В. В. Святловскій.

Приватъ-доцентъ Императорскаго С.-Петербургскаго Университета.

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОСЪ

СЪ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРѢНІЯ.

Выпускъ II.

Городъ и государство.

Приложенія: программы, уставы, законы и проч.

Б[illegible]
СОЦИАЛ[illegible]
АКАДЕМІИ

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
Тип. М. П. С. (Т-ва П. Н. Кушнеревъ и К°), Фонтанка, 117.
1904.

В. В. Святловскій.

Приватъ-доцентъ Императорскаго С.-Петербургскаго Университета.

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОСЪ

СЪ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРѢНІЯ.

Выпускъ II.

Городъ и государство.

Приложенія: программы, уставы, законы и проч.

БИБЛІОТЕКА

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
1904

По опредѣленію юридическаго факультета Императорскаго С.-Петербургскаго университета печатать разрѣшается. 2 апрѣля 1902 г.

Деканъ *Д. Гриммъ.*

Типографія Министерства Путей Сообщенія
(Т-ва И. Н. Кушнеревъ и К°), Фонтанка, 117.

СОДЕРЖАНІЕ.

стр.

Предисловіе. . . . . I—VIII

Городъ и государство.

Глава I. Происхожденіе современнаго города . . . 1—12

Глава II. Общественныя тенденціи современнаго города I. Квартиронаниматель, II. Пресса: III. Муниципальный соціализмъ, IV. Домовладѣльцы и ихъ союзы. . . . 12—27

Глава III Городскіе пути сообщенія, какъ средство децентрализаціи населенія . . . 27—60

Глава IV. Общая жилищная политика городовъ . . . 61—71

Глава V. Организація обложенія въ интересахъ жилищнаго дѣла. . . . . 71—108

Глава VI. Государственное вмѣшательство. Общественныя стремленія въ этомъ направленіи Законодательная дѣятельность нѣкоторыхъ государствъ Европы . . . 108—116

ПРИЛОЖЕНІЕ I.

Городъ и домостроительныя общества.

1. Мюнхенское домостроительное Общество.

1. Общая программа. 1

2. Уставъ. 3

2 Брюссельское анонимное Общество по устройству жилищъ для рабочихъ

1. Уставъ. 14

3. Женевская кооперативная ассоціація недвижимостей.

1 Уставъ. 26

4 Строительный уставъ города Маннгейма 35

ПРИЛОЖЕНІЕ II.

Жилищное законодательство главнѣйшихъ европейскихъ странъ.

стр.

I Франція

1. Законъ 30 ноября 1894 г относительно устройства дешевыхъ жилищъ 69

II Германія

1 Законопроектъ объ инспекціи жилищъ, выработанный ферейномъ Reichs-Wohnungsgesetz въ 1901 г . . 76

2 Гессенскій законъ 1 іюля 1893 г . 80

3. Гамбургскій законъ о надзорѣ за жилищами 8 іюня 1898 года 81

4 Эльзасъ-Лотарингскій законъ объ улучшеніи санитарныхъ условій въ нездоровыхъ жилищахъ . 89

5. Баденскіе законы о жилищѣ 92

6. Прусскіе законы о жилищѣ . . 93

7 Дюссельдорфское полицейское распоряженіе 1898 г. о качествѣ жилищъ и о пользованіи ими 94

8. Вюртембергскіе законы о жилищѣ 96

9. Саксонскій законъ о строительныхъ планахъ и правилахъ. 97

10 Лейпцигскій регламентъ о сдачѣ жилищъ частями 18 декабря 1896 г. 100

11 Жилищный уставъ для города Дрездена 25 января 1899 года 102

12 Дюссельдорфская инструкція для выполненія устава жилищной полиціи 1899 г 108

То же для г. Эссена. 111

13. Баварскій жилищный законъ 14 февраля 1901 г. . . 112

III Австрія.

1. Австрійскій законъ 9 февраля 1892 г. о льготахъ для новыхъ построекъ съ жилищами для рабочихъ 114

Настоящій выпускъ, по счету второй. появляется позднѣе выпусковъ: перваго, содержащаго общую постановку вопроса, четвертаго, въ которомъ излагаются жилищныя условія въ Россіи и попытки ихъ реформы и пятаго, гдѣ собраны нѣкоторые матеріалы второстепеннаго значенія. Такое замедленіе является слѣдствіемъ двоякаго рода причинъ: во-первыхъ, общихъ, связанныхъ съ характеромъ разбираемаго вопроса, во-вторыхъ—частныхъ, зависящихъ отъ мотивовъ чисто личнаго свойства.

Къ числу причинъ перваго рода необходимо отнести какъ тотъ изумительный ростъ научной и литературной разработки, такъ и частной, общественной и государственной иниціативы и дѣятельности, который наблюдается теперь въ сферѣ жилищнаго вопроса на Западѣ. Время выдвинуло этотъ вопросъ на высоту первоклассной проблемы. Новыя изслѣдованія и анкеты, многолюдные конгрессы и съѣзды, устраиваемые многочисленными обществами, занятыми или теоретической разработкою или практическимъ разрѣшеніемъ жилищнаго вопроса, новыя городскія постановленія и законодательные акты, часто весьма серьезнаго значенія,—все это наполняетъ собою прессу, какъ общую, такъ и спеціальную, волнуетъ муниципальныя собранія и парламентскія засѣданія. Жилищный вопросъ, такимъ обра-

зомъ, является однимъ изъ наиболѣе важныхъ и животрепещущихъ вопросовъ дня, однимъ изъ наиболѣе настоятельныхъ вопросовъ современной науки о благополучномъ устроеніи общества, дѣйствительнымъ „краеугольнымъ камнемъ соціальной проблемы“, какъ выразился французъ Шикэ объ этомъ вопросѣ.

Быстро развиваясь и расширяясь, жилищный вопросъ разрастается на нашихъ глазахъ до размѣровъ отдѣльной отрасли науки, особой главы прикладной политической экономіи. Скорый темпъ развитія и расширенія этого вопроса и тѣснѣйшая связь съ жизнью, съ одной стороны, дѣлаетъ непригоднымъ сегодня то, что было новымъ вчера, съ другой—требуетъ все болѣе усиленнаго напряженія, наблюденія и необходимости постоянно быть въ курсѣ этого дѣла. Послѣднее же совершенно немыслимо безъ ознакомленія съ дѣломъ на мѣстѣ, у первоисточника.

Вотъ почему, стремясь зарегистрировать и объединить все болѣе важное въ этой области, я нашелъ необходимымъ вновь провѣрить мнѣнія и наблюденія, какъ сдѣланныя въ прежніе годы, такъ равно и почерпнутыя изъ спеціальной литературы вопроса.

Та часть этого труда, которая входитъ въ настоящій выпускъ, была уже совершенно закончена къ веснѣ 1902 года, когда лѣтомъ того же года мною была предпринята поѣздка за границу съ цѣлью ознакомленія съ новостями по жилищному вопросу. Оказалось, что та дѣятельность, въ особенности городскихъ муниципалитетовъ, которая имѣется въ спеціальной литературѣ, уже устарѣла, а то, что происходитъ въ дѣйствительности, значительно шире и глубже своей научно-литературной разработки. Жизнь и въ этой области далеко оставила

за собою свое литературное отраженіе. Все это заставило меня передѣлать свой трудъ, разбить его на выпуски, для того, чтобы удобнѣе выдѣлить тѣ части, которыя потребовали новой переработки. Въ результатѣ пришлось выпустить въ свѣтъ тѣ изъ частей работы, которыя менѣе всего нуждались въ измѣненіи и дополненіи; тѣ же части труда, по которымъ въ дѣйствительной жизни произошли наиболѣе существенныя измѣненія, пришлось задержать и вновь переработать по свѣжимъ матеріаламъ. Въ силу этого получились неизбѣжныя повторенія и нѣкоторая неправильность въ распредѣленіи частей. Но поступаясь цѣлостью впечатлѣнія и стройностью труда, авторъ стремился дать возможно болѣе свѣжія данныя изъ этой области. Таковы причины замедленія выхода въ свѣтъ II и III выпусковъ.

Къ числу причинъ личнаго свойства принадлежитъ предпринятая мною лѣтомъ 1902 года спеціальная поѣздка по западно-европейскимъ городамъ съ цѣлью ознакомленія съ дѣятельностью муниципалитетовъ по жилищному вопросу. Посѣщеніе наиболѣе выдающихся въ этомъ отношеніи германскихъ городовъ, какъ Берлинъ, Мюнхенъ, Ульмъ, Мангеймъ, Штутгартъ и Страсбургъ, дало мнѣ возможность ознакомиться съ ихъ дѣятельностью и собрать матеріалы на мѣстѣ, что было особенно удобно въ виду повсемѣстныхъ приготовленій къ „выставкѣ городовъ“, устраивавшейся въ Дрезденѣ въ 1903 году. Личное знакомство съ отдѣльными дѣятелями и общественными корпораціями также дало много интересныхъ и существенныхъ свѣдѣній. Здѣсь, поэтому, не могу не выразить благодарности за оказанное мнѣ содѣйствіе слѣдующимъ лицамъ: моему высокодаровитому учителю и другу профессору Мюнхенскаго университета Луйо Брен-

тано (Lujo Brentano), который съ неизмѣннымъ вниманіемъ указалъ мнѣ на нѣкоторые важные матеріалы, а равно открылъ мнѣ доступъ въ предсѣдательствуемый имъ ферейнъ: „Verein für Verbesserung der Wohnungswesens im München“, доценту Людвигу Зинцхеймеру (L. Sinzheimer), секретарю рабочаго секретаріата соціалъ-демократической партіи Тимму (Tihmm), завѣдывающему мюнхенскимъ городскимъ статистическимъ бюро, К. Зингеру, оберъ-бюргомистрамъ городовъ Мюнхена, Мангейма, Штутгарта и Ульма и нѣкоторымъ другимъ лицамъ и учрежденіямъ.

