 г., оказывается, что ни въ одномъ изъ нихъ не упоминается о чиншевомъ владѣніи и что слѣдовательно, на основаніи этихъ законовъ, нельзя сдѣлать никакого вывода ни о существѣ этого владѣнія, ни о его признакахъ.

Поддержкой этого мнѣнія могутъ служить и тѣ доказательства, которыя приводитъ г. *Незабитовскій* <sup>1)</sup> противъ положеній г. *Пухно* о существованіи въ Литвѣ чиншеваго владѣнія въ качествѣ безсрочнаго права на землю съ неизмѣннымъ чиншемъ, и гдѣ г. *Незабитовскій* подробно разбираетъ нѣкоторые изъ документовъ, приведенныхъ въ рѣшеніяхъ Сената. Если мы обратимся къ изслѣдованіямъ по чиншевому вопросу, то увидимъ, что различными путями желаютъ объяснить происхожденіе чиншеваго права.

---

<sup>1)</sup> *Незабитовскій* «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи въ западныхъ губерніяхъ», стр. 21 примѣч. № 28.

Г. К. Б. въ статьѣ «*Чиншевое право*», <sup>1)</sup> заявляя, что чиншевое право составляетъ въ настоящее время самый важный изъ отдѣловъ бывшаго городского права, доказываетъ, что всевозможныя чиншевыя отношенія основывались какъ въ Германіи, гдѣ они существуютъ до нынѣ, такъ и въ Польшѣ и въ Западной Руси на предначертаніяхъ «*Магдебурскихъ городскихъ законовъ*» (такъ наз. *Sachsenspiegel*).

Противъ этого мнѣнія возсталъ г. *Линевичъ* въ замѣткѣ «*Чиншевое право*» <sup>2)</sup>. Г. Линевичъ, установивъ положеніе, что *Литовскій Статутъ* составлялъ единственный обязательный кодексъ для высшаго сословія Литвы и свойственныхъ ему сословію судовъ, тогда какъ низшее сословіе, какъ-то крестьяне и мѣщане долгое время руководствовались такъ называемымъ «*мѣстными правами*», взятымъ цѣликомъ изъ Магдебурскаго права, извѣстнаго подъ названіемъ «*Speculum Sa x o n u m*» (*Саксонское зеркало* или Саксонское и Магдебурское право), заявляетъ, что чиншевое право не могло воспріять свою силу на Магдебурскомъ правѣ.

На вопросъ, откуда-же взяло свое начало нынѣ существующее чиншевое право? г. *Линевичъ* отвѣчаетъ такъ: «Всевозможныя отношенія свободныхъ сословій по имуществу, какъ въ Царствѣ Польскомъ, такъ и Литвѣ до присоединенія послѣднихъ къ Россіи, устанавливались не только на основаніи разныхъ узаконеній, изданныхъ верховною властью Царства Польскаго и Вел. Княжества Литовскаго, но и правами, цѣликомъ перенесенными съ римской почвы, къ числу каковыхъ правъ, главнымъ образомъ, могутъ быть отнесены права, извѣстныя подъ име-

<sup>1)</sup> «Судобн. Вѣстн.» 1876 г. № 18.

<sup>2)</sup> «Судобн. Вѣстн.» 1876 г. №№ 108 и 109.

немъ «кардинальныхъ». Въ силу этого въ Литвѣ, кромѣ свободнаго права собственности (*libertas rei*) практиковались особые виды владѣнія, какъ *jura in re aliena*, въ томъ числѣ и *jus emphyteusis*. Владѣніе на *jus emphyteusis* имѣло свое дѣйствіе не только въ такомъ самомъ видѣ, какъ оно описано въ римскомъ правѣ, но и въ измѣненномъ, по произволу заинтересованныхъ сторонъ. Затѣмъ Линевицъ, указывая на правила эмвитевтическаго права, а равно на сколько уклонились отъ этихъ правилъ чиншевыя отношенія, далѣе говоритъ: «Все здѣсь приведенное доказываетъ, что установившееся въ Литвѣ вѣчно-чиншевое владѣніе, въ существѣ своемъ, можетъ быть опредѣлено лишь на основаніи того документа, коимъ оно въ каждомъ данномъ случаѣ установлено, что вовсе не имѣетъ никакой связи съ *Магдебургскимъ правомъ* и потому не можетъ быть имъ объяснено; равно, что оно какъ *jura in re aliena*, хотя имѣетъ много общаго съ *jus emphyteusis*, въ томъ видѣ, какъ онъ былъ извѣстенъ римскому праву и даже произошелъ отъ него, но въ послѣдствіи, то вѣчно-чиншевое право, видоизмѣняясь по волѣ договаривающихся лицъ, нынѣ составляетъ особый видъ владѣнія, предѣлы котораго опредѣляются самимъ договоромъ, коимъ онъ установленъ, каковое владѣніе и оказывается предусмотрѣннымъ 514 ст. X т. 1 ч. зак. гр., и въ существованіи своемъ нисколько не состоитъ въ зависимости отъ мѣста или лица, получающаго чиншъ».

«Если-же оазывается дѣйствительно необходимымъ искать въ какихъ либо законодательныхъ памятникахъ существо вѣчно-чиншеваго владѣнія, то слѣдуетъ обращаться говорить Линевицъ, къ такимъ законодательнымъ актамъ, которые во 1-хъ содержатъ опредѣленія существа владѣнія, сходнаго съ чиншевымъ правомъ, и во 2-хъ, болѣе современные, чѣмъ отжившіе уже болѣе цѣлаго столѣтія магдебургскіе обычаи, никогда притомъ не имѣвшіе всесо-

словнаго значенія. Такимъ законодательнымъ памятникомъ г. Линевичу представляются узаконенія по нынѣ дѣйствующія въ Остзейскихъ губерніяхъ. Приведа изъ III-го отдѣла V главу «О договорѣ наследственной аренды», ст. 4132, 4133, 4134, 4135, 4143, 4150, 4151, 4152, 4154, Линевицъ дѣлаетъ слѣдующій окончательный выводъ: «Эти указанія оказываются вполнѣ тождественными съ дѣйствующимъ въ западныхъ губерніяхъ вѣчно-чиншевымъ правомъ, и какъ здѣсь, такъ и тамъ въ однихъ случаяхъ учреждалось владѣніе, которое въ случаѣ поврежденія имущества или невзноса арендной платы прекращалось, а въ другихъ нѣтъ, что въ каждомъ данномъ случаѣ категорически должно было быть объяснено въ письменномъ договорѣ, который, такъ сказать, и являлся единственнымъ закономъ для договаривающихся сторонъ.—Слѣдовательно, въ заключеніе всего мы, имѣя въ виду приведенные законодательные акты, понынѣ дѣйствующіе въ предѣлахъ Россійской Имперіи, находимъ, что *вѣчно-чиншевое владѣніе, дѣйствующее въ западныхъ губерніяхъ Россіи, неоднократно уже подвергавшееся обсужденію высшихъ государственныхъ учреждений, не подчиняясь и не исходя вовсе изъ какихъ либо определенныхъ узаконеній, не можетъ быть ими обсуждаемо по ipso jure, а въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ обуславливается содержаніемъ только того документа, коимъ оно установлено, въ силу чего и давно умершія магдебургскія узаконенія не имѣютъ ничего общаго съ нынѣ дѣйствующимъ въ западныхъ губерніяхъ Россіи чиншевымъ правомъ».*

Мнѣніе г. Линевица крайне важно, а потому мы и считаемъ нужнымъ на немъ остановиться. Выводитъ чиншевое право изъ *jus emphytheusis* и при этомъ ссылаться на конституцію Сейма 1768 г. по нашему не представляется ровно никакого основанія. Дѣйствительно, въ кардинальныхъ законахъ 1768 г. въ ст. XVIII было поста-

новлено нѣсколько правилъ объ эмфитевтисѣ, но законъ этотъ имѣлъ въ виду заселеніе пустопорожныхъ пространствъ, не приносящихъ пользы ни собственнику, ни государству. При заселеніи пустопорожныхъ (но только пустопорожныхъ) земель этотъ законъ разрѣшалъ вотчинникамъ предоставлять, а поселенцамъ выговаривать условія для обѣихъ сторонъ равно обязательныя и ненарушимыя. «Такое разрѣшеніе, говоритъ *Незабитовскій*<sup>1)</sup>, осталось, однакожь, безъ дѣйствія; въ 1793 г. при пересмотрѣ Гродненскимъ сеймомъ кардинальныхъ законовъ и самая статья *jus emphyteusis* было оставлена». Такимъ образомъ, едва ли возможно говорить о какомъ либо значеніи *jus emphyteusis* на образованіе чиншеваго правоотношенія, которое далеко ранѣе появилось въ Литвѣ, чѣмъ появился кардинальный законъ 1768 года.

Кромѣ того мы не можемъ не признать, что тѣ положенія, которыя приводитъ г. Лиевичъ изъ Саксонскаго зеркала, служатъ скорѣ опроверженіемъ его возраженій противъ К. Б., и скорѣ подрѣзываютъ то, что г. К. Б. доказывалъ.

Наконецъ, г. Лиевичъ рядомъ историческихъ данныхъ и судебныхъ рѣшеній подтверждаетъ тотъ фактъ, что правоотношеніе *jura in re alienae*, получивъ названіе въ Литвѣ вѣчно чиншеваго права, устанавливалось посредствомъ особыхъ записей, совершаемыхъ въ земскихъ судахъ, контрактовъ, консензовъ, а иногда же тѣмъ *jus in re aliena* устанавливались лишь на основаніи однихъ словесныхъ договоровъ.

Мы обращаемъ особенное вниманіе на статью г. *Лиевича*, такъ какъ она первая по времени изобилующая ссылками на тѣ же источники, что и Сенатскія рѣшенія 1877 г., а также и потому, что у г. Лиевича приведен-

<sup>1)</sup> Замѣчанія стр. 70—71.

ны почти тѣ-же рѣшенія Общаго Собранія Сената и мѣвнія Государственнаго Совѣта, на которыя и ссылается Сенатъ въ рѣшеніи № 109 и др.

Главныя положенія Лиевича о происхожденіи чиншеваго права нельзя признать послѣдовательно проведенными, хотя съ окончательнымъ его выводомъ на чиншевое правоотношеніе нельзя не согласиться. Большинство ученыхъ видитъ начало чиншеваго права въ jus in re aliena и въ институтѣ эмфитевтическаго правоотношенія. Этотъ взглядъ раздѣляетъ Пихно, Дыбовскій<sup>1)</sup>, Гантоверъ въ своемъ изслѣдованіи «О происхожденіи и сущности вѣчно-чиншевою владѣнія». Вотъ что между прочимъ говоритъ объ этомъ Гантоверъ: «Собственно вѣчно-чиншевыя отношенія сложились на западѣ подъ вліяніемъ смѣшаннаго характера средневѣковаго вещнаго права на недвижимыя имущества, представлявшаго собою своеобразное смѣшеніе *impregium* съ *dominium*, или лучше сказать, основаніе отношеній политическаго господства и подчиненія на вещно-правовыхъ отношеніяхъ<sup>2)</sup>. И въ Польшѣ и въ Литвѣ, подобно западу, поземельныя отношенія были тѣмъ главнымъ элементомъ, тѣмъ фокусомъ, изъ котораго исходили и къ которому возвращались всѣ характеристическія особенности ея политическаго быта. Страдая отъ внутреннихъ междоусобицъ и внѣшнихъ войнъ, отъ набѣговъ сосѣдей на всѣ ея границы, отъ эпидемій, уменьшавшихъ съ ужасающею силою ея народонаселеніе, польское государство, богатое землями и бѣдное людьми, вынуждено было искать извнѣ помощи для заселенія этихъ земель. Помощь явилась въ лицѣ нѣмецкихъ колонистовъ, гонимыхъ изъ ихъ отечества притѣсненіями тамошняго рыцарства и внутренними смутами, возникшими въ Германіи послѣ смерти Фридриха II-го Гоген-

<sup>1)</sup> Дыбовскій «О чиншевомъ правѣ», Журн. Гр. и Угол. пр. 1884 г., кн. 6, стр. 27, 30, 40.

<sup>2)</sup> Предисловіе стр. II.



штауфа. Посредникомъ между переселенцами и новымъ ихъ отечествомъ явилось польское католическое духовенство, которое въ первые вѣка послѣ принятія Польшею христіанства состояло преимущественно изъ нѣмцевъ и даже, въ самомъ началѣ, было подчинено нѣмецкому архіепископу, а именно Магдебургскому. Прибывая съ сознаниемъ готовою уже, сложившейся на ихъ родинѣ формы владѣнія, нѣмецкіе выходцы, соглашались селиться въ Польшу не иначе, какъ на вѣчно-чиншевомъ правѣ и подъ защитою такъ называемаго *магдебургскаго права*, которое, даруя имъ самоуправленіе и независимый судъ выборныхъ лицъ (солтысовъ и лавниковъ), должно было изъять ихъ изъ подъ мѣстной юрисдикціи и тѣмъ самымъ гарантировать неприкосновенность ихъ личной свободы и поземельнаго владѣнія отъ нарушеній помѣщика. Если, съ теченіемъ времени, заимствованіе Польшею началъ западно-европейскаго публичнаго права ослабѣло и государственнй строй ея, въ дальнѣйшемъ своемъ развитіи, потерпѣлъ немаловажныя уклоненія отъ западно-европейскаго, то обстоятельства эти не повлекли за собою измѣненія самой природы чиншеваго владѣнія во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, въ которыхъ оно сохранилось изъ прежнихъ временъ или возникало вновь. Добившись въ борьбѣ съ королевскою властью превращенія своего прежняго зависимаго поземельнаго владѣнія, своихъ *bona juri militari instituta* или *bona feudalia* въ независимую собственность, польское, а затѣмъ и литовское дворянство открыло себѣ путь для вступленія также въ борьбу съ самоуправленіемъ, которымъ пользовались поселенія на нѣмецкомъ правѣ. Ослабляя на этомъ пути власть солтысовъ, захвативъ въ концѣ концовъ эту власть въ свои руки и сосредоточивъ, такимъ образомъ, у себя юрисдикцію не только надъ крѣпостными людьми, но и свободными поселенцами, означенное дворянство поставлено было тѣмъ самымъ только въ *фак-*

*тическую* возможность нарушать права чиншевиковъ, отнимать у нихъ земли по своему произволу, замѣнять таковыя другими, и даже завѣщывать чиншевиковъ тамъ, гдѣ это представлялось удобнымъ. Но обстоятельства эти, именно потому, что были не болѣе, какъ нарушеніями правъ вѣчно-чиншеваго владѣнія, не лишили это послѣднее его первоначальнаго характера, какъ института вещнаго права, во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда разныя благоприятныя для чиншевиковъ условія, какъ то: необходимость сохраненія поселеній на пограничныхъ окраинахъ государства, экономическія выгоды помѣщика, заключавшіяся въ разныхъ доходахъ съ мѣстечекъ, заставляли падать личную свободу поселенцевъ и неприкосновенность ихъ поземельныхъ правъ и гдѣ, благодаря этимъ обстоятельствамъ, упомянутое владѣніе сохранилось до настоящаго времени»<sup>1)</sup>).

Въ изслѣдованіи на стр. 32—46 г. Гантоверъ разсматриваетъ вопросъ значенія вѣчно-чиншеваго владѣнія, гдѣ говоритъ о способахъ его возникновенія, о пространствѣ права, о неизмѣнности размѣра чинша и о способахъ признанія чиншеваго владѣнія.

Это обслѣдованіе крайне важно, такъ какъ оно разсматриваетъ вопросъ съ точки зрѣнія эмфитевтическаго права и ленныхъ отношеній. Это глава общихъ положеній кромѣ того важна еще и въ виду того, что она наилучшимъ образомъ доказываетъ существованіе на западѣ вѣчно-чиншевыхъ отношеній отдѣльно отъ эмфитевтическаго и суперфициальнаго. *Абрамовъ*<sup>2)</sup> вотъ что пишетъ по вопросу о возникновеніи чиншевыхъ правоотношеній.

«Чиншевое право вовсе не представляетъ собою что

<sup>1)</sup> Тамъ же, стр. IV—V.

<sup>2)</sup> *Абрамовъ* «Нѣкоторыя особенности нашихъ поземельныхъ отношеній», Отечественныя Записки 1883 г. Ноябрь, отдѣл. Совр. Обзор., стр. 5.

либо небывалаго въ исторіи человѣчества, развѣившагося исключительно на почвѣ Западнаго края. Напротивъ, говоритъ г. Абрамовъ, еще римскимъ правомъ признавались отношенія совершенно тождественныя съ отношеніями чиншевика къ номинальному собственнику. Въ средніе вѣка чиншевое право признавалось во всѣхъ странахъ Западной Европы, причемъ подъ дѣйствіе его подходили даже дома въ городахъ. И въ настоящее время въ Западной Европѣ встрѣчаются поземельные обычаи, представляющіе собою ничто иное, какъ остатки чиншеваго права».

«Развитіе чиншеваго права въ Западномъ краѣ обусловлено особенностями сложившагося здѣсь строя жизни, и нельзя не признать, что возникновеніе этого права было наиболѣе разумнымъ и наиболѣе справедливымъ выходомъ изъ неудачно сложившагося соціального положенія края. Польскіе, литовскіе и южно-русскіе паны захватили огромныя пространства земли въ Западной Россіи. При рѣдкомъ населеніи, земли эти, большею частью, представляли собою голые пустыри, не приносившіе никакого дохода ихъ владѣльцамъ. Желая, однако, извлечь выгоды изъ своихъ земель, владѣльцы старались всякими льготами привлечь населеніе въ свои имѣнія. Въ виду того, что населеніе тогда было рѣдкое, а земли много, поселяне могли требовать очень выгодныхъ для себя условій, и землевладѣльцы принуждены были соглашаться на нихъ. Завѣтнымъ желаніемъ землевладѣльцевъ было, конечно, приобрѣтеніе обрабатываемыхъ ими земель въ собственность. Но въ Польшѣ и Литвѣ право приобрѣтать земли въ потомственную и неограниченную собственность принадлежало исключительно королю и высшему дворянству и только въ рѣдкихъ случаяхъ тѣмъ же правомъ могли пользоваться члены низшаго дворянства, шляхты. Вслѣдствіе этого создавался компромиссъ, обеспечивавшій за землевладѣльцами вѣчное пользованіе землей и многіе атрибуты права соб-

ственности, а за землевладельцами получение определеннаго, хотя и не могущаго быть увеличиваемыхъ, дохода. Таковъ источникъ возникновенія чиншеваго права».

Г. Дыбовскій <sup>1)</sup> вотъ какія высказываетъ общія положенія въ отношеніи существа и происхожденія чиншеваго правоотношенія: «Чиншевое право цѣликомъ входитъ въ сферу права обычнаго. Разнообразіе въ его примѣненіи и объемъ (какъ оно развивалось въ юго-западномъ краѣ во время рѣчи Посполитой) доходитъ до самой высокой степени: не только земли и повѣты, но даже сосѣднія имѣнія различаются своими чиншевыми обычаями.

«Но это богатство формъ не можетъ скрыть единства существенныхъ признаковъ чиншевыхъ обычаевъ и чиншевыхъ привиллегій или «правъ», что прямо указываетъ на однородность источниковъ ихъ происхожденія.»

«Чиншевое право развивалось постепенно, подъ вліяніемъ взаимодѣйствія русскаго и нѣмецкаго права, съ одной стороны, и литовско-польскаго законодательства съ другой. Нивогда не регулированныя законодательною властью, пользуясь только ея покровительствомъ и охраною судовъ, признававшихъ въ нихъ всегда договорное начало, чиншевыя отношенія въ юго-западномъ краѣ просуществовали совершенно свободно около двухъ вѣковъ и къ концу XVIII в. успѣли отѣяться въ столь постоянныя формы, что легко и вполне удобно укладываются въ статьи закона».

«Сущность чиншеваго права состояла, говоритъ далѣе Дыбовскій, въ томъ, что оно допускало пріобрѣтеніе правъ поземельной собственности по частямъ: всѣ главные атрибуты права собственности; владѣніе, пользованіе и рас-

---

<sup>1)</sup> Дыбовскій «О чиншевомъ правѣ», Журн. Гр. и Угол. права за 1884 г., Май, стр. 31.

поряженіе (право продажи, залога, аренды, права извлеченія прямыхъ доходовъ) отчуждались владѣльцами отдѣльно или по группамъ и приобрѣтались чиншевыми на вѣчныя времена, безповоротно, не только на основаніи устныхъ договоровъ, но и по формальнымъ письменнымъ сдѣлкамъ, явленнымъ въ законный срокъ и въ подлежащемъ «своемъ» судѣ, смотря по сословію сторонъ. Въ судебной практикѣ эти письменные акты извѣстны подъ названіемъ правъ <sup>1)</sup>).

Это мнѣніе Дыбовскаго не лишено основанія. Если, по его мнѣнію, что городъ, то и норовъ, что мѣстечко, то и обычай; если въ чиншевыхъ правоотношеніяхъ была страшная путаница, то едва-ли возможно устанавливать одну общую теорію. Все здѣсь будетъ условно, все, что ни сказать, какъ общее правило, должно будетъ допускать исключенія и на столько сильное, что другимъ можетъ быть облечено въ общее правило. Вотъ почему теорія вѣчнаго пользованія чиншевою землею, а равно признаніе этого правоотношенія *вещнымъ*, имѣетъ за себя многое, но она имѣетъ много и противъ себя, такъ какъ есть много документовъ, доказывающихъ, что чиншевое право не было правомъ *вещнымъ*. Но посмотримъ, какъ этотъ вопросъ разрѣшается въ нашей литературѣ.

Г. *Пижно*, идя въ разрѣшеніи вообще вопроса о чиншевомъ правѣ по стоцамъ и разъясненіямъ Сената, признаетъ въ чиншевыхъ правоотношеніяхъ характеръ *вещнаго права*. Г. *Гантоверъ*, признавая источникъ чиншевыхъ правоотношеній *jus emphiteusis* и нѣмецкое право, также заявилъ о *вещномъ* характерѣ чиншеваго права <sup>2)</sup>). Между тѣмъ какъ г. *Нелькинъ* <sup>3)</sup>, выводя чиншевыя правоотноше-

<sup>1)</sup> Журн. Гр. и Угол. Права 1884 г., кн. 5, стр. 32.

<sup>2)</sup> *Гантоверъ*, стр. V.

<sup>3)</sup> Судебн. Вѣстн., 1875 г., № 9.

нія также изъ эмантесиса, заявляетъ, что это правоотношеніе не есть вещное право.

*П. К. Скорделли* <sup>1)</sup> заявляетъ, что положенія, выраженные Кассационнымъ Департаментомъ Сената и которыя приняты г. Пихно безъ оговорокъ и на которыхъ отразилось ученіе римскаго права объ эмантесисѣ, по его мнѣнію, не оправдываются исторією чиншеваго права.

*Г. Незабитовскій* <sup>2)</sup> прямо и открыто указываетъ на то, что теоріи чиншеваго права, принятая кассационными рѣшеніями, вѣжета ему сомнительною. Чиншевое пользованіе землею не было *вещнымъ правомъ*. Не сдѣлали его вещнымъ правомъ и потомъ ни законы *Рѣчи Посполитой*, ни русское законодательство. *В. Г. Малевскій* <sup>3)</sup> со словъ Незабитовскаго заявляетъ, что «Литовскій статутъ и вообще польскіе законы не упоминають о *вещномъ чиншевомъ правѣ*. Недостатокъ регламентаціи въ русскомъ положительномъ законодательствѣ для чиншевыхъ отношеній, говоритъ далѣе Малевскій, имѣлъ своимъ послѣдствіемъ рядъ сомнѣній и вопросовъ, рѣшаемыхъ различнымъ образомъ на практикѣ, въ судахъ и въ теоретическихъ изслѣдованіяхъ юристовъ. Тѣ и другіе, стараясь приискать по чужимъ кодексамъ извѣстныя нормы и путемъ аналогіи примѣнить ихъ къ лишенному у насъ всякой опредѣлительности чиншевому владѣнію, создали такимъ образомъ искусственное чиншевое право, не оправдывающееся ни исторіей, ни современными обычаями».

Эти слова *г. Малевскаго* нельзя не признать крайне справедливыми, такъ какъ они вполне подтверждаются

<sup>1)</sup> Кіевскія Университетскія извѣстія 1877 г. Протоколы Юридическаго Общества, Пренія по резерату Пихно, Октябрь, № 10, стр. 127.

<sup>2)</sup> Замѣчанія, стр. 4.

<sup>3)</sup> Къ вопросу «О чиншевомъ владѣніи», Журн. Гражд. и Уголов. Права за 1882 г., кн. II, стр. 3.

фактами. Заблуждались многие, да еще и теперь заблуждаются въ отношеніи этого вопроса. Заблуждался и Правительственный Сенатъ, устанавливая теорію чиншеваго правоотношенія, какъ вещнаго права. Желаніе, во чтобы то ни стало, видѣть вездѣ чиншевое правоотношеніе и вообще поддержать этотъ институтъ, Правительственный Сенатъ даже входитъ въ противорѣчіе самъ съ собою. Одной рукой онъ разрушаетъ то, что создаетъ другой, что и вполне понятно, такъ какъ теорія, построенная на одностороннихъ данныхъ, не можетъ быть основательна и выдержать всякаго рода жизненные проявленія. Кассационный Сенатъ, установивъ въ рѣшеніяхъ (№№ 112, 113), что чиншевое пользованіе землею соединялось всегда съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія, съ правомъ извлекать изъ чиншевой земли всѣ выгоды, переуступать ее и передавать по наследству . . . , въ то-же время допускаетъ за правило возможность измѣненія того участка земли, который данъ въ чиншевое владѣніе, причемъ отрицаетъ, при данныхъ условіяхъ, новацію. Одно изъ двухъ: или вѣчное владѣніе устанавливаетъ на извѣстный опредѣленный участокъ земли, или-же заранѣе устанавливаются отношенія на всю землю города, мѣстечка, такъ какъ по обоюдному согласію можно будетъ измѣнить участокъ, находившійся въ пользованіи. Но едва-ли гдѣ-либо въ источникахъ, гдѣ говорится о чиншевомъ правоотношеніи, можно найти что либо подобное; да подобнаго факта въ источникахъ не находятъ и Сенатъ, но заявляетъ лишь, что въ законѣ, дѣйствовавшемъ въ Западномъ краѣ до введенія въ 1840 года общихъ гражданскихъ законовъ, не было запрещенія на такое измѣненіе существующаго чиншеваго права въ частностяхъ (К. Р. 1882 г. № 10). Но если право чиншевое есть вѣчное пользованіе извѣстнымъ участкомъ, то перемѣна участка, предмета сдѣлки (что есть главное, а не второстепенное), не мыслима при вещномъ характерѣ, такъ какъ при такой

перемѣнѣ утрачивается та вещь, которая была въ обладаніи. Вещь перемѣнилась, а слѣдовательно перемѣнилось и правоотношеніе. Здѣсь продолженіе правоотношеній возможно лишь при новаціи договора или при тѣхъ отношеніяхъ, которыя были дѣйствительно у господаря, который могъ изъ милости мѣнять одинъ участокъ на другой, а при такомъ правоотношеніи уже нѣтъ мѣста вещному характеру чиншеваго правоотношенія.

Если мы познакоимся съ тѣми данными, которыя извлекъ г. Дыбовскій <sup>1)</sup>, изъ документовъ, не напечатанныхъ, но хранящихся въ Киевскомъ центральномъ архивѣ, то мы неминуемо должны будемъ прійти къ выводамъ, далеко не соответствующимъ тѣмъ, которые дѣлаетъ Сенатъ. Здѣсь мы увидимъ страшную разношерстность условій, причѣмъ чиншъ былъ пожизненный и вѣчный. Право владѣльца было сильно и въ общемъ имѣло силу владѣнія изъ милости. — Такъ, право перваго покупателя могло принадлежать владѣльцу, но о справедливости цѣны вправѣ были судить только посторонніе оцѣнщики...

«Киевскій капитулъ не стѣснялся нарушать «права» даже пожизненныхъ чиншевиговъ, подписанныя самими бискупами, но только по ихъ смерти. Киевскій бискупъ Оссолинскій, въ 1774 г., далъ право мѣщанину Петрику и его женѣ построить на свой счетъ домъ на костельномъ грунтѣ, платя ежегодно по 8 злотыхъ чинша, съ тѣмъ, что по ихъ смерти домъ поступитъ въ собственность кафедръ, безъ всякаго со стороны послѣдней вознагражденія въ пользу наслѣдниковъ. Киевскій капитулъ, по смерти бискупа Оссолинскаго, разсмотрѣвъ это право, утвердилъ его «во всей силѣ, въ пунктѣ о принадлежности дома костелу по смерти Петрико и его жены», но нашелъ невозможнымъ оставить ненарушимымъ раз-

<sup>1)</sup> Журн. Гр. и Уг. права «О чинш. пр.», 1884 г., книга V, стр. 38.



мѣръ чинша, «такъ какъ, вследствие значительнаго увеличенія народонаселенія въ городѣ, въ настоящее время (1789 г.) справедливо, чтобы и чинши увеличивались, поэтому пре-свѣтлый капитуль постановляетъ, чтобы сапожникъ Петрикъ ежегодно уплачивалъ кафедрѣ по 18 золотыхъ чинша». Такія нарушенія чиншевыхъ правъ встрѣчаются часто въ практикѣ духовенства)..... «На основаніи правилъ 1782 г., чиншевикъ обязывается оставаться на этомъ (описанномъ въ *правѣ*) грунтѣ, нести тѣ-же повинности, которыми подлежатъ всѣ юридичане и сверхъ того отдавать ежегодно извѣстный чиншъ или платежъ за этотъ грунтъ».

«Если домъ чиншевика истребленъ пожаромъ, перестроенъ вновь или на мѣстѣ стараго возвести новый, то требовалось возобновленіе документа на владѣніе; это соблюдалось и въ томъ случаѣ, когда домъ былъ только переставленъ на другое мѣсто въ той-же усадьбѣ»<sup>1)</sup>. Таково было положеніе чиншевика въ церковныхъ владѣніяхъ въ силу тѣхъ документовъ, которые разбиралъ г. Дыбовскій, но для насъ болѣе интересенъ вопросъ, каково было положеніе чиншевика въ отношеніи этого вопроса въ имѣніяхъ частныхъ, *ишляетскихъ*. Частныя имѣнія представляютъ чрезвычайное разнообразіе правъ и обычаевъ чиншеваго владѣнія<sup>2)</sup>. Вотъ почему здѣсь, говоритъ г. Дыбовскій, невозможно описать ихъ сколько вибудь подробно, поэтому онъ и ограничивается приведеніемъ нѣкоторыхъ примѣровъ. Основа закупничества или вѣчно-чиншевыхъ отношеній нужно искать въ нѣмецкомъ правѣ. «Въ понятіе вѣчно-чиншеваго права входятъ, говоритъ Дыбовскій: неподвижность нормы чиншеваго платежа и ненарушимость объема и условій чиншеваго владѣнія. Мы показали, что въ полномъ смыслѣ неподвижность чинша нужно считать привиллегією, исклю-

<sup>1)</sup> Тамъ-же, стр. 39—40.

<sup>2)</sup> Журн. Гр. и Угол. Пр. 1884 г., кн. VI, стр. 27.

ченіемъ изъ правила; ею могутъ пользоваться лишь тѣ чиншевики, которые владѣютъ письменными «правами», гарантирующими вѣчность чинша. *Общее-же правило состоитъ* въ томъ, что чиншевые платежи могутъ *измѣняться лишь согласно курсу звонкой монеты*, безъ всякаго перевода денегъ по стоимости сельскихъ, фабричныхъ, или иного рода продуктовъ, причемъ слѣдуетъ строго отдѣлять дѣйствительный чиншъ *съ земли* отъ постороннихъ прибавокъ <sup>1)</sup>.

Говоря затѣмъ о происхожденіи чиншеваго права изъ эфитевтическаго права, ясно, описаннаго въ сборникѣ Магдебурскаго права, г. *Дыбовскій* въ отношеніи срока говоритъ такъ: «Самое тѣмное мѣсто эфитевтическихъ контрактовъ составляютъ *сроки*. Уже римскіе юристы расходились въ мнѣніяхъ по этому вопросу: одни признавали ихъ срочными, другіе безсрочными наймами. Въ томъ смыслѣ, какъ эфитевтическіе контракты были поняты сборниками Магдебурскаго права, дѣйствовавшаго въ Юго-Западномъ краѣ, они должны были непременно превратиться въ безсрочные наймы» <sup>2)</sup>.

Такимъ образомъ, на основаніи источниковъ нѣмецкаго права, права Магдебурскаго, г. *Дыбовскій*, по матеріалу, имъ приведенному, приходитъ къ тому-же, что было высказано г. *Оршанскимъ* <sup>3)</sup>, а въ особенности *К. Б.*, авторомъ статьи: «Чиншевое право» <sup>4)</sup>, противъ мнѣнія котораго вооружался такъ сильно г. *Линевичъ* <sup>5)</sup>, мнѣніе, которое имѣло такое важное значеніе на Сенатскія рѣшенія 1877 г.

<sup>1)</sup> Тамъ-же, стр. 55.

<sup>2)</sup> Тамъ-же, стр. 57.

<sup>3)</sup> Судебный Вѣстникъ, 1874 г., № 196.

<sup>4)</sup> Судебный Вѣстникъ, 1876 г., № 18.

<sup>5)</sup> Судебный Вѣстникъ, 1876 г., №№ 109 и 110.

И такъ , положеніе , что чиншевое владѣніе было *всегда вѣчнымъ* , оказывается вполнѣ неосновательнымъ , такъ какъ оно опровергается какъ данными , изложенными г. Незабитовскимъ , такъ и тѣми , которыя приводятъ и Дыбовскій .

Въ заключеніе , говоря съ этой точки зрѣнія о значеніи чиншеваго владѣнія , мы не можемъ не замѣтить , что теорія Сената *о вещномъ характерѣ* этого владѣнія опровергается какъ собственными его позднѣйшими рѣшеніями , допущеніемъ перемѣны чиншеваго участка (Р. 1882 г. № 107 <sup>1)</sup> , такъ и тѣми соображеніями , которыя допускаютъ возможность смотрѣть на чиншевое владѣніе , какъ на наемъ .

И въ самомъ дѣлѣ , если выводить понятіе чиншеваго права изъ безсрочнаго найма , то мы должны будемъ и съ теоретической точки зрѣнія римскаго права признать , что чиншевое право не было вещнымъ правомъ , такъ какъ *наемъ* не имѣлъ вещнаго характера , а лишь обязательственнаго <sup>2)</sup> . Эмфитевзисъ , который гораздо сильнѣе найма ; но въ виду того , что онъ имѣетъ своимъ содержаніемъ пользованіе имуществомъ , подобно найму , а также , что онъ образовался изъ найма <sup>3)</sup> . Классическіе юристы называютъ эмфитевзисъ еще наймомъ (*locatio con-*

<sup>1)</sup> Дѣло Одесской Палаты. Указъ 13 декаб. 1883 г. за № 6667 по иску Атоназевича.

<sup>2)</sup> См. *Улова* «Договоръ найма имущества» 1872 г. стр. 30 и слѣд. Изъ современныхъ законодательствъ Французское признало за наймомъ обязательственный характеръ; Прусское—вещный характеръ; Австрійское признаетъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ наемъ вещнымъ правомъ; на самомъ-же дѣлѣ наемъ по Австрійскому праву имѣетъ личный характеръ; значеніе-же вещнаго права онъ получаетъ только тогда , когда будетъ внесенъ въ ипотечныя книги , въ таковомъ случаѣ всякій сингулярный преемникъ обязанъ уважать права наемателя.

<sup>3)</sup> Смори тамъ-же стр. 72.

ductio) и впервые только Императоръ Зенонъ призналъ его за вещное право, устанавливаемое особымъ договоромъ. Нужно замѣтить, что какъ эманципаторское, такъ и суперфициальное владѣніе, могло быть или срочное, или потомственное (Erbzinsrecht), но случаи установленія срочнаго emphyteusis были весьма рѣдки.

Главная и самая существенная разница между такими срочными владѣніями и обыкновеннымъ аренднымъ содержаніемъ состояло въ томъ, что какъ залоговое право собственника, такъ и размѣръ неустойки на случай неисправной уплаты канона были опредѣлены самымъ закономъ. Наемная плата при извѣстныхъ случаяхъ могла измѣниться; канонъ же былъ всегда однообразный.

Въ виду такого сближенія иностранными законодательствами эманципаторскаго съ наймомъ по понятіямъ римскихъ юристовъ, а равно и того вліянія, которое большинство изслѣдователей чиншеваго права признаетъ за эманципаторскимъ правомъ на происхожденіе и природу чиншеваго правоотношенія, не безъ интереса прослѣдить какъ этотъ институтъ развивался послѣ римскаго владычества. Я уже имѣлъ случай опредѣлять по понятіямъ римскаго права, что такое эманципаторское и суперфициальное; теперь спрашивается, въ чемъ-же состояла ихъ жизнь и примѣненіе?

Г. Умовъ на стр. 74 и 75 своего труда «Наемъ» чрезвычайно ясно и подробно излагаетъ этотъ вопросъ. Въ последнее время, а именно послѣ того, какъ я закончилъ свой трудъ, мнѣ удалось познакомиться съ трудомъ г. Карышева: «Вѣчно наследственный наемъ земель на континентѣ Западной Европы. Спб. 1885 г.», въ которомъ весьма подробно обслѣдованъ этотъ вопросъ. Но считаю нужнымъ здѣсь однако обратить вниманіе на тѣ выводы,

которые высказывает г. Умовъ по поводу сближенія договора найма съ эмантевзисомъ <sup>1)</sup>).

Чтобы покончить съ общими вопросами, намъ нужно остановиться еще на одномъ, а именно: *какіе законы дѣйствовали въ западныхъ губерніяхъ въ моменты ихъ происхожденія?* Изъ оффиціальныхъ источниковъ, а именно изъ Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта отъ 7 января 1846 г., видно, что въ западныхъ губерніяхъ дѣйствовали Литовскій Статутъ и Конституція (см. § 6).

Въ виду этого намъ и слѣдуетъ остановиться на значеніи Литовскаго статута. Я не буду говорить о значеніи этого памятника вообще, о тѣхъ источникахъ, которые были положены въ основаніе его, а также насколько этотъ памятникъ есть русскаго происхожденія, но коснусь лишь насъ занимающаго вопроса и укажу лишь на содержаніе Статута въ отношеніи чиншеваго правоотношенія. Въ этомъ отношеніи у насъ въ литературѣ существуютъ различныя мнѣнія; такъ, одни смотрятъ на Литовскій Статутъ, какъ на сборникъ законовъ сельско-хозяйственнаго быта и всего, что могло относиться въ этому быту <sup>2)</sup>).

Г. Пихно <sup>3)</sup> утверждаетъ, что въ Литовскомъ Статутѣ находится подтвержденіе того положенія, что чиншевое право было въ качествѣ вѣчнаго вещнаго права на землю, — но именно это и замѣчательно, заявляетъ г. Незабитовскій <sup>4)</sup>, «что Статутъ совсѣмъ не знаетъ чиншеваго владѣнія и объ немъ нигдѣ не упоминаетъ.

<sup>1)</sup> Договоръ найма ниуществъ по Римскому праву и новѣйшимъ иностраннымъ законодательствамъ *Владимира Умова*, М. 1872 г.

<sup>2)</sup> *Михайловъ* «Лекціи мѣстныхъ гражд. зак.» стр. 82.

<sup>3)</sup> «О чиншевомъ владѣніи». Жур. Гр. и Уг. права, 1877 г. кн. V.

<sup>4)</sup> Замѣтки, стр. 22, прим. 28.

Такое противорѣчіе не могло не вызвать различнаго рода замѣшательства. Сенатъ, какъ мы видѣли, также неудачно ссылается на Литовскій Статутъ. Если мы не находимъ указаній въ Литовскомъ Статутѣ на эти правоотношенія, то гдѣ-жъ, спрашивается, ихъ искать? Статутъ 1529 года, изданный на престонародномъ Литовско-Русскомъ нарѣчій, воспріимъ силу съ 1 января 1530 г. и назывался первый или древній Статутъ Сигизмунда I-го и тогда-же переведенъ на Латинскій языкъ канцлеромъ Гас-тольдомъ <sup>1)</sup>. Законодательная дѣятельность въ Литвѣ однако не остановилась на Статутѣ 1529 г., а продолжалась. Но эта дѣятельность не измѣняла основаній, положенныхъ въ Статутѣ, а только дополняла и развивала правовыя нормы его сообразно съ потребностями времени <sup>2)</sup>. Изданный въ 1566 г. второй Литовскій Статутъ оказался вдвое больше противъ перваго, хотя система была та же. Въ этомъ второмъ Статутѣ появляется новый раздѣлъ «тестаменталъ» или духовныхъ завѣщанійхъ, который прямо заимствованъ изъ Римскаго права <sup>3)</sup>. Вскорѣ послѣ утвержденія втораго Литовскаго Статута воспослѣдовалъ важный переворотъ въ государственномъ правленіи, а вслѣдствіе того и въ законодательствѣ Литвы: я говорю, пишетъ *Даниловичъ* <sup>4)</sup>, объ актѣ, заключенномъ въ Люблинѣ въ 1569 г., посредствомъ котораго постоянно соединены подъ одну державу и слиты въ одну республику наследственнее Литовское Княжество и избирательное Польское Королевство. При этомъ присоединеніи не только

<sup>1)</sup> *Даниловичъ*. Взглядъ на Литовское законодательство и Литовскіе Статуты. Юрид. Запис. Рѣдкина, т. I, стр. 15

<sup>2)</sup> *А. Качесскій* «Литовскій Статутъ какъ источникъ мѣстнаго права для губерній Черниговской и Полтавской «Журн. Гражд. и Угол. Прав.» 1876 г. книг. 4, стр. 251.

<sup>3)</sup> *Михайловъ*. Лекціи, стр. 81.

<sup>4)</sup> *Даниловичъ*, стр. 23.

собственно Литва, но и Киевское Княжество, Волынское и Брацлавское воеводства не согласились ни подь какимъ условіемъ принять польскихъ законовъ и отказаться отъ употребленія Литовскаго Статута, какъ извлеченнаго изъ народныхъ обычаевъ и тѣсно связаннаго съ частною жизнью дворянства; а потому, предоставляя употребленіе Статута, актъ соединенія согласился на желаніе литовцевъ его пополнить и согласить съ польскимъ законодательствомъ <sup>1)</sup>.

Для этой цѣли были назначены комисіи изъ судей и юристовъ, между членами комисіи встрѣчаются и доктора правъ (Августинъ). Этимъ обстоятельствомъ и объясняется, что въ третьемъ Статутѣ появилось еще болѣе заимствованіе изъ Римскаго права.

Въ 1588 г. Статутъ былъ написанъ: система его осталась та же; онъ появился въ двухъ экземплярахъ: въ Русскомъ и Польскомъ. Число экземпляровъ было ограничено, и перепечатаніе Статута было строго запрещено. Польское изданіе Статута вышло въ 1614 г. въ Вильнѣ и повторено въ 1619 г., 1648, 1693 и 1744 годахъ. Но только первыя два изданія считаются вѣрными, ясными и опредѣлительными. Въ этомъ послѣднемъ видѣ Статутъ былъ напечатанъ у насъ сначала въ переводѣ, сдѣланномъ при Сенатѣ въ 1811 г., а потомъ въ Москвѣ Обществомъ Исторіи и Древностей въ 1855 году.

«Дѣйствіе Литовскаго Статута распространялось на всѣ области Вел. Княж. Литовскаго, составляющія нынѣ губерніи: Виленскую, Гродненскую, Ковенскую, Минскую, Витебскую, Могилевскую, Смоленскую, Волынскую, Подольскую, Киевскую, Черниговскую и Полтавскую. Но послѣ соединенія Литвы съ Польшею Люблинскою униєю, наряду съ Статутомъ дѣйствуютъ такъ называемыя *сеймо-*

<sup>1)</sup> Даниловичъ. Тамъ-же, стр. 26 и 27.

быя конституціи, т. е. отдѣльныя законоположенія, изданныя на общихъ польско-литовскихъ сеймахъ въ дополненіе, измѣненіе и отмигну Статута, сообразно съ новыми потребностями жизни. Статутъ съ сеймовыми конституціями сохраняетъ свою силу въ Литовскихъ областяхъ и послѣ присоединенія ихъ къ Россіи (Малороссія и Смоленскъ въ 1667 г., Бѣлороссія въ 1772 г., области: Волын., Подольск. и Минск. въ 1793 г., остальные въ 1795 году), но нѣкоторыя статьи Статута и конституцій мало-по-малу замѣняются русскими законами, особенно тѣ, которыя касаются государственныхъ учреждений и правъ казны. Въ 1840 г. отмѣнено дѣйствіе Статута въ западныхъ губерніяхъ, которыя съ тѣхъ поръ вполнѣ подчинены своду законовъ; но, собственно говоря, дѣйствіе Статута и тамъ не останавливалось долгое время, такъ какъ: 1) оставалось много дѣлъ, возникшихъ при дѣйствіи Статута, 2) многія сдѣлки и акты укрѣпленія имѣній, основанные на Литовскомъ Статутѣ, до настоящаго времени сохраняютъ свою силу и при спорахъ вызываютъ примѣненіе и толкованіе Статута и конституцій»<sup>1)</sup>.

И такъ, мы пришли къ несомнѣнному положенію, что чиншевое владѣніе не можетъ быть причислено къ правамъ вещнымъ. Такого значеніе одного ряда законовъ, на основаніи которыхъ Сенатъ строитъ свою теорію о чиншевомъ правѣ. Но посмотримъ теперь, на сколько вѣрно убѣжденіе о вліяніи *Магдебурскаго права* на развитіе этого владѣнія. Что Магдебурское право было дѣйствующимъ закономъ въ западномъ краѣ, тому не можетъ быть никакихъ сомнѣній; вопросъ лишь въ томъ, какое вліяніе это право имѣло на развитіе и выработку чиншеваго владѣнія. Мы видѣли выше, что вопросъ этотъ спорный<sup>2)</sup>. Но

<sup>1)</sup> А. Квачевскій «Журн. Гражд. и Угол. Права». 1876 г., кн. 4, стр. 253.

<sup>2)</sup> С. Дыбовскій «О чиншевомъ правѣ». «Журн. Угол. и Гражд. Пр.» 1884 г., кн. 6, стр. 46.



если этотъ вопросъ былъ спорнымъ у насъ въ 1876 г., то въ настоящее время послѣ изслѣдованій гг. Кистяковскаго, Незабитовскаго, Гантовера, Дыбовскаго и многихъ другихъ не можетъ быть сомнѣнія въ томъ, что Магдебургское право было такимъ правомъ, которое именно и регулировало правоотношенія по вопросу чиншеваго владѣнія.

Г. Кистяковскій въ историческомъ «Очеркѣ свѣдѣній о сводѣ законовъ, дѣйствовавшихъ въ Малороссіи» <sup>1)</sup> весьма подробно останавливается на вопросѣ: въ какой мѣрѣ привилось Магдебургское право въ судахъ Польши и Литвы, и въ какой мѣрѣ оно было дѣйствующимъ закономъ? Здѣсь, разсматривая два противоположныя мѣнія на этотъ вопросъ профессоровъ Антоновича и Буданова, Кистяковскій приходитъ къ заключенію, что Магдебургское право дѣйствовало въ Польшѣ и Литвѣ не въ первоначальномъ своемъ видѣ, а въ видѣ передѣлокъ польско-литовскими учеными юристами, каковы: Вареломей Гроуцкій, Шербичъ, Іоаннъ Кирштейнъ Церазинъ и др. Общій-же выводъ, къ которому пришелъ Кистяковскій, заключается въ слѣдующемъ: а) «что Магдебургское право, изложенное въ вышерассмотрѣнныхъ нами книгахъ, было въ Литовско-Русскомъ княжествѣ не номинальнымъ, но дѣйствующимъ правомъ; б) что указанная нами книги были ручными книгами въ судахъ южной Россіи литовско-польскаго періода; в) но что съ другой стороны Магдебургское право терпѣло видоизмѣненіе отъ мѣстныхъ юридическихъ обычаевъ и воззрѣній, которые нерѣдко дѣйствовали наряду съ ними и его замѣняли» <sup>2)</sup>.

Но чтобы доказать наиболѣе наглядно значеніе и силу этого права, мы считаемъ достаточнымъ указать на

<sup>1)</sup> А. Кистяковскій: «Права, по которымъ судится малороссійскій народъ» стр. 79 и слѣд.

<sup>2)</sup> Тамъ-же, стр. 82.

то рѣшеніе, которое было въ 1783 г. въ Винницѣ и разсказанное г. Дыбовскимъ. Дѣло заключалось въ слѣдующемъ: Винницкіе домовладѣльцы подали заявленіе (manifest) въ Городское Управление съ требованіемъ о выселеніи матери и дочери за ихъ безпутное поведеніе изъ владѣмаго ими по закупному праву чиншеваго двора, т. е. домъ былъ собственностью чиншевыхъ владѣльцевъ, выстроенными ихъ капиталомъ на доминиканской юридикѣ. Городской судъ, убѣдившись въ дѣйствительности факта, такъ какъ дочь второй разъ родила незаконнорожденное дитя и открыто съ матерью живетъ развратомъ, приговорилъ выселить изъ двора и вмѣстѣ съ тѣмъ выгнать изъ Винницы, такъ какъ не оставалось надежды на исправленіе, а домъ оцѣнить и продать съ публичнаго торга. По поводу этого рѣшенія Дыбовскій заявляетъ: что и въ этомъ приговорѣ мы видимъ доказательство широкаго вліянія Магдебургскаго права, котораго даже мелкія постановленія примѣнялись тамъ, гдѣ оно вовсе не было обязательно. Мы уже замѣтили, что Винница съ первой половины XVII в. лишена была Магдебургскаго права, а между тѣмъ рѣшеніе Городскаго Управленія прямо основывается на одномъ изъ его положеній, которое говоритъ: если наемщикъ плохо сохранить имущество (квартиру), или-же тамъ нечестно себя ведетъ, то хозяинъ вправѣ до истеченія срока найма отказать въ квартирѣ.

Если такое важное и существенное значеніе имѣло Магдебургское право на рѣшеніе чиншеваго правоотношенія, то само собою ясно, что крайне интересно ознакомиться болѣе подробно съ положеніемъ этого права въ отношеніи насъ занимающаго вопроса. Остановившись намъ на этой сторонѣ вопроса нѣтъ возможности, но считаю нелишнимъ заявить, что въ нашей литературѣ есть три извлеченія изъ Магдебургскаго права въ отношеніи этого вопроса, сдѣланныя специально для ознакомленія съ

ними для уясненія чиншевыхъ правоотношеній. Я не буду приводить ихъ, но укажу, что эти выдержки въ порядкѣ постепенности появлялись въ статьѣ г. К. Б. <sup>1)</sup>, затѣмъ у Ливевича и, наконецъ, въ документѣ, исходящемъ отъ двухъ юристовъ Спасовича и Утина <sup>2)</sup>.

Всѣмъ, что я до сихъ поръ говорилъ, я имѣлъ въ виду указать на неправильность выводовъ Сената въ отношеніи происхожденія чиншеваго права, его источниковъ, а главное въ отношеніи общаго характера. Теперь я перейду къ разсмотрѣнію въ частности тѣхъ положеній, которыя установилъ Сенатъ, о которыхъ мы хотя уже упоминали, но лишь вскользь, а теперь разберемъ ихъ болѣе подробно.

### I. О способахъ установленія чиншеваго владѣнія.

По теоріи Сената чиншевое владѣніе устанавливалось договоромъ, по обоюдному соглашенію сторонъ. «Взаимныя права и обязанности по имуществу во владѣльческихъ имѣніяхъ владѣльцевъ, говоритъ Сенатъ, опредѣлялись въ особыхъ привиллегіяхъ вотчинниковъ, которыя утверждались королемъ и служили учредительнымъ актомъ, основаніемъ чиншеваго права поселенцевъ» (К. Р. 1877 г. № 109). Далѣе Сенатъ заявляетъ, что эти права опредѣлялись или въ особыхъ учредительныхъ актахъ или въ письменныхъ условіяхъ (К. Р. 1880 г. № 295). Но нерѣдко заселеніе совершалось безъ всякаго акта—по словесному договору (1877 г. №№ 109, 111, 112, 113, 114 и 119). Выставивъ это общее правило, которое проходитъ почти всѣ

<sup>1)</sup> «Судебный Вѣстникъ». 1876 г. № 18.

<sup>2)</sup> Во время печатанія я получилъ трудъ г. Спасовича «Источники чиншеваго права на западной окраинѣ Имперіи въ Саксонскомъ Зерцалѣ и его польскихъ комментаторахъ». Спб. 1885 г., гдѣ также сдѣлана выписка изъ Саксонскаго Зеркала, книга Порядка Бартоша Гронцаго; сочиненія Щербяча.

рѣшенія 1877 года, Сенатъ лишь въ рѣшеніи за № 114 заявляетъ, что установленныя по словесному договору условія вносились *въ вотчинный инвентарь имѣній*.

Собственно говоря, противъ такихъ положеній, принятыхъ Сенатомъ, нельзя ничего сказать, но, тѣмъ не менѣе, нельзя не замѣтить, что словесный договоръ былъ явленіемъ уже позднѣйшимъ. Первоначально все основывалось на документахъ, надлежащимъ образомъ совершенныхъ и засвидѣтельствованныхъ; если же таковыхъ не было совершено, то при томъ количествѣ чиншевиговъ, которое было у того или другого владѣльца, немислимо было, чтобы словесные договоры существовали безъ всякаго слѣда, а потому исполнѣ вѣрна мысль рѣшенія Сената за № 114, гдѣ говорится, что словесныя условія договора вносились въ вотчинный инвентарь имѣній. Подтверженіемъ этого мы видимъ въ тѣхъ данныхъ, которыя приведены *Дыбовскимъ* по этому предмету <sup>1)</sup> а также у *Незабитовскаго*. <sup>2)</sup> Этому обстоятельству доказательства мы видимъ и въ исторіи Римскаго права. Лица, обложенныя по эмпитевтическому праву къ платежу канона, обязаны были являться къ владѣльцу, они должны были два раза въ годъ доставлять канонъ собственнику имущества. Мѣстомъ, куда привозили канонъ, были большею частью конторы, которыя были у всѣхъ большихъ землевладѣльцевъ. Здѣсь провѣрялся канонъ, и въ полученіи его выдавались удостовѣренія. Въ этихъ мѣстахъ и являются впервые кадастровыя книги, *необходимыя для правильнаго собиранія податей* <sup>3)</sup>. Ясно, что эти же правила должны были имѣть мѣсто и при чиншевыхъ сборахъ, а если это такъ, то тогда не

1) «О чиншевомъ правѣ» Жур. Гр. и Угол. пр. 1884 г., кн. 6 стр.

2) «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣннн въ западныхъ губерніяхъ». Отдѣльно Кіевъ 1883 г. стр., 46.

3) Крыловъ «Римское право» Лекціи, стр. 153.

можетъ быть никакого сомнѣнія въ томъ, что по одному голословному заявленію чиншевика о томъ, что существовалъ словесный договоръ, опредѣляющій его отношенія къ владѣльцу, безъ ссылки на какіе либо документы, представляется вполне невозможнымъ признать фактъ существованія его чиншевыхъ отношеній къ владѣльцу.

Если же мы обратимся къ узаконеніямъ, дѣйствовавшимъ въ Западномъ краѣ, къ Литовскому Статуту, то хотя мы здѣсь и не должны искать уясненія, какъ учреждались чиншевыя отношенія, такъ какъ Литовскій Статутъ ничего объ этомъ не говоритъ <sup>1)</sup>, но, тѣмъ не менѣе, въ немъ мы можемъ найти указанія на то, какъ совершались акты на отдачу земли въ наемъ. Это сближеніе тѣмъ болѣе возможно, что Литовскій Статутъ, подобно Французскому законодательству, не знаетъ срочной аренды, т. е. законъ не опредѣляетъ срока для аренды, такъ что договоръ могъ быть безсрочный. Подобные договоры по Литовскому Статуту облекались въ письменную форму и были свидѣтельствуемы въ присутственныхъ мѣстахъ, а именно: Повѣтныхъ Судахъ, Магистратахъ, Ратушахъ. Несоблюденіе этого порядка, согласно арт. 1 и 2 раздѣла VIII, лишало ихъ обязательной силы и они считались недѣйствительными.

«Чиншевое право, говоритъ Г. Скордели <sup>2)</sup>, устанавливалось письменными актами-привилегіями, грамотами и договорами. Объемъ чиншеваго права опредѣлялся учредительными документами, при недостаткѣ которыхъ чиншевыя отношенія имѣли характеръ временный и продолжа-

<sup>1)</sup> См. *Незабитовскій* «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи, стр. 37 и примѣчанія № 59; примѣчаній № 28.

<sup>2)</sup> Замѣчаніе на рефератъ *Лижно*. Протоколъ Кіевского Юрид. Общества. Университет. Извѣст. 1877 г. № 10 (октября) стр., 177.

лись, пока существовало на то обоюдное согласіе сторонъ. Чиншевое право, продолжаетъ *и. Скордели*, основанное на словесномъ договорѣ, не могло имѣть обязательнаго характера, такъ какъ по Литовскимъ законамъ аренда недвижимыхъ имуществъ пользовалась защитой суда, когда она была основана на письменномъ актѣ и записана въ земскихъ книгахъ (для повѣтовыхъ имуществъ).

Если такія строгія правила были для найма, то понятно, что для чиншевыхъ отношеній нельзя было не примѣнять хоть этихъ правилъ. Но, тѣмъ не менѣе, если нельзя отрицать, что наряду съ этой опредѣленною формою совершенія договора чинша существовалъ другой нелегальный способъ чиншеваго землевладѣнія безъ всякихъ учредительныхъ актовъ, то съ другой стороны нельзя не признать, что въ этомъ послѣднемъ случаѣ чиншевыя отношенія не имѣли строгаго юридическаго характера, а держались только силою взаимнаго соглашенія сторонъ *bona fide* или на основаніи мѣстныхъ обычаевъ, «по разномобразію которыхъ, говоритъ *Малеескій* <sup>1)</sup>, трудно приискать положительныхъ данныя для точнаго опредѣленія свойствъ этого своеобразнаго способа землевладѣнія. Эти послѣднія чиншевыя отношенія, не имѣя легальной подкладки въ моментъ возникновенія, остались таковыми и по настоящее время, такъ какъ Высочайшимъ указомъ 25 іюня 1840 года, уничтожившимъ дѣйствіе Литовскаго Статута, оставлены въ силѣ только тѣ акты и документы, которые были совершены по законамъ своего времени».

Если по Литовскому Статуту договоръ найма долженъ былъ облекаться въ письменную форму акта надлежащимъ образомъ совершеннаго, то всякія другія юридическія

<sup>1)</sup> «Къ вопросу о чиншевомъ владѣніи» Журналъ Гражд. и Угол. права 1882 г. кн. II, стр. 4.

отношенія, не основанныя на документахъ, должны были исчезнуть съ лица земли послѣ присоединенія западныхъ губерній при буквальной и безусловной требованіи 4 п. Высочайшаго указа 25 Іюня 1840 г., въ которомъ ясно сказано: «Могущія возникнуть по какимъ либо составленнымъ прежде обнаруженія сего указа Нашего, на основаніи дѣйствовавшихъ до онаго мѣстныхъ узаконеній, актовъ и документовъ, дѣла производить по общему для судопроизводства установленному порядку; но законность и силу акта или документа опредѣлять по законамъ, имѣвшимъ дѣйствіе во время составленія того акта или документа». — Смыслъ этого узаконенія не представляетъ, по нашему мнѣнію, никакихъ сомнѣній. Означенный указъ, предоставляя право судить юридическія отношенія присоединяемаго края по законамъ Имперіи, въ тоже самое время дѣлаетъ оговорку, что обсужденіе юридическихъ правоотношеній при дѣйствіи законовъ, дѣйствовавшихъ въ присоединенномъ краѣ, обсуждать по законамъ присоединенной страны, при чемъ два раза повторено, что дѣло при этомъ идетъ лишь о тѣхъ юридическихъ правоотношеніяхъ, которыя основаны на *актахъ и документахъ*, совершенныхъ до присоединенія края и что эти акты и документы должны обсуждаться по законамъ, когда акты совершены. Если, какъ мы заявляли раньше, договоръ аренды, совершенный словесно по правиламъ Литовскаго Статута, не пользовался значеніемъ, какъ правильной и законной сдѣлки, то никоимъ образомъ нельзя допустить, чтобы эта незаконная сдѣлка по законамъ, дѣйствовавшимъ до присоединенія края, имѣла силу и дѣйствіе послѣ его присоединенія. А между тѣмъ въ силу разъясненій Сената это такъ. Сенатъ допускаетъ отысканіе чиншеваго права и въ силу словесныхъ договоровъ, при чемъ заявляетъ, что «отказъ въ искѣ чиншевику по непредставленіи письменнаго договора о правѣ пользованія землею, заключеннаго словесно, со-

гласно 514 ст. X т. ч. 1, не основателенъ» (1877 г. № 111). Основаній къ такому признанію Сенатъ не приводитъ, но если мы будемъ читать слова сенатскихъ рѣшеній такъ, какъ они написаны, то увидимъ, что Сенатъ, признавая словесный договоръ за дѣйствительный, самъ себя противорѣчитъ. Во всѣхъ почти рѣшеніяхъ буквально вотъ что говоритъ Сенатъ: «Изъ вышеизложеннаго видно, что вѣчно-чиншевое право жителей *городовъ и мѣстечекъ, установленнаго* учредительными актами или привилегіями, признавалось въ западныхъ губерніяхъ какъ до присоединенія ихъ къ Россіи, такъ и послѣ присоединенія ихъ къ Имперіи <sup>1)</sup>». Тоже самое почти, но въ измѣненной немного редакціи, повторяется эта мысль и въ рѣшеніи № 119. Обсуждая эти слова, окажется во 1, что вѣчно-чиншевое право признавалось *только* для жителей городовъ и мѣстечекъ, во 2, такое право признавалось лишь въ томъ случаѣ, если оно было установлено учредительнымъ актомъ или привилегіей. Слѣдовательно, и до присоединенія Западнаго края и послѣ его присоединенія признавались только такія чиншевыя отношенія, которыя имѣли въ основаніи своемъ письменный актъ, такъ какъ Сенатъ во всѣхъ почти рѣшеніяхъ учредительному акту или привилегіи, т. е. письменнымъ актамъ, противопоставляетъ заселеніе мѣстечекъ и безъ письменнаго акта по словесному договору.

Такимъ образомъ, изъ словъ самого Сената слѣдуетъ прийти къ заключенію, что послѣ присоединенія Западнаго края къ Имперіи въ ней должны имѣть силу и значеніе только тѣ чиншевыя правоотношенія, которыя имѣли своимъ основаніемъ учредительные акты или привилегіи, т. е. письменные акты и документы, что именно и предумотрѣно Высочайшимъ указомъ 25 Іюня 1840 года.

<sup>1)</sup> Кассаціонныя рѣшенія 1877 года № № 109, 110, 112, 113, 119.



Что въ нашихъ словахъ нѣтъ никакой натяжки въ подобномъ именно толкованіи, то мы можемъ въ подтвержденіе своего мнѣнія сослаться на рѣшеніе Общаго Собранія Сената *по дѣлу Велька и Геника, Шульца и Виберсъ* и именно на то самое рѣшеніе, на которое ссылается и Кассационный Департаментъ Сената въ своихъ рѣшеніяхъ и которое Общимъ Собраніямъ стараго Сената трактовалось какъ циркулярное <sup>1)</sup>. Въ силу этихъ обстоятельствъ я и нахожу нужнымъ привести здѣсь соображенія Сената по этому дѣлу. «При разсмотрѣніи дѣла Ст. Сов. Велька и Геника, аптекаря Велька, тит. Сов. Шульца и вдовы Виберсъ о дозволеніи продать доставшійся имъ по наслѣдству на правѣ вѣчнаго чинша домъ въ г. Вильно, построенный на землѣ, принадлежащей православному духовенству, О. С-ніе Прав. Сената остановилось на разрѣшеніи вопроса о томъ: *могутъ ли принадлежація разнымъ казеннымъ управленіямъ, духовенству и частнымъ лицамъ земли въ возвращенныхъ отъ Польши губерніяхъ, отданныя, при дѣйствіи въ сихъ губерніяхъ прежнихъ узаконеній, въ такъ называемый вѣчный чиншъ, оставаться въ томъ же положеніи послѣ введенія въ семь краѣ Россійскихъ гражданскихъ законовъ и переходить изъ рукъ въ руки съ перенесеніемъ на послѣдняго приобрѣтателя и всѣхъ обязанностей въ отношеніи владѣльца земли? При разрѣшеніи сего О. С-ніе приняло въ соображеніе, что отдача земель въ вѣчный чиншъ въ возвращенныхъ отъ Польши губерніяхъ совершалась *формальными актами*, слѣдовательно, допускалась дѣйствовавшими тамъ до 25 Іюня 1840 г. узаконеніями; что 4 п. именнаго Высочайшаго указа, даннаго Прав. Сенату 25 Іюня 1840 г., вѣдно законность и силу акта или документа опредѣляютъ по зако-*

<sup>1)</sup> Смотри *Дѣло Виленчука*. Рѣшенія Общаго Собранія Сената Сборникъ Ратько-Рожнова т. I № 88.

намъ, имѣвшимъ дѣйствіе во время составленія того акта или документа, и что подобный вѣчный чиншъ допускается подъ наименованіемъ потомственного пользованія и нынѣ дѣйствующими узаконеніями, какъ для казенныхъ, такъ и для городскихъ земель (З п. 42 ст. и 2. 5 п. 118 ст. Уст. Гор. и Сел. Хоз. т. XII изд. 1842 г.) и, слѣдовательно, не можетъ быть признаваемъ противнымъ духу нашего законодательства. А потому О. С-ніе Правительствующаго Сената опредѣлило: всѣ земли и всѣ оброчныя статьи, принадлежащія въ собственность разнымъ вѣдомствамъ, но находящіяся въ пользованіи частныхъ лицъ на правахъ вѣчнаго чинша или кортомы, оставить въ пользованіи этихъ лицъ, на тѣхъ же самыхъ основаніяхъ, какія присвоены имъ по первоначальнымъ документамъ, не стѣсняя перехода подобныхъ земель отъ одного лица къ другому никакими новыми условіями. О чемъ для свѣдѣнія и руководства Губернскимъ Правленіямъ и Гражданскимъ Палатамъ Западныхъ губерній послать Указы<sup>1)</sup>».

Не только въ этомъ рѣшеніи, но и въ другихъ рѣшеніяхъ Судебнаго Департамента Правительствующаго Сената<sup>2)</sup> подтверждается сила вѣчно чиншеваго владѣнія въ томъ только случаѣ, когда она основывается на письменныхъ документахъ, сила и значеніе которыхъ и были признаны Указомъ 25 Іюня 1840 года<sup>3)</sup>. Но независимо отъ всего сказаннаго, если даже оставить въ сторонѣ бук-

<sup>1)</sup> Т. II. ч. 2 № 370.

<sup>2)</sup> Дѣло Вилецкаго съ Ковенскою Палатою Государственныхъ Имуществ. Рѣшенія Общаго Собранія Сената изд. Ратько-Рожнова т. I 88. за 1866 г. Дѣло Виттенштейна Высоч. Утвержд. мнѣніе смотр. Сборникъ Ратько-Рожнова т. № 588 и указатель Вопросовъ Гражданскаго Права разрѣшившихся на Консультациі. Сост. И. Г. Давыловымъ, стр. 221 и 222. 22.

<sup>3)</sup> Замѣчанія Скордели. Киевскія Университетскія Извѣстія.

вальное содержаніе Высочайшаго указа 25 Іюня 1840 г., то въ силу послѣдующихъ законодательныхъ мѣропріятій мы должны будемъ придти къ тому же выводу, который мы сдѣлали выше.

Указъ 25 Іюня 1840 года по своему содержанію затрогиваетъ очень много вопросовъ, но, тѣмъ не менѣе, главная его цѣль была установить правила о введеніи въ западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ узаконеній Имперіи, что вполне подтверждается его заглавіемъ, которое заключается въ слѣдующемъ: *О распространеніи силы и дѣйствія Россійскихъ гражданскихъ законовъ на всѣ Западныхъ возвращенныя отъ Польши области*<sup>1)</sup> При этомъ, само собой понятно, не обошлось безъ различнаго рода недоразумѣній и вотъ уже въ 1846 году Января 7 дня издается Высочайше утвержденное мнѣніе Государственнаго Совѣта «*О разрѣшеніи недоумлній, встрѣченныя при исполненіи указа 25 Іюня 1840 года о введеніи въ западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ узаконеній Имперіи*»<sup>2)</sup>. Здѣсь въ этомъ Высочайше утвержденномъ мнѣніи было установлено нѣсколько правилъ въ отношеніи процессуальнаго права, но главнымъ образомъ въ отношеніи силы и значенія актовъ. Эта часть Высочайше утвержденного мнѣнія Государственнаго Совѣта и составила 2 примѣчаніе къ ст. 733 1 ч. X т. Въ этомъ Высочайше утвержденномъ мнѣніи проведена рѣзкая грань между документами крѣпостными и долговыми и опредѣлена ихъ сила и значеніе. Здѣсь все дѣло идетъ объ актахъ, и законодатель сопоставляетъ соблюденіе извѣстныхъ формъ съ 4 п. указа 1840 года, т. е. здѣсь все стремленіе законодателя направлено къ урегулированію силы юридическихъ отношеній, основанныхъ

1) Пол. Собр. Зак. 1840 г. Іюня 25, № 13591.