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Основная точка зрѣнія на сущность и значеніе жилищнаго вопроса измѣняется согласно міровоззрѣнію лица, анализирующаго эту проблему. Такое отсутствіе одной специфической общепризнанной теоріи и многообразія ея варіацій объясняется неизолированностью этого вопроса отъ общей соціальной проблемы, на которую, какъ извѣстно, существуютъ различныя субъективныя и классовыя точки зрѣнія. Поэтому и реформа жилищнаго вопроса, какъ часть соціально-политической программы, вызываетъ къ себѣ неодинаковое отношеніе со стороны разныхъ классовъ и учрежденій, которые каждый по своему понимаютъ жилищный вопросъ и, естественно, рекомендуютъ и примѣняютъ самые разнообразные способы борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ. Какіе это способы и какія силы ихъ осуществляютъ, въ общихъ чертахъ намѣчено въ предыдущей части настоящей работы. Наша личная симпатія на сторонѣ тѣхъ, кто видитъ въ земельной реформѣ единственно возможный и серьезный выходъ изъ современнаго затруднительнаго положенія. Но земельная реформа требуетъ силъ, средствъ и времени не только для ея осуществленія, но и для проникновенія въ умы самой идеи. Но стремленіе къ осуществленію ясно сознанной программы не должно оказывать вліянія на активное поведеніе въ смыслѣ пренебреженія

окружающею дѣйствительностью. Неуклонная, мелочная, повседневная работа столь же почтенна, какъ и исключительное стремленіе къ возможно скорѣйшему осуществленію далекаго идеала. Въ этой точкѣ зрѣнія мы вполнѣ солидарны съ Эдуардомъ Бернштейномъ, указавшимъ для нѣмецкой соціалъ-демократіи радикальную ошибку ея предыдущей тактики: забвеніе, ради отдаленнаго идеала, текущей жизни. Поэтому, признаніе пользы и необходимости вмѣшательства въ происходящую въ окружающемъ активную работу, если даже послѣдняя направлена въ сторону полумѣръ и носитъ характеръ палліатива, является неизбѣжнымъ слѣдствіемъ такой точки зрѣнія. Конечно, характеръ послѣднихъ можетъ быть различенъ, а отсюда, при неуклонномъ примѣненіи критической оцѣнки, различна и степень нашей симпатіи къ нимъ. Если отбросить съ одной стороны точку зрѣнія людей узкихъ, не понимающихъ соціальной важности и широты всего вопроса, а съ другой стороны не смѣшивать текущей работы, направленной на постепенное, хотя бы и не планомѣрное осуществленіе идеала, съ стремленіемъ къ немедленной коренной реформѣ, то получается слѣдующее, въ настоящее время господствующее на Западѣ въ заинтересованныхъ жилищнымъ вопросомъ научныхъ и общественныхъ кругахъ воззрѣніе: для текущей работы признается полезность *единовременнаго* воздѣйствія различныхъ силъ и мѣропріятій, по возможности объединяемыхъ планомѣрнымъ руководствомъ государственной власти. Всѣ силы—общественная самодѣятельность, городскія самоуправленія, законодательная власть и пр. — признаются необходимыми и полезными дѣятелями въ борьбѣ съ такимъ важнымъ соціальнымъ зломъ, какъ жилищное бѣдствіе. Появилось и формулировано требованіе государственной организаціи жилищной реформы, которая объединяла бы и регулировала бы, вызывала бы и поддерживала бы всѣ имѣющіяся или дол-

женствующія возникнуть мѣропріятія. Въ Германіи, ушедшей далѣе другихъ въ этомъ направленіи, особенно дѣятельно агитируютъ въ пользу государственныхъ учрежденій — особаго жилищнаго вѣдомства, правительственной жилищной инспекціи, имперскаго жилищнаго фонда и имперскаго жилищнаго законодательства. Но все это лишь проекты, осуществимые только въ болѣе или менѣе отдаленномъ будущемъ. Жизнь пока рѣшаетъ дѣло иначе. Въ дѣйствительности же руководство жилищною реформою фактически взяли на себя городскія самоуправленія и особенно тѣ изъ нихъ, которыя проникнуты духомъ такъ называемаго муниципальнаго соціализма.

Такъ на Западѣ. У насъ же на борьбу со все болѣе распространяющимся жилищнымъ бѣдствіемъ все еще смотрятъ съ крайне узкой точки зрѣнія. Сваливая всю вину дороговизны и неблагоустройства квартиръ на домовладѣльцевъ, объ «обузданіи» которыхъ такъ много говорятъ въ повседневной прессѣ, у насъ полагаютъ возможнымъ разрѣшить жилищный вопросъ слѣдующими двумя мѣрами. Первая изъ нихъ сводится къ «повелѣнію» всѣмъ крупнымъ предпринимателямъ, безразлично фабрикантъ это или хуторовладѣлецъ, возводить для своихъ рабочихъ и служащихъ безплатныя жилища, вторая—къ вызову общественной иниціативы для организаціи домостроительныхъ обществъ. Въ организаціи послѣднихъ у насъ многіе передовые дѣятели усматриваютъ превосходный способъ разрѣшенія жилищнаго вопроса въ городахъ.

Посильная характеристика такого рода дѣятельности на Западѣ была сдѣлана въ вып. I нашей работы. Тамъ были приведены различные примѣры и жилищной благотворительности и жилищныхъ ассоціацій. Скромная и случайная дѣятельность филантропіи въ сферѣ жилищнаго вопроса, при всей своей пользѣ и симпатичности, совершенно недостаточна въ дѣлѣ борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ. Благотворительность жили-

щемъ—очень незначительный по своимъ размѣрамъ палліативъ. Остановимся на дѣятельности предпринимателей.

Какъ тамъ было указано, на Западѣ многіе предприниматели, безъ всякаго внѣшняго побужденія, иногда по доброй волѣ и изъ гуманности, чаще же изъ простого расчета и выгоды, устраиваютъ не только необходимыя, но иногда прямотаки роскошныя жилища для своихъ рабочихъ, и, тѣмъ не менѣе, жилищное бѣдствіе попрежнему остается краеугольною проблемою рабочаго вопроса. То же самое и въ Россіи, хотя въ значительно меньшихъ размѣрахъ. И у насъ (см. вып. IV) можно указать на десятки, даже сотни предпринимателей, которые добровольно и часто безъ всякихъ корыстныхъ расчетовъ устроили превосходныя помѣщенія для своихъ рабочихъ, и, тѣмъ не менѣе, русскій рабочій страдаетъ отъ отсутствія дешевыхъ и здоровыхъ квартиръ. Можно, конечно, къ числу жилищъ, устраиваемыхъ истинными и лже-благотворителями, прибавить въ будущемъ еще и нѣсколько десятковъ тысячъ, выстроенныхъ по приказу, по обязательству подъ угрозою штрафа, но все это будетъ, какъ говорится, каплею въ морѣ, къ тому же каплею не всегда и совсѣмъ справедливою и цѣлесообразною. Основные факторы, вызывающіе жилищную нужду, такими мѣрами отнюдь не могутъ быть уничтожены, и дѣятельность филантропіи, какъ бы обширна и почтенна она ни была, является только извѣстною малиновою водой для холернаго больного. То же нужно сказать и о жилищныхъ ассоціаціяхъ, хотя на общественной самодѣятельности путемъ организаціи домостроительныхъ обществъ необходимо остановиться нѣсколько подробнѣе.

Сами нуждающіеся классы, какъ мы видѣли, устраиваютъ подобныя ассоціаціи весьма рѣдко. Чаще они входятъ только членами въ устроенные болѣе высшими общественными кругами союзы. Интеллигенція же всѣхъ странъ никогда не можетъ воздер-

жаться отъ морализированія, въ чемъ ее дѣятельно поддерживаетъ и благотворительствующая полуинтеллигентная буржуазія. И вотъ въ результатѣ создается тотъ отвратительный режимъ «дешевыхъ квартиръ», о которомъ говорилось въ обзорѣ дѣятельности домостроительныхъ обществъ (см. вып. I, стр. 138 и слѣд.). Къ нему присоединяются всюду наблюдаемыя практическая неудача и постоянное искаженіе руководящей мысли, положенной въ основу домостроительнаго общества. Послѣднія, вмѣсто борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ, только усиливаютъ его, создавая новыя группы жилищныхъ посредниковъ и, въ концѣ концовъ, рьяно участвуя въ спекуляціи жилищами.

Все это заставляетъ съ осторожностью относиться къ рекомендаціи устройства у насъ столь симпатичныхъ по своей идеѣ общественныхъ предпріятій. Не говоря уже о томъ, что хлопотливая и сложная организація домостроительныхъ союзовъ должна отвлечь наши и безъ того скудныя численностью силы интеллигенціи отъ другихъ болѣе существенныхъ и болѣе радикальныхъ способовъ воздѣйствія на жилищное бѣдствіе, необходимо не забывать наши русскія, чисто мѣстныя, національныя, матеріальныя и климатическія особенности, которыя усложняютъ созданіе у насъ домостроительныхъ обществъ западно-европейскаго типа.

Во-первыхъ, какъ мы уже видѣли, и на Западѣ домостроительныя общества процвѣтаютъ только въ странахъ съ исторически-сложившимся навыкомъ и стремленіемъ къ различнымъ общественнымъ единеніямъ на почвѣ борьбы съ матеріальными невзгодами. У насъ, какъ извѣстно, общественная самодѣятельность пока все еще не является какою-либо значительною общественною силою. Но помимо отсутствія традиціоннаго европейскаго навыка къ общественной дѣятельности, у насъ нѣтъ и тѣхъ элементовъ, которыми создались, которые выдвинули и которыми поддерживаются домостроительныя общества,—

это буржуазіи. Тѣ зачатки ея, которые уже наблюдаются въ русскомъ городѣ и деревнѣ, еще очень далеки до пониманія своихъ классовыхъ интересовъ и для созданія подобнаго рода боевыхъ организацій. При общей нашей бѣдности и невѣжествѣ, наши домостроительныя общества не смогли бы вербовать себѣ членовъ въ средѣ буржуазной, въ группахъ мелкихъ торговцевъ, ремесленниковъ, мастеровъ и рабочихъ, которые на Западѣ, какъ болѣе развитые, лучше оплаченные и привыкшіе къ сбереженіямъ, весьма значительнымъ въ массахъ, составляютъ ядро домостроительныхъ обществъ. Членовъ послѣднихъ у насъ должна составить, — какъ мы то и видимъ въ дѣйствительности,— все та же малочисленная и обезсиленная различными, въ большинствѣ случаевъ потерпѣвшими фіаско, начинаніями — интеллигенція. Но она, какъ извѣстно, менѣе всего страдаетъ отъ жилищнаго бѣдствія, сбрѣтаясь въ сравнительно благопріятныхъ жилищныхъ условіяхъ.

Во-вторыхъ, существеннымъ тормазомъ должна явиться недостаточность нашего національнаго имущества, наша незажиточность, отсутствіе сбереженій, которыя были бы достаточны для такой цѣнной въ Россіи дѣятельности, какъ домостроительная. Наши нелѣпыя цѣны на земельные участки въ городахъ, не уступающія уже по абсолютной высотѣ западнымъ, наши нелѣпыя цѣны на строительный матеріалъ, который, за слабымъ развитіемъ и ненормальнымъ положеніемъ соотвѣтствующихъ отраслей промышленности, а также за невозможными размѣрами таможенныхъ пошлинъ *) до крайности дорогъ, наша бѣдность техническихъ знаній, алчность архитекторовъ, рутинные пріемы, непомѣрные поборы за разрѣшеніе, планы и пр.,—все это до чрезмѣрности удорожаетъ всякую постройку.

*) Напримѣръ, цементъ обложенъ въ размѣрѣ 50% своей стоимости.

Къ этому, въ-третьихъ, присоединяются еще и наши климатическія особенности, требующія совершенно иной, значительно болѣе дорогой постройки, чѣмъ то необходимо на Западѣ. Болѣе массивные дома наши требуютъ и болѣе солидныхъ фундаментовъ, стѣны не должны промерзать, а потому обладать достаточною теплотою; печи у насъ, какъ извѣстно, вдвое и втрое больше заграничныхъ и стоятъ также на лѣстницахъ, въ прихожихъ и коридорахъ, которые на Западѣ не отопляются. Рамы у насъ, какъ часто и двери, двойныя, наката весьма толстые и массивные, крыши желѣзныя и на прочныхъ основаніяхъ, какъ долженствующія оказывать большое сопротивленіе тяжести скопляющагося снѣга и т. д.

Такимъ образомъ вся сумма русскихъ условій болѣе чѣмъ неблагопріятна для развитія домостроительныхъ обществъ европейскаго типа. Справедливость нашего утвержденія доказывается отчасти и фактами русской жизни. Изъ сотенъ взятыхъ разрѣшеній на учрежденіе домостроительныхъ обществъ къ активной дѣятельности приступили только два, но и тѣ, увы, являются только ширмами двухъ извѣстныхъ капиталистовъ-благотворителей *).

На континентѣ Европы домостроительныя общества нигдѣ не могли существовать безъ той или иной поддержки общинъ, правительства или какихъ-нибудь учрежденій вродѣ сберегательныхъ кассъ или страховыхъ фондовъ. Дальнѣйшій успѣхъ этихъ обществъ тѣсно связанъ съ тѣмъ отношеніемъ, которое проявятъ къ нимъ эти учрежденія.

Въ общей сѣти кооперацій домостроительныя общества представляютъ собою одну изъ менѣе распространенныхъ разновидностей товарищеской самодѣятельности, которая, какъ извѣстно, въ нѣкоторыхъ областяхъ (напримѣръ, въ потребленіи)

*) См. вып. IV, гл. V. Русскія домостроительныя общества.

достигла весьма высокой степени развитія, и при томъ вполнѣ самостоятельно. Отчего же этой возможности лишены домостроительныя товарищества?

Причину этого явленія необходимо искать въ матеріальной и юридической сторонахъ самого домостроительнаго дѣла, требующаго громадныхъ средствъ и соприкасающагося съ самыми различными областями жизни.

Какую изъ странъ ни взять, всюду мы видимъ, какъ незначительны размѣры дѣятельности домостроительныхъ обществъ сравнительно съ размѣрами жилищнаго бѣдствія. Несоотвѣтствіе числа квартиръ, построенныхъ обществами, съ числомъ, въ которомъ нуждается населеніе, повсюду вполнѣ очевидно. Остается еще разсмотрѣть двѣ другія силы современнаго хозяйственнаго строя — дѣятельность городскихъ самоуправленій и государственной власти.

Такимъ образомъ *вполнѣ самостоятельно домостроительныя общества въ Европѣ существовать и успѣшно дѣйствовать никогда не могли и дальнѣйшее разрѣшеніе жилищнаго вопроса и здѣсь мыслимо только при вмѣшательствѣ и содѣйствіи иныхъ силъ и организацій.* А изъ обзора дѣятельности европейскихъ домостроительныхъ обществъ мы видѣли, что такими главными силами являются двѣ: *городскія самоуправленія и правительственная и законодательная власть*, т. е. «городъ» и «государство». Къ обзору ихъ дѣятельности мы въ настоящемъ выпускѣ и обратимся.

ГЛАВА I.

Происхожденіе современнаго города.

Современный городъ имѣетъ за собою почти тысячелѣтнюю исторію. Нѣкоторые міровые центры, вродѣ Аѳинъ, Рима или Іерусалима, существуютъ, правда, значительно большой промежутокъ времени, но только какъ мѣста человѣческихъ поселеній, какъ облюбованныя пепелища, которыя не рѣшается покинуть рутина и привычка, а не какъ одинъ и тотъ же городъ, населенный однимъ и тѣмъ же народомъ и составляющій на пространствѣ вѣковъ одно неразрывное цѣлое. Историческою наукою установленъ въ настоящее время любопытный фактъ привязанности новыхъ народовъ къ мѣстамъ ранѣе облюбованныхъ поселеній. Разъ занятое и насиженное мѣсто передается изъ поколѣнія къ поколѣнію, отъ народа къ народу. Человѣчество оказывается очень косным въ выборѣ мѣстъ поселенія. Для Германіи изслѣдованіе Мейцена доказало, что громадное большинство современныхъ городовъ и селеній выстроены на мѣстахъ древнихъ разрушенныхъ или вымершихъ поселеній *). То же нашла для нашихъ сѣверныхъ де-

*) *Meitzen, A.*, prof.: „Siedelung und Agrarwesen der Westgermanen und Ostgermanen, der Kelten, Romen, Finnen und Slaven". 4 тома. Берлинъ. 1896. Мейценъ въ теченіе 30 лѣтъ собиралъ при помощи прусскаго правительства тысячи плановъ всевозможныхъ людскихъ поселеній, посѣщалъ многія изъ нихъ лично, отыскивалъ въ архивахъ и въ раскопкахъ подтвержденія историческихъ данныхъ и пр.,—словомъ, всевозможными пу-

ревень и г-жа Ефименко *). Исторія Европы есть до извѣстной степени исторія ея города. Въ средневѣковой Европѣ уже играютъ видную роль большіе людскіе муравейники, историческіе прародители современнаго города. Но современный городъ не имѣетъ ничего общаго съ тѣмъ старымъ городомъ ранняго средневѣковья, который онъ замѣнилъ и на развалинахъ котораго онъ выросъ. Типъ, структура, идея современнаго города совершенно иные, и онъ относится къ своему прапредку не болѣе, какъ современныя животныя къ своимъ ископаемымъ сородичамъ. Конечно, кое-какое вліяніе такой предокъ, какъ Римъ, оказалъ на позднѣйшую организацію городовъ, возникшихъ или сохранившихся на территоріи бывшей Римской имперіи, но это вліяніе было не такъ велико, какъ то утверждалъ въ свое время Савиньи, и не шло дальше преемственности нѣкоторыхъ юридическихъ и административныхъ формъ. Между Римомъ, типичнымъ городомъ послѣдней стадіи развитія античной культуры, и Римомъ современнымъ, несмотря на ихъ внѣшнее сходство и почти общее топографическое положеніе, лежитъ цѣлая пропасть. Если можно ихъ разсматривать еще, какъ продукты одинаковой въ каждой эпохѣ эволюціи, то въ смыслѣ исторической преемственности связи у нихъ нѣтъ никакой.