2) Пол. Собр. Зак. 1846 г., № 19596.

на актахъ <sup>1)</sup>). Насколько это разъясненіе было вообще неясно, это объясняется какъ нельзя лучше статью А. Т., помѣщенной въ Журналъ Министерства Юстиціи (за 1862 г. т. XIII, стр. 473) подъ заглавіемъ: «О значеніи 2 примѣчанія къ 733 ст. 1 ч. X т. свода законовъ гражданскихъ». Но этимъ еще не ограничилась дѣятельность законодателя: въ 1852 году Мая 31 дня было издано Высочайше утвержденное мнѣніе Государственнаго Совѣта: «О домашнихъ сдѣлкахъ, совершаемыхъ въ нѣкоторыхъ мѣстечкахъ Западныхъ губерній на переходъ недвижимыхъ имѣній отъ одного лица къ другому» <sup>2)</sup> Здѣсь мы получаемъ богатый матеріалъ для уразумѣнія чиншеваго владѣнія и нашего вопроса въ особенности. Въ этомъ мнѣніи содержится:

«I. Въ западныхъ губерніяхъ, во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ съ владѣльцевъ домовъ и другихъ строеній, если съ симъ владѣніемъ не соединено или не переступается право собственности на землю, на которой находится строеніе, не требуется, *кроме условий, помѣщикомъ утвержденныхъ, другихъ какихъ либо крепостныхъ актовъ*, и при продажѣ означенныхъ домовъ и строеній или переходѣ инымъ образомъ къ другому лицу не взыскивается никакихъ пошлинъ за силою ст. 16 Высочайше утвержденного 31 Мая 1827 г. (2071) мнѣнія Государственнаго Совѣта,

<sup>1)</sup> Вотъ текстъ § 6 Высочайше утвержд. мнѣнія: «Акты крепостные, подлежащіе сознанію, но при дѣйствіи Литовскаго Статута и Конституцій не сознанные, не могутъ, послѣ обнародованія указа 1840 г., быть уже привимаемы къ сознанію и если бы по недоразумѣнію и были къ такому сознанію судебными мѣстами приняты, то не приобрѣтаютъ чрезъ сіе той силы, какую предоставляли имъ преждедѣйствовавшія мѣстныя узаконенія. Изъ сихъ актовъ, недопускаемые вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами, должны считаться ничтожными, а прочіе получаютъ ту только силу и въ томъ пространствѣ, какія по силѣ общимъ законамъ имъ присвоются.

<sup>2)</sup> Пол. Собр. Зак. 1852 г. № 26322.

приведеннаго въ ст. 350 уст. о пошлинахъ (Св. закон. т. V). Упомянутыя выше условія должны быть писаны по силѣ ст. 115, 117 и 127 уст. о пошлин. на подлежащей крѣпостной гербовой бумагѣ.

II. Въ тѣхъ случаяхъ, когда во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ западныхъ губерній приобрѣтается кѣмъ либо *въ собственность* домъ или другое строеніе съ землею или одна земля, — на приобрѣтеніе сего рода имѣній, какъ недвижимыхъ, должны быть совершаемы крѣпостные акты, съ платежемъ въ казну пошлинъ на общемъ основаніи о приобрѣтеніи и переходахъ права собственности на недвижимыя имѣнія<sup>1)</sup>.

Изъ перваго пункта ясно само собой усматривается, что здѣсь идетъ дѣло о чиншевомъ владѣніи и что акты этого рода должны были совершаться письменно. Они, какъ выражается законъ, требовали лишь акта утвержденія иомѣщикомъ и права собственности здѣсь не было. При уступкѣ права чиншевикомъ чиншевику требовалось совершеніе акта на гербовой бумагѣ безъ оплаты крѣпостныхъ пошлинъ, такъ какъ здѣсь опять таки нѣтъ перехода права собственности. — Во второмъ же пунктѣ уже говорится о правѣ собственности и требуется совершеніе крѣпостнаго акта.

Эти два пункта Высочайше утвержденнаго мнѣнія чрезвычайно важны, такъ какъ они вполне уясняютъ очень существенные вопросы чиншеваго владѣнія, о чемъ мы и скажемъ ниже. Теперь же достаточно замѣтить, что это Высочайше утвержденное мнѣніе въ связи съ другими можетъ служить до очевидности къ раскрытію истиннаго смысла указа 25 Іюня 1840 года.

---

<sup>1)</sup> Эти пункты Высочайше утвержденнаго мнѣнія послужили основаніемъ примѣчанія къ ст. 386 т. V уст. о пошлинахъ.

Но независимо отъ всего сказаннаго, мнѣніе Сената о силѣ и значеніи словесныхъ договоровъ въ настоящее время, по присоединеніи края, неосновательно и въ силу ихъ-же самимъ высказанныхъ мнѣній, которыя, впрочемъ, не противорѣчатъ исторической истинѣ. Сенатъ почти во всѣхъ рѣшеніяхъ (№№ 109, 112, 113 и 119) заявляетъ, что при заселеніи земель по словесному договору взаимныя отношенія сторонъ *опредѣлялись обычаями*, дѣйствовавшимъ въ Польскихъ и Литовскихъ владѣніяхъ. Если сила словесныхъ договорныхъ отношеній въ Западныхъ губерніяхъ до ихъ присоединенія регулировалась обычаями, то чѣмъ-же, спрашивается, они должны регулироваться послѣ присоединенія края? Развѣ Высочайше утвержденный указъ 25 Іюня 1840 года говоритъ что либо объ этомъ, развѣ въ немъ есть какой либо намекъ о сохраненіи строя жизни въ присоединенномъ край согласно тѣмъ условіямъ, какъ она развивалась прежде? На всѣ эти вопросы мы должны отвѣтить отрицательно, такъ какъ никакихъ мѣстныхъ обычаевъ и законовъ указъ 25 Іюня 1840 года въ присоединяемыхъ губерніяхъ сохранять и не думалъ, но онъ имѣлъ лишь въ виду, какъ это видно изъ его содержанія, установить правила о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ узаконеній Имперіи <sup>1)</sup>, при чемъ указъ заявляетъ, что оцѣнка тѣхъ юридическихъ отношеній, кото-

---

<sup>1)</sup> Чтобы вполне выяснитъ эту нашу мысль, мы позволяемъ себѣ привести предисловіе изъ указа 25 Іюня 1840 г., въ которомъ какъ нельзя лучше выяснена мысль, что законодатель имѣлъ въ виду, издавая указъ 25 Іюня 1840 г., а также какъ онъ смотрѣлъ на присоединенныя области и на ихъ узаконенія. «Не переставая обращать особенное вниманіе на средства усовершенствованія узаконеній, которыми охраняются безопасность и собственность вѣрныхъ Ншихъ подданныхъ, и находя съ одной стороны, что сіа важная цѣль отчасти уже достигнута приведеніемъ сихъ узаконеній въ стройный порядокъ и ясную положительную чрезъ изданіе общаго Свода законовъ Имперіи

рыя уже заключены, выражены уже въ извѣстныхъ актахъ и документахъ, должна происходить на основаніи тѣхъ законовъ, когда акты возникли. Въ этомъ правилѣ ничего нѣтъ особеннаго; здѣсь нельзя видѣть какой либо привилегіи для Западныхъ губерній, такъ какъ это есть повтореніе общаго теоретическаго и гуманнаго начала объ изясненіи силы и значенія акта по законамъ времени совершенія акта, а не въ силу позднѣйшихъ правилъ.

Если мы съ этой точки зрѣнія обратимся въ другимъ указамъ, по которымъ также присоединялись тѣ или другія окраины нашего отечества, то мы увидимъ тамъ совершенно иное. Возьмемъ, напримѣръ, указъ о присоединеніи *Бессарабіи* и здѣсь мы не можемъ не увидѣть различія. Тамъ присоединялась страна и сохранялись ея обычай, законы <sup>1)</sup>. Здѣсь-же въ указѣ 1840 года въ отношеніи Западныхъ губерній ничего подобнаго не сдѣлано, а потому и Сенатъ поступаетъ вполне неправильно, если на основаніи *обычаевъ*, которыхъ однако ничѣмъ въ дѣлахъ обыкновенно не констатируется, разрѣшаетъ правоотношенія, возникшія до присоединенія края, тогда какъ судъ можетъ руководствоваться только мѣстными обычаями и допускаемыми и нынѣ по закону, т. е. на основаніи та-

---

Нашей, съ другой-же, что вошедшими въ сей Сводъ и дополняющими оныя постановленіями, какъ самыя права состояній лицъ и имущества, такъ и правила для доказательства и огражденія сихъ правъ, *опредѣляются точнѣе и удовлетворительнѣе*, нежели въ тѣхъ, кои на донныя руководствовались *въ некоторыхъ Западныхъ возвращенныхъ отъ Польши областяхъ*, Мы признали за благо распространить вполне силу и дѣйствіе Россійскихъ гражданскихъ законовъ на сіи издревле Русскія по происхожденію, правамъ и навыкамъ ихъ жителей области».

<sup>1)</sup> Смотри Уставъ Управленія Бессарабской области 29 Апрѣля 1818 г. (Пол. Соб. Законовъ, №№ 27357) и 29 Февраля 1828 года (Пол. Соб., № 1834, § 63. Срав. со Сводомъ Законовъ Гражд., ст. 1606 ч. 2, X т., изд. 1857 года.

них обываевъ, которые не противорѣчатъ законамъ (ст. 130 Уст. Гр. Суд.).

Итакъ, мы приходимъ къ убѣжденію, что послѣ указа 25 Іюня 1840 года *словесные договоры* о чиншевомъ правѣ не должны имѣть мѣста и не могутъ пользоваться судебной защитой <sup>1)</sup>.

Допустивъ словесные договоры о чиншевомъ правѣ и вассируя рѣшенія, гдѣ отказано въ искѣ за непредставленіемъ письменнаго договора о чиншевомъ владѣніи, Сенатъ внесъ такую практику судебную, изъ которой долго не выпутается правильность воззрѣній на чиншевое владѣніе. Такъ прежде всего суды перестали требовать какихъ-либо письменныхъ документовъ тому, что договоръ дѣйствительно былъ заключенъ. Между тѣмъ какъ, помимо самаго договора письменнаго, можно доказать его наличность, напримѣръ, свѣдѣніями изъ инвентарей или квитаріемъ въ доказательство взноса чинша и т. п. Словомъ, суды безъ наличности этихъ данныхъ разсматриваютъ вопросъ о чиншевомъ владѣніи и признаютъ за истцомъ это право. Но помимо того суды, благодаря положенію Сената, что чиншевое владѣніе можетъ быть установлено въ силу словеснаго договора пришли логически къ выводу, что чиншевое право можно *доказывать свидѣтельскими показаніями и дознаніемъ чрезъ околныхъ людей* <sup>2)</sup>. Пишущему эти строки неоднократно прихо-

<sup>1)</sup> О значеніи указа 1840 г. въ отношеніи возникновенія чиншевыхъ отношеній послѣ 1840 года, которые также признаются судебной практикой, мы скажемъ отдѣльно ниже.

<sup>2)</sup> Такой выводъ сдѣлалъ впрочемъ Сенатъ и въ указѣ Одесской Судебной Палаты отъ 13 Декабря 1883 г., № 6637 по дѣлу *Гасликоскаю* и др., гдѣ Сенатъ высказалъ: «что чиншевыя отношенія могли возникать и по словеснымъ договорамъ и, слѣдовательно, существованіе договора о чиншевомъ пользованіи по ст. 409 Уст. Гр. Судопр. можетъ быть доказываемо свидѣтельскими показаніями».



дилось сталкиваться съ дѣлами чиншевииковъ, гдѣ все иско-  
вое требованіе обосновывалось исключительно на показані-  
яхъ свидѣтелей. Намъ извѣстно 9 дѣлъ, почти однород-  
ныхъ, по которымъ нѣсколько лицъ предъявляло ходатай-  
ство о признаніи за ними чиншеваго права, причемъ ни-  
какихъ документовъ не представили, а сослались на сви-  
дѣтелей и дознаніе чрезъ окольныхъ людей. Дознанія  
нельзя было произвести, такъ какъ отвѣтчикъ противъ  
указанныхъ въ спискѣ лицъ заявлялъ отводъ въ виду того,  
что они истцы по другимъ 8 дѣламъ. Допрошено было  
лишь 4 свидѣтеля, и, на основаніи показаній этихъ 4 лицъ,  
и было признано чиншевое владѣніе за истцами по всѣмъ  
дѣламъ.

Допуская допросъ свидѣтелей по дѣламъ чиншеваго  
владѣнія, суды однако положительно игнорируютъ при-  
роду и значеніе свидѣтельскаго показанія, т. е. что дол-  
женъ показывать свидѣтель по данному дѣлу? Изъ быв-  
шихъ дѣлъ видно, что свидѣтели показывали такъ: «мнѣ  
извѣстно, что и отецъ и сынъ (истецъ) были чиншеви-  
ками»... Спрашивается, какую цѣну имѣетъ подобное по-  
казаніе? Развѣ свидѣтель показываетъ здѣсь о фактѣ,  
который онъ видѣлъ, развѣ выраженіе «извѣстно» равно-  
сильно тому, «что видѣлъ и что слышалъ свидѣтель», т. е.  
былъ-ли онъ *видокомъ* или *послухомъ* того, о чемъ свидѣ-  
тельствуетъ? Разумѣется само собою, что въ вышеизло-  
женномъ показаніи ничего подобнаго нѣтъ. Эти свидѣтель-  
скія показанія являются по формѣ своей скорѣе показа-  
ніями экспертовъ<sup>1)</sup>. Какъ ни странно все это кажется, а  
однако на основаніи однихъ такихъ свидѣтельскихъ пока-  
заній суды<sup>2)</sup> признаютъ право чиншеваго владѣнія.

<sup>1)</sup> Не лишнее здѣсь указать на рѣшеніе Ямпольскаго Мироваго  
Създа (К. р. 1879 г. № 207), какъ на примѣръ, какъ нужно оцѣнивать  
свидѣтельскія показанія при чиншевомъ владѣніи.

<sup>2)</sup> Напримѣръ, Каменецъ-Подольскій Окружной Судъ по дѣламъ

Если даже и признать, что свидѣтельскія показанія и возможны при дѣлахъ о чиншевомъ владѣннн (чего мы однако не допускаемъ), то лишь въ томъ видѣ, что свидѣтельскими показаніями долженъ быть удостовѣренъ *не фактъ* владѣнн лица, отыскивающаго чиншевое право, а наличность *толькѣ обстоятельствъ*, которые ясно и точно должны констатировать признаки договора, т. е. что свидѣтели были при заключеннн договора, слышали объ этомъ отъ обѣихъ сторонъ, видѣли, какъ чиншевикъ платилъ владѣльцу чиншъ, а тотъ его получалъ и получалъ именно какъ чиншъ, а не что либо другое. Заявленіе же свидѣтеля о томъ, что извѣстное лицо *владѣетъ* участкомъ земли, еще не можетъ дать никакихъ данныхъ для разрѣшенн вопроса о чиншевомъ владѣнн, такъ какъ никакое владѣнн, основанное на другомъ какомъ-либо титулѣ, напримѣръ, арендѣ, ничѣмъ не отличается отъ владѣнн чиншеваго; а потому и необходимо, чтобы свидѣтели удостовѣрили, что данное лицо владѣетъ именно на чиншевомъ, а не иномъ основаннн, или, какъ выразился Сенатъ въ указѣ Одесской Судебной Палаты, отъ 13 Декабря 1884 года № 6637, чтобы свидѣтели *доказали существованн договора* о чиншевомъ правѣ.

Перехожу къ другому доказательству—*къ показаніямъ окольныхъ людей*<sup>1)</sup>.

*Бутми-де-Кауманъ*, рассмотреннымъ Одесской Судебной Палатой 8-го Декабря 1884 года.

<sup>1)</sup> Одесская Судебная Палата, неоднократно признавая, что, по точному разуму 412 ст. Уст. Гражд. Суд., дознаннемъ чрезъ окольныхъ людей можетъ быть разъясняемо и подтверждаемо только пространство, мѣстность и продолжительность поземельнаго владѣнн и что дознаннемъ чрезъ окольныхъ людей не можетъ быть разъясняемо существованн какихъ либо договорныхъ отношенн между собственникомъ земли и арендаторомъ или чиншевикомъ, равно опредѣленн размѣра платы арендной или чиншевой и срока договора, а потому и отказы-

Это доказательство выставляется въ подтвержденіе пространства и продолжительности владѣнія спорнымъ участкомъ, т. е. давностнаго владѣнія, и суды безъ особенныхъ колебаній признають за лицами, отыскивающими чиншевое владѣніе въ силу того, что они владѣли болѣе 10 лѣтъ. Прежде всего представляется общій вопросъ: можетъ ли чиншевое владѣніе быть порождено давностью? Разрѣшить этотъ вопросъ невозможно, однако, въ силу лишь нынѣ дѣйствующихъ узаконеній, а необходимо обратиться къ тѣмъ источникамъ, которые служатъ намъ къ уясненію чиншеваго владѣнія.

Въ тѣхъ источникахъ, которые нами приведены, мы не встрѣчаемъ никакихъ опредѣленій по этому предмету. Если мы обратимся къ римскому праву и именно къ тому институту, который наиболѣе подходитъ къ чиншевому владѣнію, къ эфитевзису, то мы увидимъ, что нѣкоторые изслѣдователи заявляютъ, что римское право не знало другого способа установленія эфитевзиса, какъ путемъ договора <sup>1)</sup>; другіе-же говорятъ иначе <sup>2)</sup>, а именно, что эфитевзисъ, помимо договора, устанавливался а) завѣщаніемъ и б) давностью. *Давность* была способомъ, встрѣчающимся очень часто. Но здѣсь требовалась давность чрезвычайная въ 30, 40 лѣтъ, но, главнымъ образомъ, незапамятное время.

Г. Гантоверъ <sup>3)</sup>, говоря о способахъ возникновенія вѣчно-чиншевыхъ отношеній, заявляетъ, что, «кромя пер-

---

вала въ ходатайствахъ о производствѣ дознаній чрезъ околныхъ людей по чиншевымъ дѣламъ. (*Дѣло по иску крестьянъ Шендоровки-Сербанской къ принцессѣ Маріи Готенлоэ*, № 202, 1884 г.).

<sup>1)</sup> Митюковъ. Курсъ римскаго права, стр. 171, *Капустинъ* — Институтціи римскаго права, стр. 199.

<sup>2)</sup> Крыловъ. Лекціи, стр. 154.

<sup>3)</sup> Гантоверъ. О происхожденіи и существѣ вѣчно-чиншеваго владѣнія, стр. 33.

воначальнаго способа установленія ихъ на основаніи феодалнаго принципа, были тѣ-же самыя, что и способы возникновенія римскаго эманципаторскаго права, а именно: *свободное соглашеніе сторонъ* (договоръ), *завѣщательное распоряженіе* и *давность*. Что касается послѣдней, продолжаетъ Гантоверъ, то для признанія права вѣчно-чиншеваго владѣнія приобрѣтенымъ посредствомъ давности требовалось констатированіе съ надлежащею точностью всѣхъ тѣхъ *признаковъ*, которыми опредѣляется сущность этого права».

Намъ кажется, что послѣ подобнаго яснаго и точнаго опредѣленія, когда возможно приобрѣтеніе чиншеваго правоотношенія по давности, при наличности какихъ данныхъ, нечего и говорить, что давностью, по мнѣнію многихъ, можетъ быть установлено чиншевое право, но важно, чтобы было ясно и точно до мельчайшихъ подробностей выяснено, какаго характера было владѣніе, т. е. и здѣсь необходимо то, что мы говорили по поводу показаній свидѣтелей.

Въ дѣлахъ, которыя намъ встрѣчалось видѣть и гдѣ признавалось чиншевое владѣніе по давности, никакихъ признаковъ владѣнія чиншеваго установлено не было. Дѣло происходитъ большею частью при такихъ условіяхъ, что лицо, отыскивающее чиншевое владѣніе, ссылается на дознаніе чрезъ окольныхъ людей, а отвѣтчикъ, собственникъ имѣнія, заявляетъ, что онъ никогда не зналъ истца какъ чиншевика и что онъ съ нимъ въ такихъ отношеніяхъ не состоялъ. Гдѣ-же, спрашивается, мѣсто для давности владѣнія, чтобы породить чиншевое владѣніе? Развѣ при наличности даже добросовѣстныхъ показаній свидѣтелей, что они знаютъ (видѣли), что такой-то владѣль землею въ имѣніи отвѣтчика, возможно будетъ признать за истцомъ чиншевое владѣніе? Мы думаемъ, что нѣтъ, такъ какъ при полномъ отрицаніи со стороны от-

вѣтчика правъ истца и при ссылкѣ въ подтвержденіе ихъ лишь на свидѣтельскія показанія невозможно констатировать съ надлежащею точностью всѣхъ тѣхъ признаковъ, которыми опредѣляется сущность этого права.

Но мы не можемъ остановиться на этомъ. Мы вполне отрицаемъ возможность пріобрѣтенія въ силу давности права чиншеваго владѣнія. Мѣстные законы въ настоящее время уже не могутъ имѣть примѣненія при оцѣнкѣ силы и дѣйствія давности. По нашему-же законодательству давность владѣнія такъ не развита, что не имѣетъ на практикѣ положительнаго значенія независимо отъ давности исковой. «Напротивъ того, говоритъ *Эмельманъ*<sup>1)</sup>, мы видѣли, что во всѣхъ случаяхъ, гдѣ говорится о давности и въ частности о давности владѣнія, дѣло въ сущности идетъ о давности исковой и можетъ быть рѣшаемо на основаніи ея. Давность исковая поэтому одна имѣетъ практическое значеніе». Примѣняя эти общія соображенія къ данному факту, является вопросъ: возможно-ли путемъ владѣнія пріобрѣтеніе чиншеваго права?

По силѣ 533 ст. 1 ч. X т. «спокойное, безспорное и непрерывное владѣніе въ видѣ собственности превращается въ право собственности, когда оно продолжается въ теченіи установленной закономъ давности», а по силѣ 560 ст. необходимо владѣніе на правѣ собственности. Вотъ основное правило для владѣнія, чтобы давность имѣла примѣненіе, причемъ законъ нашъ знаетъ давность владѣнія въ отношеніи лишь права собственности, но чтобы владѣніе въ теченіи 10 лѣтъ давало не право собственности, а лишь право владѣнія, на это указаній въ законѣ не имѣется. Да и какъ можно пріобрѣсть право *чиншеваго владѣнія*? Что это за такое владѣніе? Видѣ одного факта сидѣнія на землѣ еще недостаточно, чтобы это владѣніе оха-

<sup>1)</sup> О давности по русскому гражданскому праву, стр. 153.

рактизовать владѣніемъ чиншевымъ. Для этого владѣнія, какъ договорнаго, необходимо, чтобы было соглашеніе другой стороны, т. е. чтобы лицо, заявляющее о владѣніи землею на правѣ чиншевомъ, доказало исполненіе своихъ обязанностей въ отношеніи другого лица. Предъ кѣмъ-же, спрашивается, оно ихъ исполняло? Если при владѣніи на правѣ собственности или въ видѣ собственности, которое порождаетъ право собственности, собственникъ вполне устраняется, онъ самымъ фактомъ владѣніа какъ-бы игнорируется, то какъ-же можетъ быть установленъ собственникъ при владѣніи чиншевомъ, которое не мыслимо безъ собственника имущества, гдѣ его личность должна играть роль и очень видную. Если здѣсь не примѣнимо одно владѣніе, какъ основаніе права чиншеваго, то едва-ли сюда примѣнима и *давность исковая*.

И въ самомъ дѣлѣ, кто можетъ утратить право путемъ давности исковой—собственникъ или лицо, заявляющее о чиншевомъ правѣ? Собственникъ не можетъ утратить здѣсь права вслѣдствіе исковой давности, такъ какъ ему нѣтъ мѣста къ иску объ обязаніи чиншевика платить чиншъ, если онъ его не знаетъ какъ такового, а есть только искъ вещный о правѣ собственности. Да и какъ-же онъ можетъ ходатайствовать о признаніи извѣстнаго лица, сидящаго у него въ имѣніи, за чиншевика, если онъ никогда съ нимъ объ этомъ соглашеніи не имѣлъ, чинша никогда не получалъ. Ясно, что здѣсь было владѣніе, не на титулѣ основанное, но въ видѣ или на правѣ собственности, а потому здѣсь и можетъ имѣть мѣсто лишь искъ о правѣ собственности. Такимъ образомъ, собственникъ утратилъ, не предъявляя иска, не право владѣніа чиншевою землею, а право собственности на землю, которую владѣло ему совершенно неизвѣстное лицо и въ отношеніи къ нему не несшее никакихъ обязанностей<sup>1)</sup>. Если-же

<sup>1)</sup> Навѣдучшимъ доказательствомъ правильности нашего мнѣнія о

можно говорить о погасительной давности, о давности исковой, то лишь въ отношеніи утраты чиншеваго права. Чиншевикъ, не осуществляя своего владѣнія въ теченіи 10 лѣтъ, молчавшій въ теченіи этого времени, тогда какъ собственникъ имѣнія тоже самое имущество отдавалъ другимъ въ пользованіе или самъ пользовался, то само собою чиншевикъ, при наличности такихъ данныхъ, дѣйствительно долженъ утратить искъ о чиншевомъ владѣніи. Онъ долженъ лишиться своего права быть чиншевикомъ, такъ какъ не осуществлялъ его въ теченіи 10 лѣтъ и не искалъ его въ теченіи того-же времени <sup>1)</sup>).

И такъ, намъ кажется, что послѣ всего сказаннаго мы совершенно правы, отрицая приобрѣтеніе чиншеваго владѣнія въ силу давности. Заявляя это, мы, однако, ничуть не впадемъ въ противорѣчіе, если обратимъ вниманіе на ту сторону вопроса, если собственникъ и лицо, отыс-

---

возможности утраты права собственности владѣльцемъ земли при неплатѣ чиншевикомъ чинша и вообще при владѣніи землею безъ согласія владѣльца можетъ служить рѣшеніе Общаго Собранія Сената по дѣлу польщика Кистера съ Минской городской думой объ освобожденіи его отъ взысканія чинша (т. 2, № 52), гдѣ Сенатъ высказалъ, «что г. Минскъ потерялъ всякое право не только на полученіе отъ Кистера чинша, но и на начатіе по этому предмету иска за оставленіемъ права сего въ бездѣйствіи болѣе десятилѣтней давности».....

Въ дѣлѣ Одесской Судебной Палаты по иску наследниковъ князя Кочубей къ обществу евреевъ мѣстечка Млстковки чинша въ суммѣ 1686 р. 82 к. (№ 97, 1884 г.), общество евреевъ противъ иска Кочубеевъ защищалось давностью, заявляя, что отведенными имъ участками земли они владѣли болѣе 10 лѣтъ и никакой платы за такое владѣніе и пользованіе никому не производили.

<sup>1)</sup> Одесской Судебной Палатѣ неоднократно приходилось постановлять подобнаго рода рѣшенія, такъ напримѣръ, по вѣзмѣ дѣламъ по искамъ къ Дмуховскому было отказано чиншевикамъ за неотысканіемъ ими своего права въ теченіи земской давности (№ 33/1884 г., № 40/1884 г., № 41/1884 г., № 42/1884 г., № 48/1884 г и т. д.).

живяющее по давности владѣніе чиншевое, будетъ ссылаться на договоръ предшествующій между ними, въ подтвержденіе чего каждая изъ сторонъ будетъ ссылаться, или на документъ, или на свидѣтелей, или на околныхъ людей, знавшихъ о такомъ договорѣ; здѣсь уже будетъ совершенно иное, но тогда уже будетъ владѣніе, основанное на титулѣ, а при такомъ владѣніи, само собой понятно, не можетъ быть, по силѣ 560 ст. 1 ч. X т., вопроса о владѣніи на правѣ собственности, но возможенъ искъ о понужденіи того или другого изъ контрагентовъ къ исполненію договора, въ особенности это возможно при словесныхъ договорахъ въ виду того, что онъ исполнялся въ теченіи 10 лѣтъ и именно такъ, что одинъ пользовался землею, а другой получалъ за это пользованіе его землею чиншъ.

Что именно лишь при такихъ условіяхъ возможно еще говорить, доказывать примѣненіе давности владѣнія, мы считаемъ не лишнимъ привести два документа, встрѣченныхъ нами *по дѣлу Несвѣтаевой, Оболенской и др.*, гдѣ весьма ясно высказалъ старый Правительствующій Сенатъ въ указѣ Каменецъ-Подольскому Окружному Суду, что должно быть выяснено путемъ повального обыска <sup>1)</sup>.

Этимъ мы оканчиваемъ отдѣлъ о способѣ установленія чиншеваго владѣнія.

---

<sup>1)</sup> Правительствующій Сенатъ слушали слѣдственное дѣло крестьянъ Маликовецкой слободы съ помѣщицей Маріей Несвѣтаевой и купцомъ Хаимомъ Куперомъ о чиншѣ. Приказали: Имѣя въ виду, что разрѣшенію Сената подлежить въ настоящемъ дѣлѣ прежде всего вопросъ о томъ, состояла ли въ принадлежащей помѣщицѣ Маріи Несвѣтаевой Маликовецкой слободѣ Каменецкаго уѣзда спорная земля во временномъ владѣніи отягчичковъ жителей означенной слободки, или же послѣдніе пользовались оною на правѣ вѣчнаго чинша, Сенатъ опредѣляетъ: предварительно разрѣшенія настоящаго дѣла по существу предписать Каменецъ-Подольскому Окружному Суду указомъ:



## II. О чиншѣ.

«Чиншевое пользованіе землею соединилось *всегда*, говоритъ Сенатъ, съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія . . . . . , и всѣ отношенія чиншевого владѣльца къ собственнику имѣнія ограничивались обыкновенно обязанностью платить за пользованіе землею на вѣчныя времена установленную *плату (чинш)*» (К. Р. 1877 г. №№ 112 и 113) (буквально).

«Поселившіеся выговаривали себѣ вѣчное и потомственное пользованіе занимаемой ими землею . . . . . съ

1) сдѣлать распоряженіе о производствѣ въ установленномъ ст. 353—370 т. X ч. 2 зак. о суд. и гр. вѣд. 1876 г. порядкѣ повального обыска, а) о тѣхъ основаніяхъ, на коихъ жители Маликовецкой слободы владѣли занимаемыми ими землями до дня предъявленія настоящаго иска, т. е. до 17 Ноября 1878 г., именно: дѣйствительно-ли владѣніе означенными жителями этими землями въ теченіи болѣе 10-ти лѣтъ до 17 Ноября 1878 г. было такимъ, что права помѣщицы Маріи Несвѣтаевой ограничивались только полученіемъ *неизмѣннаго чинша*; владѣльцы-же этихъ земель, уплачивая за оныя неизвѣстный чиншъ, пользовались послѣдними самостоятельно безъ вѣдѣнія вѣдѣльниковъ, извлекая изъ этихъ земель доходы, отчуждая и закладывая и вообще распоряжаясь ими по своему усмотрѣнію и б) о томъ, съ какого именно времени установились означенныя отношенія между отвѣтчиками и вѣдѣльщиками имѣнія, т. е. возникли-ли эти отношенія до воспослѣдованія именнаго Высочайшаго указа отъ 25 Іюня 1840 г. о распространеніи силы и дѣйствія Россійскихъ законовъ на всѣ западныя возвращенныя отъ Польши области (Под. Соб. Зак. 13591), или послѣ того и 2) Актъ таковаго повального обыска вѣдѣть съ возвращеннымъ при семъ дѣломъ и протоколомъ бывшей Подольской Палаты Уголовнаго и Гражданскаго Суда представить въ Сенатъ 17 Февраля 1883 года».

Этотъ документъ можетъ служить полнымъ доказательствомъ, какія свѣдѣнія представляются необходимыми для уясненія свойства владѣнія, чего, въ сожалѣнію, суды не дѣлаютъ.

Въ дѣлѣ есть и актъ обыска.

твѣмъ, что поселенцы и ихъ наслѣдники и преемники обязывались на вѣчныя времена платить опредѣленный за пользованіе землею *чиншъ* . . . . . (В. Р. 1877 г. №№ 109, 112 и 113) (буквально), 1880 г. № 295 (буквально).

Прежде всего остановимся на вопросѣ, что такое чиншъ? Сенатъ понятіе «плата установленная на вѣчныя времена» отождествляетъ или лучше поясняетъ словомъ чиншъ. Но необходимо однако замѣтить, что какъ въ прежнее время, такъ и теперь въ западныхъ губерніяхъ и въ Царствѣ Польскомъ употребляется слово «чиншъ» въ формальныхъ договорахъ въ значеніи оброка, арендной платы. Такъ Зерцало Саксонское объясняетъ, что слово чиншъ означаетъ ту наемную плату, за которую отдается въ пользованіе какое-либо имущество, а платящій такой оброкъ назывался чиншевикомъ или коморникомъ-наемникомъ (*Conductor, Cenualis*, <sup>1)</sup>). Наше нынѣ дѣйствующее законодательство также усвоило себѣ это названіе, при чемъ оброкъ, платимый однодворцами въ западныхъ губерніяхъ, называется «чиншъ» <sup>2)</sup>, тогда какъ отношенія однодворцевъ къ владѣльцамъ были не вѣчныя, а опредѣляются условіями договора. Вотъ почему нужно быть крайне осторожнымъ при опредѣленіи понятія, что именно нужно разумѣть подъ словомъ «чиншъ» въ томъ или другомъ дѣлѣ. Одесская Судебная Палата въ рѣшеніи *по дѣлу Халайма съ Хелминскимъ* <sup>3)</sup> вотъ какія высказала соображенія по этому вопросу: «Чиншемъ и чиншевою платою въ юго-западномъ краѣ именуется не только

<sup>1)</sup> *Линевичъ*. «Чиншевое право». «Суд. Вѣстн.» 1876 г. № 108.

<sup>2)</sup> Въ ст. 678 т. IX Зак. о состояніяхъ сказано: «Однодворцы западныхъ губерній раздѣляются: 1) на осѣдлыхъ, т. е. имѣющихъ свои собственные земли, либо живущихъ съ платежомъ *чинша* или оброка на казенныхъ или помѣщичьихъ земляхъ; и 2) неосѣдлыхъ...»