Римъ въ томъ видѣ, который намъ рисуютъ ораторы и поэты эпохи Августа и позднѣйшихъ императоровъ, сложился не сразу. Онъ—результатъ медленной многовѣковой эволюціи, какъ самого города, такъ и всего экономическаго строя страны. Капитализмъ и глубокая дифференціація населенія придали

тями старался опредѣлить мѣстоположеніе и размѣры прежнихъ поселеній. Въ результатѣ оказалось, что человѣчество изумительно постоянно въ выборѣ своего мѣста жительства и, что, разъ выбравъ, оно держится избраннаго мѣста съ рѣдкою настойчивостью.

*) *Ефименко, А.*: Крестьянское землевладѣніе на крайнемъ сѣверѣ. 1884. (Изслѣдованія народной жизни, вып I).

Риму тотъ характеръ, который составляетъ отличительное свойство современнаго города. Въ замѣчательномъ изслѣдованіи Пельмана, каждая строка котораго покоится на документальной справкѣ *), картина древняго Рима кажется срисованною съ какой-нибудь европейской столицы XX вѣка. Но никакой исторической преемственности между этими двумя, во многомъ тождественными, типами найти нельзя. Между тѣмъ, въ смыслѣ своего историческаго развитія, и Римъ, и современные города— результаты одной и той же эволюціи отъ натуральнаго къ денежному хозяйству. То же можно сказать и о современномъ вѣчномъ городѣ», факторѣ и продуктѣ новыхъ условій.

Такимъ образомъ, для насъ важна эпоха конца XII и начала XIII вѣка, когда складывался современный городъ. Посмотримъ, какія причины вызвали образованіе этого города.

Современный городъ—и продуктъ и факторъ развитія современнаго денежнаго хозяйства и время его происхожденія относится ко времени происхожденія этой новой формы народнаго хозяйства, т. е. примѣрно къ XI—XII вв. Существуетъ нѣсколько теорій происхожденія современнаго или, вѣрнѣе, средневѣковаго города (который, въ свою очередь, эволюціонировалъ до современнаго) и притомъ теорій довольно противорѣчивыхъ. На Западѣ это цѣлый научный вопросъ, имѣющій за собою обширную и весьма цѣнную литературу.

Мы не коснемся здѣсь изложенія и разбора этихъ теорій, но замѣтимъ только, что интересующіеся могутъ и на русскомъ языкѣ кое-что прочесть по этому вопросу **).

---

*) *R. Pohlmann*: Die Übervolkerung der antiken Grossstadte im Zusammenhange mit der Gesammtentwicklung Städtischer Civilisation dargestellt. Лейпцигъ, 1884.

**) Капитальные труды въ этой области принадлежатъ: *Arnold* „Verfassungsgeschichte der deutschen Freistadte", 2 т. 1854; *Maurer*: Geschichte der Städteverfassung in Deutschland, 4 т. 1869—71; затѣмъ *Heusler, Nitsch*

Для насъ важно только напомнить, что типъ современнаго города возникаетъ въ Европѣ въ средніе вѣка, именно около XII вѣка, когда здѣсь происходятъ значительныя измѣненія въ экономическомъ бытѣ, и что развитіе его тѣсно связано съ развитіемъ денежнаго хозяйства и со всею эволюціею капитализма.

Правда, средневѣковый городъ еще долгое время сохраняетъ характеръ большого сельскаго поселенія, съ деревянными домами и соломенными крышами, съ обширными садами и пастбищами, иногда съ рощами и необозримыми пустырями *). Старый характеръ является устойчивымъ, съ одной стороны, для городовъ старыхъ, какъ регрессъ и возвращеніе къ натуральному хозяйству **), съ другой, — для городовъ новыхъ, какъ наслѣдье деревни или барщиннаго двора, отъ которыхъ городъ въ началѣ мало чѣмъ и отличался.

Below: Die Entstehung der deutschen Stadtgemeinde. 1889; *его же*: Die Ursprung der deutschen Stadtverfassung. 1892. *Sohm*: Die Entstehung der deutschen Stadtverfassung. 1892. *Flach*. Les origines de l'ancienne France т. II. 1893. *Keugten*: Untersuchungen uber der Ursprung der deutschen Stadtverfassung. 1895. *Aschley*: „The beginnins of townlife in the Middle Ages". Статья въ Quarterly Journal of Economics". Кн. VII, 1896.

Сводный обзоръ можно найти въ книжкахъ *А. К. Дживелегова*: „Городская община въ средніе вѣка" (Нѣкоторыя новыя теоріи о происхожденіи современнаго города). М. 1901 г., и „Средневѣковые города". 1902 г. Свѣдѣнія менѣе систематизированнаго характера или разборъ отдѣльныхъ вопросовъ встрѣчаются у Sombart'a. Der moderne Kapitalismus Т. II. 1902 г.

*) См. вып. I, стр. XXII-я, а также *А. Дживелеговъ*: „Средневѣковые города въ Западной Европѣ". Спб. 1902 г. Стр. 228 и слѣд.

**) „Исторія средневѣковыхъ городовъ начинается картиною полнаго ихъ упадка: сразу былъ подрѣзанъ нервъ, которымъ живетъ и держится трудовое населеніе города: торговля и промышленность. Наступившія обстоятельства могли только еще болѣе ухудшить положеніе городовъ. Вслѣдствіе недостатка безопасности, отсутствія крупныхъ центровъ и упадка промышленности, наступаетъ продолжительное затишье... во французскихъ городахъ населеніе бѣднѣетъ, численность его замѣтно сокращается. Самая территорія многихъ городовъ суживается Городъ переставалъ

«Внутри города,—разсказываетъ Рошеръ *),—кромѣ церквей и монастырей, находился рядъ огороженныхъ, часто укрѣпленныхъ **) феодальныхъ владѣній, вмѣщавшихъ, помимо барскаго двора, поля, дома крѣпостныхъ и пр.

Жилые дома состояли обыкновенно изъ двухъ комнатъ и кухни, т. е. были тѣхъ же размѣровъ, что и господскіе дома въ помѣстьяхъ. Дома въ средневѣковомъ городѣ были одноэтажны, но въ нѣкоторыхъ городахъ, преимущественно итальянскихъ, ничтожность земельной площади заставляла владѣльцевъ вытягивать свои дома кверху, въ силу чего получались квартиры, расположенныя въ двухъ и даже трехъ этажахъ, съ одною, рѣже съ двумя комнатами въ этажѣ. Такія постройки уцѣлѣли и до сихъ поръ кое-гдѣ, преимущественно въ южной Европѣ. Онѣ интересны тѣмъ, что съ теченіемъ времени каждый изъ этажей сталъ собственностью отдѣльнаго владѣльца и получился рядъ независимыхъ владѣній одно надъ другимъ. Это повело къ крайнимъ хозяйственнымъ и юридическимъ осложненіямъ, къ вѣчнымъ неудовольствіямъ и раздо-

---

быть промышленнымъ, торговымъ и культурнымъ центромъ, онъ сдѣлался по преимуществу укрѣпленнымъ мѣстомъ; въ интересахъ же защиты требовалось сократить по возможности крѣпостную территорію—вотъ почему во многихъ городахъ (напр., въ Парижѣ, Бордо, Пуатье и др.) обширныя пространства, которыя были заселены во времена Римской имперіи, въ началѣ среднихъ вѣковъ оставляются за чертой городскихъ стѣнъ. Внутри этихъ стѣнъ населеніе скучивается какъ можно тѣснѣе... дома растутъ вверхъ, а не въ ширину, и каждый верхній этажъ выдается надъ предыдущимъ, нависая надъ улицею, и безъ того тѣсной и узкой. Такъ выработалась физіономія типичнаго средневѣковаго города, сохранившаяся въ старинныхъ кварталахъ многихъ западно-европейскихъ городовъ и до сихъ поръ". *Моравскій, С.*. „Французскіе города въ средніе вѣка". Стр. 97 и слѣд. Изд. 2 М. 1899 г.

*) *Roscher, W.*: Nationalokonomik des Handels und Gewerbefleisses, 6 изд. Штутгартъ (Gotta), 1892 г., стр. 7.

**) Только въ 1180 году Фридрихъ I впервые воспретилъ постройку и поддержаніе безъ особаго разрѣшенія такого рода внутреннихъ укрѣпленій *„munitio"* или *„wicbore in civitate"*, какъ ихъ тогда называли.

рамъ. Такія владѣнія сохранились до сихъ поръ во множествѣ въ Италіи. Въ Германіи они имѣются еще кое-гдѣ и носятъ здѣсь названіе Herbergen. Этотъ урокъ исторіи долженъ насъ предостеречь отъ увлеченій созданія такихъ общихъ построекъ, гдѣ каждый квартирантъ являлся бы пожизненнымъ квартировладѣльцемъ и собственникомъ небольшой части большого коммунальнаго владѣнія. Проекты подобнаго рода находятъ себѣ въ Россіи поборниковъ, и мы только что видѣли, что типъ предлагаемыхъ ими жилищъ уже хорошо извѣстенъ европейской исторіи.

Кривыя и узкія улицы средневѣковаго города ухудшали санитарное состояніе жилищъ, въ которыя съ трудомъ проникалъ воздухъ и солнечный свѣтъ. Всѣ эти поэтическіе на первый взглядъ закоулки и тѣсныя улички, столь своеобразные на театральныхъ декораціяхъ, въ дѣйствительности оказывались весьма вредными для здоровья и стѣснительными для нормальнаго развитія трущобами. Никѣмъ не очищаемыя и совершенно не освѣщаемыя улицы представляли изъ себя въ ночное время нѣчто такое, куда невооруженному да еще и одному никогда нельзя было показываться. Освѣщеніе улицъ появилось только въ новое время, да и то сравнительно недавно. Такъ, первоклассные европейскіе города — Вѣна, Гамбургъ, Берлинъ начали освѣщаться впервые только въ самомъ концѣ XVIII столѣтія.

Исторія европейскаго города съ экономической точки зрѣнія все еще мало изучена *). Всевозможныя историко-археологическія и политико-историческія изысканія рисуютъ болѣе внѣшній бытъ и нравы, стиль и культуру, чѣмъ хозяйственный строй прежнихъ временъ. Общій набросокъ экономической эволюціи города даетъ одинъ только Зомбартъ въ

*) Главнѣйшую литературу дали до сихъ поръ или историки или юристы.

своемъ трудѣ «Der moderne Kapitalismus» (т. II-ой). Спеціальныхъ же исторій отдѣльныхъ городовъ съ экономической точки зрѣнія не существуетъ. Пріятнымъ исключеніемъ является небольшой трудъ рано погибшаго молодого берлинскаго приватъ-доцента Павла Фойта: «Земельная рента и жилищный вопросъ въ Берлинѣ и его предмѣстьяхъ», вышедшій въ свѣтъ въ 1901 году *). Здѣсь разсказана экономическая исторія Берлина весьма живо и выпукло. Разсматривая ее, мы видимъ, что современная столица Германской имперіи почти на сто лѣтъ моложе Москвы. Берлинъ зародился между 1225 и 1240 годами, въ эпоху, когда на востокѣ нынѣшней Пруссіи вообще появился одинъ за другимъ рядъ городовъ. Благодаря своему положенію, это поселеніе очень быстро разрасталось и обстраивалось, хотя въ общемъ исторія его развитія ровно ничѣмъ особеннымъ, кромѣ размѣровъ, не отличалась отъ ряда другихъ большихъ нѣмецкихъ городовъ.

Зомбартъ въ своемъ новомъ трудѣ: «Современный капитализмъ» полагаетъ, что 19 вѣкъ въ исторіи городской жизни характеризуется двумя тенденціями: первою—тенденціею городообразованія (Tendenz der Städtebildung) и второю—тенденціею къ образованію большихъ городскихъц ентровъ (Tendenz zur Grossstädtebildung). Первая выражается въ болѣе быстромъ возрастаніи городского населенія передъ сельскимъ, вторая—болѣе сильнымъ увеличеніемъ болѣе крупныхъ городскихъ единицъ; такъ, города среднихъ размѣровъ развиваются скорѣе, чѣмъ мелкіе, и медленнѣе, чѣмъ большіе **). Обѣ эти тенденціи общеизвѣстны, но Зомбартъ постарался подтвердить ихъ обширнымъ статистическимъ матеріаломъ, отчего общія наблю-

*) *Voigt Paul*: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten Iena. (Fischer) 1901 г.

**) *Sombart, W.* Der moderne Kapitalismus, т. II: Die Theorie der Kapitalistischen Entwicklung, L. 1902 г., стр. 176.

денія только выиграли въ выпуклости и наглядности. Всматриваясь ближе въ приведенный Зомбартомъ матеріалъ, нельзя не замѣтить, что онъ самъ сдѣлалъ изъ него нѣсколько ошибочный выводъ. Районъ дѣйствія обѣихъ вышеотмѣченныхъ тенденцій ни въ какомъ случаѣ нельзя ограничить однимъ XIX столѣтіемъ: въ этомъ вѣкѣ мы дѣйствительно наблюдаемъ цифры колоссальныхъ размѣровъ, но онѣ представляютъ изъ себя только ближайшія къ намъ величины одной громадной, черезъ столѣтія проходящей прогрессіи. Само собою понятно, что въ каждой ариѳметической и геометрической прогрессіяхъ величины, по мѣрѣ развитія ряда, возрастаютъ съ поразительною быстротою.

Ошибку Зомбарта можно легко замѣтить при сравненіи приводимыхъ имъ данныхъ съ статистическими цифрами за большій періодъ времени. Такъ, Зомбартъ говоритъ, что въ Пруссіи въ 1849 году только 28,04%, а въ Саксоніи почти 34% всего населенія жило въ городахъ*), т. е. почти то же, что и въ началѣ столѣтія.

Но зато съ 19 вѣка это увеличеніе пошло съ совсѣмъ иною быстротою, а именно:

въ 1871 г. . . .	36,1%	всего	населенія	жило	въ	городахъ
» 1875 » . . .	39,0	»	»	»	»	»
» 1880 » . . .	41,4	»	»	»	»	»

*) И притомъ число на каждые сто жителей въ городахъ приходилось:

въ Саксоніи	196 (100 : 196)
„ Пруссіи	225 (100 : 225)
„ Баваріи	400 (100 : 400)
„ Баденѣ и Ганноверѣ . . .	560 (100 : 560)
„ Вюртембергѣ	578 (100 : 578),

а сами города были ничтожны, только 64 было съ населеніемъ свыше 10 тыс. человѣкъ и изъ нихъ 15 съ населеніемъ свыше 30 тыс. человѣкъ.

въ 1885 г. . . . 43,7% всего населенія жило въ городахъ
» 1890 » . . . 47,0 » » » »
» 1895 » . . . 49,8 » » » »
» 1900 » свыше 50 » » »

При этомъ различные города росли не равномѣрно, а именно, изъ каждыхъ 100 жителей Германской имперіи проживало въ городахъ:

	1871	1875	1880	1885	1890	1895	Приростъ за 24 года.
большихъ (свыше 100 т. чел.) . .	4,8	6,2	7,2	9,5	12,1	13,1	+8,7
среднихъ (20–100 тыс. чел.) . . .	7,2	8,2	8,9	8,9	9,8	10,4	+3,2
маленькихъ (5–20 тыс. чел.) . . .	11,2	12,0	12,6	12,9	13,1	13,6	+2,4
мѣстечкахъ (2—5 тыс. чел.) . . .	12,4	12,6	12,7	12,4	12,0	12,2	—0,2

Затѣмъ Зомбартъ приводитъ слѣдующія данныя для населенія Западной Европы за 200 лѣтъ:

	всего населенія было:	въ городахъ съ болѣе 100 т. жит.	%
въ 1700 г. . .	80 мил. чел.	2,6 мил. чел.	3,2
» 1880 » . .	120 » »	3,6 » »	3,0
» 1900 » . .	280 » »	36,0 » »	13,0 *).

*) Данныя, взятыя имъ въ свою очередь изъ Beloch'a.

Отсюда роль 19 столѣтія въ образованіи современнаго города выступаетъ съ особою силою. Это былъ вѣкъ *усиленнаго роста и развитія городовъ*, и вотъ мотивы, почему рядъ экономистовъ не безъ нѣкотораго основанія утверждаетъ, что жилищный вопросъ есть вообще вопросъ спеціально городской.

Въ современныхъ городскихъ поселеніяхъ складываются свои совершенно особыя условія экономической жизни, вытѣсняющія старыя условія деревенскаго быта, все болѣе уходящаго въ область преданій и уступающаго мѣсто новой цивилизаціи.

Въ итогѣ многіе вполнѣ справедливо называютъ и современную цивилизацію—городскою цивилизаціею par excellence.

Возрастаніе населенныхъ пунктовъ и созданіе новыхъ совершенно своеобразныхъ условій жизни идетъ съ невѣроятною быстротою. Городская жизнь захватываетъ въ теченіе XIX столѣтія все большую массу народонаселенія, при чемъ для многихъ мѣстностей этотъ захватъ далеко превысилъ 50% всего наличнаго населенія. Нѣтъ поэтому ничего удивительнаго, что явленіе чрезвычайнаго роста городовъ обратило на себя усиленное вниманіе экономистовъ и статистиковъ. Помимо наблюденій фактическаго роста, наука заинтересовалась и выясненіемъ причинъ и слѣдствій этого явленія. Такъ возникло нѣсколько теорій роста городовъ, имѣющихъ довольно значительную литературу.