<sup>3)</sup> Дѣло Одесской Судебной Палаты № 19 за 1884 годъ. Рѣшеніе состоялось 11 Февраля 1884 года.

установленный платежъ по договорамъ о прибрѣтеніи чиншеваго права на владѣніе и пользованіе и распоряженіе землею за неизмѣнно-установленную ежегодную плату на вѣчныя времена, но также и всякій иной платежъ въ опредѣленные сроки за пользованіе на арендномъ правѣ землею или инымъ имуществомъ. По сему одно именованіе свидѣтелями, допрошенными по сему дѣлу, истца «чиншевикомъ» и вносимыхъ имъ владѣльцу платежей «чиншемъ» не можетъ еще служить правильнымъ и законнымъ основаніемъ къ установленію за нимъ тѣхъ правъ на оспариваемую имъ землю, которыя принадлежать дѣйствительно чиншевикамъ»...

Намъ кажется, что эти соображенія не лишены истины, и къ слову «чиншъ» въ устахъ свидѣтеля а равно вообще къ показаніямъ свидѣтелей по этимъ дѣламъ должно относиться крайне критически, о чемъ мы уже имѣли случай говорить. Не лишнимъ считаемъ здѣсь привести тѣ правила предосторожности, которыя рекомендуетъ г. Пилло при опредѣленіи правоотношеній чиншевыхъ по ихъ названію. «Чтобы примѣнить извѣстныя юридическія нормы къ данному факту, необходимо, чтобы этотъ фактъ имѣлъ несомнѣнные признаки принадлежности къ предполагаемой категоріи правоотношеній. Этихъ признаковъ очень часто не достаетъ въ существующемъ чиншевомъ владѣніи. Мы, конечно, не говоримъ о тѣхъ случаяхъ, когда на лицо есть привиллегія или какое нибудь другое, хотя не равносильное, но подобное доказательство; а имѣемъ въ виду многочисленные случаи, когда судъ имѣетъ передъ собою только долговременное владѣніе, носящее «имя чиншеваго владѣнія». Очевидно, что единственный признакъ существованія чиншеваго права заключается здѣсь въ названіи. Между тѣмъ этотъ признакъ нельзя признать достаточнымъ и убѣдительнымъ. Изученіе историческихъ памятниковъ убѣдило насъ въ томъ, что слово «чиншъ»

означало всякій денежный оброкъ за землю и очень часто примѣнялось и къ платежамъ крѣпостныхъ вѣстьянъ, временныхъ арендаторовъ и пр. Въ инвентаряхъ помѣщичьихъ имѣній прошлаго столѣтія мы постоянно находимъ терминъ «чиншъ» (czynsz) даже тамъ, гдѣ безспорно не существовало чиншеваго права въ смыслѣ вѣчнаго и неизмѣннаго вещнаго права<sup>1)</sup>».

Слово «чиншъ» однако по своему первоначальному происхожденію означало именно плату постоянную подобно тому, какъ римскій сапоп—платежъ по эмантевтическому правоотношенію. Этотъ сапоп, разъ установленный, никогда ужъ не могъ быть измѣненъ. Эта твердость и была причиной образованія слова сапоп, въ смыслѣ неизмѣннаго правила, установленнаго по отношенію къ землѣ, точно также какъ церковное право, установленное Вселенскими Соборами въ претивоположность свѣтскому (pothos), названо сапоп<sup>2)</sup>».

Отъ значенія чинша какъ постоянной платы и можетъ быть объяснено названіе тѣхъ лицъ, которыя его платили. Но современемъ это первоначальное понятіе утратилось, и чиншевикомъ называютъ каждаго арендатора. Въ Одесской Судебной Палатѣ неоднократно встрѣчались дѣла, гдѣ до очевидности ясны арендныя отношенія, основанныя на договорѣ письменномъ, а между тѣмъ встрѣчаются выраженія чиншъ и чиншевое владѣніе. Для примѣра укажу на дѣло «по иску наследниковъ князя Кочубея къ обществу евреевъ мѣстечка Млостковки<sup>3)</sup>».

Перехожу къ другимъ вопросамъ, связаннымъ съ понятіемъ чиншъ. Прежде всего остановимся на *размѣрѣ* чинша. «Размѣръ чинша оставался всегда неизмѣннымъ,

<sup>1)</sup> *Лихно*. Журн. Гражд. и Угол. права 1877 г. кн. 5 стр. 178.

<sup>2)</sup> *Крыловъ*. Лекція стр. 153.

<sup>3)</sup> Дѣло № 97 за 1884 г.

говорить Сенатъ, если владѣлец *не выговорилъ* себя права увеличить его впоследствии». (К. Р. 1877 г. №№ 109, 112, 113; 1880 г. № 295).

«Размѣръ чинша считается неизмѣннымъ, кромѣ тѣхъ случаевъ, когда возможность увеличенія или уменьшенія онаго была предусмотрена *въ учредительномъ актѣ* или въ случаяхъ спора доказана *предъ судомъ*». (1877 г. № 114).

«Размѣръ чинша остается неизмѣннымъ, развѣ возможность увеличенія или уменьшенія онаго была предусмотрена въ привилегіи или договорѣ». (1877 г. № 115).

«Отличительный характеръ этого (чиншеваго) права есть вѣчность пользованія и неизмѣнность одинажды определеннаго чинша, размѣръ коего измѣняется *по взаимному добровольному согласію* вотчинника и поселенцевъ или же въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ въ заключенномъ ими *договорѣ* или въ привилегіи владѣльца». (1877 г. №№ 116 и 117).

«Владѣльцу селенія, въ которомъ поселены чиншевики, не воспрещается вступить по (509, 700, 1538 и 1530 ст. 1 ч. X т.) взаимному съ чиншевиками *непринужденному согласію въ договоры* о размѣрѣ чинша» (1880 г. № 295).

«Увеличеніе размѣра чинша не предоставлялось одностороннему усмотрѣнію собственника земли» (1877 г. № 119).

«При спорѣ о размѣрѣ чинша судъ обязанъ войти въ обсужденіе не только того, существовало ли чиншевое владѣніе, но и того, какой былъ установленъ при его учрежденіи размѣръ чинша и порядокъ его измѣненія» (1880 г. № 147).

«Опредѣленіе размѣра чинша по существующимъ цѣнамъ на основаніи показаній свѣдущихъ людей возможно лишь въ томъ случаѣ, когда подобный порядокъ возвышенія чиншевой платы былъ опредѣленъ при самомъ установленіи владѣнія» (1880 г. № 147).

Вотъ главнѣйшія положенія Сената о неизмѣняемости размѣра чинша, выведенныя имъ изъ его общей теоріи воззрѣній на чиншевыя правоотношенія. Но подобное воззрѣніе Сената не согласно ни съ историческими данными, ни съ настоящимъ положеніемъ дѣла, какъ оно дѣйствительно существуетъ, ни со стороны судебной практики, которая служила Сенату основаніемъ къ установленію имъ выработанной теоріи. Историческія данныя, рассмотрѣныя г. *Дыбовскимъ* въ его изслѣдованіи, вотъ къ какому заключенію его приводятъ въ отношеніи насъ занимающаго вопроса.

«Право пользованія чиншевою землею, въ видѣ полученія съ нея извѣстнаго дохода, всегда оставалось за владѣльцемъ; оно могло выразиться притомъ въ *повышеніи чиншей*, но лишь въ извѣстные періоды, которые были строго опредѣлены и *Магдебургскимъ правомъ*, и обычаями, и судебною практикою. Владѣлецъ могъ *добиться высшаго чинша* при заключеніи договора по найму земли; но до «вѣка» (жизни) одной изъ сторонъ, поземельный чиншъ долженъ былъ оставаться неизмѣннымъ. Со смертію одной изъ сторонъ договоръ чиншеваго найма, если онъ не основывался на покупномъ правѣ, считался оконченнымъ и требовалось его возобновленіе по заявленію того или другаго контрагента. Если же въ теченіи года, или же до открытія въ полѣ весеннихъ работъ, не было заявлено такого требованія, то договоръ считался продолженнымъ на прежній срокъ во всей силѣ. Понятно, что при такихъ условіяхъ найма земли, массоваго изгнанія чиншевикомъ, вслѣдствіе одновременнаго возвышенія чиншей, не могло быть, такъ какъ не мыслимъ былъ сговоръ землевладѣльцевъ. Дѣйствуя же врозь, землевладѣльцы, пользуясь даже случаемъ, единственно предоставленнымъ имъ для вступленія въ управленіе имѣніями, могли лишь въ крайне ограниченныхъ размѣрахъ воспользоваться своимъ правомъ....

*Размѣръ чинша* на закупныя земли могъ измѣняться лишь настолько, насколько измѣнились всѣ цѣны на землю и ея продукты во всемъ краѣ, что вполне соизмѣрялось измѣненіями курса на серебро и золото <sup>1)</sup>). Эти выводы говорятъ сами за себя.

Что касается судебныхъ рѣшеній, то слѣдуетъ замѣтить, что въ нихъ мы не можемъ найти ни одного, гдѣ бы вопросъ объ увеличеніи чинша не соединялся бы съ другими вопросами. Тѣмъ не менѣе въ рѣшеніи Общаго Собранія по дѣлу *Бенедиктинскаго Минскаго монастыря*<sup>2)</sup> мы находимъ въ резолютивной части такое положеніе, которое имѣетъ очень важное значеніе для разрѣшенія поставленнаго нами вопроса. Въ резолюціи сказано: . . . «оставить тѣ плацы въ пользованіи евреевъ, съ тѣмъ, чтобы они *вносили чиншъ*, опредѣленный заключенными съ ними контрактами, до *новой люстраціи*, при которой о количествѣ *платежа за означенные плацы, по принадлежности изъ теперь казны, учинить новое* постановленіе, и затѣмъ, если нынѣшніе владѣльцы согласятся вносить въ казну *платежи по тому постановленію*, не возбраняя имъ пользоваться тѣми плацами, а въ противномъ случаѣ возведенныя на оныхъ строения предоставить снести на собственныя земли».

Мы ниже будемъ имѣть случай подробнѣй говорить объ этой резолюціи (и рѣшеніи), теперь же достаточно замѣтить, что настоящая резолюція по характеру своему скорѣе есть административное распоряженіе, нежели рѣшеніе судебного мѣста, но это само и очень важно для нашего вопроса. Сенатъ, видимо, очень хорошо былъ проникнутъ тѣми воззрѣніями, которыя господствовали еще тогда весьма свѣжо въ памяти, когда не хотѣли забывать тѣхъ началъ, которыя имѣютъ основаніе въ историческихъ фактахъ. Эти же факты постоянно говорили о правѣ

<sup>1)</sup> *Дыбовскій. Журн. Гр. и Угол. пр. 1884 г., кн. 6, стр. 60—61.*

<sup>2)</sup> *Т. II № 280.*

новаго владѣльца увеличивать чиншъ. Всякая переѣна во владѣніи давала право на увеличеніе чинша. Вотъ почему Сенатъ и говоритъ, что *казна, какъ новый собственникъ, учинитъ свое постановленіе*, и, если чиншевики согласятся на увеличенный чиншъ, то могутъ оставаться, а если нѣтъ, то должны будутъ переселиться. У г. *Дыбовскаго* <sup>1)</sup> мы находимъ рядъ указаній, какъ мало переменились консисторіи въ отношеніи этого вопроса. Но намъ скажутъ, такъ было прежде, но что же дѣлается теперь. На это мы отвѣтимъ, что и теперь дѣлается тоже самое. Вотъ положеніе этого вопроса по описанію г. *Абрамова* <sup>2)</sup> въ отношеніи чиншевыхъ владѣльческихъ городовъ. «Городскіе чинши бываютъ или вѣчные; или такъ называемые «договорные». Вѣчный чиншъ представляетъ собою разъ навсегда опредѣленную величину и платится *всею общиною*, подъ круговою порукой всѣхъ ея членовъ; раскладка чинша на отдѣльныхъ домохозяевъ производится уже самою общиною, обыкновенно каждые три года. Большинство населенія владѣльческихъ городовъ, однако, живетъ на «договорномъ» чиншѣ, опредѣляемомъ въ особомъ условіи съ каждаымъ отдѣльнымъ домохозяиномъ; до тѣхъ поръ, пока участки находятся во владѣніи первоначальнаго поселенца или его наследниковъ, размѣры чинша остаются неизмѣнными; но *при передачѣ имущества въ другія руки, владѣлецъ имѣетъ право выкупа строеній или увеличенія чинша*, почему договорные чинши постоянно возвышаются. Чиншевые платежи съ десятины земли составляютъ отъ 3 р. 30 к. (въ Липовцѣ) до 24 р. 81 к. (въ Дубнѣ)».

Это описаніе современнаго положенія вопроса во владѣльческихъ городахъ ничѣмъ не отличается отъ того, ко-

<sup>1)</sup> Журн. Гр. и Угол. права 1884 г., кн. 5, стр. 38, 39 и др.

<sup>2)</sup> *Я. Абрамовъ* «Нѣкоторыя особенности нашихъ поземельныхъ отношеній» Отеч. Зап. 1883 г., кн. 11, стр. 20.



торое рисуетъ намъ и исторія. Этотъ взглядъ подтверждается и официальными данными. Въ одномъ изъ дѣлъ Одесской Судебной Палаты <sup>1)</sup> истцомъ былъ приложенъ документъ — копія постановленія Подольскаго губернскаго по крестьянскимъ дѣламъ присутствія, гдѣ между прочимъ приведено сообщеніе Мироваго Посредника, въ которомъ сказано: «При этомъ посредникъ объяснилъ, что чиншевики признаютъ за помѣщиками *право отбирать землю* и безъ согласія помѣщика продавать и переуступать свои усадьбы и земли права не имѣютъ. Большинство чиншевиковъ въ 1861 г. пользовалось тяглыми и пѣшными надѣлами, но послѣ 1861 г. помѣщики отобрали, а за то *нѣкоторые уменьшили чиншъ*, у нѣкоторыхъ же, напротивъ, чиншъ увеличенъ, затѣмъ плата (чиншъ) совершенно произвольна и зависитъ отъ воли помѣщика». Не придавать этимъ показаніямъ должнаго значенія едва ли возможно.

Въ дѣлахъ Одесской Судебной Палаты намъ пришлось встрѣтиться съ двумя дѣлами, гдѣ вопросъ объ увеличеніи чинша былъ предметомъ спора. Одно дѣло <sup>2)</sup> по иску *Несептаевой, Оболенской и др. съ Цопою и др.* Искъ былъ предъявленъ собственниками о довыскаваніи съ чиншевиковъ 1440 руб., въ виду увеличенія чинша. Собственникъ ссылался на то, что другіе платили такую же сумму, а равно, что такая же сумма была уплачиваема чиншевиками въ силу рѣшенія Мироваго Судьи и Сѣвъда. Палата признала искъ доказаннымъ и взыскала дополнительный чиншъ. — Другое дѣло *по иску крестьянъ села Шендоровки въ числѣ 17 душъ къ принцессѣ Маріи Гоенлое въ суммѣ 2880 руб. о чиншѣ* <sup>3)</sup>. Крестьяне доказывали, что они платили 75 к. за моргъ до 1876 г., и что съ этого времени

<sup>1)</sup> По иску *Хижловскаго къ Дмуховскому* 1884 г. № 48.

<sup>2)</sup> 1883 г. № 38.

<sup>3)</sup> Дѣло Одесской Судебной Палаты 1884 г. № 202 столъ 3.

съ нихъ начали взыскивать 3 р. 25 к. съ морга, что составило за 144 морга за 8 лѣтъ 2880 руб., и просили эту сумму взыскать обратно съ принцессы. Отвѣтчица не признавала истцовъ за чиншевиковъ, а лишь за поселенцевъ, заявляя кромѣ того, что фактъ уплаты истцами въ теченіи 8 лѣтъ за моргъ по 3 р. 25 к. служить доказательствомъ согласія ихъ на измѣненную плату. Судъ Каменецъ-Подольскій призналъ искъ чиншевикоръ правильнымъ, при чемъ главнымъ образомъ основалъ свое рѣшеніе на слѣдующихъ собраніяхъ, что до 1876 г. чиншъ былъ въ размѣрѣ 75 к., что отвѣтчица не доказала: выговорила ли она себѣ право на увеличеніе чинша, равно не представила доказательствъ о существованіи заключеннаго въ 1876 г. ею съ истцами, по взаимному соглашенію договора, объ увеличеніи размѣра чинша, «а потому одинъ фактъ взноса истцами чинша съ 1876 г. въ увеличенномъ противъ прежняго размѣрѣ не можетъ служить, по мнѣнію суда, несомнѣннымъ доказательствомъ существованія добровольнаго соглашенія чиншевикоръ на измѣненіе размѣра чинша». Судебная Палата рѣшеніемъ, состоявшимся 6 Сентября 1884 года, отмѣнила это рѣшеніе, признавъ наоборотъ, что въ подобномъ дѣйствіи истцовъ было соглашеніе на платежъ чинша въ увеличенномъ размѣрѣ. Приведенныя данныя, по нашему мнѣнію, подрываютъ выставленное Сенатомъ понятіе о природѣ чинша.

Но спрашивается, какъ слѣдуетъ поступить съ чиншевикомъ, если онъ не платитъ вовсе владѣльцу имѣнія чинша? Сенатъ по этому вопросу въ рѣшеніи 1877 года № 113 высказалъ слѣдующее положеніе, «что, въ случаяхъ неуплаты чиншевиками договорной платы, право удалить изъ мѣстъ ихъ поселеній не имѣетъ ни владѣлецъ имѣнія, ни его арендаторъ». <sup>2)</sup> Такимъ образомъ чиншевикъ, по

<sup>1)</sup> Это положеніе Сената вполне соответствуетъ тому мнѣнію,

теоріи Сената, имѣть полное право нарушать самое существенное обязательство договора о чиншевомъ владѣніи и владѣлецъ не имѣть права его удалить, т. е. взять отъ чиншевика то, чѣмъ онъ неправильно владѣеть. Съ точки зрѣнія Сенатскихъ взглядовъ о вещномъ значеніи чиншевыхъ правоотношеній, о вѣчности пользованія, пожалуй и это воззрѣніе будетъ правильно и основательно, — но правильно-ли оно съ точки зрѣнія исторіи, а равно воззрѣній на чиншевое право нашего законодательства? Съ исторической точки зрѣнія это неправильно потому, что неплатежъ чинша давалъ право на удаленіе чиншевика. Во всѣхъ источникахъ упоминается о *неплатежѣ чинша*, какъ о способѣ прекращенія чиншеваго правоотношенія, не смотря на то, изъ какого бы начала мы не выводили чиншевое владѣніе, т. е. изъ Магдебургскаго права, или эмитентическаго права. Равно это правило встрѣчается и во всѣхъ законодательствахъ, гдѣ существовалъ эмитентическій или безсрочный наемъ<sup>1)</sup>. Такимъ образомъ совершенно произвольнымъ является выводъ Сената, что неплатежъ чинша не давалъ права на удаленіе чиншевика отъ пользованія землею, такъ какъ историческія данныя и тѣ источники, которые приведены въ Сенатскихъ рѣшеніяхъ, говорятъ противъ этого. *Г. Ливсичъ*<sup>2)</sup> въ статьѣ «О чиншевомъ правѣ» высказываетъ мысль, что правительствомъ учреждалась обыкновенно отдача въ чиншевое поль-

---

*А. Н. Ливсича*, который высказывалъ заявляя: «... Собственникамъ имущества не предоставлено когда либо обратно получить въ свое владѣніе имущество, даже въ случаѣ несвоевременнаго взноса чинша или и прекращенія его вовсе платежемъ». Суд. Вѣст. 1874 г. № 244 ст. «*Въ вопросу о наймѣ имущества на неопредѣленный срокъ*».

<sup>1)</sup> Итальянское Уложеніе ст. 1692. Остзейскіе законы ст. 4132—4135, 4143, 4150—4152 и 4154.

<sup>2)</sup> Суд. Вѣст. 1876 г. № 109.

зованіе земли на извѣстныхъ кондиціяхъ, въ которыхъ говорилось, что, въ случаяхъ неаккуратнаго взноса чинша на какой либо срокъ, чиншевой владѣлецъ терялъ право на дальнѣйшее владѣніе, «въ случаяхъ же возведенія чиншевымъ владѣльцемъ какихъ либо на свой счетъ построекъ, таковыя предоставляются чиншовому владѣльцу снести, буде само правительство не пожелаетъ ихъ приобрести покупкою». . . . Впрочемъ, говоритъ далѣе г. Линевицъ, отдавались недвижимыя имущества на вѣчный чиншъ и на другихъ условіяхъ, а именно *безъ предоставленія себѣ права прекратить когда либо разъ установившееся вѣчно-чиншное владѣніе*. Въ подтвержденіе этого своего послѣдняго положенія г. Линевицъ рассказываетъ, что дѣло объ одномъ изъ такихъ вѣчно-чиншевыхъ владѣній въ 1842 г. доходило до разсмотрѣнія Общаго Собранія Сената. Въ этомъ рѣшеніи Общее Собраніе нашло, что «хотя евреи г. Минска, владѣющіе на правѣ вѣчно-чиншовомъ пладами отъ Минскаго Бенедиктинскаго монастыря, и допустили недоимку чинша, но должны по прежнему оставаться при своемъ владѣніи, и что съ нихъ надлежитъ лишь ко взысканію недоимки чинша».

Прочитавъ эту выписку изъ единственнаго рѣшенія, подтверждающаго соображенія г. Линевица и на которомъ и Сенатъ строитъ свои положенія, на первый разъ не можетъ не представиться все крайне убѣдительнымъ. Но если прочесть все рѣшеніе и если бы г. Линевицъ не остановился въ выпискѣ, что постановилъ Сенатъ, на полъ-словъ, то выводъ его оказался бы совершенно не тотъ, который онъ проводитъ.

Для того, чтобы быть объективнымъ и не навлечь на себя подозрѣнія, мы приводимъ въ подлинникъ рѣшеніе Общаго Собранія *по дѣлу Минскаго Бенедиктинскаго монастыря, о силѣ контрактовъ на отдачу евреямъ в. Минска въ пользованіе, на правѣ вѣчнаго чинша, принадлежащихъ мо-*

*настырю плацов*<sup>1)</sup>. «Настоятели упраздненнаго въ г. Минскѣ Бенедиктинскаго монастыря принадлежавшіе оному плацы (495 кв. с.) отдали евреямъ по контрактамъ, съ 1783 г., на вѣчное содержаніе изъ платежа чинша. Евреи, пользуясь сими плацами, завели на оныхъ строенія по планамъ, утвержденнымъ Губернскимъ Правленіемъ. Въ 1821 г. настоятель означеннаго монастыря, всендѣз Банюлевичъ, просилъ Минскую Казенную Палату объ уничтоженіи тѣхъ контрактовъ, яко составленныхъ безъ соблюденія узаконеннаго порядка и о воспрещеніи производить дальнѣйшія постройки. По сему поводу возникъ въ судебныхныхъ мѣстахъ и предлежитъ разрѣшенію вопросъ: въ порядкѣ ли совершены контракты, по коимъ евреи пользуются упомянутыми плацами? Общее Собраніе, по разсмотрѣніи послѣдовавшихъ по сему предмету въ присутственных мѣстахъ Минской губерніи рѣшеній и заключеній Министра Государственныхъ Имуществъ и Управлявшаго Министерствомъ Внутреннихъ дѣлъ, принимая въ соображеніе, что хотя при совершеніи контрактовъ и не соблюдено всѣхъ требуемыхъ постановленіями формальностей, но какъ отданные по таковымъ контрактамъ плацы находились въ пользованіи евреевъ болѣе 10 лѣтъ, и существующія на тѣхъ плацахъ строенія возведены съ дозволенія губернскаго начальства, почему опредѣляетъ: взыскавъ съ евреевъ числящуюся, за содержаніе тѣхъ плацовъ, недоимку за прежнее время, оставить тѣ плацы въ ихъ пользованіи, съ тѣмъ, чтобы они вносили чиншъ, опредѣленный заключенными съ ними контрактами, до новой люстраціи, при которой о количествѣ платежа за означенные плацы, по принадлежности ихъ теперъ казнѣ, учинить новое постановленіе, и затѣмъ, если нынѣшніе владѣльцы согласятся

---

<sup>1)</sup> Т. II. № 280 стр. 306 и 307.!

вносить въ казну платежъ по тому по становленію, не возбраняя имъ пользоваться тѣми плацами, а въ противномъ случаѣ возведенныя на оныхъ строенія предоставить имъ снести на собственныя земли.

Прочитавъ это рѣшеніе безъ всякой предвзятой мысли, нельзя не замѣтить, что въ немъ нѣтъ тѣхъ положеній, которыя на основаніи его строятъ г. Ливичъ. Во 1. Изъ рѣшенія вовсе нельзя вывести понятія о томъ, на какихъ условіяхъ было отдано Бенедиктинскимъ монастыремъ имущество въ чиншевое пользованіе. Во 2. Въ 1821 г. настоятель монастыря обратился съ ходатайствомъ объ уничтоженіи контрактовъ, какъ составленныхъ безъ соблюденія узаконеннаго порядка, и о воспрещеніи производить дальнѣйшія постройки. Въ 3. Возникъ въ судебныхъ мѣстахъ вопросъ о томъ: *въ порядкѣ ли совершены контракты?* но никакихъ другихъ вопросовъ подыматься не было. Въ 4. Никакого требованія о чиншѣ заявлено не было. Затѣмъ слѣдуетъ резолюція.

Каждый не только юристъ, но и простой смертный, привыкшій уже къ тому, каково должно быть содержаніе резолюціи (по Уставамъ 20 Ноября 1864 года, не можетъ не прійти къ убѣжденію, что резолюція по означенному дѣлу Общаго Собранія скорѣе есть постановленіе административной, нежели судебной власти. Подобной резолюціи теперь ни одинъ судъ постановить уже не можетъ. Тѣмъ не менѣе это рѣшеніе Сената.

Но обратимся къ тому, что постановилъ Сенатъ въ отношеніи этого вопроса. Сенатъ сказалъ не болѣе не менѣе, какъ взыскаъ съ евреевъ числящуюся за содержаніе тѣхъ плацовъ *недоимку* за прежнее время . . . Но что это была за недоимка? Произошла ли она отъ неплатежа до предъявленія ходатайства объ уничтоженіи контрактовъ, или же эта недоимка накопилась во время производства дѣла? Изъ рѣшенія нельзя вывести ни того, ни другого,

но такъ какъ дѣло шло единственно объ уничтоженіи контрактовъ, какъ не формальныхъ, то можно скорѣе прийти къ убѣжденію, что въ резолюціи идетъ дѣло о недоимкѣ, происшедшей во время процесса. Къ этому заключенію насъ приводятъ и слѣдующія слова резолюціи: «оставить тѣ лавцы въ ихъ пользованіи, съ тѣмъ, чтобы они вносили чиншъ, опредѣленный заключенными съ ними контрактами.» Изъ этихъ словъ а равно и изъ обстоятельствъ дѣла ясно, что весь искъ былъ заявленъ съ цѣлью увеличенія чинша, но никакой рѣчи не было о неплатежѣ чинша, а былъ построенъ этотъ искъ на признаніи договора недѣйствительнымъ.

Если мы подробно остановились на этомъ рѣшеніи, то потому, что оно единственное, и на немъ г. Лиевичъ основываетъ свои положенія о правѣ чиншевика не платить чинша и что это самое обстоятельство не даетъ иска объ устраненіи чиншевика отъ пользованія, а также и потому, что это мнѣніе раздѣляетъ вполне Сенатъ въ рѣшеніи, которое мы привели и которое составляетъ существо нашего вопроса. Но, чтобы окончательно устранить всякое недоразумѣніе, мы находимъ нужнымъ указать на рѣшеніе Общаго Собранія Сената по дѣлу «*Объ удаленіи евреевъ мѣстечка Янова отъ пользованія лавками, принадлежащими Графу Холоневскому,*»<sup>1)</sup> на которое Кассационный Департаментъ Сената однако не указываетъ. Въ этомъ рѣшеніи именно и шло дѣло объ удаленіи евреевъ вслѣдствіе неплатежа на томъ основаніи, что они отказались отъ платы установленнаго владѣльцемъ чинша за тѣ лавки. Первое отдѣленіе 3-го Департамента постановило: удалить евреевъ отъ пользованія лавками, если они не войдутъ въ соглашеніе съ владѣльцемъ Холоневскимъ.

<sup>1)</sup> Собр. рѣшеній Общ. Собр. Сената сост. Ратько-Рождова т. V. № 1133.

Это опредѣленіе и было утверждено Общимъ Собраніемъ 1-хъ трехъ Департаментовъ и Департамента Герольдіи, а жалобы евреевъ оставлены безъ уваженія. Намъ кажется, что это рѣшеніе не можетъ уже оставить по себѣ никакихъ сомнѣній о томъ, какъ поступить слѣдуетъ при неплатѣ чинша. Мы не можемъ къ этому взгляду Общаго Собранія отнестись равнодушно, такъ какъ рѣшенія стараго Сената были ближе къ тому времени, когда совершилось присоединеніе края <sup>1)</sup>, и поэтому Сенатъ могъ ближе знать, что и какъ дѣлается, пользуясь при этомъ тѣми средствами, которыхъ лишена нынѣшняя практика суда изучать дѣло путемъ изслѣдованія его по собственной инициативѣ. Итакъ мы приходимъ къ убѣжденію, что нѣтъ никакихъ данныхъ признавать правильнымъ тотъ выводъ, который дѣлаетъ Кассационный Сенатъ.

Но какъ-же въ самомъ дѣлѣ быть, если въ договорѣ нѣтъ никакихъ условій въ отношеніи срока пользованія, т. е. оно безсрочное, и въ немъ не опредѣлено и послѣдствій на случай неплатежа чинша, нѣтъ даже условія, по которому наемное имущество когда либо могло бы возвратиться къ собственнику? Если при отсутствіи такихъ условій въ договорѣ признавать чиншевой контрактъ безусловно вѣчнымъ, непоколебимымъ даже послѣ нарушенія его чиншевымъ, то это значило бы ни больше не меньше, какъ отнять у собственника не только *право собственности*, но и право полученія доходовъ. «Это значило бы, говорить *г. Нелькинъ*, <sup>2)</sup> дать полную возможность арендатору *присвоить* себѣ право на чужую вещь въ ущербъ настоящему собственнику, чего недопускается и нашими

<sup>1)</sup> Опредѣленіе 1-го Отд. 3-го Департамента Сената состоялось 7 Октября 1868 г., а, Общее Сосраніе 1-хъ трехъ Департаментовъ и Департамента Герольдіи въ 1873 г.

<sup>2)</sup> Суд. Вѣст. 1875 г. № 9.



законами, по которымъ одно пользованіе не составляетъ основанія къ праву собственности» (560 ст. 1 ч. X т.)

«Нѣтъ сомнѣнія, заявляетъ далѣе *г. Нелькинъ*, что собственникъ, отдавая свое имущество на чиншевое право, имѣлъ въ виду удержать за собою право собственности; это слѣдуетъ изъ того положенія, что въ договорѣ обусловлена сумма арендной платы. Что-же касается срока, то онъ самъ собою подразумѣвается, именно: *онъ обусловленъ платежомъ арендной платы, съ прекращеніемъ которой прекращается и самое право пользованія*». Это въ высшей степени простое поясненіе не можетъ ие быть признано вполне основательнымъ, какъ согласное съ историческими данными, а съ другой стороны согласно природѣ человѣческой логики.

Мы уже выше заявляли, что неплатежъ вездѣ влечетъ прекращеніе тѣхъ отношеній, которыя имѣютъ средство съ чиншевымъ владѣніемъ, но мы это положеніе можемъ подтвердить и нашимъ законодательствомъ. Въ мѣстномъ положеніи Положенія 19 Февраля 1861 года въ отдѣлѣ о *мѣрахъ взысканія денежной недоимки при личной ответственности каждаго домохозяина за себя* въ ст. 264 мы читаемъ: «обеспеченіемъ исправнаго взноса повинностей крестьянами помѣщику служить, во первыхъ, доходъ съ принадлежащаго недоимщику въ собственность недвижимаго имущества; во вторыхъ, отдача самого недоимщика или его членовъ семейства въ заработки; въ третьихъ, продажа его недвижимаго имущества, а затѣмъ, *если этими мѣрами недоимка съ пенею не будетъ взыскана, отбираются у неисправнаго хозяина его полевые участки*». Такимъ образомъ и здѣсь проведена мысль, что съ прекращеніемъ возможности полученія условленной ренты прекращается право пользованія землею.

Такъ, по нашему, долженъ разрѣшиться вопросъ о чиншевомъ владѣніи въ случаяхъ неисправнаго платежа

чинша, т. е. собственникъ можетъ удалить его отъ пользования.

Сенатъ, воспрещая удаленіе чиншевика въ случаяхъ неуплаты чинша, въ тоже время однако нигдѣ не высказалъ еще взгляда, какъ-же поступить слѣдуетъ владѣльцу при нарушеніи его правъ чиншевикомъ, какіе способы защиты у него. Если Сенатъ еще объ этомъ, говоримъ мы, не обмолвился ни единымъ словомъ, зато литература наша уже обладаетъ статьею, гдѣ этотъ вопросъ разрешается исключительно на основаніи выводовъ и взглядовъ Кассационнаго Сената на чиншевое право. Мы говоримъ о замѣткѣ г. Змирлова: «*Какими порядкомъ должны быть совершаемы акты о переуступкѣ чиншевыхъ правъ отъ одного лица другому*<sup>1)</sup>». Разрѣшивъ вопросъ о порядкѣ переукрѣпленія чиншевыхъ правъ при добровольной продажѣ отъ одного лица къ другому, г. Змирловъ приходитъ къ уясненію вопроса о «*порядкѣ недобровольнаго отчужденія отъ чиншевика его правъ при неуплатѣ имъ оброка въ пользу собственника*». Уже изъ этихъ словъ видно, что г. Змирловъ не признаетъ за владѣльцемъ права удаленія неисправнаго чиншевика, не уплачивающаго чиншъ, но лишь право путемъ продажи чиншеваго права удовлетворить свои претензіи. Къ этому положенію г. Змирловъ приходитъ путемъ слѣдующихъ соображеній. «Исходя изъ положенія, что чиншевое право есть право вещное и вѣчное, слѣдуетъ придти къ тому выводу, что неуплата со стороны чиншевика въ пользу собственника оброка не разрѣшаетъ чиншеваго права, а вызываетъ лишь право собственника употреблять законные способы взысканія этого оброка, при чемъ, само по себѣ разумѣется, что собственникъ можетъ обратитъ свое взысканіе и на чиншевое право владѣнія (933 и послѣдующія статьи Уст. Гражд.