Этотъ вопросъ необходимо отдѣлить отъ вопроса о причинахъ происхожденія городовъ, хотя весьма многіе элементы, положившіе въ средніе вѣка начало современному городу, вновь содѣйствовали необычайному подъему роста городовъ въ XIX столѣтіи. Литературу послѣдняго вопроса мы уже указали нѣсколько раньше, говоря о возникновеніи средневѣковаго города. Литература же вопроса о ростѣ городовъ ведетъ свое начало не съ сегодняшняго дня. Вопросъ этотъ занималъ первыхъ ученыхъ статистиковъ еще въ XVI вѣкѣ.

Въ 1569 году Джіовани Ботро пишетъ сочиненіе о причинахъ увеличенія городовъ (Della cause della grandezza delle città). Затѣмъ о ростѣ городовъ высказался выдающійся экономистъ XVII вѣка Кантилліонъ, въ своемъ замѣчательномъ трудѣ: „Essai sur la nature du commerce". 1765.

Кантилліонъ отмѣтилъ бѣгство сельскаго населенія въ города и объяснилъ это явленіе стремленіямъ къ удовольствіямъ и легкой наживѣ. И отецъ физіократовъ Кене отдалъ должную дань этому вопросу.

Въ настоящее время по вопросу о ростѣ городовъ имѣются два капитальныхъ труда. Первый—Поля Меріо: „Des agglomérations urbaines". Парижъ, 1898 г. *) и второй— Вебера **). Трудъ послѣдняго недавно переведенъ на русскій языкъ г. А. Н. Котельниковымъ и изданъ въ Петербургѣ, въ 1903 г. Въ этой книгѣ приведенъ цѣлый рядъ интересныхъ историко-статистическихъ параллелей роста важнѣйшихъ городовъ Европы и сдѣлано нѣсколько попытокъ обобщеній. Но время послѣднихъ все еще не настало. Дѣло въ томъ, что тенденцію современнаго города можно выяснить только статистическимъ путемъ, притомъ путемъ постояннаго и систематическаго непрерывнаго наблюденія.

---

*) Полный титулъ этого превосходнаго сочиненія, прелестно изданнаго и снабженнаго рядомъ графическихъ и картографическихъ иллюстрацій, слѣдующій: *Paul Meuriot:* „Des agglomerations urbaines dans l'Europe contemporaine. Essai sur les causes, les conditions, les conséquences de leur développement". Парижъ (Belin frères). 1898 475 стр. Краткій, но не совсѣмъ удачный рефератъ этой книги даетъ І. Г. въ статьѣ: „Ростъ городовъ въ современной Европѣ", помѣщенной въ книгахъ IX и X за 1901 г. журнала „Народное Хозяйство". Референтъ слабо переработалъ обширный фактическій матеріалъ Меріо и совершенно не выдѣлилъ важный вопросъ объ экономическихъ причинахъ роста городовъ, чему онъ посвятилъ только нѣсколько бѣглыхъ замѣчаній.

**) *Веберъ, А.:* Ростъ городовъ въ 19-мъ столѣтіи. Пер. съ англ. А. Н. Котельникова. Спб. 1903.

Изъ анализа ихъ видно, что ихъ историческая и естественная эволюція шла по двумъ противоположнымъ принципамъ. Съ одной стороны, городская недвижимая собственность все болѣе мобилизировалась, съ другой—городской муниципалитетъ обнаруживалъ тенденцію положить предѣлъ индивидуализму частныхъ владѣльцевъ.

Обѣ эти силы, въ конечномъ итогѣ, создали двѣ силы—регрессивную и прогрессивную. Первая типичнѣе всего выражается въ организованной дѣятельности домовладѣльцевъ, вторая вылилась въ такъ назыв. муниципальный соціализмъ.

Разсмотримъ каждое изъ этихъ теченій въ отдѣльности.

ГЛАВА II.

Общественныя тенденціи современнаго городского населенія.

I. Квартиронанимателъ.

Мы уже указали (см. выпускъ I) на тотъ скрытый соціальный антагонизмъ, который существуетъ между небольшимъ классомъ капиталистовъ—домо- и землевладѣльцевъ и многочисленнымъ классомъ квартиронанимателей. Этотъ антагонизмъ тождественъ антагонизму капиталиста и рабочаго и также покоится на свободномъ договорѣ двухъ юридически равныхъ сторонъ. Въ основѣ этой свободы также лежитъ скрытое экономическое рабство. Поэтому эмансипація квартиронанимателя есть соціальная проблема времени.

Зависимость квартиронанимателя и домовладѣльца сказывается рѣшительно во всѣхъ ихъ взаимоотношеніяхъ, какъ въ тѣсномъ, такъ и болѣе широкомъ смыслѣ. Начиная съ контракта,

всѣ преимущества и привиллегіи въ которомъ на сторонѣ домовладѣльца, кончая общими обычаями и традиціями, устанавливающими какъ бы невидимую сѣть всякихъ стѣсненій и зависимости, квартирохозяинъ подчиненъ домохозяину, какъ временный владѣлецъ части, постоянному и неограниченному владѣльцу цѣлаго. Судебныя учрежденія, въ родѣ выбраннаго домовладѣльцами же мирового судьи или городская дума, состоящая изъ домовладѣльцевъ или ихъ представителей, также мало способствуютъ разрѣшенію вопросовъ въ духѣ безпристрастія и объективной справедливости. И если трудно требовать, чтобы отдѣльныя лица, принадлежащія къ опредѣленному классу, стояли выше своихъ классовыхъ интересовъ, то во всякомъ случаѣ можно желать, чтобы общественное управленіе не находилось въ рукахъ представителей классовыхъ интересовъ одного только класса населенія.

Попытки противодѣйствія домовладѣльцамъ сравнительно немногочисленны. Онѣ сводятся къ организованной борьбѣ квартиронанимателей, къ нападкамъ и разоблаченіямъ прессы и, наконецъ, къ тому знаменательному демократическому теченію въ муниципалитетахъ и коммунахъ, которое уже кое-гдѣ пробилось черезъ плотную и закорузлую кору узко-классовой организаціи. Разсмотримъ каждую изъ этихъ прогрессивныхъ силъ въ отдѣльности.

Союзы квартиронанимателей успѣшнѣе всего функціонируютъ въ Германіи. Здѣсь ихъ нѣсколько типовъ. Наиболѣе распространены такъ назыв. Mietervereine, союзы квартиронанимателей, которые мы отличаемъ отъ союзовъ квартировладѣльцевъ. Союзы квартиронанимателей не ставятъ своей цѣлью улучшеніе или постройку новыхъ жилищъ, а только защиту правъ нанимателей противъ домовладѣльцевъ, т. е. представляютъ собою организаціи, мирящіяся какъ съ существующими экономическими, такъ равно и юридическими отношеніями и стремящіяся только внести въ нихъ посильную поправку.

Союзы квартиронанимателей появились очень недавно, а именно первый изъ нихъ возникъ въ Лейпцигѣ 20 декабря 1881 года нов. стиля.

По образцу его возникли дрезденскій въ 1883 г., въ Новомъ-Лейпцигѣ и въ Планау въ 1885 году, а затѣмъ оттуда подобнаго рода организаціи распространились по всей Германіи. Въ октябрѣ 1901 года ихъ насчитывалось около 60, причемъ 19 изъ нихъ были въ различныхъ городахъ Саксоніи.

Само собою понятно, что по обычаю всѣхъ нѣмецкихъ союзовъ, они въ скоромъ времени создали объединяющія организаціи. Такъ, въ 1899 году большинство союзовъ квартиронанимателей объединилось съ цѣлью изданія общаго органа. Къ этому дѣлу примкнуло 53 союза, избравшихъ мѣстомъ правленія городъ Альтенбургъ, гдѣ выходитъ и ихъ газетка „Wohnungsmieter“ („Квартиронаниматель“). Но эта форма единенія не удовлетворила. Съ цѣлью объединенія дѣятельности въ другихъ направленіяхъ, возникли дѣйствующіе и въ настоящее время три слѣдующихъ союза обществъ квартиронанимателей, а именно:

1. „*Centralverband deutscher Mietervereine*“ (съ 20 октября 1901 года), положившій въ основу своей дѣятельности уставъ Альтенбургскаго общества и взявшій къ себѣ его органъ „Wohnungsmieter“, выходящій теперь въ Эрфуртѣ. Къ концу 1901 года къ нему примкнуло около 80 обществъ.

2. „*Suddeutsche Mieterverband*“, южно-германское общество.

3. „*Ostpreussische Wohnungsmieterverband*“,—небольшой союзъ.