<sup>1)</sup> Журн. Гражд. и Угол. права 1881 г. кн. 3 стр. 84.

Суд.) , которое, какъ право вѣчное и вещное, должно быть продано съ публичнаго торга. Очевидно, что при публичной продажѣ чиншеваго права актъ, которымъ закрѣпляется за покупателемъ это право, будетъ данная крѣпость, которая, хотя и не оплачивается крѣпостнымъ пошлинами, должна совершаться однако, какъ и всѣ данные на продаваемые съ публичныхъ торговъ недвижимыя имущества, крѣпостнымъ порядкомъ. Такой выводъ подкрѣпляется съ одной стороны тѣмъ, что, въ силу 1-го прим. къ 386 ст. о пошлинахъ, при добровольномъ отчужденіи чиншеваго права требуется совершеніе крѣпостнаго акта, а съ другой и тѣмъ, что сходное съ чиншевымъ правомъ потомственное пользованіе городскою или казенною землею, согласно 31 и 108 ст. уст. о город. и сельск. хозяйствѣ, при публичной продажѣ также укрѣпляется за покупателемъ посредствомъ данной, со внесеніемъ крѣпостныхъ пошлинъ».

Этотъ выводъ мы не можемъ признать правильнымъ, такъ какъ основаніе его вполнѣ невѣрно. Мы оставимъ въ сторонѣ ссылку на статьи, которыя приведены для указанія сходства, а остановимся на 1 пунк. къ 386 ст. уст. о пошл. Мы имѣли уже случай замѣтить, что основаніемъ къ этому примѣчанію послужило Высочайше утвержденное мнѣніе Государственнаго Совѣта 1852 года: *«О домашнихъ сдѣлкахъ совершаемыхъ въ некоторыхъ мѣстечкахъ Западныхъ губерній на переходъ недвижимыхъ имѣній отъ одного лица къ другому<sup>1)</sup>»*, но изъ этого Высочайше утвержденного мнѣнія, а равно и изъ примѣчанія къ ст. 386 въ связи съ 386 ст. уст. о пошл. ничего подобнаго вывести нельзя.

Въ ст. 386 уст. о пошл. т. V говорится : «Отъ платежа пошлинъ изъемяются всѣ вообще акты, совершаемые

<sup>1)</sup> Полн. Собр. Зак. 1852 г. Мая 31 № 26332.

а) на дома и другія недвижныя имѣнія во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ Западныхъ губерній . . . . . Но такъ какъ недостаточно было бы этого, чтобы уяснить мысль законодателя, то онъ дѣлаетъ примѣчаніе, которое буквально есть повтореніе мысли Высочайше утвержденнаго мѣнія 1852 года. Въ этомъ правилѣ нельзя не видѣть для владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ въ Западныхъ губерніяхъ особой льготы.

Дѣло въ томъ, что для продажи или перехода дома, построеннаго на чужой землѣ, требуется обыкновенно совершеніе крѣпостнаго акта (ст. 365 уст. о пошл.). Это положеніе поддерживаетъ и Сенатъ, признавая, что домъ, построенный на чужой землѣ, есть недвижимость (К. Р. 1869 г. № 475, 1870 г. № 669, 1871 г. №№ 272, 468), и для отчужденія таковаго необходимъ актъ крѣпостной. Но «для владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ, говоритъ *Побѣдоносцевъ* <sup>1)</sup>, въ Западныхъ губерніяхъ есть особое правило, что дома, построенные на владѣльческой землѣ, переходятъ по условіямъ съ утвержденія помѣщика, безъ совершенія крѣпостныхъ актовъ и взыскаія крѣпостныхъ пошлинъ (прим. къ ст. 386 уст. о пошл.); но это правило, очевидно, имѣетъ только мѣстное значеніе, будучи вызвано мѣстною потребностью облегчить способы къ утвержденію правъ мѣстнымъ жителямъ домохозяевамъ, изъ рода въ родъ живущимъ на владѣльческой землѣ.»

Это мѣніе вполне вѣрно <sup>2)</sup>. Правда, г. *Змирловъ* силится опровергнуть мѣніе г. *Побѣдоносцева*, находя, что г. *Побѣдоносцевъ* невѣрно понялъ смыслъ этого закона, но мы думаемъ, что если держаться мѣнія *Змирлова*, «что акты объ уступкѣ чиншевикомъ своихъ правъ должны

<sup>1)</sup> Курсы гражд. права Спб. 1873 г., стр. 32.

<sup>2)</sup> Подобный взглядъ на примѣчаніе 1 къ ст. 386 высказала и Одесская Судебная Палата — см. дѣло Вронскаго 1883 г. № 73.

быть совершаемы крѣпостнымъ порядкомъ», то тогда окажется, что законодатель вполнѣ неумѣстно и излишне при ст. 386 дѣлаетъ еще примѣчаніе. Достаточно было бы помѣстить правило ст. 386 и тогда было бы то, что доказываетъ г. Змирловъ, но при совокупномъ толкованіи статьи съ примѣчаніемъ выводъ Побѣдоносцева окажется, по нашему, вполнѣ вѣрнымъ.

Но если даже мы и допустимъ, что ст. 386 т. V совмѣстно съ примѣчаніемъ не имѣетъ того смысла, какой имъ придаетъ Побѣдоносцевъ, т. е. что владѣлецъ не участвуетъ въ совершеніи акта, не имѣлъ права (что однако будетъ вполнѣ противорѣчить историческимъ даннымъ) давать согласіе на уступки однимъ чиншевикомъ своего пользованія другимъ, то во всякомъ случаѣ остается тотъ фактъ, что документъ для этой уступки долженъ быть совершаемъ домашнимъ порядкомъ, но лишь на гербовой бумагѣ. Это положеніе ясно выводится какъ изъ содержанія 1 пункта Высочайше утвержденнаго мнѣнія 1852 г., гдѣ нѣтъ слова объ актахъ крѣпостныхъ, но также при сопоставленіи п. 1 съ п. 4 того же Высочайше утвержденнаго мнѣнія.

Если же это положеніе вѣрно, то совершенно устраняется то обстоятельство, на которое указываетъ г. Змирловъ. И въ самомъ дѣлѣ, не будетъ же крѣпостной актъ всякій договоръ, совершенный на недвижимое имѣніе на гербовой бумагѣ. Вѣдь и договоръ найма законъ обязываетъ писать на гербовой бумагѣ, но никому не придетъ въ голову вслѣдствіе этого заключить, что договоръ аренды есть крѣпостной актъ.

Если же мы вспомнимъ то близкое сродство, которое существуетъ между договоромъ аренды и чиншевымъ владѣніемъ, то ничего особеннаго и не увидимъ въ томъ положеніи, что для договора о чиншевомъ владѣніи нѣтъ крѣпостнаго акта, а съ другой стороны это сближеніе

должно привести и къ убѣжденію, что вообще способъ удовлетворенія владѣльца вслучаѣ неуплаты чинша, предлагаемый г. Змирловымъ, положительно неправиленъ.

Въ такому же выводу мы прійдемъ, если бы желали сдѣлать сближеніе этихъ правъ съ приобрѣтеніемъ права на чужую вещь.

Изъ текста ст. 446 1 ч. X т. видно, что приобрѣтеніе права имѣть окно на дворъ сосѣда, право пользованія выгодами этого, должно быть съ согласія владѣльца, при чемъ законъ говоритъ: «означенное согласіе должно быть изъявлено записью, совершенною въ Гражданской Палатѣ у крѣпостныхъ дѣлъ, и, какъ уступка правъ собственности, оно не можетъ быть отмѣнено иначе, какъ подобною же сдѣлкою».... Само собой ясно, что и эти правила невозможно примѣнять, такъ какъ они предусматриваютъ *уступку правъ собственности*, чего нѣтъ въ чиншевомъ владѣніи по понятію нашего законодателя, что ясно и выражено въ Высочайше утвержденномъ мнѣніи Государственнаго Совѣта 31 мая 1852 года.

Если допустить, что продается имущество чиншевика, его движимость, то здѣсь не будетъ никакихъ затрудненій и недоразумѣній. Собственникъ и безъ того, въ силу правилъ о чиншевомъ договорѣ, имѣлъ залоговое право на имущество чиншевика въ обезпеченіе исправнаго платежа чинша. Но если допустить, что можно *продать съ публичнаго торга чиншевое право*, т. е. право на чиншевое пользованіе землею, то это все равно, что если признать, что собственникъ дома будетъ продавать съ публичнаго торга арендныя права своего арендатора. Мы положительно отказываемся даже понять, какъ возможно договорныя правоотношенія въ случаѣ нарушенія договора одной стороной продавать для удовлетворенія другой стороны, безъ нарушенія основнаго принципа договоровъ, а именно добровольнаго и непринужденнаго соглашенія. И въ самомъ

дѣлѣ, если мы на время допустимъ возможность путемъ публичнаго торга удовлетворить собственника земли, то, покупая право чиншевика съ публичнаго торга, лицо приобрѣтаетъ, безъ согласія собственника, ему принадлежащее право, а съ другой стороны то лицо дѣлается собственникомъ договорнаго правоотношенія должника, вступаетъ въ права договорнаго чиншевика помимо его воли. Если же согласіе владѣльца видѣть въ томъ, что онъ продаетъ съ публичнаго торга чиншевое правоотношеніе, то это едвали возможно, такъ какъ онъ производитъ такую продажу не въ силу собственной свободной воли, а по необходимости, въ силу желанія получить ему присужденное.

Всѣ эти вопросы падутъ сами собою, если вообще отвергнуть то начало, которое установилъ Сенатъ въ отношеніи неизмѣняемости и непоколебимости чиншеваго владѣнія, даже при явномъ нарушеніи ихъ чиншевикомъ и при наличности такихъ данныхъ, когда нѣтъ уже договорныхъ правоотношеній, служащихъ основой всего бытія его.

### III. О перемѣнѣ чиншеваго участка.

Кассационный Сенатъ въ рѣшеніи 1882 г. № 107 по поводу рѣшенія Кіевской Судебной Палаты весьма обстоятельно коснулся этого вопроса, при чемъ въ сущности, въ главныхъ основаніяхъ, вполне согласился съ мнѣніемъ Кіевской Палаты, но въ частности Сенатъ высказалъ и нѣкоторыя самостоятельныя соображенія.

«Чиншевое право разъ установившееся можетъ подвергаться, по взаимному соглашенію чиншевика съ владѣльцемъ имѣнія, въ своихъ частностяхъ измѣненіямъ, нисколько не теряя чрезъ то кореннаго свойства, которое заключается въ вѣчномъ пользованіи за извѣстное вознагражденіе *чужою землею* съ правомъ передачи этого пользованія другому лицу. Оно остается тѣмъ же чиншевымъ владѣніемъ, хотя, по взаимному согласію чиншевика и

владѣльца, обязанности перваго предъ послѣднимъ будутъ въ чемъ либо измѣнены, или же, если отведенный подъ чиншевое владѣніе, при возникновеніи таковаго, участокъ земли *по волю владѣльца, а следовательно за отсутствіемъ спора чиншевика* и съ согласія послѣдняго будетъ замѣненъ другимъ участкомъ». (К. Р. 1882 г. № 107).

Положеніе объ измѣняемости участка Кассационный Сенатъ выставилъ и въ рѣшеніи по дѣлу *Левандовскаго съ Ходаловскимъ*, также рѣшеннаго Кіевской Палатой <sup>1)</sup> (указъ Кіевской Судебной Палаты 12 апр. 1882 г. № 2376), гдѣ также оставлена кассачія безъ удовлетворенія.

Въ рѣшеніи, изложенномъ въ указѣ Одесской Судебной Палаты по дѣлу Франца *Гавликовскаго, Гроссула* и др. къ наследникамъ *Атаназіевскаго* отъ 13 декабря 1883 г. за № 6637, Сенатъ кассировалъ рѣшеніе Одесской Судебной Палаты.

Въ рѣшеніи по дѣлу *Браницкаго* Кіевская Палата, на основаніи рѣшенія Сената по дѣлу *Левандовскаго съ Ходаловскимъ*, высказала тотъ же принципъ объ измѣняемости участка.

По поводу рѣшенія Одесской Судебной Палаты, въ которомъ было высказано, что измѣненіе участка уничтожаетъ чиншевое правоотношеніе, Сенатъ говоритъ буквально такъ: «По Высочайшему указу отъ 25 іюня 1840 г. о распространеніи силы и дѣйствія Россійскихъ гражданскихъ законовъ на всѣ Западныя, возвращенныя отъ Польши области, обмѣнъ участка земли, отданнаго въ чиншевое пользованіе, на другой участокъ, по взаимному согласію сторонъ, не прекращаетъ чиншеваго договора» (К. Р. 1882 г. № 107). Мы собственно отказываемся понять эти соображенія Кассационнаго Департамента Сената, такъ

<sup>1)</sup> Это рѣшеніе не напечатано, равно какъ и послѣдовавшее по дѣлу Гавликовскаго и др. Одесской Судебной Палаты.



какъ положительно не можемъ уяснить себѣ, при чемъ тутъ указъ 25 іюня 1840 года.

Если мы обратимся къ единственно понятному рѣшенію въ Сборникѣ Рѣшеній (1882 г. № 107), то и здѣсь мы въ подтвержденіе главнаго положенія найдемъ ссылку на указъ 25 іюня 1840 г., но уже въ другой редакціи.

«Въ мѣстныхъ законахъ, говоритъ Сенатъ, дѣйствовавшихъ до введенія въ 1840 году въ ономъ общихъ гражданскихъ законовъ, нѣтъ запрещенія на такое измѣненіе существующаго чиншеваго права въ его частностяхъ. Точно также ни въ законѣ 25 іюня 1840 г., которымъ введены въ Западномъ краѣ общіе законы, ни въ законахъ, состоявшихся послѣ этого Высочайшаго повелѣнія, нѣтъ указанія на то, что чиншевое право прекращается въ своемъ существѣ при всякомъ уклоненіи чиншевика и владѣльца имѣнія по *доброму* между ними согласію отъ тѣхъ первоначальныхъ условій, при которыхъ чиншевое право получило свое начало».

Въ этихъ соображеніяхъ хотя указъ 25 іюня 1840 г. и приведенъ, но уже гораздо болѣе умѣстно, однако едва ли можно признать тѣ выводы, которые на немъ основываетъ Сенатъ, правильными и имѣющими значеніе.

Что въ законѣ 25 іюня 1840 г. ничего нѣтъ о чиншевомъ правѣ, такъ это вполне понятно, такъ какъ законъ этотъ не имѣлъ въ виду, какъ мы уже объ этомъ подробно говорили, регулировать что либо, а лишь опредѣлить порядокъ введенія законовъ Имперіи въ Западномъ краѣ. Соображеніе, что и въ послѣдующихъ законахъ нѣтъ никакихъ воспрещеній о перемѣнѣ участка, также ничего не уясняетъ, хотя оно и вѣрно по существу.

Дѣйствительно, позднѣйшія узаконенія не говорятъ о подобномъ запрещеніи, но это и вполне понятно, такъ какъ ни однимъ законодательнымъ актомъ наше законода-

тельство не касалось вообще вопроса о регулированіи правоотношеній чиншеваго владѣнія. Если это такъ, то мотивъ Сената, по нашему мнѣнію, является болѣе чѣмъ страннымъ. Но помимо этой, такъ сказать, виѣшной оцѣнки этого мотива и по существу онъ оказывается довольно непонятнымъ для насъ. Изъ того, что не было воспрещенія о перемѣнѣ участковъ въ законахъ, дѣйствовавшихъ въ присоединенномъ краѣ до 1840 г., а послѣ у насъ законодателемъ не было также издано такихъ запрещеній, дѣлать выводъ о возможности перемѣны участковъ въ виду отсутствія запрещеній, по нашему, также неправильно. Здѣсь дѣло идетъ не объ оцѣнкѣ уголовнаго правонарушенія, которое считается наказуемымъ лишь въ томъ случаѣ, если оно предсмотрѣно какъ преступленіе. Если подобное основное начало приложимо въ уголовныхъ правонарушеніяхъ, то оно непримѣнимо въ гражданскихъ сдѣлкахъ. Здѣсь идетъ дѣло объ оцѣнкѣ извѣстныхъ юридическихъ правоотношеній, входящихъ въ существо чиншеваго владѣнія, а потому и слѣдуетъ оцѣнивать ихъ, насколько то или другое дѣяніе возможно съ точки зрѣнія существа этихъ правоотношеній, а не того, запрещаетъ ли это законъ, или же онъ объ этомъ умалчиваетъ.

Мы уже имѣли случай заявить, что Сенатъ, допуская перемѣну чиншеваго участка, тѣмъ самымъ впадаетъ самъ собою въ противорѣчіе. Чиншевое право по теоріи Сената есть вещное право, а потому, намъ кажется, и будетъ противно этому основному понятію допускать подобное измѣненіе, которое не есть частность, а существо чиншеваго правоотношенія, такъ какъ дѣло идетъ о предметѣ договора, а съ другой стороны не будетъ основательно, чтобы въ тоже время договоръ первоначальный, будучи измѣненнымъ въ существенной части его, оставался въ первоначальной силѣ безъ всякаго измѣненія. Но мы здѣсь дадимъ мѣсто тѣмъ соображеніямъ, которыя мы заимствуемъ изъ

документа двухъ нашихъ извѣстныхъ юристовъ, которыми, какъ мнѣ кажется, путемъ теоретическихъ данныхъ, вполнѣ выясняется этотъ вопросъ.

«Допустимъ, говорятъ они, что правильно опредѣленіе кассационныхъ рѣшеній 1877 г., что чиншевое право есть *вещное* право вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія извѣстнымъ участкомъ земли съ платежемъ неизмѣннаго чинша, то измѣненіе въ данномъ чиншевомъ правѣ не разрушитъ чиншеваго права въ самомъ его существѣ, когда оно коснется *несущественныхъ* признаковъ, не входящихъ въ опредѣленіе самаго понятія. Разъ оно коснулось вѣчности и превратило владѣніе по соглашенію въ срочное или въ пожизненное не потомственное, или чиншъ былъ повышаемъ, или участокъ земли изъ подъ него ушелъ, то оно можетъ считаться какимъ угодно правомъ, но уже не будетъ чиншевымъ правомъ, которое опредѣляютъ рѣшенія 1877 года, а превратится оно въ нѣчто совсѣмъ иное, подъ нормы, признанные Сенатомъ, неподходящее. И такъ право чиншевое можетъ видоизмѣняться по соглашеніямъ, не переставая быть чиншевымъ, только во второстепенныхъ своихъ частностяхъ. Вообще въ этомъ положеніи кассационнаго рѣшенія смѣшаны два различные вопроса: о предметахъ извѣстнаго вещнаго права, неизмѣннаго въ своихъ существенныхъ нормахъ, и о договорѣ, который можетъ имѣть цѣлью возникновеніе, измѣненіе и прекращеніе всякаго права, въ томъ числѣ и вещнаго, въ предѣлахъ, установленныхъ для всякаго вещнаго права закономъ. Ни въ одномъ трактатѣ или учебникѣ гражданскаго права въ главахъ о *вотчинныхъ или вещныхъ правахъ* не разбирается специально вопросъ объ ихъ измѣняемости по договору, но зато во всякомъ отдѣлѣ, посвященномъ *теоріи* или *системѣ обязательствъ*, подробно разбираются измѣненіе, обновленіе и прекращеніе по взаимному соглашенію всякихъ договоровъ. Если подъ

эти учения теории подвести положеніе вывода кассационнаго рѣшенія, что *чиншевое владѣніе остается тѣмъ же чиншевымъ владѣніемъ, хотя отведенный въ чиншевое пользованіе участокъ земли будетъ замѣненъ другимъ участкомъ*,—то окажется, что этотъ выводъ прямо противорѣчитъ выводамъ науки гражданскаго права. Когда съемщикъ земли на какомъ бы то ни было правѣ сначала владѣлъ однимъ участкомъ, а потомъ получилъ другой, то прежде всего можно предположить, что имѣли мѣсто между тѣми же лицами два не имѣющіе связи договора, сначала одинъ, потомъ другой, на два различные предмета. Но если и предположимъ, что отиѣна прежняго договора была условіемъ и причиною возникновенія новаго, то уже имѣло мѣсто не измѣненіе въ частностяхъ продолжающагося прежняго договора, а такъ называемое *обновленіе—novatio*.

На основаніи лучшихъ новѣйшихъ авторитетныхъ сочиненій, они заявляютъ, что, выводами о новациіи теории договоровъ вопросъ о перемѣнѣ чиншевыхъ участковъ разрѣшился бы по даннымъ науки совѣмъ инымъ способомъ, нежели какъ это дѣлаетъ Сенатъ и Кіевская Судебная Палата по дѣлу Левандовскаго съ Ходаковскимъ.

Далѣе они продолжаютъ: «допустимъ, что было чиншевое владѣніе участкомъ земли М., начавшееся прежде 1840 г., но что послѣ 1840 г. чиншевикъ перешолъ на другой участокъ N, того же владѣльца. Такъ какъ новация не *предполагается*, а переходъ съ участка на участокъ совершился не только безъ письменнаго акта, но даже безъ опредѣленнаго словеснаго соглашенія, то нельзя умозаключать, какъ то дѣлаетъ кассационное рѣшеніе, что одинъ участокъ *былъ замѣненъ владѣльцемъ по его волю, а следовательно, за отсутствіемъ спора чиншевика, иными словами, съ согласія сего послѣдняго*, а надобно принять за достоверное, что владѣніе чиншевое было въ данномъ случаѣ

не вѣчное, либо что отъ него чиншевикъ отказался, а другой участокъ снятъ былъ бывшимъ чиншевикомъ уже при господствѣ русскихъ законовъ 1 ч. X т., слѣдовательно, что онъ снятъ не на правѣ чиншевомъ, котораго возникновенію вновь положенъ конецъ указомъ 25 іюня 1840 г., а на правѣ арендномъ, хотя и безъ заключенія формальнаго аренднаго договора. Если бы русскій законъ и не допускалъ словесныхъ арендныхъ договоровъ, что невѣрно и чему противное постараемся доказать, то и въ такомъ случаѣ владѣніе было бы не формальное, а все таки *арендное*, а не *чиншевое*. Но допустимъ даже, что въ данномъ была бы признана новация. То по идеѣ новации, по началамъ науки, прежній чиншевой договоръ по взаимному соглашенію сторонъ уничтоженъ, а вмѣсто того заключенъ новый, уже не чиншевой, а только такой, какой возможенъ по 1 ч. X т. св. зак. гражданскихъ».

«Замѣтимъ, что по нашей кассационной практикѣ даже неформальные или недозволенные закономъ договоры не считаются по этой одной причинѣ необязательными для сторонъ, которыя изъ нихъ извлекали выгоды. Съ точки зрѣнія интересовъ бывшаго чиншевика, ему даже невыгодно утверждать, что имѣла мѣсто новация, такъ какъ выходило бы, что онъ самъ согласился на уничтоженіе прежняго договора. Возможность отстоять свое чиншевое владѣніе существовала только для него при отрицаніи новации посредствомъ иска о возстановленіи чиншеваго владѣнія прежнимъ участкомъ и при сохраненіи владѣнія и новымъ участкамъ по новому, уже не чиншевому договору, не имѣющему связи съ прежнимъ чиншевымъ владѣніемъ. Если, пропустивъ давностный срокъ, бывший чиншевикъ прежняго участка не отыскивалъ, то онъ потерялъ уже и свое на него чиншевое право, такъ какъ это право простиралось только на вышеупомянутый участокъ, а не на какой либо другой. Замѣтимъ, наконецъ, что подвижность,

чиншеваго права съ предмета на предметъ по подразумеваемому будто бы соглашенію продолжать первоначальный договоръ, повела бы къ такому распространенію понятія о чиншевомъ владѣніи, при которомъ оно потеряло бы всякую опредѣлительность и форму».

Чтобы покончить съ этимъ вопросомъ, мы должны еще коснуться нѣкоторыхъ частныхъ положеній, которыя Сенатъ высказалъ въ рѣшеніи 1882 г. № 107 по поводу права перемѣны участковъ земли.

Сенатъ, какъ мы говорили, весьма ясно основываетъ свое положеніе о чиншевомъ владѣніи на взаимномъ двухъ сторонъ согласіи, а между тѣмъ выражается буквально въ рѣшеніи 1882 г. № 107 такъ: «... если отведенный подъ чиншевое владѣніе, при возникновеніи такового, участокъ земли по волю владѣльца, а, слѣдовательно, за отсутствіемъ спора чиншевика и съ согласіи послѣдняго будетъ замѣненъ другимъ участкомъ».... Нельзя не замѣтить, что здѣсь прежде всего дается мѣсто волю владѣльца и уже путемъ отсутствія спора со стороны чиншевика составляется заключеніе о его согласіи. Такое согласіе едва ли можетъ быть признано такимъ, которое называется добровольнымъ и которое могло бы существовать какъ доказательство измѣненія договора. Но какъ бы то ни было, какъ бы осторожно Сенатъ не выражался, какъ бы онъ не старался избѣжать слова *измѣненіе* договоръ, замѣняя его словомъ *уклоненіе*, тѣмъ не менѣе для уясненія понятія *уклоненія* недостаточно факта, что перемѣна дѣйствительно была, а необходимо облеченіе его въ письменную форму, такъ какъ дѣло можетъ идти о чиншевомъ владѣніи, основанномъ на письменномъ актѣ. Неужели такое *уклоненіе* договора можетъ быть доказываемо лишь фактомъ владѣнія перемѣненнымъ участкомъ, а не письменнымъ документомъ? Но вѣдь самъ же Сенатъ неоднократно устанавливалъ, что всякое измѣненіе и дополненіе договора письменнаго не иначе можетъ

быть совершенно, какъ письменнымъ же актомъ, (К. Р. 1868 № 390; 1869 № 1191; 1870 г. №№ 928, 984, 1431; 1871 г. №№ 186, 571; 1874 г. № 703; 1875 г. № 257 и мн. др...) и что въ подтвержденіе ихъ свидѣтельскія показанія не могутъ быть допускаемы.

Сенатъ, повидимому, не хочетъ знать этихъ общихъ положеній въ примѣненіи къ данному вопросу и вполнѣ своеобразную выставляетъ теорію доказательствъ прекращенія чиншеваго владѣнія.

«Для признанія судомъ, что чиншевое право перестало существовать, говоритъ Сенатъ, владѣльцу имѣнія необходимо представить законныя доказательства того, что чиншевикъ *отказался* отъ пользованія онымъ и *согласился* принять бывшій у него на этомъ правѣ въ пользованіи участокъ земли или вмѣсто онаго другой въ силу *состоявшаго договора объ арендѣ*».

Изъ этихъ словъ видно, что вся тяжесть доказательства возлагается на владѣльца, при чемъ заявляется, что помимо того, что онъ долженъ доказывать не только положительные, но и отрицательные факты. Выставляя такое общее положеніе и не дѣлая никакого исключенія, Сенатъ впадаетъ въ то противорѣчіе, которое возможно при нарушении 366 ст. Уст. Гр. Суд. Неужели же въ самомъ дѣлѣ все указанное Сенатомъ долженъ доказывать владѣлецъ, если даже не онъ, а чиншевикъ будетъ истцомъ? Въ дѣлѣ 1882 г. № 107, къ сожалѣнію, именно и такъ было, что истцомъ былъ чиншевикъ, а не владѣлецъ земли. Но едва ли тотъ способъ доказыванія, который возлагаетъ Сенатъ на владѣльца, правиленъ, вѣдь одно обстоятельство исключаетъ другое. И въ самомъ дѣлѣ, если разъ доказано, что чиншевикъ вмѣсто одного участка земли, определеннаго въ договорѣ, пользуется другимъ, въ силу взаимнаго соглашенія, то не значитъ ли это, что между сторонами состоялось уже измѣненіе договора, а такъ какъ такое

измѣненіе является въ отношеніи существа самаго договора, а именно предмета, а не постороннихъ незначительныхъ условий и обстоятельствъ, то, значитъ, первоначальное правоотношеніе замѣнилось уже позднѣйшимъ, а такъ какъ наше законодательство не знаетъ безсрочной аренды (ст. 1691 ч. 1 т. X; Б. Р. 1870 г. № 1671, 1876 г. № 350), то такой договоръ долженъ считаться недействительнымъ. Считать же вновь возникшій договоръ чиншевымъ также едва ли возможно, такъ какъ по введеніи въ Западномъ краѣ общихъ законовъ Имперіи уже невозможно возникновеніе тамъ новыхъ чиншевыхъ правоотношеній. И такъ если не было чиншеваго отношенія, то, слѣдовательно, возникло все, что угодно, но только не чиншевое право, какъ выражается Сенатъ.

«Для заключенія о томъ, что чиншевое право прекратилось, говоритъ далѣе Сенатъ, недостаточно доказать, что у чиншевика бывшіе *взъ ея пользованіи участки земли мѣнялись*, но вмѣстѣ съ тѣмъ нужно подтвердить доказательствомъ и то, что таковая мѣна происходила вслѣдствіе возникшихъ новыхъ договорныхъ отношеній объ арендѣ. По ст. 1700 ч. I т. X договоръ о наймѣ или объ отдачѣ въ содержаніе недвижимаго имущества заключается, за исключеніемъ случаевъ въ ст. 1702 указанныхъ, — письменно. Въ виду сего существованіе арендныхъ отношеній при спорѣ, подобномъ тому, который представляетъ настоящее дѣло, можетъ быть доказываемо не иначе какъ письменнымъ актомъ».

Мы, не можемъ признать однако правильными эти соображенія Сената. Такъ какъ они до крайности представляются намъ своеобразными. И въ самомъ дѣлѣ, если отвѣчикъ заявляетъ, что онъ не признавалъ истца за чиншевика, а лишь за арендатора, и что въ силу этого допускалъ его къ пользованію имуществомъ, то это однако не значитъ, чтобы необходимо было въ доказательствѣ дого-



вора аренды письменнаго, разъ собственникъ признаеть, что онъ, истецъ, былъ арендаторомъ. Какое значеніе будетъ имѣть для сторонъ это признаніе, это другое дѣло, но никоимъ образомъ нельзя не признать, чтобы такое заявленіе владѣльца, при фактѣ измѣненія условій чиншеваго права (т. е. измѣненіе участковъ) и при не облеченіи этого измѣненія въ письменную форму, не могло бы имѣть рѣшающаго значенія для признанія чиншеваго владѣнія прекратившимся.

Односторонность возрѣній Сената на способъ доказательства чиншевыхъ правоотношеній привела Сенатъ и къ тому положенію, «что существованіе арендныхъ отношеній можетъ быть доказываемо не иначе какъ письменнымъ актомъ», которое является невѣрнымъ, какъ общее правило, такъ какъ на основаніи п. 8 приложения къ ст. 1691 ч. 1 т. X примѣч. 2 <sup>1)</sup> на наемъ земли на срокъ не свыше трехъ лѣтъ на всякую сумму, а на большіе сроки именно отъ трехъ до двадцати лѣтъ на сумму не свыше трехсотъ рублей могутъ быть заключены и словесныя условія. Слѣдовательно, и этотъ мотивъ, какъ общее положеніе, оказывается не вполне всюду примѣнимъ, а тѣмъ болѣе онъ не могъ имѣть мѣста въ дѣлѣ 1882 года, гдѣ именно и шло дѣло между крестьяниномъ и помѣщикомъ.

Все сказанное кажется мнѣ, достаточно ясно говорить противъ той практики, которую установилъ Сенатъ и которую волюнѣ послѣдовательно проводить въ своихъ рѣшеніяхъ Кіевская Судебная Палата.

---

<sup>1)</sup> Объ отдачѣ помѣщичьихъ земель въ аренду.

#### IV. О правѣ чиншевика пользоваться выгодами изъ занимаемаго имъ участка земли.

«По поводу неограниченнаго пользованія занимаемымъ участкомъ земли чиншевому владѣльцу принадлежать и *все выгоды*, извлекаемыя изъ этого пользованія» (К. Р. 1877 г. № 110). Изъ соображеній, далѣе слѣдующихъ въ этомъ же рѣшеніи, видно, что Сенатъ предоставляетъ чиншевику производить въ своемъ строеніи, находящемся на чужой землѣ, торговлю на общемъ основаніи, не испрашивая на то дозволенія у владѣльца мѣстечка.

Это положеніе хотя и высказано Сенатомъ въ одномъ лишь рѣшеніи (1877 г. № 110), но нельзя не замѣтить, что оно наиболѣе развито и всесторонне разработано, чѣмъ всѣ остальные положенія Сената по чиншевымъ вопросамъ, причемъ Сенатъ въ подкрѣпленіе своего взгляда приводитъ рядъ позднѣйшихъ узаконеній, т. е. послѣдовавшихъ послѣ указа 1840 года. Эти соображенія важны, а потому мы ихъ и приводимъ здѣсь.

«Что касается собственно права чиншевиговъ-жителей владѣльческихъ мѣстечекъ—производить на занимаемыхъ ими земляхъ торговлю, то въ этомъ отношеніи правительство Имперіи постоянно стремилось къ тому, чтобы это право стояло внѣ зависимости отъ собственника мѣстечка; такъ Высочайше утвержденными 15 Дек. 1836 г. и 27 Авг. 1846 г. положеніями Комитета Министровъ въ мѣстечкахъ Западныхъ губерній отмѣнены всѣ сборы съ жителей въ пользу владѣльцевъ, не основанные на законѣ, или на не сомнительныхъ привилегіяхъ и въ томъ числѣ сборы торговые и ярмарочные; на этомъ основаніи указомъ Прав. Сената 17 Авг. 1853 г. № 4605 Гродненской Палаты Уголовнаго и Гражданскаго Суда уничтожены были сборы въ пользу князя Витгенштейна съ жителей м. Домачева за продажу соли, табаку и желѣза, положеніемъ 1

Янв. 1863 года и 9 Февраля 1865 г. о пошлин. за право торговли и другихъ промысловъ, прилож. къ 464 уст. о пошл. т. V св. зак. по продолж. 1863 г. ст. 19 прод., 1868 г. ст. 18 постановлено, что владѣльцы городовъ, мѣстечекъ и селеній не имѣютъ права облагать торговцевъ никакими сборами собственно за право торговли, и на этомъ основаніи циркуляромъ Министра Внутреннихъ Дѣлъ 27 Окт. 1869 г. Губернаторамъ разъяснено, что во владѣльческихъ городахъ, мѣстечкахъ и селеніяхъ не могутъ болѣе имѣть мѣста существовавшіе въ прежнее время торговые сборы въ пользу владѣльцевъ».