Дѣятельность всѣхъ обществъ квартиронанимателей, какъ было уже сказано, направлена къ защитѣ правъ квартиронанимателя. Съ этою цѣлью, помимо организованнаго противодѣйствія незаконнымъ требованіямъ домовладѣльцевъ, общества ставятъ своею задачею обсужденіе различныхъ общихъ вопро-

совъ, касающихся квартиронанимательства, выработку и подачу петицій властямъ, устройство конторъ по пріисканію квартиръ, безплатную подачу юридическихъ совѣтовъ квартиронанимателямъ особымъ съ этою цѣлью приглашеннымъ союзомъ юристомъ, изданіе особаго органа союза, оповѣщающаго своихъ сочленовъ о всемъ имъ необходимомъ, а равно разрабатывающаго текущіе вопросы жилищнаго дѣла и, наконецъ, пріобрѣтеніе или постройку зданій съ мелкими и средними квартирами, которыя союзъ уже отъ себя сдаетъ, за умѣренную цѣну, своимъ сочленамъ. Для облегченія уплаты квартирныхъ денегъ почти повсемѣстно этими союзами созданы особыя сберегательныя кассы наемной платы (Mietzinssparkasse).

II. Пресса.

Необходимо отдать полную справедливость этой «четвертой державѣ міра», что она по мѣрѣ силъ и разумѣнія содѣйствовала борьбѣ квартиронанимателей съ домохозяевами. Особенно полезна и почтенна эта дѣятельность въ Россіи, гдѣ пресса менѣе всего продажна и гдѣ знаменитое растлѣніе вѣка „publicité“ только теперь начинаетъ пускать свои цѣпкіе корни. Западная пресса, за исключеніемъ партійной и притомъ партіи радикальныхъ, сплошь находится въ рукахъ у капиталистовъ, классовые интересы которыхъ она строго соблюдаетъ. Daily News, Figaro, Neue Freie Presse, Berliner Tageblatt, Münchener Neueste Nachrichten могутъ служить типичными образчиками продажной буржуазной прессы. Рядомъ съ нею поднимаютъ голову и уже открыто классовые органы различныхъ синдикатовъ и союзовъ, ставящихъ своею цѣлью преслѣдованіе путемъ печатнаго слова свои узко-эгоистическіе интересы. Скромному Эрфуртскому печатному станку, печатающему небольшой и мало распространенный журнальчикъ „Wohnungs-

mieter", отвѣчаютъ десятки типографій, гдѣ выбрасываются въ свѣтъ тысячи листковъ и изданій многочисленныхъ домовладѣльческихъ союзовъ.

Особое мѣсто занимаетъ пресса, занятая изслѣдованіемъ общихъ экономическихъ и соціальныхъ вопросовъ; дѣятельность этой прессы весьма почтенна, но, къ сожалѣнію, она еще не имѣетъ доступа къ обывателю и сфера ея вліянія не идетъ дальше интеллигентныхъ круговъ съ уже сложившимся на эти вопросы міровоззрѣніемъ.

Программа передовой нѣмецкой печати удачно формулирована въ воззваніи Мюнхенскаго союза для улучшенія условій жилищъ, осторожно обходящаго всѣ коренные вопросы жилищнаго бѣдствія и останавливающагося на мѣрахъ общаго характера. Впрочемъ, въ послѣднее время союзъ для улучшенія условій жилищъ въ Мюнхенѣ 1. V. присоединился и къ „Союзу государственнаго закона о жилищахъ" *), преслѣдуетъ его цѣли и стремится къ проведенію своей программы путемъ законодательства.

Спеціальная программа мюнхенскаго союза для улучшенія условій жилищъ въ отношеніи общаго улучшенія условій жилищъ излагается по слѣдующей схемѣ:

А. Относительно государственныхъ мѣропріятій.

1. Союзъ высказывается въ пользу опредѣленія минимальныхъ требованій, которыя должны быть выставлены для жилищъ, прежде чѣмъ они могутъ быть отдаваемы въ наемъ.

2. Въ пользу законодательнаго учрежденія инспекціи надъ жилищами для надзора за выполненіемъ этихъ условій.

3. Въ пользу расширенія права отчужденія общинъ (Enteignungsrecht) и изданія закона, который облегчилъ бы при-

*) Verein des Reichs-Wohnungsgesetz, о немъ см. ниже, въ отдѣлѣ о государствѣ.

Col.

способленіе городскихъ земельныхъ участковъ для правильныхъ построекъ.

4. Въ пользу повышенія предѣловъ ссудъ, выдаваемыхъ ссудосберегательными кассами общеполезнымъ строительнымъ предпріятіямъ, приблизительно до $^2/_3$ стоимости съ обязательной амортизаціей.

B. Мѣропріятія, касающіяся общинъ.

1. Союзъ высказывается въ пользу учрежденія городского управленія жилищами. Задача его должна заключаться въ слѣдующемъ:

a) періодическія изслѣдованія условій жилищъ вообще;

b) установленіе общественныхъ мѣропріятій для устраненія недостатковъ жилищъ и надзоръ за ихъ соблюденіемъ;

c) установленіе строительной дѣятельности, движенія цѣнъ строительнаго и жилищнаго рынковъ;

d) организація посредничества для найма жилищъ.

2. Союзъ высказывается въ пользу того, чтобы при установленіи городского строительнаго плана принимались во вниманіе жилищныя потребности наименѣе состоятельнаго класса, особенно въ abgestuften порядкѣ городскихъ построекъ, который будетъ введенъ.

3. Союзъ высказывается въ пользу того, чтобы общины по возможности пріобрѣтали и сохраняли за собой наиболѣе обширные земельные участки.

4. Союзъ приписываетъ особую важность заявленію, что онъ не считаетъ достаточнымъ для облегченія жилищной нужды въ Мюнхенѣ одной своей дѣятельности. Онъ признаетъ обязанность всѣхъ другихъ факторовъ, призванныхъ къ проведенію жилищной реформы, и въ первой линіи государства и общины, принимать самостоятельныя мѣры къ этому, особенно путемъ устройства домовъ съ квартирами для одинокихъ.

5. Союзъ высказывается за расширеніе радіальныхъ линій трамвая съ особымъ обращеніемъ вниманія на интересы рабочихъ организацій путемъ сообщенія на окраинахъ.

III. Муниципальный соціализмъ.

Было бы ошибочно полагать, что мы имѣемъ здѣсь дѣло только съ одною изъ разновидностей соціализма.

„Муниципальные соціалисты“ не фракція соціалъ-демократовъ или отрасль марксизма. Этимъ терминомъ въ европейской литературѣ принято обозначать то широкое просвѣтительное и передовое теченіе нѣкоторыхъ болѣе западно-европейскихъ городскихъ самоуправленій, которыя проникись идеею общаго блага и чувствомъ соціальнаго благожелательства къ бѣднѣйшимъ классамъ населенія. У насъ нѣтъ мотивовъ отказываться отъ такого образнаго термина, ярко характеризующаго основную тенденцію общественно-полезной работы. Дѣйствительно, дѣятельность такихъ муниципалитетовъ не имѣетъ ничего общаго съ тѣмъ сомнительнымъ самоуправленіемъ такихъ общинъ, гдѣ у кормила правленія стоятъ представители эгоистическихъ классовыхъ интересовъ, и направлена на осуществленіе такихъ задачъ, которыя вовсе не разсчитаны на вниманіе къ выгодамъ и удобствамъ гг. домовладѣльцевъ и капиталистовъ. Съ послѣдними муниципальный соціализмъ особенно не въ ладахъ.

Домовладѣльцы оказываютъ вліяніе на общее положеніе жилищнаго дѣла въ городѣ черезъ своихъ представителей въ городскихъ думахъ и управахъ, и такъ какъ выборы повсемѣстно покоятся на системѣ, дающей исключительное представительство домовладѣльцевъ, то мнѣнія и соображенія этого класса и являются руководящими. Домовладѣльцы повсемѣстно противятся реформамъ въ области жилищнаго вопроса. На

Западѣ они отстаиваютъ съ неменьшимъ жаромъ сложившійся status quo, какъ и ихъ русскіе собратья.

Вотъ что говоритъ, на основаніи протоколовъ городскихъ думъ Дрездена и Лейпцига, обсуждавшихъ въ своихъ засѣданіяхъ въ 1901 и 1902 годахъ основные вопросы жилищной реформы, одинъ изслѣдователь жилищнаго вопроса въ Саксоніи:

«Всякія рѣшительныя стремленія къ реформѣ въ области жилищнаго дѣла, весьма понятно, встрѣчаютъ въ кругахъ домовладѣльцевъ крайне упорное противодѣйствіе. Въ муниципальныхъ собраніяхъ, могущихъ оказывать сильное вліяніе на это дѣло, большинство всегда на сторонѣ домовладѣльцевъ и другихъ лицъ, заинтересованныхъ въ землевладѣніи, такъ какъ они здѣсь преобладаютъ въ силу почти повсемѣстно дѣйствующей трехклассной системы выборовъ *).

Эта система прежде не была столь чувствительна для населенія, такъ какъ городскія зданія не составляли предмета торговли, а число домовладѣльцевъ мало чѣмъ разнилось отъ числа квартирантовъ. Нынѣ это отношеніе совершенно измѣнилось и нѣтъ достаточныхъ основаній для привилегированнаго положенія капиталистовъ.