Приведенныя соображенія неволью подкупаютъ въ пользу мнѣнія, которое высказываетъ Сенатъ, но тѣмъ не менѣе нельзя не замѣтить, что это положеніе нельзя считать правильнымъ съ той точки зрѣнія, которую мы проводимъ на чиншевыя правоотношенія. Если мы обратимся къ историческимъ даннымъ, то увидимъ, что чиншевикъ не могъ извлекать никакихъ выгодъ, т. е. производить продажу и т. п., но что это принадлежало исключительно владѣльцу, и за разрѣшеніе чиншевику производить того или другого рода торговлю слѣдовало въ пользу владѣльца особые платежи. Подтвержденіемъ этого находится много историческихъ данныхъ у г. *Незабитовскаю*<sup>1)</sup>, причемъ нелишне обратить вниманіе на тѣ условія, на которыхъ графъ Янъ Ходкевичъ дозволилъ поселеніе раскольникамъ въ своей маестности Чернобылѣ, приведенныхъ у г. *Незабитовскаго*<sup>2)</sup>.

Налоги за право торговли представляли весьма большое разнообразіе во владѣльческихъ городахъ.

«Кромѣ чиншевыхъ платежей, жители владѣльческихъ

<sup>1)</sup> «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи въ Западныхъ губерніяхъ». Киевъ 1883 г. стр. 55.

<sup>2)</sup> Тамъ-же, стр. 56—60.

городовъ, говоритъ г. *Абрамовъ* <sup>1)</sup>, обложены въ пользу владѣльцевъ, какъ это ни странно, настоящими налогами, частью вполне аналогичными съ государственными налогами, частью такими, подобныхъ которымъ не взыскивается ни въ одномъ государствѣ, кромѣ развѣ государствъ Африки».

«Въ Бердичевѣ, напримѣръ, они представляютъ собою 28 наименованій. Налогами этими обложено буквально все, что только можетъ подлежать обложенію, и даже то, съ чего, казалось-бы, никакъ нельзя взыскивать налоговъ. Положительно каждый видъ имущества жителей и каждое ихъ дѣйствіе обложены налогомъ. И такъ какъ эти налоги падаютъ преимущественно на предметы потребленія, то они ложатся не только на постоянныхъ жителей города, пользующихся владѣльческою землею, но и на каждаго посторонняго потребителя. Такимъ образомъ владѣльцы городовъ фактически пользуются правомъ, которое вездѣ принадлежитъ исключительно государству, облагать налогами, въ предѣлахъ известной территоріи, всѣхъ постоянно или временно пребывающихъ на ней».

«Налоги эти возникли изъ тѣхъ безправія и неурядицы, которыя царилъ при польскомъ владычествѣ, когда сильный человекъ могъ дѣлать все, что ему угодно, а слабый не могъ нигдѣ найти защиты и помощи. Пользуясь своею силой, польскіе и южнорусскіе магнаты забирали въ свои руки города и мѣстечки или отдавали подъ ихъ основаніе захваченныя въ свою собственность свободныя земли и присваивали себѣ право неограниченнаго обложенія населенія налогами. Впослѣдствіи, съ присоединеніемъ Западнаго края къ Россіи, налоги эти были утверждены рѣшеніями Сената по возникавшимъ спорамъ между

---

<sup>1)</sup> «Нѣкоторыя особенности нашихъ поземельныхъ отношеній». От. Зап. 1883 г. кн. XI стр. 20 и слѣд.

жителями и владѣльцами разныхъ городовъ, какъ основанные на «добровольномъ» согласіи первоначальныхъ поселенцевъ; недовольнымъ сборами было предоставлено право выселенія изъ городовъ, а владѣльцамъ право требовать высылки неплательщиковъ. Для характеристики сборовъ, взимаемыхъ съ жителей владѣльческихъ городовъ въ пользу владѣльцевъ, укажемъ на сборы, существующіе въ Бердичевѣ. Здѣсь взимается въ пользу владѣльцевъ (графини Тышкевичъ, княгини Чарторійской и прусско-подданныхъ бр. Іенни)—съ убоя скота, съ продажи заграничнаго вина, свѣчей, дрожжей, дегтя и смолы, съ кирпичныхъ заводовъ, съ выдѣлки крупы на домашнихъ заводахъ для мелочной продажи, съ трактировъ, «лядовое» и «торговое» со всѣхъ привозимыхъ товаровъ, независимо отъ того съ каждой лошади и вола, запряженныхъ подъ товары, а также съ продавца и покупателя при продажѣ товаровъ съ возовъ, со стекла, бондарской и гончарной посуды, гонта, угольевъ и со всѣхъ барышниковъ вообще, чѣмъ бы они не промышляли. Въ другихъ городахъ существуютъ еще и другіе виды сборовъ, напр. «мостильный», «рогатковый», «копытковый», «каменный», «дышловый», «въздной», «полѣнный» и др... Владѣльцы берутъ сборы при возведеніи каждой новой постройки, при молотбѣ хлѣба, при открытіи промышленнаго или торговаго заведенія и т. д... Въ некоторыхъ мѣстахъ въ пользу владѣльца отправляется издѣльная повинность. Прежде существовали еще особые сборы натурою—зерномъ и живностью, замѣненные нынѣ денежными сборами. Кромѣ всего этого, владѣльцы имѣютъ права монополіи на торговлю спиртными напитками; бердичевское населеніе, на примѣръ, имѣетъ право покупать спиртные напитки только у владѣльцевъ или у тѣхъ лицъ, кому владѣльцы уступятъ свое право. На сторонѣ покупать позволяется только опредѣленное крайне малое количество напиткововъ. Какъ велики доходы владѣльцевъ городовъ и какъ

значительны платежи жителей, можно видѣть изъ того, что Бердичевъ приноситъ своимъ владѣльцамъ около 80000 р. сер. Положеніе жителей мѣстечекъ ничѣмъ не отличается отъ положенія обитателей владѣльческихъ городовъ, кромѣ того, что чиншевые платежи первыхъ за земли значительно выше».

«Такимъ образомъ, обитателямъ владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ, платящимъ значительные государственные и общественные налоги, приходится еще уплачивать въ пользу владѣльцевъ громадныя сборы, которые ложатся страшной тяжестью на экономическое состояніе населенія, такъ какъ опутываютъ буквально всякое проявленіе его дѣятельности. Неудивительно поэтому, что во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ царить ужасная бѣдность, подобной которой нельзя встрѣтить ни въ какомъ уголкѣ Россіи и которую невозможно даже ясно представить себѣ, не видавъ ее собственными глазами».

Такое положеніе чиншевиковъ, хотя и было весьма печальное, но право взиманія разныхъ сборовъ обуславливалось главнымъ образомъ тѣмъ, съ одной стороны, что твердо держалась идея—признанія собственности земли за владѣльцемъ, а съ другой стороны—неизмѣняемостью чиншевой платы, которая никогда не выражала собою доходности имѣнія, чѣмъ и отличалась отъ наемной платы, какъ выразительницы доходности имѣнія. Права владѣльца земли на торговлю признавались вездѣ. Рѣшеніе Общаго Собранія <sup>1)</sup>, которое послужило Гомельскому съѣзду къ воспрещенію еврею *Шклярюву* торговать въ лавкѣ, открытой имъ въ своемъ домѣ въ м. Вѣткѣ, принадлежащемъ помѣщику Станевичу, касалось этого вопроса, но не въ отношеніи Западныхъ губерній, а Петербургской. *Княгиня Бьлосельская-Бьлосерская хѣдатействовала о недозволеніи разнос-*

<sup>1)</sup> Сбор. рѣш. Общаго Собранія т. 1 № 225.

*чикамъ продавать на принадлежащемъ ей Крестовскомъ островѣ разнаго рода съѣстные припасы. Вотъ разсужденія Сената.*

«Имѣя въ виду, что на основаніи § 9 Высочайше утвержденнаго въ 22 день Декабря 1833 г. положенія о присоединеніи къ С.-Петербуржской столицѣ дачъ, мѣстъ и острововъ, въ округѣ оной находящихся, владѣльцамъ сихъ дачъ я острововъ предоставлено пользоваться всѣми прежними ихъ правами въ отношеніи перевозовъ, рыбной ловли и мелочной торговли на ихъ земляхъ въ лавкахъ и на лоткахъ, О. С-ніе Прав. Сената находятъ, что, за сію сего Высочайшаго положенія и 393 ст. X т. Св. Зак. Гражд. изд. 1842 г., княгиня Бѣлосельская-Бѣлозерская имѣетъ полное право недопускать торговцевъ съѣстныхъ припасовъ производить на принадлежащемъ ей Крестовскомъ островѣ продажу оныхъ въ разность, безъ особаго отъ нея дозволенія; хотя же товары этого рода, по смыслу 266, 315 и 318 ст. т. XI Св. Уст. Торг. изд. 1842 г., принадлежатъ къ предметамъ свободной для всѣхъ состояній торговли, однако въ тѣхъ же статьяхъ постановлено, что продажа жизненныхъ припасовъ и другихъ сельскихъ продуктовъ изъ возовъ, судовъ и лодокъ допускается только на торгахъ, рынкахъ и ярмаркахъ. По симъ соображеніямъ, признавая ходатайство княгини Бѣлосельской-Бѣлозерской объ отмѣнѣ распоряженій здѣшней городской полиціи, по которому разносчикамъ фруктовъ, овощей, рыбы и другихъ съѣстныхъ потребностей разрѣшено торговать оными на Крестовскомъ островѣ, безъ всякаго отъ владѣлицы препятствія, вполне справедливымъ, О. С-ніе Сената, опредѣляетъ: означенное распоряженіе отмѣнить и вмѣстѣ съ тѣмъ поручить С.-Петербуржскому Воен. Ген.-Губернатору принять мѣры къ неослабному со стороны полиціи наблюдению, чтобы лица, коимъ княгиня Бѣлосельская-Бѣлозерская предоставляетъ исключительное право торговли на

Крестовскомъ островѣ, въ производствѣ оной отнюдь не отступали отъ установленныхъ въ законѣ правилъ.

Рѣшеніе это состоялось 30 Мая 1846 года. И нельзя не заявить, что оно вполне правильно, такъ какъ оно построено на уваженіи къ силѣ и значенію тѣхъ правилъ, которыя были дарованы собственникамъ дачъ. Правда, тогда не были еще изданы правила о разрѣшеніи торговли во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ, но является вопросъ, правильно ли это? Возможно ли правила общія или спеціальныя распространять на тѣхъ, которыхъ права основаны на договорѣ? Вѣдь чиншевикъ, вступая въ соглашеніе съ собственникомъ, принималъ на себя обязанность не заводить торговли безъ разрѣшенія владѣльца. Разъ это чиншевику не было разрѣшено, то это значитъ, что, пока существуютъ чиншевыя отношенія, должны функционировать и тѣ договорныя отношенія, которыя существовали и которыми обусловливался размѣръ чинша, и это должно быть до тѣхъ поръ, пока эти правила все не будутъ разрушены. Но Сенатъ не примѣнилъ этого положенія. Здѣсь онъ не желаетъ быть себѣ послѣдовательнымъ, т. е. признавать чиншевое право въ первобытномъ его видѣ, и дѣлаетъ онъ это, какъ намъ кажется, единственно потому, что если придерживаться ему этого воззрѣнія, то это было-бы невыгодно для чиншевиковъ, и наоборотъ, онъ идетъ по противоположной логикѣ, гдѣ это выгодно для чиншевика. И въ самомъ дѣлѣ, тамъ, гдѣ законъ нашъ не допускаетъ чиншевыхъ отношеній, въ силу словеснаго договора, послѣ 1840 г., тамъ Сенатъ выдвигаетъ *обычай* и вполне игнорируетъ общіе законы страны потому, что такое примѣненіе закона было бы невыгодно для чиншевика. Здѣсь же, гдѣ нужно было бы для послѣдовательности примѣнить именно старыя законы, которые признавали правильность воспрещенія торговли чиншевику, то этого ужъ здѣсь Сенатъ не дѣлаетъ. Но спрашивается, отчего же теперь при обсужденіи этихъ чиншевыхъ правъ примѣняется уже



новый законъ, идущій прямо въ разрѣзъ съ прежде дѣйствовавшимъ? Вѣдь законъ новый не можетъ же разрушить прежде установленныхъ правоотношеній? А между тѣмъ, не смотря на то, что онъ такъ ясно и просто установленъ, Сенатъ уничтожаетъ въ силу законовъ позднѣйшихъ то, что было создано гораздо раньше, что должно существовать неизмѣнно, непоколебимо по теоріи того же Сената. Въ этомъ нельзя не видѣть самопротиворѣчія, а также и того, что Сенатъ создаетъ одной рукой, то, что другой онъ разрушаетъ. Съ нашей точки зрѣнія на чиншевыя правоотношенія въ томъ положеніи, которое проводитъ Сенатъ въ отношеніи торговли, нѣтъ ничего удивительнаго. Если правительство нашло нужнымъ воспретить обложеніе чиншевиковъ извѣстной повинностью за право торговли, то это даже послѣдовательно, такъ какъ мы никогда не отрицали права распространять на присоединенныя губерніи общихъ узаконеній и не признавали неизмѣняемости чиншевыхъ отношеній и платы чиншевой. Мы видѣли, что эти отношенія могли мѣняться. Мы доказывали въ этихъ отношеніяхъ полную примѣнимость русскихъ законовъ въ Западныхъ губерніяхъ. Мы не признавали, чтобы Западные губерніи были присоединены съ цѣлью сохраненія ихъ нравовъ, обычаевъ и т. п. А если это такъ, то мы признаемъ рѣшеніе по настоящему вопросу съ нашей точки зрѣнія вполне правильнымъ и законнымъ, какъ имѣющее цѣлью общій законъ Имперіи распространить на Западные губерніи, а всѣ тѣ положенія, гдѣ проводится мысль о сохраненіи обычаевъ и законовъ старины, мы признаемъ вполне неосновательными и противорѣчащими тому принципу, который положенъ въ основу присоединенія края и который долженъ быть положенъ въ основу при разрѣшеніи вопросовъ о чиншевыхъ правоотношеніяхъ.

### V. Гдѣ можетъ быть утреждено чиншевое владѣніе?

Почти во всѣхъ рѣшеніяхъ, гдѣ Кассационный Сенатъ развиваетъ свою общую теорію чиншеваго права, онъ говоритъ объ этомъ правѣ въ *юродахъ и мѣстечкахъ* (1877 г. №№ 109, 111—114, 118 и 119). Эта мысль повторяется при изложеніи различныхъ положеній. Такъ, на примѣръ, эта мысль повторена, когда Сенатъ развиваетъ правило, чѣмъ устанавливались чиншевыя правоотношенія (1877 г. № 109 и др.), а равно и тамъ, гдѣ онъ говоритъ о признаніи чиншеваго права въ Западномъ краѣ какъ до, такъ и послѣ присоединенія его къ Имперіи (1877 г. №№ 109, 110, 112, 113, 119).

«Въ этомъ видѣ, заявляетъ Сенатъ, чиншевое право жителей *юродовъ и мѣстечекъ* въ Западныхъ губерніяхъ признавалось по мѣстнымъ законамъ этихъ губерній а, нынѣ признается сохранившимъ свою силу и не противно общему духу нашего законодательства» (1877 г. № 109).

Въ рѣшеніи № 111 за 1877 г. Сенатъ высказалъ два положенія: во 1-хъ, что «чиншевое пользованіе *въ мѣстечкахъ* устанавливалось *обыкновенно* особымъ договоромъ»... Это положеніе не повторяется въ другихъ рѣшеніяхъ Сената; а затѣмъ высказалъ, во 2-хъ, «нерѣдко заселеніе *мѣстечекъ* совершалось безъ письменнаго акта». Это положеніе повторяется и въ другихъ рѣшеніяхъ (№№ 109, 112—114 и 119).

Изъ этого видно, что Сенатъ установилъ, на основаніи приведенныхъ имъ историческихъ данныхъ, что мѣстами для селенія чиншевииковъ были *юрода и мѣстечки*, причѣмъ словесные договоры могли быть совершаемы лишь въ *мѣстечкахъ*, но не *городахъ*.

Таковъ былъ взглядъ Сената до 1882 года. Съ этого времени Сенатъ <sup>1)</sup> находитъ чиншевииковъ въ селлахъ, де-

<sup>1)</sup> Рѣш. 1882 г. № 107.

решеніяхъ и т. п., такъ что съ этого времени вопросъ этотъ для Сената дѣлается безразличнымъ. Такое послѣднее заключеніе Сената нельзя признать правильнымъ.

Этому мнѣнію, намъ кажется, до нѣкоторой степени способствовало воззрѣніе г. Пихно, высказанное въ 1877 году <sup>1)</sup>. Но противъ этого взгляда собственно и вооружился г. Незабитовскій <sup>2)</sup>. «Находя неправильнымъ отношеніе шляхетскаго и крестьянскаго владѣнія къ сельскому, г. Пихно, высказанное въ 1877 году кассационными рѣшеніями понятіе чиншеваго права, распространилъ на чиншевыя отношенія за предѣлами городовъ и мѣстечекъ, и эта мысль и послужила основой для судовъ и Сената къ признанію чиншевыхъ отношеній за предѣлами городовъ и мѣстечекъ». Тѣ источники, на которые ссылается Сенатъ въ своихъ рѣшеніяхъ, и именно рѣшенія Общаго Собранія и мнѣнія Государственнаго Совѣта, не могутъ однако подтвердить это положеніе Сената, такъ какъ во всѣхъ тѣхъ рѣшеніяхъ, на которыя сдѣлана ссылка, вездѣ имѣлись дѣла по спорамъ въ мѣстечкахъ и городахъ, и въ нихъ единственно послѣдовательно проводилась мысль, что и послѣ 1840 г., т. е. послѣ отмѣны законовъ, дѣйствовавшихъ въ присоединенномъ краѣ, а именно Литовскаго Статута и всѣхъ на основаніи его «или въ дополненіе къ оному изданнымъ Сеймовыхъ Конституцій и иныхъ постановленій <sup>3)</sup>», чиншевое владѣніе должно оставаться въ силѣ и именно то, которое основано на актахъ и документахъ. Но независимо отъ этого выводъ, высказанный Сенатомъ, неоснователенъ съ точки зрѣнія нашего законодательства. Высочайше утвержденное 31 Мая 1852 года мнѣніе Госу-

<sup>1)</sup> «О чиншовомъ владѣніи» Жур. Гр. и Уг. пр. 1877 г. кн. V стр. 153.

<sup>2)</sup> «Замѣчанія по вопросу о чиншовомъ владѣніи» стр. 4.

<sup>3)</sup> Полн. Собр. Зак. 25 Іюня 1840 г. № 13591 п. 1.

дарственного Совѣта <sup>1)</sup> въ двухъ пунктахъ указываетъ, какъ слѣдуетъ совершать акты въ Западныхъ губерніяхъ, причемъ говорится лишь такимъ образомъ: «Въ Западныхъ губерніяхъ во владѣльческихъ *городахъ и мѣстечкахъ*» (п. I § 1); то же самое повторяется и въ § 2 п. I, а во II говорится: «объявить жителямъ *владѣльческихъ городов и мѣстечекъ* Западныхъ губерній, чтобы тѣ изъ нихъ, кои имѣютъ въ вышеупомянутыхъ городахъ и мѣстечкахъ во владѣніи своемъ»... Мы имѣли случай уже объяснить, что § 1 п. I этого Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственного Совѣта предусматриваетъ чиншевыя правоотношенія, а законъ, какъ оказывается, ихъ усматриваетъ лишь въ городахъ и мѣстечкахъ. Намъ не приходилось встрѣчать разрѣшенія этого вопроса въ кассационныхъ рѣшеніяхъ, такъ какъ Сенатъ никогда его не ставилъ, а признавалъ лишь за фактъ. Въ Одесской Судебной Палатѣ въ нѣсколькихъ рѣшеніяхъ этотъ вопросъ ставился прямо и вѣроятно получить скоро то или другое разрѣшеніе въ кассационной практикѣ, такъ какъ нѣсколько дѣлъ, гдѣ именно этотъ вопросъ былъ обслѣдованъ, обжалованы Сенату. Соображенія Палаты по этому вопросу крайне интересны, а потому мы ихъ и приводимъ здѣсь, при этомъ считаю нужнымъ замѣтить, что по всѣмъ почти дѣламъ они были почти одни и тѣ же.

«Что же касается земель, расположенныхъ внѣ городской или мѣстечковой округи и всецѣло относящихся къ пустопорожнимъ или фольварковымъ окрестностямъ помѣщичьихъ усадебъ, то по отношенію къ нимъ кардинальные законы 1768 г. (въ ст. XVIII) установили особый способъ имѣвительческаго пользованія, заключавшійся въ томъ: а) что лицо, получающее такое право на срокъ или наследственно, обязывалось предъ вотчинникомъ: либо вносить за это

<sup>1)</sup> Пол. Собр. Зак. 31 Мая 1852 г. № 26322. «О домашнихъ сдѣлкахъ въ некоторыхъ мѣстечкахъ Западныхъ губерній на переходѣ недвижимыхъ имѣній отъ одного лица къ другому».

условленную формальною записью ежегодную плату, либо отбывать ему какія либо услуги, кромѣ барщины. б) Что такой эфитевтъ, если онъ принадлежалъ къ числу заграничныхъ выходцевъ, по истеченіи трехлѣтняго пребыванія въ чужомъ имѣніи, прибрѣталъ права природнаго польскаго подданнаго; и в) что право на подобное пользованіе, если оно было законнымъ порядкомъ предоставлено, оставалось невышумимымъ, не касаясь впрочемъ устройства на той землѣ *пропинации* (питейнаго дохода), которая всегда и вездѣ составляла неприкосновенную собственность вотчинника имѣніи и могла быть отдаваема имъ въ аренду по особымъ записямъ (8 арт. VIII разд. Лит. Стат.). Въ дѣйствительности того, что чиншевое пользованіе чужою недвижимою допускатось прежними узаконеніями только въ мѣстечкахъ и владѣльческихъ городахъ и не могло распространяться на земли, не входившія въ ихъ округи, убѣждаютъ: съ одной стороны — самое изданіе приведенныхъ выше кардинальныхъ законовъ 1768 года, въ которыхъ, очевидно, не было бы никакой надобности, если бы чиншевое владѣніе, весьма немногимъ отличающееся отъ эфитевтическаго, въ одинаковой степени и вполне безпрепятственно могло быть учреждаемо помѣщиками и въ фольварковыхъ ихъ земляхъ, а съ другой — цѣль, руководившая литовскимъ правительствомъ при введеніи чиншеваго пользованія, которая, согласно § 8 арт. 29 разд. I Лит. Стат., состояла исключительно въ томъ, чтобы содѣйствовать упроченію благосостоянія помѣстнаго дворянскаго сословія и могла быть достигнута только умноженіемъ количества скученныхъ заселенныхъ мѣсть, дававшихъ вотчиннику, по самому устройству своему, не одинъ лишь чиншевой доходъ, но и всякіе иные допускатшіеся тогда сборы, какъ, на примѣръ, торговый, пропинаціонный, роговой, очковой и т. д. Эта же забота литовскаго законодательства о процвѣтаніи дворянъ-землевладѣльцевъ въ ущербъ прочимъ подданнымъ, простиравшаяся, какъ видно изъ 26 и 30 арт. III разд., 8 арт. VII

разд., 8 и 9 арт. VIII разд. и 27 арт. IX разд. Лит. Ст. и конституцій 1496 и 1635 годовъ, до того, что никто изъ другихъ сословій не имѣлъ возможности: ни прибрѣтать помѣщичьей земли въ собственность, ни даже пользоваться ею безъ дозволенія и согласія вотчинниковъ, выраженныхъ въ особо установленномъ для сего порядкѣ (41 арт. III разд. и 1 арт. VII разд.),—служить лучшимъ доказательствомъ и тому, что земли, внѣ городской и мѣстечковой округъ расположенныя, были совершенно свободны отъ дѣйствія обычая, о которомъ говорятъ § 8 арт. 29 разд. I Лит. Ст. и кассационныя рѣшенія 1877 г. за *ММ* 139—141 и который состоялъ въ заключеніи словесныхъ сдѣлокъ о чиншевомъ правѣ на землю, въ предѣлахъ городовъ и мѣстечекъ находившіяся.

Такимъ образомъ изъ всего вышеизложеннаго вытекаютъ слѣдующіе конечные выводы: 1) что чиншевое пользованіе по письменнымъ актамъ или словеснымъ договорамъ могло обнимать собою только земли, входящія въ составъ мѣстечекъ и владѣльческихъ городовъ съ ихъ округами. 2) Что для земель пустопорожнихъ или фольварковыхъ установленъ былъ въ 1768 г. особый видъ возмезднаго пользованія на эмпитевтическомъ правѣ, которое представлялось не иначе какъ формальною записью, совершенною по всѣмъ правиламъ конституціи 1588 г. 3) Что какъ тотъ, такъ и другой видъ пользованія могли распространяться по первоначальнымъ соглашениямъ лишь на тѣ земли, о которыхъ шла рѣчь при самомъ возникновеніи договора, такъ что всякое измѣненіе условій въ этомъ собственно смыслѣ требовало заключенія новой сдѣлки, при которой прежняя теряла уже всякое дѣйствительное для сторонъ значеніе; и 4) что удаленіе чиншевика или эмпитевта прежде срока условія съ занимаемой ими земли, а равно измѣненіе размѣра вносимой ими за сіе вотчиннику платы всецѣло зависѣли отъ Верховной Власти и, помимо ея, не могли быть дѣлаемы собственникомъ имѣнія».

Нѣсколько подобныхъ дѣлъ Одесской Судебной Палаты находится уже въ архивѣ на храненіи <sup>1)</sup>, стороны, такъ сказать, подчинились воззрѣніямъ Палаты. Но по нѣкоторымъ дѣламъ, какъ я замѣтилъ, принесены кассационныя жалобы. Какъ отнесется къ этому взгляду Сенатъ, покажетъ время. Но мы указываемъ на это лишь какъ на тѣ факты, которые представляетъ жизнь.

Строго говоря, мы не имѣемъ достаточно историческихъ данныхъ опровергнуть чиншевыя правоотношенія въ селахъ. Вѣрно однако только то, что первоначально, дѣйствительно, чиншевыя отношенія возникали въ городахъ и мѣстечкахъ. Сюда по преимуществу и первоначально приходили люди, желающіе селиться на чужихъ мѣстностяхъ. Но само собой понятно, что современемъ населившіе эти мѣста вольные люди начали идти за предѣлы города и мѣстечка и селиться въ селеніяхъ и деревняхъ. Это факты, которые отрицать едвали возможно. Способъ возникновенія чиншеваго права, какъ описываетъ г. *Абрамовъ* <sup>2)</sup>, вполне служитъ подтвержденіемъ того, что чиншевики были не только въ городахъ, мѣстечкахъ, но и селахъ <sup>3)</sup>.

<sup>1)</sup> Смотри дѣла VI стола Одесской Судебной Палаты.

<sup>2)</sup> Отечествен. Записки, книга XI за 1883 г. стр. 6.

<sup>3)</sup> Въ Декабрѣ мѣсяцѣ 1885 г. въ Одесской Судебной Палатѣ полученъ указъ Сената, гдѣ весьма подробно разсматривается этотъ вопросъ. Соображенія Сената весьма важны, а потому мы ихъ и приводимъ :

«Выраженное Судебною Палатою, по поводу настоящаго дѣла, сомнѣніе относительно самаго существованія чиншеваго права въ селеніяхъ юго-западнаго края вызвано, очевидно, тѣмъ обстоятельствомъ, что въ дѣйствовавшихъ тамъ законахъ польскихъ и литовскихъ не содержится какихъ либо опредѣленныхъ правилъ ни о существѣ вѣчно-чиншеваго права владѣнія, ни о порядкѣ его приобрѣтенія. Но, какъ уже указывалось и Прав. Сенатомъ, чиншевыя отношенія, независимо отъ привилегій, устанавливались въ силу договорнаго соглашенія между землевладѣльцами и поселянами, на основаніи обычаевъ, издавна дѣйствовавшихъ въ польскихъ и литовскихъ владѣніяхъ (рѣш. Сената

## VI. Чиншевыя правоотношенія, возникшія послѣ 1840 года.

Кассационный Департаментъ Сената, выясняя историческое происхожденіе чиншеваго права, не обмолвился однако ни единымъ словомъ въ отношеніи вопроса: *покро-  
вительствуется-ли нашимъ закономъ чиншевое пользованіе*

1877 г. №№ 109, 111 и др.). Обычай эти сложились преимущественно подъ вліяніемъ началъ тевтонскаго (нѣмецкаго) права, занесенныхъ въ предѣлы польскаго королевства иностранными поселенцами. Источники этого права, носившаго названія права магдебургскаго, саксонскаго, хелминскаго и т. п., не имѣли, сами по себѣ, силы закона, но въ виду ихъ примѣненія въ самой жизни, изъ нихъ дѣлались переводы и извлеченія на польскомъ языкѣ, въ равнообразныхъ редакціяхъ. Въ ряду ихъ особенною извѣстностью пользовалась книга, составленная въ 17 вѣкѣ, на основаніи началъ Магдебургскаго права, подъ названіемъ «Порядокъ» (пол. соб. зак. т. VI № 4319) и служившая самымъ распространеннымъ практическимъ руководствомъ, такъ что до послѣднихъ дней существованія Польши на нее ссылались, при рѣшеніи дѣлъ, суды польскіе, литовскіе и даже малороссійскіе. Изъ помѣщенныхъ въ этой книгѣ правилъ о наймѣ земель и чиншѣ, вошедшихъ также въ составъ особаго сборника, составленнаго въ 1743 г., по распоряженію правительства (ук. 28 Авг. 1728 г. П. С. З. т. VIII № 5324) подъ названіемъ «права, по которымъ судится малороссійскій народъ» (гл. XV), нельзя не усмотрѣть, что, кромѣ обыкновенныхъ формъ временнаго и зависимаго найма земли, признавалось и наследственно-чиншевое право пользованія, которое могло быть осуществлено наемщикомъ совершенно самостоятельно, какъ право вещное. Такое право называлось эмантевтическимъ, а указаніе на лежація въ его основѣ начала поземельныя встрѣчается, между прочимъ, и въ приводимомъ Судебною Палатою кардинальномъ законѣ 1708 г., именно въ словахъ: «эмантевтичь, какъ онъ описанъ въ правѣ» (тевтонскомъ) отчасти подъ вліяніемъ тѣхъ же поземельныхъ началъ, отчасти же независимо отъ нихъ, въ силу мѣстныхъ хозяйственныхъ условій, въ юго-западномъ краѣ издавна распространено было обыкновеніе, что, для привлеченія рабочихъ рукъ, на земли, или въ видѣ вознагражденія за прешніе труды, землевладѣльцы отдавали поселянамъ не только во временное и зависимое (праварное), но и въ потомственное и безповоротное владѣніе поля, сѣнокосы, или иныя угодья, подъ условіемъ платежа чинша, размѣръ коего устанавливался определенной суммою, или указаніемъ на обычай,—какъ видно, наприм., изъ множества частныхъ актовъ XVIII в., напечатанныхъ Высочайше учрежденною при



землю, возникшее послѣ обнародованія указа 25 Юля 1840 года о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ общихъ законовъ Имперіи?

Г. Змирловъ <sup>1)</sup>, разсмотрѣвъ статьи нашего дѣйствующаго законодательства въ отношеніи пользованія недвижимымъ имуществомъ (420, 1692, 1693, 1011, 514 ст. 1 ч. X т.), дѣлаетъ слѣдующее заключеніе: «Такимъ образомъ изъ этихъ указаній закона явствуетъ, что собственнику не дозволяется уступать на вѣчныя времена своего права владѣнія, пользованія и распоряженія съ оставленіемъ за собою и своими наслѣдниками одного права на оброкъ. Слѣдовательно, чиншевое пользованіе землею допущено на

Кіевскомъ, Волынскомъ и Подольскомъ Генералъ Губернаторъ комисією въ «Архивъ юго-западной Россіи» (ч. 6 т. II №№ 19, 104, 107, 128, 197 и др.). Прямые указанія на существованіе въ юго-западномъ краѣ чиншеваго права содержатся и во многихъ узаконеніяхъ, изданныхъ по присоединеніи означеннаго края къ Россіи: такъ, въ указѣ 1796 г. упоминается о «чиншевой шляхтѣ». (П. С. З. т. XXIII № 17469); въ указѣ 31 Окт. 1831 г., къ разряду осѣдлыхъ однодворцевъ причислены живущіе «на чиншѣ или оброкѣ» на земляхъ помѣщичьихъ (П. С. З. т. VI № 4869) и др.; а въ послѣдніе годы издавы и особыя правила судопроизводства по дѣламъ о вѣчно-чиншевомъ владѣніи (Собр. узак. 1878 г. № 158, 1882 г. № 444 и прилож. къ прим. ст. 1400 Уст. Гр. Суд. изд. 1883 г.). Изложенныя соображенія служатъ достаточнымъ основаніемъ въ устраненію указаннаго выше сомнѣнія, но, вмѣстѣ съ тѣмъ, приводятъ также къ заключенію, что, въ виду разнообразія самыхъ формъ земельныхъ отношеній въ западномъ краѣ Имперіи, право вѣчно-чиншеваго владѣнія не должно быть смѣшиваемо не только съ аграрнымъ правомъ, возникающихъ изъ договора срочнаго найма, какъ это указывалось и прежде Прав. Сенатомъ (рѣш. 1877 г. № 114 и др.), но и съ иными формами временнаго и поворотнаго пользованія землею, (possessionis precaria), несомнѣнно существовавшими въ Западномъ краѣ, тѣмъ болѣе, что самое названіе «чинша» свойственно не однимъ лишь тѣмъ правамъ, которыя въ упомянутыхъ правилахъ «о порядкѣ судопроизводства» именуются «вѣчно-чиншевыми».

<sup>1)</sup> Змирловъ. «Какимъ порядкомъ должны быть совершаемы акты о переуступкѣ чиншевыхъ правъ отъ одного лица къ другому»? Жур. Гр. и Угол. пр. 1881 г. кн. 3 стр. 85.

шимъ закономъ и законно только въ тѣхъ случаяхъ, когда оно возникло въ Западномъ краѣ, при дѣйстви польскихъ и литовскихъ законовъ; всякое же пользованіе землею на чиншовомъ правѣ, возникшее послѣ изданія и обнародованія Высочайшаго указа 25 Іюня 1840 года о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ, должно быть признано недействительнымъ и непокровительствуемымъ нашими законами».

Подобныя же мнѣнія высказали и гг. *Пицно* <sup>1)</sup>, *Малевскій* <sup>2)</sup>, *Абрамовъ* <sup>3)</sup> и *Авторы брошюры*: «по вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиновъ» <sup>4)</sup>.

Это мнѣніе вышеприведенныхъ писателей имѣетъ себѣ подтвержденіе и въ § 6 Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта <sup>5)</sup>, гдѣ прямо проведена мысль о недействительности актовъ, которые будутъ засвидѣтельствованы въ судахъ послѣ присоединенія края, хотя и по законамъ, прежде дѣйствовавшимъ въ присоединенномъ краѣ, но не допускаемымъ вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами. А такими актами являются именно договоры о чиншевыхъ правоотношеніяхъ. Не смотря на это, мы видимъ, что жизнь намъ представляетъ совершенно иное явленіе. Русскіе законы Свода не вдругъ могли проникнуть въ массу населенія и вытѣснить тѣ обычаи, на которыхъ держался тамошній строй жизни. Законы о невозможности безсрочной аренды и установленіе новыхъ чиншевыхъ правоотношеній оставались мертвою буквою,

<sup>1)</sup> «О чиншовомъ владѣніи» стр. 179.

<sup>2)</sup> *Малевскій*. «Къ вопросу о чиншовомъ правѣ». Жур. Гр. и Угол. пр. 1882 г., вѣ. 2 стр. 4.

<sup>3)</sup> *Абрамовъ*. Отеч. Записки стр. 6.

<sup>4)</sup> Брошюра «По вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиновъ», стр. 10 и 11.

<sup>5)</sup> Пол. Собр. Зак. 1846 г. Янв. 7, № 15597. «О разрѣшеніи недоумльній, встрѣченныхъ при исполненіи указа 25 Іюля 1840 г. о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ законовъ Имперіи».

и, вопреки прямому запрещенію закона, чиншевое право продолжало развиваться и число чиншевиковъ продолжало все болѣе и болѣе расти, причемъ эти отношенія установлялись какъ письменными, такъ и словесными сдѣлками.

Статистика представляетъ слѣдующія данныя:

|                                   | до 1840 г. | послѣ 1840 г. |
|-----------------------------------|------------|---------------|
| Въ Кіевской губ. было чиншевиковъ | 9768       | 5955          |
| › Волынской                       | › 6370     | › 5550        |
| › Подольской                      | › 11040    | › 4569        |

«Такимъ образомъ, говорятъ г. *Абрамовъ*<sup>1)</sup>, и послѣ 1840 года значительное число лицъ вступало съ землевладѣльцами въ сдѣлки на основаніи чиншевого права и становилось въ ряды чиншевиковъ. Между тѣмъ, благодаря тому обстоятельству, что законъ не признавалъ за этими новыми чиншевиками никакихъ правъ и разсматривалъ ихъ какъ простыхъ арендаторовъ, ихъ положеніе оказалось крайне печальнымъ. Землевладѣлецъ относился къ нимъ какъ къ чиншевикамъ лишь до той поры, пока чиншевики не осушали болотъ имѣнія, не расчищали лѣса, не превращали дивихъ земель въ прекрасные нивы и луга; а разъ это было сдѣлано, онъ предлагалъ чиншевикамъ или платить увеличенный чиншъ, сообразно съ увеличенною доходностью и цѣнностью имѣнія, или очистить земли. Чиншевики, будучи вполне увѣренными въ своихъ правахъ, понятное дѣло, не изъявляли согласія подчиниться предъявляемымъ имъ требованіямъ. Тогда землевладѣлецъ обращался къ суду съ просьбою о возстановленіи его нарушеннаго права владѣнія, и судъ, обязанный на основаніи закона разсматривать всѣхъ чиншевиковъ, явившихся послѣ 1840 года, какъ простыхъ арендаторовъ, которыхъ каждый землевладѣлецъ можетъ удалить изъ своего имѣнія, когда ему угодно, если между ними не заключено никакихъ письменныхъ условій, выдавалъ землевладѣльцу ис-

<sup>1)</sup> *Абрамовъ*. От. Зап. 1853 г. кн. XI стр. 7.

полнительные листы. Исполнительные листы приводились въ исполненіе обыкновенно силою, и чиншевики выселялись съ воздѣланной ими земли».

Ненормальность этихъ отношеній въ особенности усиливается съ 1861 года, этого великаго года въ исторіи русскаго землевладѣнія. Крестьянская реформа оказала, какъ показала жизнь, громадное вліяніе на чиншевыя правоотношенія. Вліяніе это на чиншевыя отношенія выразилось въ особенно рѣзкомъ проявленіи антагонизма между вотчинниками и чиншевиками, послѣдствіемъ котораго была масса судебныхъ чиншевыхъ дѣлъ<sup>1)</sup> и такія прискорбныя явленія, какъ выселеніе сотенъ душъ *Болковскихъ* чиншевиковъ<sup>2)</sup>. Казалось бы, что почва для образованія новыхъ чиншевыхъ отношеній при такихъ условіяхъ совершенно исчезла, и нельзя было и помышлять о возникновеніи чиншевыхъ отношеній послѣ 1861 года.

«Но факты и здѣсь указываютъ на явленіе совершенно противное: обычай пустилъ глубоко свои корни; обычное юридическое воззрѣніе продолжало существовать и чиншевыя отношенія продолжали нарождаться. «Такія отношенія, говоритъ авторъ брошюры, получившія свое начало въ тотъ періодъ, когда всѣ условія жизни становились препятствіемъ на пути ихъ образованія, когда ничто не могло способствовать этому образованію, а напротивъ того несло имъ, казалось, вѣрную смерть, имѣютъ наиболѣе правъ къ своему признанію, а стало быть и къ обращенію ихъ въ права собственности. Такъ: гр. Браницкій въ 1877 г. услужилъ по договору участокъ земли въ своемъ имѣніи, сел. Зубаряхъ Васильковскаго уѣзда,

<sup>1)</sup> Въ судебной практикѣ Одесской Судебной Палаты изъ 90 дѣлъ о чиншевикахъ, производившихся до 1 Іюня 1884 года 65 были такія, въ которыхъ чиншевики указывали на начало нарушенія ихъ правъ на 1861 годъ.

<sup>2)</sup> Вся эта исторія подробно разсказана у г. Абрамова стр. 8 и 9.

крестьянину Харитону Яхновскому на чиншевомъ правѣ. Неужели, спрашивается, этотъ послѣдній можетъ быть лишонъ своего сознательнаго ему отчужденнаго права и пріобрѣтеннагополнымъ убѣжденіемъ въ его значеніи и силѣ?

Какъ не печальны всѣ эти картины, но тѣмъ не менѣе судъ уже высказалъ свое безсиліе въ этомъ вопросѣ что либо нормировать. Да это собственно и не дѣло суда. Судъ можетъ лишь примѣнять законы, но не создавать и творить ихъ, когда ихъ нѣтъ. Здѣсь уже мѣсто законодательной власти придти на помощь тѣмъ правоотношеніямъ, которыхъ жизненность несомнѣнна, которыя постоянно себя даютъ чувствовать такими вопіющими процессами, обоюдно тяжелыми для тяжущихся сторонъ.

Сознаніе о ненормальности этихъ отношеній уже давно господствуютъ въ средѣ нашихъ государственныхъ людей; были попытки нормировать эти взаимныя отношенія и путемъ различныхъ административныхъ мѣръ, но всѣ попытки оказывались тщетными. Кіевскій Губернаторъ 29-го Апрѣля 1868 года циркулярно обратился къ мѣстной администраціи съ предложеніемъ склонить какъ владѣльцевъ, такъ и чиншевиковъ къ заключенію формальныхъ договоровъ, но эти мѣры не привели къ желанному успѣху <sup>1)</sup>. «И неудивительно, говоритъ *Малеескій*, договоры письменные на основаніи общихъ законовъ могли быть только срочные, и чиншевики не могли примириться даже съ мыслью, чтобы ихъ право на землю было ограничено предѣлами времени; съ другой стороны менѣе уступчивые собственники крѣпко стояли на почвѣ формальной легальности».

И такъ нѣтъ сомнѣнія послѣ всего сказаннаго, что положеніе чиншевиковъ послѣ 1840 года, какъ заключившихъ условія письменныя съ владѣльцами земли, такъ и поселившихся безъ всякихъ актовъ, договоровъ, на осно-

<sup>1)</sup> *Малеескій*. Журн. Гражд. и Угол. Пр. 1882 г. Кн. 2, стр. 5.

ваніи одного только взаимнаго согласія или доброй воли сторонъ, не могутъ имѣть никакой прочности, такъ какъ они не могутъ имѣть судебной защиты, какъ акты, совершенные вопреки правиламъ, установленнымъ въ законѣ о срочности аренды.

Но прежде, чѣмъ перейти къ послѣднему вопросу нашего изслѣдованія, мы находимъ нужнымъ остановиться на чиншевыхъ правоотношеніяхъ Новороссійскаго края, гдѣ они признаются по рѣшеніямъ Кассационнаго Департамента Сената.

### VII. О чиншевикахъ въ Новороссійскомъ край.

«Чиншевое пользованіе, говоритъ Кассационный Департаментъ Сената, въ томъ видѣ, какъ оно установилось съ давнихъ временъ въ городахъ и мѣстечкахъ Западныхъ губерній, существуетъ и въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ *Новороссійскаго края*». (Кас. Р. 1877 г. № 119; 1878 г. № 163, 1880 г. № 147).

Высказавъ это общее положеніе, Сенатъ не указываетъ ни закона, ни источника, откуда эти свѣдѣнія имъ заимствованы. Но тѣмъ не менѣе изъ дѣла *Эрдели* (№ 163 за 1878 г. и № 147 за 1880 г.) видно, что тѣ отношенія, которыя Сенатъ называетъ чиншевыми, существовали уже въ мѣстечкѣ Мостовомъ еще и 15 Мая 1821 г., въ доказательство чего и былъ представленъ документъ <sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Въ обстоятельствахъ дѣла по поводу этого документа мы читаемъ слѣдующее: начинается документъ 15 Мая 1821 г., такъ: *Владимиръ Эрдели, даю отъ себя отъ нынѣ впередъ, кто послѣ меня будетъ русскаго вѣроисповѣданія, вольнопромышленникамъ, желающимъ поселиться въ заселяемомъ мною м. Мостовомъ на слѣдующихъ правилахъ. Затѣмъ, въ документѣ слѣдуютъ условія въ 28 пунктахъ, заключающіяся въ томъ, между прочимъ, что всякій поселившійся въ м. Мостовомъ мѣщанинъ обязанъ имѣть свой собственный домъ, который составляетъ его собственность и по прошествіи пятилѣтней дѣлоты, чиншъ за при-*

Какъ возникло чиншевое правоотношеніе въ Новороссійскомъ краѣ, вообще мы не беремся сказать, но тѣмъ не менѣе изъ данныхъ, находящихся въ статьѣ г. Хмільницкаго <sup>1)</sup> «Экономическіе очерки Одесскаго уѣзда», мы можемъ заключить, что и здѣсь въ Новороссіи, подобно тому, какъ и въ Литвѣ, были однѣ и тѣже причины, вызвавшія появленіе чиншевиковъ.

«Исторія развитія чиншеваго владѣнія въ Одесскомъ уѣздѣ, говоритъ г. Хмільницкій, совершенно аналогична съ исторіей появленія чиншевиковъ въ Польшѣ и Литвѣ: по польскимъ законамъ, правомъ поземельной собственности пользовались только церковь да дворянство; поэтому, когда короли и магнаты въ интересахъ увеличенія доходовъ стали строить города и мѣстечки и приглашать туда разнаго рода промысловывъ и торговыхъ людей, то для привлеченія ихъ приходилось раздавать имъ земли, инымъ на условіи *срочныхъ оброковъ*, другимъ-же на условіи *вѣчною чинша*... Такимъ образомъ и возникъ классъ городскихъ и мѣстечковыхъ чиншевиковъ. Въ Одесскомъ уѣздѣ, гдѣ существуютъ только мѣстечковые чиншевики, послѣдніе возникли путемъ совершенно аналогичнымъ: такъ какъ поземельною собственностью во время крѣпостнаго права могло владѣть только дворянство, а въ помѣщичьихъ селеніяхъ чувствовалась нужда въ промысловыхъ и торговыхъ людяхъ, то дворянство начинаетъ привлекать въ свои помѣстья нужныхъ людей на условіяхъ *чиншеваго*

---

гдѣлежащій владѣльцу *зрунтъ*, на каковой есть постройка (п. 1) разкѣръ этой платы опредѣленъ во 2 п. такимъ образомъ: за заѣздный домъ въ годъ 25 руб. а отъ погреба, къ какому бы дому не принадлежалъ по 5 руб. со всякаго торгующаго въ лавкѣ особо по 10 р. и отъ простаго дома, не занимающагося никакою коммерціею по 5 р. Условіе это подписано Владиміромъ Эрдели.

<sup>1)</sup> «Южанинъ» 1885 г. № 34. Г. Хмільницкій сообщенные имъ факты основываетъ на изслѣдованіяхъ статистическаго отдѣленія Херсонской Губернскаго Земскаго Управы.

*владѣнія усадьбами.* Подобно тому, какъ въ Польшѣ, владѣніе это устанавливалось «привилеями» (привилегіями), такъ у насъ оно опредѣлялось особыми «кондиціями».

Изложенныя данныя о заселеніи Новороссійскаго края и образованіи мѣстечекъ, если такъ можно выразиться, являются голословными, такъ какъ мы не имѣемъ на это указаній въ источникахъ, но что именно такъ это было, то это не подлежитъ никакому сомнѣнію, такъ какъ начиная съ 1838 г. у насъ есть уже документальныя данныя для уясненія этого вопроса.

Генералъ-губернаторъ Новороссійскаго края и Бессарабской области вошелъ съ ходатайствомъ о дозволеніи каждому дворянину заводить въ вотчинахъ его мѣстечки и учреждать въ нихъ торги и ярмарки. Ходатайство это Губернаторъ мотивировалось тѣмъ, что такое разрѣшеніе, можетъ принести пользу, содѣйствуя къ большому развитію сельской промышленности и сбыту мѣстныхъ произведеній и не вредя по не близости разстояній промышленности городовъ.

Вслѣдствіе такого ходатайства 14 Ноября 1838 года послѣдовало Высочайше утвержд. мнѣніе Госуд. Совѣта «О дозволеніи учреждать мѣстечки въ помѣщичьихъ имѣніяхъ Новороссійскаго края и Бессарабской области <sup>1)</sup>».

Эти Высочайше утвержденныя правила и составили приложение къ 1 прим. ст. 219 т. IX. Нужно однако замѣтить здѣсь, что все приложение состоитъ изъ трехъ отдѣловъ: I. *Правила объ учрежденіи мѣстечекъ въ губерніяхъ Новороссійскихъ и области Бессарабской.* II. *Положеніе о взаимныхъ отношеніяхъ владѣльцевъ и жителей въ принадлежащихъ частнымъ людямъ и обществамъ, мѣстечкахъ и юродахъ Бессарабской области* и III. *Положеніе о взаимныхъ отношеніяхъ владѣльцевъ жителей принадлежащихъ имъ мѣстечекъ и юродовъ Бессарабской области, которые не за-*

<sup>1)</sup> Пол. Собр. Зак. 1838 г., № 11746.



ключали добровольныя о томъ условій. — Всѣ эти три отдѣла имѣютъ совершенно различные историческіе источники. Высочайше утвержд. мнѣніе 14 Ноября 1838 г. послужило основаніемъ лишь первому отдѣлу, тогда какъ отдѣлу II-му послужило основаніемъ Высочайше утвержд. положеніе того же заглавія, что и отдѣлу, изданный 1-го Іюня 1839 г. <sup>1)</sup>, а для III отдѣла послужило Высочайше утвержд. положеніе того же заглавія, что и изданное 21-го Ноября 1844 г. <sup>2)</sup>.

Вслѣдствіе того, что всѣ эти три положенія Государственнаго Совѣта составили одно приложеніе къ одному и тому же примѣчанію, и выходитъ, что многіе при разрѣшеніи вопросовъ о мѣстечкахъ въ Новороссійскомъ краѣ примѣняютъ правила, изложенныя въ положеніи II-мъ и III-мъ. Такъ, напримѣръ, сдѣлалъ это отвѣтчикъ по дѣлу Эрдели <sup>3)</sup>, ссылаясь на 5 п. III прил. къ 219 ст. т. IX зак. о сост. для опредѣленія размѣра чинша м. Мостовомъ (Анаѣевскаго уѣзда). Такъ поступаютъ и многіе другіе, имѣющіе дѣла о чиншевомъ владѣніи. *Побѣдоносцевъ* же прямо заявляетъ, что въ Бессарабіи и Новороссійскомъ краѣ подобныя затрудненія разрѣшены уже въ 1844 г. законодательнымъ порядкомъ и изданными правилами о владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ <sup>4)</sup>.

Но подобныя приемы и воззрѣнія положительно неправильны, такъ какъ нѣтъ никакого основанія распространить тѣ правила, которыя изложены въ двухъ положеніяхъ для Бессарабской области, и на Новороссійскій край. Это наше соображеніе, какъ нельзя лучше, можетъ быть подтверждено тѣми мотивами, которыми вызвано положе-

<sup>1)</sup> Пол. Соб. Зак. 1 Іюня 1839 г. № 12400.

<sup>2)</sup> Пол. Соб. Зак. 21 Нояб. 1844 г. № 18453.

<sup>3)</sup> Кассационныя рѣшенія 1880 года № 114.

<sup>4)</sup> *Побѣдоносцевъ*. Курсъ Гражд. Права, стр. 442.

ніе II; здѣсь сказано: «Для отвращенія споровъ и жалобъ, возникающихъ между владѣльцами и жителями городовъ и мѣстечекъ Бессарабской области отъ запутанности обоюдныхъ правъ, изъ грамотъ бывшихъ Молдавскихъ господарей и изъ мѣстныхъ обычаевъ выводимыхъ, представляется необходимымъ установить взаимныя ихъ отношенія на болѣе опредѣленное и твердое основаніе. Но, прежде рѣшительнаго о томъ постановленія, мы признали за благо, согласно мнѣнію Государств. Совѣта, предоставить упомянутымъ владѣльцамъ и жителямъ извѣстный срокъ, для добровольнаго между собою соглашенія, вслѣдствіе чего и поручено было Министерству Внутреннихъ Дѣлъ составить проектъ положенія о порядкѣ заключенія добровольныхъ въ семъ отношеніи условій и о предметахъ, которые должны входить въ составъ оныхъ».

Это вступленіе не можетъ не вызвать того убѣжденія, что положеніе 1 Іюня 1839 г., составляющее второе положеніе приложеній къ 219 ст., является результатомъ желанія нормировать тѣ правоотношенія, которыя существовали тамъ по обычаямъ той мѣстности. Кромѣ того это положеніе специально говоритъ лишь о Бессарабіи, и ни единымъ словомъ не упоминаетъ о Новороссійскомъ краѣ. Положеніе Госуд. Совѣта 21 Ноября 1844 г. <sup>1)</sup>, составляющее III положеніе въ приложеніи, имѣло цѣлью лишь дополнить узаконенія положенія 1 Іюня 1839 года правилами, непредусмотрѣнными тѣми законами.

И такъ единственный законъ, дающій намъ свѣдѣніе объ учрежденіи мѣстечекъ въ Новороссійскомъ краѣ это «Правила объ учрежденіи мѣстечекъ въ губерніяхъ Новороссійскихъ и области Бессарабской».

Эти правила состоятъ изъ 5 пунктовъ. Но для насъ имѣютъ значеніе только пункты 1-й и 2-й, которые

---

<sup>1)</sup> Пол. Соб. Зап. за № 18453.

до нѣкоторой степени касаются насъ занимающаго вопроса, т. е. указываютъ на способъ поселенія въ мѣстечкахъ, но тѣмъ не менѣе въ нихъ ничего нѣтъ о порядкѣ поселенія, на основаніи какихъ либо договоровъ и соглашеній, или кондицій.

А между тѣмъ не только до 1838 г., т. е. года изданія этого положенія, но и послѣ того мы встрѣчаемъ заселеніе мѣстечекъ въ Новороссійскомъ краѣ на основаніи кондицій. Вотъ содержаніе кондиціи мѣстечка *Покровскаго* Одесскаго уѣзда <sup>1)</sup>, совершенной въ 1853 г. и засвидѣтельствованной въ Одесскомъ Уѣздномъ Судѣ 10 Декабря того же года, со внесеніемъ въ книгу актовъ подъ № 67 <sup>2)</sup>; мы

<sup>1)</sup> Въ настоящее время это мѣстечко принадлежитъ г. Курису.

<sup>2)</sup> «Я, владѣлецъ... (такой-то), объявлю для всеобщаго свѣдѣнія, что въ м. Покровскомъ, состоящемъ въ Одесскомъ уѣздѣ, дозволяется водвориться на постоянное жительство всякаго племени и происхожденія свободнаго званія людямъ для торговой промышленности, законами каждому по званію его дозволенной,—на нижеслѣдующихъ условіяхъ, съ тѣмъ, что актъ сей, служа основаніемъ неприкосновенныхъ правъ каждому, поселившася въ м. Покровскомъ, для торговой промышленности, долженъ оставаться *на всегда* въ своей силѣ не измѣнимъ:

1) Всякій, кто пожелаетъ быть жителемъ м. Покровскаго, имѣетъ право поселиться въ ономъ и производить на свой счетъ постройку домовъ и другихъ зданій на отведенныхъ владѣльцемъ мѣстахъ.

2) Каждому поселенцу имѣетъ быть указано мѣсто для набивки камня на постройку и отведено мѣсто для сооруженія постройки безденежно.

3) Вся таковыя постройки должны быть произведены не иначе, какъ по планамъ, предварительно разсмотрѣннымъ и одобреннымъ владѣльцемъ.

4) Мѣста, отведенныя для постройки, должны быть мѣрою въ длину 20 саж. и въ ширину 15 саж.

5) Получившій таковыя мѣста вправе застраивать ихъ по собственному усмотрѣнію: домомъ, лавкою, погребомъ или оптовыми магазинами.

6) Произведенныя такимъ образомъ поселенцами постройки всѣ безъ изъятія составляютъ неотъемлемую ихъ собственность; а потому

приводимъ содержаніе этого договора въ томъ видѣ, какъ онъ помѣщенъ въ «*Матеріалахъ для оцѣнки земель Херсонской губерніи*» т. I ст. 53. Въ извлеченіи эти кондиціи помѣщены были въ «*Одесскомъ Листкѣ*» 1884 г. № 39 и «*Южанинѣ*» въ № 34 за 1884 г.

буде кто либо изъ нихъ пожелаетъ впоследствии выселиться, — вправѣ все построенное имъ продать, или инымъ образомъ переуступить кому и какъ заблагоразсудитъ по праву собственности.

7) Владѣлецъ, отвѣди мѣсто для застроенія, не можетъ требовать его себѣ обратно, развѣ въ томъ случаѣ, когда поселенецъ не будетъ производить на ономъ никакой постройки, или, выстроивъ, оставить въ забвеніи и придетъ она въ разрушеніе, — тогда владѣлецъ можетъ отвѣсти оное для застроенія другому поселенцу.

8) Поселявшіеся на семъ основаніи въ м. Покровскомъ пользуются въ ономъ правомъ промышленности, каждому по званію его закономъ дозволенной, какъ въ базарные, такъ и не въ базарные дни, но за такое право промышленности обязаны платить владѣльцу: кто будетъ производить продажу товаровъ въ лавкахъ господскихъ — по взаимному согласію въ цѣнѣ съ владѣльцемъ, а въ собственныхъ и на открытыхъ противъ оныхъ мѣстахъ — по 28 р. въ годъ; а кто будетъ занимать особо отведенныя мѣста на базарныхъ площадяхъ (безъ чего никому производить продажу не дозволяется и не дѣлать безъ дозволенія выставокъ), — обязанъ платить владѣльцу по взаимному согласію, смотря по роду торговли и занимаемому мѣсту въ торговые дни.

9) Въ домахъ и оптовыхъ магазинахъ и во двѣ оныхъ, т. е. не въ указанныхъ торговыхъ мѣстахъ, продажа всякихъ товаровъ и хлѣба раздробительно воспрещается всѣмъ и каждому, а дозволяется только складъ въ оныхъ товаровъ и прочихъ продуктовъ.

10) Право продажи смолы въ раздробь остается за владѣльцемъ, а потому хозяевамъ домовъ и вообще жильцамъ м. Покровскаго запрещается раздробительная продажа оной безъ особаго дозволенія на то владѣльца.

11) Всѣ поселенцы, получившіе для застроенія мѣста и застроеніе ихъ домами, погребами, лавками, магазинами, повитками и скотскими загонами, пользуются ими безъ всякаго платежа владѣльцу — пять летъ сряду, считая сей срокъ со дня отвѣда каждому мѣста и выдачи въ то же время владѣльцемъ открытаго листа.

Эти кондиціи, какъ я замѣтилъ, появились нѣсколько разъ въ печати и сопровождались тѣми или другими замѣчаніями; авторъ замѣтки: «*О мѣстечковомъ или усадеб-*

12) По истеченіи означеннаго пятилѣтняго льготнаго срока, поселенцы обязаны платить владѣльцу ежегодно: за мѣста подъ строениями, стоящими лицомъ къ базарнымъ площадямъ — по 10 р., не въ лицѣ базарныхъ площадей—7 р., а на заднихъ улицахъ по 4 р. въ годъ.

13) Пожилцы, неимѣющіе въ м. Покровскомъ своихъ домовъ и не занимающіеся въ ономъ торговлею, платятъ владѣльцу по три руб. сер. въ годъ.

14) Лица, торговлею занимающіеся, но не имѣющіи собственныхъ построекъ, въ м. Покровскомъ никакою льготою не пользуются, а платятъ владѣльцу за лавки и мѣста для торговли, ими занимаемыя, наравнѣ съ осѣдлыми жителями, какъ сказано выше въ 8 пунктѣ.

15) Въ погребахъ, устроенныхъ при домахъ, дозволяется продажа виноградныхъ винъ съ платежемъ владѣльцу при самомъ складѣ оныхъ отъ каждаго ведра вина иностраннаго по 60 к., а російскаго произведенія по 30 к.; если же такое вино будетъ привезено въ бутылкахъ, то также платится владѣльцу по расчету бутылокъ на ведро.

16) Затѣмъ всѣ прочіе напитки кль-то: горячее вино, фруктовые водки, наливки, настойки, ромъ, аракъ, медъ, пиво и портеръ, всѣмъ вообще жителямъ м. Покровскаго воспрещается; если кто въ продажѣ или подвозѣ сихъ напитковъ будетъ пойманъ, платитъ въ вознагражденіе владѣльцу за сдѣланный такимъ образомъ подрывъ по 10 р. за каждое ведро подвезенныхъ напитковъ, а если оныхъ будетъ конисковано менѣе ведра до одной чарки, то считается за ведро.

17) *Вѣсы и мѣры* для торговой потребности остаются въ распоряженіи и пользованіи владѣльца, и никто изъ таковыхъ для общественной потребности имѣть не вправе; дозволяется только торгующимъ имѣть вѣсы и мѣры для собственной потребности въ своихъ заведеніяхъ, но за вѣрностью и правильностью употребленія ихъ наблюдаетъ владѣлецъ.

18) Право продажи съветныхъ, печеныхъ, варенныхъ и иныхъ родомъ приготовленныхъ припасовъ не принадлежитъ къ свободной торговлѣ для жителей м. Покровскаго, но относится къ 8 пун сего акта.

19) Равно и право продажи для провѣжающихъ въ раздробъ сѣна, овса и ячменя оставляется за владѣльцемъ.

ныхъ чиншевикахъ<sup>1)</sup>», предпославъ извлеченію изъ этой кондичіи нѣсколько словъ о чиншевомъ владѣніи, предлагаетъ затѣмъ гг. членамъ Юридическаго Общества на разрѣшеніе слѣдующіе вопросы :

20) Продажа говядины дозволяется съ платежмъ владѣльцу на слѣдующемъ основаніи : за быка или яловку по одному руб. сер.; за барана или овцу, также козу по 30 к. с.; а за теленка или ягненка за перваго по 40 к., а за послѣдняго по 10 коп.; за привозную говядину порубленными частями платится съ пуда по 10 к.; но привозъ говядины изъ постороннихъ мѣстъ и раздробительная продажа оной въ м. Покровскомъ, впоследствии, по усмотрѣнію владѣльца, можетъ быть воспрещена, равно и предоставленіе права одному лицу, или опредѣленному числу лицу, битъ рогатый скотъ для довольствія жителей м. Покровскаго говядиною, также зависитъ отъ усмотрѣнія владѣльца.

21) Буде кто пожелаетъ устроить въ м. Покровскомъ какия либо фабрики или другія сему подобныя заведенія, то долженъ предварительно условиться съ владѣльцемъ.

22) Каждому владѣльцу дома дозволяется имѣть для своей необходимости, собственно ему принадлежащаго скота, такое количество, какое условится съ владѣльцемъ.

23) Всѣ вообще жители м. Покровскаго обязаны сохранять приличную чистоту въ домахъ своихъ и возлѣ оныхъ и заботиться о своевременной чисткѣ трубъ, а когда будетъ устроенъ владѣльцемъ съ пособіемъ общества пожарный инструментъ—содержать оный въ исправности, собирая на сей предметъ сумму изъ штрафовъ, законами дозволенныхъ съ виновныхъ, во время пожара для пособія неявившихся, которые, по общему согласію общества съ владѣльцемъ, могутъ быть опредѣлены по усмотрѣнію, въ нѣкоторыхъ случаяхъ—даже съ допустившихъ пожаръ.

24) Также всѣ жители вообще, и временно пребывающіе въ м. Покровскомъ, должны имѣть о званіи своемъ установленные письменные виды и безписемновидныхъ людей отнюдь не передерживать; въ противномъ случаѣ всякій за себя будетъ отвѣчать по законамъ.

25) Казенныя повинности, какъ-то : квартирный постоя и дачу подводъ должны безпрекословно отправлять всѣ безъ исключенія вольно живущіе въ м. Покровскомъ уравнительно съ крестьянами.

<sup>1)</sup> «Одесскій Листокъ» 1882 г. № 251.

1) Можно ли назвать подобное пользование — чиншевымъ владѣніемъ (на основаніи 6, 7 и 12 п. этого условія)?

2) Если это чиншевое владѣніе, то имѣлъ-ли право владѣлецъ выдавать, а Уѣздный Судъ утверждать подобныя условія, когда еще въ 1824 г. было издано постановленіе, въ которомъ наивысшій срокъ аренды недвижимаго имущества опредѣляется въ 12 лѣтъ (Св. Зак. ст. 1692)?

3) Если они не имѣли права, то какъ быть съ этими чиншевиками, платящими неизмѣнно, около 30 л., своей чиншъ?

4) Или можно признать ихъ чиншевниками, основываясь на слѣдующемъ рѣшеніи Прав. Сената отъ 19 Іюня 1857 г. № 570: «всѣ земли и вообще оброчныя статьи, принадлежащія въ собственность разнымъ вѣдомствамъ, но находящіяся въ пользованіи частныхъ лицъ на правахъ вѣчнаго чинша или кортомы, оставить въ пользованіи этихъ лицъ, на тѣхъ-же самыхъ основаніяхъ, какія присвоены имъ по первоначальнымъ документамъ»... или это рѣшеніе относится только къ западнымъ губерніямъ?

26) Если вольно живущій впадетъ въ уголовныя поступки, какъ-то: разбой, воровство, мошенничество, ябедничество и сему подобныя, то владѣлецъ, по собственному усмотрѣнію, *справъ удалить его изъ мѣстечка, какъ вреднаго и неужиточнаго* и запретить ему на всегда пребываніе въ ономъ; постройки-же, если таковыя будутъ имѣть, можетъ продать, или инымъ образомъ переуступить другому лицу *непринужденно*.

27) Если, съ умноженіемъ народонаселенія въ м. Покровскомъ представится необходимость въ назначеніи особаго постоянного чиновника отъ правительства для надзора за судебно-полицейскимъ порядкомъ въ мѣстечкѣ, то въ издержкахъ, потребныхъ на содержаніе его, должно участвовать цѣлое общество вольно живущихъ въ м. Покровскомъ общею раскладкою.

28) Всѣ прочія выгоды и права, снѣзъ актомъ жителямъ м. Покровскаго буквально не предоставленныя, какія въ настоящее время предвидѣть невозможно, а впоследствии съ развитіемъ торговой промышленности могутъ открыться, — принадлежать исключительно одному владѣльцу м. Покровскаго. Въ чемъ и влѣнусь».

5) Если же это чиншевики, то они должны пользоваться всеми правами чиншеваго владѣнія, въ особенности въ дѣлѣ торговли, основываясь на нижеоцѣдующемъ рѣшеніи Гражд. Кас. Деп. (Пр. Вѣсти. 1877 г. № 141): «положеніемъ 1 Января 1863 г. и 9 Февраля 1865 г. о пощинахъ за право торговли и др. промысловъ, прилож. къ ст. 464 уст. о пошл. т. V Св. Зак., продол. 1863 г. ст. 19, прод. 1868 г. ст. 18,<sup>7</sup> постановлено, что владѣльцы городовъ, мѣстечекъ и селеній не имѣютъ права облагать торговцевъ никакимъ сборомъ, собственно за право торговли».... «отсюда слѣдуетъ, что жители мѣстечекъ въ принадлежащихъ имъ на чиншевой землѣ строеніяхъ имѣютъ право производить торговлю на общемъ основаніи, не испрашивая на то дозволенія владѣльца мѣстечекъ»,—а между тѣмъ наши чиншевики платятъ за право торговли владѣльцу?

6) Наконецъ, можетъ ли чиншевое право, признаваемое въ западныхъ губерніяхъ русскими законами, въ силу его давности и обычности, можетъ-ли это исключительное право распространяться и на другія части государства?

Эти вопросы были предложены Юридическому Обществу еще въ 1882 году и теперь лишь приходится на нихъ дать отвѣтъ. Мы не будемъ останавливаться особенно долго на всѣхъ поставленныхъ авторомъ замѣтки вопросахъ, такъ какъ отвѣты на многіе изъ нихъ находятся въ предшествующихъ главахъ настоящаго сообщенія, но считаю нужнымъ лишь сказать, что кондичіи Новороссійскаго края отличаются и отъ того типа, который выработалъ Сенатъ въ теоріи чиншеваго права, а также что они ближе подходятъ къ тому типу, который дѣйствительно существовалъ въ Литвѣ и Польшѣ.

Здѣсь скорѣе можно видѣть (напримѣръ въ п.п. 7 и 26) слѣды Магдебургскаго права, чѣмъ въ теоріи, установленной Сенатомъ. Отвѣчая на вопросы автора замѣтки, мы считаемъ нужнымъ остановиться лишь на одномъ по-



слѣднемъ вопросѣ; причемъ насъ не можетъ не удивлять самое предложеніе такого вопроса. И въ самомъ дѣлѣ, въ силу какого права и въ силу какихъ соображеній возможно распространить мѣстный законъ или обычай на другую мѣстность. Если въ обыденной жизни это случается, мы это видимъ, то изъ этого не слѣдуетъ, чтобы онъ имѣлъ силу и значеніе акта, закономъ признаваемаго дѣйствительнымъ и терпимымъ. Нашъ законъ не знаетъ никакихъ чиншевиговъ въ Новороссійскомъ краѣ, онъ ихъ здѣсь не устанавливалъ. Заселеніе мѣстечекъ могло совершаться въ силу лишь закона 14 Ноября 1838 г., другихъ правилъ создаваемо на этотъ предметъ не было. И въ самомъ дѣлѣ, если-бы законодатель усмотрѣлъ что либо въ этомъ родѣ въ Новороссійскомъ краѣ, то ему ничего не стоило распространить и положеніе 1 Юня 1839 г. и 21 Ноября 1844 г. также и на Новороссійскій край. Вѣдь издапы же были правила 14 Ноября 1838 г. совмѣстно для Новороссійскаго края и Бессарабіи. Нѣтъ, видно законодатель хорошо видѣлъ разницу между Бессарабіей и Новороссіей, и что допустилъ и узаконилъ для одной мѣстности, того не разрѣшилъ для другой. Вотъ почему и не можетъ быть и рѣчи, по нашему мнѣнію, о какихъ либо чиншевикахъ въ Новороссійскомъ краѣ. Кѣмъ бы и когда бы они ни учреждались, даже не смотря на то, что эти кондичіи свидѣтельствовались въ Уѣздныхъ Судахъ, они не имѣютъ легальной почвы. Въ этомъ случаѣ слѣдуетъ помнить правило, изложенное въ § 6 Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государст. Совѣта 7 Января 1846 г.<sup>1)</sup>, гдѣ было прямо заявлено, что если послѣ 25 Юня 1840 г. будутъ судами мѣстными приняты акты къ сознанию *по недоразумѣнію*, то эти акты *не пріобрѣтаютъ* чрезъ сіе той силы, какую предоставляли имъ

<sup>1)</sup> Полн. Собр. Зак. 1846 г. № 19596.

прежде дѣйствовавшія мѣстныя узаконенія «Изъ сихъ актовъ недопускаемые вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами должны считаться *ничтожными*...».

Если законодатель для присоединеннаго края заявлялъ, что всякое засвидѣтельствованіе акта, соответствующаго обычаямъ и законамъ присоединеннаго края послѣ 1840 г., не могло этимъ актамъ дать силы, присвоенной имъ по прежнимъ узаконеніямъ, и что акты, недопускаемые вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами, должны считаться ничтожными, то тѣмъ менѣе можно призвать дѣйствительнымъ такой актъ для края, который никогда не присоединяли, а былъ постоянно русскою территоріею. Но помимо того, мы имѣли уже случай говорить, что акты о чиншовомъ владѣніи послѣ 1840 г., какъ противные общему закону о безсрочной арендѣ, должны быть признаны недѣйствительными для Западныхъ губерній, если же они таковыми должны быть тамъ, то тѣмъ болѣе они должны быть недѣйствительны въ Новороссійскомъ краѣ, гдѣ никакимъ закономъ они устанавливаемы никогда не были. Засвидѣтельствованіе же этихъ актовъ въ Уѣздныхъ Судахъ должно быть трактуемо какъ недоразумѣніе, которое никоимъ образомъ не можетъ акту придать силу и значеніе акта, законно совершеннаго.

Перехожу къ послѣднему вопросу, который собственно не долженъ былъ бы составлять область моего изслѣдованія, но приведенные факты и данныя невольно заставляютъ зайти и въ эту область, а именно: *что желательна сдѣлать съ чиншевыми правоотношеніями?* Необходимо-ли ихъ стереть съ лица земли, или же сохранить, какъ нѣчто полезное и желательное?

Этотъ вопросъ не столько юридическій, сколько экономическій и соціальный. Вотъ почему мы, не касаясь экономической стороны его и вообще не заходя въ глубь его, скажемъ здѣсь, что нашимъ законодательствомъ сдѣлано

уже, и какія мѣтнія существуетъ у насъ въ отношеніи вопроса объ урегулированіи чиншевыхъ правоотношеній.

### VIII, Что сдѣлать съ чиншевыми правоотношеніями?

Ненормальность положенія чиншевиковъ какъ городскихъ, такъ и мѣстечковыхъ къ своимъ владѣльцамъ, постоянные споры и раздоры не могли не вызвать различнаго рода мѣропріятій. Въ 1878 г. Августа 14 послѣдовалъ Указъ Сената по 1 му Департаменту, съ приложеніемъ временныхъ правилъ судопроизводства по дѣламъ о чиншевомъ правѣ владѣнія или пользованія недвижимыми имуществами въ 9-ти Западныхъ губерніяхъ<sup>1)</sup>, на основаніи котораго дѣла эти были изъяты ихъ подсудности мировой юстиціи. Затѣмъ 25 Мая 1882 г. изданы были особыя правила «О порядкѣ судопроизводства по дѣламъ о вѣчно-чиншевомъ правѣ владѣнія или пользованія недвижимыми имуществами въ Западныхъ губерніяхъ<sup>2)</sup>», которыя составляютъ прил. V прим. къ ст. 1400 Уст. Гр. Суд. Императора Александра II-го. Этими правилами установленъ особый порядокъ объявленія резолюцій Суда и Палаты, а равно объ освобожденіи участвующихъ въ этихъ дѣлахъ лицъ отъ взноса залога, определеннаго въ ст. 800 Уст. Гр. Суд.

Затѣмъ, мы видимъ, что правительство неоднократно составляетъ коммисіи для разрѣшенія вопроса объ устройствѣ быта чиншевиковъ. Въ 1868 г. была учреждена особая коммисія для составленія проекта устройства владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ, а затѣмъ была образована коммисія для устройства быта сельскихъ чиншевиковъ, со-

<sup>1)</sup> Собр. Узак. и расп. 1878 г. № 648, стр. 1005.

<sup>2)</sup> Собр. Узак. за 1882 г. № 444.

ставленная, подъ предсѣдательствомъ бывшаго Товарища Министра Внутреннихъ Дѣлъ Готовцева, изъ 15 членовъ, преимущественно землевладѣльцевъ Сѣверо-Западнаго и Юго-Западнаго края, съ цѣлью разработки и изысканія способъ разрѣшенія этого вопроса. Эта коммисія уже окончила свои занятія. Она пришла къ убѣжденію обратитъ чиншевое право на землю въ право полной поземельной собственности, т. е. освободитъ чиншевика отъ лежащаго на немъ обязательства ежегодной уплаты *чинша*.

Такой способъ разрѣшенія чиншевыхъ правоотношеній высказывался уже не разъ въ нашей литературѣ.

*Лихно*<sup>1)</sup> заявляетъ, что выкупъ чиншевыхъ участковъ посредствомъ капитализаціи чиншевой ренты — составляетъ единственный выходъ, котораго можно ждать и надѣяться для разрѣшенія вопроса о чиншевомъ владѣніи.

Тоже же самое высказалъ г. *Малеескій*<sup>2)</sup>. «Практическія затрудненія, возникающія по поводу неопредѣленности чиншевыхъ отношеній, могутъ быть устранены только законодательнымъ порядкомъ: или посредствомъ изданія закона о вѣчной арендѣ, или путемъ выкупа чиншевыхъ земель въ собственность чиншевиковъ. Первый изъ этихъ способовъ не искореняетъ совершенно зла; вѣчная рента, какъ особый видъ неполной собственности, чужда нашему законодательству и въ экономическомъ отношеніи представила бы такія же невыгоды, какъ и чиншевое владѣніе. Никакой билль, въ родѣ Ирландскаго, не рѣшитъ удовлетворительно вопроса. Выкупъ становится неизбежнымъ. Выкупная же операція можетъ совершиться только при матеріальномъ содѣйствіи правительства, такъ какъ чиншевики вообще люди крайне бѣдные и для своекошного выкупа у нихъ не найдется средствъ».

<sup>1)</sup> Журн. Гражд. и Угол. Права за 1877 г. книга V, стр. 180.

<sup>2)</sup> Журн. Гражд. и Угол. Права 1882 г. книга II, стр. 6.

Съ этимъ возрѣніемъ, что выкупъ есть единственная форма урегулированія правоотношеній чиншевиковъ, мы не можемъ согласиться.

Вопросъ о значеніи безсрочной аренды есть далеко вопросъ спорный, и не всѣ еще законодательства вполне отказались отъ этой формы найма, хотя новыя законодательства и предписываютъ заключеніе найма на определенное время, но мы видимъ, что нѣкоторые изъ нихъ знаютъ и безсрочный наемъ<sup>1)</sup>.

Вопросъ о преимуществѣ долгосрочныхъ наймовъ былъ поднятъ еще во время составленія Кодекса Наполеона, и по поводу его высказались весьма обстоятельныя сужденія. Со стороны сельско-хозяйственныхъ обществъ и съѣздовъ были сдѣланы предложенія о внесеніи въ Code civil предписанія объ обязательной отдачѣ въ наемъ на долгіе сроки.

Въ пользу долгосрочныхъ наймовъ указывали на то, что только при нихъ возможны капитальныя затраты на дренажъ, искусственное орошеніе, учрежденіе различныхъ сельско-хозяйственныхъ производствъ и проч., тѣмъ болѣе, что капиталъ, затраченный на улучшеніе земли, при арендѣ можетъ приносить болѣе доходъ, *нежели когда бы онъ былъ затраченъ на приобрѣтеніе собственности*. Кроме того, у всѣхъ на виду были большіе успѣхи, которые сдѣлало сельское хозяйство въ Шотландіи и Англіи, что приписывали введенію въ этихъ странахъ долгосрочныхъ наймовъ. Вслѣдствіе этихъ соображеній долгосрочные наймы были поощрены во Франціи закономъ 30 Мая 1835 г., которымъ разрѣшена отдача имущества общинныхъ и различныхъ общественныхъ и благотворительныхъ учрежденій на 18 л. безъ соблюденія особыхъ формальностей, но

---

<sup>1)</sup> См. Коршова «Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель» С. II. В. 1885 г.

съ тѣми же условіями, какъ при наймѣ государственныхъ земель. Расположеніе къ наймамъ до этого срока вѣлнчательно видно и въ законѣ 23 Марта 1855 г. Но, высказываясь въ пользу такого срока, какъ нормальнаго, Французское законодательство не признало его за maximum срока наймовъ между частными лицами. Code civil, какъ мы видѣли, ничего даже не говоритъ о такомъ maximum'ѣ но послѣдній былъ опредѣленъ закономъ 18/29 Декабря 1859 г. въ 99 лѣтъ. Этотъ законъ имѣлъ въ виду облегчить распознаніе найма и собственности и вытекающихъ изъ нихъ правъ и обязанностей, но, при такомъ долгомъ срокѣ, эта цѣль, какъ вѣжется, не всегда можетъ быть достигнута съ успѣхомъ. Поэтому большинство законодательствъ не дѣлаютъ и такого ограниченія, а предоставляютъ опредѣленіе времени найма единственно соглашенію сторонъ. Съ этой стороны мы не отрицаемъ того факта, что вѣчно-арендные договоры суть институты болѣе отживающіе, они не соотвѣтствуютъ уже большей части условіямъ жизни, а потому новое законодательство и стремится обратить ихъ въ собственность путемъ выкупа, о чемъ мы уже и говорили выше, приводя слова г. Умова <sup>1)</sup>. Но, тѣмъ не менѣе, нельзя не заявить, что институтъ вѣчнаго найма, безсрочной аренды можетъ быть очень полезенъ у насъ, гдѣ преобладаетъ еще крупное землевладѣніе.

Вотъ почему мы не можемъ не обратить особеннаго вниманія на тѣ разсужденія, которыя были сдѣланы въ Италіи, при обсужденіи вопроса объ эмфитевзисѣ. «Эти разсужденія, говоритъ г. Зарудный <sup>2)</sup>, и представленныя противъ этого договора возраженія, имѣютъ для насъ большое значеніе потому, что состояніе *поземельной собственности* въ

<sup>1)</sup> Умовъ «Договоръ найма имуществъ».

<sup>2)</sup> Итальянское Уложеніе ч. II стр. 115.

нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Италіи, не смотря на разность климатовъ, имѣеть много общаго съ состояніемъ поземельной собственности во многихъ губерніяхъ Россіи».

Приведенныя г. Заруднымъ пренія ясно доказываютъ пользу эфитевзиса, что и выражено было въ докладѣ Министра Юстиціи Вака, который поэтому поводу изложилъ: «Воспрещеніе эфитевзиса было бы нарушеніемъ свободы совершенія договоровъ, не противорѣчащихъ общественнымъ интересамъ. Съ этой точки зрѣнія эфитевзисъ болѣе всѣхъ договоровъ способствуетъ развитію земледѣлія. Эфитевзисъ отвергнуть Французскимъ кодексомъ единственно вслѣдствіе преувеличеннаго опасенія всего, что напоминала феодальныя права. Не смотря на это, практика и тамъ нерѣдко допускаеть существованіе этого договора: поэтому необходимо удержать этотъ договоръ, устранивъ изъ него все то, что истекаетъ изъ отжившихъ условій феодальнаго права. Съ этой цѣлью итальянское уложеніе установило выкупъ какъ временнаго, такъ и вѣчнаго эфитевзиснаго права на землю 1)».

Не тотъ ли страхъ и у нашихъ юристовъ, возражавшихъ противъ вѣчно-чиншеваго права, доходящій даже до того, что они не желаютъ видѣть и того, что у насъ въ законѣ существуетъ, какъ это дѣлаетъ г. Малевскій, отрицая безсрочное (вѣчное) пользованіе.

«Хотя договоръ эфитевзиса и не введенъ у насъ въ систему правилъ о договорахъ, вошедшихъ въ русскіе гражданскіе законы, говоритъ Зарудный 2), но онъ существовалъ у насъ искони подъ видомъ *безсрочною пользова- нія* государственныхъ крестьянъ казенною землею и отдачи оброчныхъ статей въ долгосрочное, безсрочное или безпереоброчное содержаніе».

1) Зарудный стр. 117—118.

2) Тамъ-же, стр. 115.

Приведа затѣмъ содержаніе 560 ст. 1 ч. X т. <sup>1)</sup>), Зарудный говорить: «слова эти составляютъ только указаніе на существованіе у насъ эмфитеутичнаго договора, который получилъ нѣкоторое развитіе въ уставахъ городского и сельскаго хозяйства (3 п. ст. 42 и 2—5 п. ст. 108 т. XII ч. II) и о казенныхъ оброчныхъ статьяяхъ (ст. 75—78 т. VIII ч. 1) и въ крестьянскихъ положеніяхъ 1861 г. (Выс. утв. 19 Февраля 1861 г. мнѣніе Государст. Совѣта объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду ст. 3—7)».

Въ другомъ мѣстѣ Зарудный <sup>2)</sup>), говоря объ эмфитеозисѣ или договорѣ долгосрочной аренды, говорить: «По нашимъ законамъ долгосрочное и безсрочное пользованіе не отнесено къ договорамъ и не вошло въ гражданскіе законы потому, можетъ быть, что оно разсматривалось въ видѣ административной мѣры объ отдачѣ казенныхъ земель въ оброчное содержаніе частнымъ лицамъ. Собственно какъ договоръ между частными лицами оно установлено у насъ въ первый разъ Высочайше утвержденнымъ 19 Февраля 1861 г. мнѣніемъ Государственнаго Совѣта объ отдачѣ помѣщичьихъ земель въ арендное содержаніе на срокъ до 36 лѣтъ. Почему на это мнѣніе и сдѣлана ссылка во 2-мъ примѣчаніи къ 1691 статьѣ т. X ч. 1. Зак. Гр. по продолженію 1863 года. Законы наши, установивъ 36 лѣтній срокъ такой аренды, этимъ самымъ не допускаютъ безсрочнаго эмфитеозиса, а потому не допускаетъ и выкупа эмфитеутичнаго права. Надобно замѣтить, что договоръ этотъ, подъ именемъ вѣчнаго чинша, существуетъ въ тѣхъ губерніяхъ, гдѣ прежде дѣйствовалъ Литовскій Статутъ, и даетъ, именно вслѣдствіе отсутствія права выкупа, поводъ къ запутаннымъ тяжбамъ. Необходимость у

<sup>1)</sup> Тамъ-же, стр. 115.

<sup>2)</sup> Тамъ-же, стр. 118.



насть этого договора доказывается словами закона, позволяющаго отдачу въ безсрочное пользованіе во 1-хъ, земель совершенно бесплодныхъ, каковы: моховыя болота, сыпучіе пески и т. п., на обработаніе и удобреніе коихъ нужно много времени и значительныя издержки, во 2-хъ, земель въ губерніяхъ и областяхъ Сибирскихъ, которыя изобилуютъ угодыми (уст. о гор. и сельск. хозяйст. т. XII ч. II ст. 108 пун. 3).

Мы замѣтили, что большинство высказываетъ мнѣніе, объ уничтоженіи чиншевыхъ отношеній путемъ выкупа, но едвали это основательно. Въ близкой аналогіи съ чиншевиками находились вольные люди. Въ отношеніи ихъ уже изданъ законъ о выкупѣ, но что же оказалось? Всѣ пришли къ убѣжденію, что «такъ какъ экономическое положеніе вольныхъ людей вѣрнѣе затруднительно, то слѣдуетъ опасаться, что большинство изъ нихъ просто будетъ лишено возможности воспользоваться своимъ правомъ, т. е. право выкупа участковъ; это же самое должно произойти и въ отношеніи чиншевиковъ. Забытые при крестьянской реформѣ, когда выкупъ могъ быть произведенъ по одной цѣнѣ, теперь же при увеличеніи цѣнности земли онъ будетъ уже другого размѣра. Размѣръ платы чинша во многихъ мѣстахъ Западныхъ губерній до того теперь низкъ, что не только не выражаетъ того дохода, который можно извлекать, но даже не покрываетъ тѣхъ повинностей, которыя собственникъ долженъ платить въ казну. Изъ дѣлъ судебныхъ видно: что чиншъ платится въ размѣрѣ 6 руб., тогда какъ помѣщикъ платитъ налога за ту землю казнѣ 11 руб. При такомъ существующемъ соотношеніи цѣны чинша къ доходности при выкупѣ имѣнія выйдетъ тягость для чиншевиковъ облагать ихъ большимъ платежемъ выкупа, чѣмъ чиншевая плата, и мало кто будетъ въ состояніи пойти на выкупъ.

«Но тѣмъ не менѣе, какъ заявляетъ г. *Абрамовъ*<sup>1)</sup> разрѣшеніе вопроса о вольныхъ людяхъ является прецедентомъ рѣшенія общаго вопроса о чиншевицахъ. Вслѣдствіе этого онъ находитъ нужнымъ войти въ разсмотрѣніе вопроса о томъ, что выгоднѣе и справедливѣе — уничтоженіе ли чиншевой формы владѣнія землей или закрѣпленіе ея законодательнымъ путемъ.

«Когда заходитъ рѣчь о чиншевицахъ, говоритъ г. *Абрамовъ*, то и люди, признающіе права чиншевицковъ, и стремящіеся отвергнуть эти права, одинаково стоятъ за уничтоженіе чиншевыхъ отношеній. Разница состоитъ только въ томъ, что первые желаютъ, чтобы чиншевики были вознаграждены за лишеніе своихъ правъ тѣмъ или другимъ способомъ, а вторые отвергаютъ всякую мысль о вознагражденіи. Но ни у кого не возникаетъ и вопроса о томъ, чѣмъ именно обуславливается необходимость уничтоженія чиншеваго права? Что въ немъ ужаснаго, что потребность въ его уничтоженіи является аксіомою, не требующею никакихъ доказательствъ?

«Правда, въ послѣдніе 30—40 лѣтъ представители чиншеваго права не получали ничего отъ обладанія своимъ правомъ, кромѣ горя. Но происходило это не вслѣдствіе какихъ либо особенно злостныхъ свойствъ самаго чиншеваго права, а, какъ мы видѣли, именно въ силу отсутствія признанія этого права закономъ и открывающейся отсюда возможности злоупотребленій. Разъ законъ гарантируетъ существованіе чиншеваго права и возстановитъ его въ тѣхъ случаяхъ, гдѣ оно нарушено, бѣдствія чиншевицковъ исчезнутъ.

«Разсматривая вопросъ съ точки зрѣнія общегосударственной пользы, мы не знаемъ, почему институтъ чиншеваго права могъ бы не заслуживать законодательнаго

<sup>1)</sup> *Абрамовъ*. Отечество. Записки, стр. 17.

признанія. У насъ есть громадная масса неудобныхъ земель, принадлежащихъ частнымъ собственникамъ и казнѣ, разрабатывать которыя считается убыточнымъ. Арендовать подобныя земли тоже не находится охотниковъ. И вотъ огромныя пространства лежатъ пустыми и пропадаютъ даромъ, служа нерѣдко источникомъ важнѣйшихъ общественныхъ бѣдствій (наприм., болота, съ ихъ зловонными испареніями). Между тѣмъ на чиншевомъ правѣ, т. е. при раздѣленіи права собственности между землевладѣльцемъ и сѣмщикомъ, такія, теперь нигуда негодныя, земли были бы вѣроятно разобраны и разработаны. Примѣромъ въ этомъ случаѣ можетъ служить Волынская губернія, гдѣ послѣ 1861 г. громадное количество болотъ было разобрано на чиншевомъ правѣ и превращено въ богатѣйшія нивы и луга. Здѣсь образовалась даже особая поговорка, которую употребляютъ относительно нигуда негодныхъ земель: «это такая земля, что хорошо отдать ее подъ нѣмецъ», такъ какъ нѣмцы селились на чиншевомъ правѣ. Къ сожалѣнію, какъ мы видѣли выше, эти новые чиншевики были выгнаны съ занятыхъ ими земель послѣ того, какъ они сдѣлали ихъ обработанными. Понятное дѣло, что такой фактъ можетъ отбить надолго охоту брать невоздѣланныя земли, безъ обезпеченія права постояннаго пользованія ими.

«Наконецъ, институтъ чиншеваго владѣнія можетъ имѣть еще болѣе широкое значеніе; онъ можетъ явиться наиболѣе спокойнымъ средствомъ для рѣшенія нѣкоторыхъ частныхъ великаго соціальнаго вопроса. Переходъ частныхъ земель въ чиншевыя можетъ служить ступеню для превращенія безземельныхъ пролетаріевъ, которыхъ у насъ теперь уже очень и очень много, въ собственниковъ-земледѣльцевъ. Государственные дѣятели даже такой страны крупнаго землевладѣнія, какъ Англія, сознали важное значеніе раздѣленія права собственности между разными ли-

цами и его важную будущую роль, что доказали пѣлымъ рядомъ мѣръ, примѣненныхъ пока въ Ирландіи, въ томъ числѣ, между прочимъ, и распространеніемъ ульстерскаго обычая на всю Ирландію».

«Намъ кажется<sup>1)</sup>, что вопросъ о прекращеніи существующей нынѣ зависимости владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ отъ частныхъ лицъ долженъ быть рѣшенъ законодательнымъ порядкомъ. И сдѣлать это вовсе не такъ трудно.

«Общій вопросъ о прекращеніи ненормальныхъ отношеній владѣльческихъ поселеній къ владѣльцамъ распадается на два болѣе частныхъ вопроса: на вопросъ о нормированіи поземельныхъ отношеній населенія къ владѣльцамъ и вопросъ о разнаго рода сбора, собираемыхъ владѣльцами въ свою пользу.

«Въ поземельномъ отношеніи городскіе и мѣстечковые чиншевики ничѣмъ не отличаются отъ сельскихъ чиншевиговъ, и къ нимъ должно быть примѣнено общее рѣшеніе чиншеваго вопроса. Выкупу здѣсь можетъ подлежать не земля, на которую чиншевики уже приобрѣли право собственности, хотя и ограниченное, а лишь самый платимый чиншъ. При этомъ, въ виду того, что во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ были слишкомъ часты случаи произвольнаго увеличенія чиншей, необходимо, прежде опредѣленія цифры выкупа, очистить чиншевыя платежи отъ излишнихъ наростовъ и свести ихъ къ первоначальной нормѣ. Если же будетъ признано возможнымъ закрѣпить законодательнымъ порядкомъ существованіе чиншеваго владѣнія и гарантировать его отъ злоупотребленій и нарушеній—*что было бы самымъ рациональнымъ рѣшеніемъ чиншеваго вопроса—не можетъ быть никакихъ препятствій* примѣнить это рѣшеніе вопроса и къ городскому и мѣстечковому чиншевому владѣнію.

«Что же касается разнообразныхъ сборовъ, взимаемыхъ съ населенія владѣльцами и имѣющими характеръ

<sup>1)</sup> Абрамовъ, тамъ же стр. 25.

и всѣ признаки *малоюгов*, то они должны быть безусловно уничтожены и притомъ безъ всякаго вознагражденія владѣльцамъ. Такъ именно этотъ вопросъ рѣшенъ въ предѣлахъ Царства Польскаго и такое рѣшеніе его является самымъ справедливымъ. Въ самомъ дѣлѣ, право взимать налоги составляетъ прерогативу государственной власти. Если въ бывшей Польшѣ, при слабости государственной власти, эту прерогативу захватывали въ свою пользу частныя лица, то изъ этого еще не слѣдуетъ, чтобы подобный же порядокъ вещей долженъ сохраняться и съ переходомъ Западнаго края подъ власть русскаго правительства. Русская власть несетъ въ Западномъ краѣ всѣ обязанности государственной власти—должны же ей принадлежать и всѣ ея права. Передача прерогативъ власти въ частныя руки совершенно противна всему строю нашей жизни. Къ тому же, право владѣльцевъ собирать налоги съ населенія городовъ и мѣстечекъ сохраняется не въ силу передачи имъ этого права государственною властью, такъ какъ обитатель владѣльческихъ поселеній, рядомъ съ налогами въ пользу владѣльцевъ, платитъ и общіе государственные налоги. Уничтоженіе сборовъ въ пользу владѣльцевъ будетъ, поэтому, только возстановленіемъ нарушенной справедливости, и владѣльцы должны довольствоваться тѣмъ, что они много лѣтъ получали громадныя доходы совершенно неправильно.

Подобное разрѣшеніе вопроса объ устройствѣ чиншевиговъ вполнѣ, по нашему, возможно, оно устранило бы ту массу вопросовъ и недоразумѣній, на которые невольно натолкнутся при разрѣшеніи его въ противоположномъ смыслѣ.

И въ самомъ дѣлѣ, кто будётъ имѣть права на выкупъ? Уже и теперь, по поводу этого вопроса, существуютъ различныя мнѣнія: одни говорятъ, что всѣ чиншевики должны быть пущены на выкупъ<sup>1)</sup>, но другіе держатся

<sup>1)</sup> См. «Объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиговъ» стр. 10 и сл.

того мнѣнія, что право на выкупъ должны имѣть всѣ чиншевики до 1840 г., будутъ ли ихъ права основаны на актахъ, или безъ актовъ, равно должны имѣть право на выкупъ и такіе, которые поселились на чиншевомъ правѣ послѣ 1840 г. на основаніи актовъ.

Но мы видѣли, что можно и иначе относиться къ чиншевикамъ, можно и должно считать чиншевиками лишь тѣхъ, которыхъ права основаны на актахъ, заключенныхъ до 1840 г., а всѣ остальные—это не чиншевики, гдѣ томъ смыслѣ, какъ они были въ Западныхъ губерніяхъ. Что же, спрашивается, будетъ тогда дѣлать почти 95% такъ называемыхъ чиншепиковъ? Неужели признать остальную массу 95% вполне безправной только потому, что о ней умалчиваетъ положительное законодательство <sup>1)</sup>? Да они должны будутъ остаться безъ ничего, будучи на почвѣ закона, такъ какъ ихъ права законъ не признаетъ. А что изъ этого можетъ выйти? Не лучше ли ужь узаконить этотъ институтъ. Это тѣмъ болѣе будетъ легко для насъ сдѣлать, такъ какъ для урегулированія этихъ правоотношеній намъ не захвѣтъ идти куда либо въ сторону справляться съ какими либо иностранными законодательствами, а достаточно взять Сводъ Огзейскихъ Узаконеній и приложение къ примѣч. 1 ст. 219 т. IX Св. Зак. о сост.

Въ Огзейскихъ законахъ мы находимъ рядъ такихъ постановленій, которыя весьма близко подходятъ къ чиншевымъ правоотношеніямъ. Это сближеніе весьма удачно сдѣлалъ г. Линевицъ въ ст. «О чиншевомъ правѣ» <sup>2)</sup>, причемъ онъ даже указываетъ, что въ этихъ законахъ Огзейскаго края нужно искать уясненія смысла чиншеваго правоотношенія. При установленіи этихъ правилъ, какъ мы сказали, можетъ послужить и Положеніе, составляющее приложение къ примѣч. 1 ст. 219 т. IX.

<sup>1)</sup> Смотри тамъ-же стр. 13.

<sup>2)</sup> Судбный Вѣстникъ, 1876 г., № 109.

Изданіемъ правилъ, гдѣ ясно и точно было бы опредѣлено чиншевое правоотношеніе, наше законодательство удовлетворило бы одной изъ существенныхъ потребностей жизни и предупредило бы нарастающій и безъ того уже существующій у насъ безземельный пролетаріатъ.

Наличность же большихъ земельныхъ пространствъ, требующихъ заселенія, не требуетъ доказательствъ. Покровительство нашимъ правительствомъ колонизаціи, переселенія по его инициативѣ служатъ наилучшимъ доказательствомъ, насколько чиншевое владѣніе могло бы принести пользу нашему отечеству.

Подводя итоги сказанному, я прихожу къ слѣдующимъ положеніямъ:

I. Попытки охарактеризовать теорію Сената о чиншевомъ правѣ оказываются тщетными, такъ какъ теорія эта не подходитъ ни подъ одинъ изъ типовъ юридическихъ правоотношеній, извѣстныхъ юриспруденціи.

II. Теорія чиншевыхъ правоотношеній, выставленная Кассационнымъ Сенатомъ, далеко не представляетъ собою чего либо вполне доказаннаго и правильнаго.

III. Исторія возникновенія чиншевыхъ правоотношеній въ Юго-западномъ краѣ показываетъ, что владѣніе чиншеви-комъ землею было владѣніемъ изъ милости, а потому, въ силу уже этого одного обстоятельства, это владѣніе не могло быть вѣчнымъ и не имѣло характера вещнаго права.

IV. Обязательственныя отношенія, лежившія въ основу чиншевыхъ правоотношеній, порождали лишь искъ личнаго, а не вещнаго свойства. Вотъ причина, почему устраняемый отъ пользованія землею чиншевикъ не имѣлъ права требовать присужденія ему участка земли, а лишь вознагражденія за понесенные убытки.

V. Указъ 25 Іюня 1840 года имѣлъ въ виду распростра-нить на присоединяемый край (западныхъ губерній) общіе законы Россійской Имперіи, а потому ему и нельзя придавать

значенія закона, имѣшаго цѣлью сохранить въ присоединенномъ краѣ законы и обычаевъ, дѣйствовавшихъ въ краѣ до присоединенія.

VI. Въ силу 4 п. Указа 25 Юня 1840 года лишь тѣ чиншевыя правоотношенія должны быть признаваемы легальными, которыя основаны на актахъ и документахъ.

VII. Словесные договоры о чиншевомъ владѣнн, хотя и существовали въ присоединенномъ краѣ въ силу обычаевъ, но не имѣли судебной защиты, а потому эти договоры не должны пользоваться защитой и послѣ присоединенія краѣ.

VIII. Доказательствомъ существованія чиншевыхъ правоотношеній могутъ быть лишь письменные акты, а потому свидѣтельскія показанія и дознанія чрезъ околныхъ людей не должны въ этихъ дѣлахъ играть первенствующей роли.

IX. Чиншевыя правоотношенія не могутъ быть по нашему законодательству устанавливаемы путемъ давностнаго владѣнн, но утрата чиншеваго пользованія для чиншевика вполне возможна, и судебная практика представляетъ рядъ тому примѣровъ.

X. Теорія Кассационнаго Департамента Сената о неизмѣняемости чинша, а равно о невозможности удаленія чиншевика въслѣдствіе неплатежа чинша противорѣчитъ историческимъ даннымъ, судебной практикѣ, а также и нашему законодательству.

XI. Измѣненіе чинша происходило, или по личному усмотрѣнню собственника земли, или при наличности извѣстныхъ обстоятельствъ, дававшихъ право на его увеличеніе.

XII. Неуплата своевременно чинша давала право собственнику удалить чиншевика отъ пользованія землею.

XIII. Положеніе Сената о возможности перемены чиншеваго участка, этою главною условія договора (предмета), служившаго доказательствомъ несостоятельности теоріи о вѣчномъ характерѣ чиншевыхъ правоотношеній и служитъ пре-



красной характеристикой этих правоотношений, как личную доювора.

XIV. Применение Сенатом к правоотношениям чиншевым законам позднейших, в отношении права их пользоваться выгодами из занимаемого ими участка, каковыми образом доказывает несостоятельность теории Сената о сохранении чиншевых правоотношений в их первобытном состоянии, ибо если допустить применение новых законов в этом отношении, то нельзя их не применять и в отношении других чиншевых правоотношений, чего однако Сенат не делает.

XV. Вопрос, может ли быть учреждено чиншевое владение в селах и деревнях, до крайности не выяснен, а потому и представляется спорным в судебной практике.

XVI. Чиншевые правоотношения, возникшие после 1840 года, не имеют никакой законной силы юридического правоотношения и вполне противоречат законам Империи.

XVII. Чиншевые правоотношения, существующая в Новороссійскомъ краѣ, есть фактическое состояніе, не имющее ровно никакого основанія ни историческаго, ни юридическаго, т. е. это правоотношеніе в Новороссійскомъ краѣ не было вызвано тѣми историческими событіями, которыя были в Юго-западномъ краѣ, а заимствованы исключительно в интересах хозяйственнаго благосостоянія.

XVIII. Фактическая жизнь чиншевых правоотношений и условия экономической строя нашей страны должны привести к несомнительному убеждению о сохранении чиншевых правоотношений, причем эти отношения должны быть нормированы нашим законодательством.

XIX. Господствующее мнѣніе о необходимости изъ чиншевицков образоватъ поземельныхъ собственниковъ при проведеніи его въ жизнь явится бременемъ обоимъ какъ для

землевладельцев, так и чиншевиков, которое положительно не искупитъ тѣхъ неудобствъ, которыя имѣютъ въ виду уничтожить этой мѣрой.

XX. Дальнѣйшее отсутствіе узаконеній въ нашемъ правѣ для разрѣшенія чиншевыхъ правоотношеній одинаково неблагоприятно отражается какъ на интересахъ чиншевиковъ, такъ и владельцев.