К. Бюхеръ **) даетъ слѣдующую картину взаимоотношенія между числомъ гласныхъ, домовладѣльцами и квартиронанимателями. Въ 1899 году въ Берлинѣ за спиною 49 гласныхъ думы стояло 1.658.000 квартиронанимателей, а 76 гласныхъ защищали интересы 92.000 домовладѣльцевъ.

Въ 1897 году въ Лейпцигѣ изъ каждыхъ 100 человѣкъ городскихъ обывателей имѣли право участвовать въ выборахъ

---

*) *Naumann Walter* „Zur Wohnungsfrage im Konigreich Sachsen“ Лейпцигъ, 1902, стр. 56.

**) *K. Bucher.* Die Wirthschaftlichen Aufgaben der Stadtgemeinde. 1901, стр. 27.

только 7, а въ Дрезденѣ только 4 человѣка. Такое положеніе квартпронанимателей нельзя назвать нормальнымъ.

Впрочемъ, подобнаго рода явленій уже нѣтъ въ Бельгіи, Норвегіи и Швейцаріи, гдѣ выборы упорядочены системою тамъ называемыхъ пропорціональныхъ выборовъ *). Зато общеизвѣстны косность и индифферентизмъ русскихъ «магистратовъ» **), реакціонныхъ по своему существу. Совершенно обратное общественное теченіе выражаютъ собою домовладѣльцы, наполняющіе собою всѣ самоуправленія и особенно вредные тамъ, гдѣ они организуются въ особые союзы.

IV. Домовладѣльцы и ихъ союзы.

Въ Германіи эти союзы появились въ 60-хъ годахъ въ различныхъ мѣстностяхъ имперіи. Цѣль ихъ — защита интересовъ собственниковъ, а также возможно большая нажива соединенными усиліями.

15 сентября 1879 года они объединились въ центральный синдикатъ, носящій названіе „Centralverband der stadtischen Haus-und Grundbesitzervereine Deutschland". Къ этому центральному союзу городскихъ домо- и землевладѣльческихъ ферейновъ Германіи принадлежало къ концу 1901 года 191 общество, т. е. значительная организованная сила, имѣвшая свои органы печати и свои съѣзды. Но не нужно думать, что этими 191 обществами, входившими въ центральный союзъ, исчерпывалась вся организованная сила домовладѣльцевъ Германіи. Еще большее число домовладѣльческихъ корпорацій, а именно 250, не входило въ этотъ союзъ. Онѣ по большей части входили въ составы мѣстныхъ союзовъ (Landes-und

*) Ср. *A. Damaschke.* Aufgaben der Gemeindepolitik, іюнь, 1901 г., стр. 6.

**) См. характеристики и многочисленные примѣры въ книгѣ *Г. Шрейдера.* „Наше общественное самоуправленіе".

Provinzialverbande), число которыхъ въ настоящее время въ Германіи весьма значительно. Изъ 16 такихъ союзовъ, дѣйствовавшихъ въ 1902 г., намъ удалось видѣть статуты 6, но всѣ они очень похожи другъ на друга *). Дѣятельность ихъ, правда, по своимъ размѣрамъ неодинакова, но это болѣе зависитъ отъ энергіи отдѣльныхъ, стоящихъ во главѣ такихъ союзовъ, лицъ или комитетовъ, чѣмъ отъ ихъ устава. Задача союзовъ въ соціальномъ смыслѣ не только не похвальна, но прямо-таки вредна.

Союзы домовладѣльцевъ стремятся къ повышенію доходности своего имущества всѣми способами—законными и незаконными, что имъ въ большинствѣ случаевъ и удается.

Индифферентизмъ и инертность населенія играютъ при этомъ немаловажную роль, и обыватель плохо разбирается, какъ въ общемъ значеніи домовладѣльческаго самоуправленія, такъ и въ итогахъ дѣятельности всѣхъ этихъ земле- и домовладѣльческихъ союзовъ, которыхъ развилось такое множество на Западѣ.

Корпорація домовладѣльцевъ, особенно умѣло руководимая бюро синдиката, не даетъ возможности имѣть дешевую и независимую квартиру въ настоящее время. „Союзы владѣльцевъ незастроенныхъ участковъ“ обезпечиваютъ себѣ и будущимъ домовладѣльцамъ солидный доходъ и ренту за заблаговременную предусмотрительность. Дѣти и внуки теперешняго кабальнаго квартиронанимателя какъ бы продаются, такимъ образомъ, въ рабство на вѣчныя времена.

На все это теперешнія городскія самоуправленія, состоящія главнымъ образомъ изъ представителей домовладѣнія, смотрятъ

*) Таковы напримѣръ: 1) Hausbesitzerverband Sud-Bayerns, въ Мюнхенѣ; 2) Verband sächsischer Grundbesitzervereine, правленіе въ Хемницѣ; 3) Verband der Hausbesitzervereine Leipzigs und Umgebung, въ Лейпцигѣ; 4) Freie Vereinigung der Hausbesitzer in Zwickauer Kreize, въ Цвикау.

совершенно спокойно, а попытки нарушить это спокойствіе разбиваются о полное равнодушіе.

Помимо пассивнаго противодѣйствія, которое оказываютъ домовладѣльцы въ магистратахъ, уклоняясь отъ проведенія назрѣвшихъ реформъ или отклоняя всякія попытки ихъ проведенія въ жизнь, домовладѣльцы могутъ оказывать также и активное противодѣйствіе. Оно прежде всего выражается въ борьбѣ съ «безпокойными» квартиронанимателями. На формахъ этой борьбы за границей, какъ явленіи намъ неизвѣстномъ, я и хочу нѣсколько подробнѣе остановиться.

Орудіемъ борьбы съ непокорными жильцами служатъ *тайные списки* *) особенно безпокойныхъ. Эти списки носятъ характерное названіе *черные листы* (Schwarze Liste). Ихъ періодически составляетъ совѣтъ общества домовладѣльцевъ для руководства членамъ домовладѣльческаго союза. Вотъ строгая копія такой „черной доски“, на которую занесены 704 квартиронанимателя города Мюнхена, возбудившихъ въ іюнѣ 1902 г. неудовольствіе противъ себя гг. домовладѣльцевъ:

„Іюнь 1902 г.“

„Полный списокъ не стоющихъ рекомендаціи нанимателей.“

„Съ изданіемъ этого списка всѣ ранѣе изданные недѣйствительны. Сюда занесены только по заявленію одного изъ членовъ тѣ личности, которыя или уже вновь задолжали значи-

*) Тайна этихъ списковъ настолько охраняема, что мнѣ удалось достать только одинъ изъ нихъ и то послѣ долгаго усилія и при помощи одного члена союза домовладѣльцевъ, взявшаго все же съ меня слово не демонстрировать этотъ списокъ въ предѣлахъ Баваріи. Интересно, что и спеціалисты жилищнаго вопроса, мюнхенскіе экономисты Брентано, Лотцъ, Зинцхеймеръ, Зенгеръ и нѣкоторые другіе знали о нихъ только по наслышкѣ.

тельныя суммы или по прежнему увѣщеванію черезъ бюро не уплатили слѣдуемой съ нихъ наемной платы".

№ по порядку.	ИМЯ И ЗВАНІЕ.	Жилище, въ которомъ произошла вина.
1	**Аберлъ** Іосифъ, кожевенникъ . .	Фельдштрице, 15.
2	**Ахмиллеръ** Антонъ, каменщикъ. .	Парижская, 46
3	**Адріанъ** Стефанъ, парикмахеръ .	Рентенбахская, 38.
4	**Айгнеръ** Ксаверій, плотникъ . .	Эренгутская, 5.
5	**Алберъ** Яковъ, носильщикъ . . .	Нимеральдская, 105.
. . .	. . . . .	. . . . .
49	**Бэкъ** Георгъ, сапожникъ	Парижская, 12
50	**Бизеръ** Θекла, быв. содержательница трактира	Глоненбахская, 26.
51	**Белле** Михаилъ, кузнецъ	Тегернзейская, 72.
52	**Бендеръ** Францъ, упаковщикъ . . .	Цинезехеръ, 72.
53	**Бещекерь** Іозефа, продавщица.	Холодовская, 2.
.	. . . . .	. . . . .
657	**Вейлеръ** Ксаверій, слесарный подмастерье	Прейзингская, 37.
658	**Вейлгаммеръ** В., содержательница меблиров комнатъ	Шеллингская, 70.
. . .	. . . . .	. . . . .
703	**Цопфъ** Вильгельмъ, бухгалтеръ . .	Весенняя, 30.
704	**Цёллнеръ** Отто, купецъ.	Баварская, 30.

Всякая перепечатка этого списка будетъ преслѣдоваться судебнымъ порядкомъ.

Затѣмъ, въ концѣ списка слѣдуетъ заявленіе:

„Этотъ списокъ выдается только членамъ и предназначенъ только для ихъ употребленія и сообщенія не-членамъ не позволены (смотри § 5 Устава).—За всѣ непріятныя послѣдствія, которыя возникнутъ отъ злоупотребленія спискомъ, а именно отъ сообщенія другимъ или положеніемъ ихъ въ кафе или ресторанахъ, ферейнъ не отвѣчаетъ и членъ, который не слѣдовалъ § 9, становится одинъ за это отвѣтственъ".

Въ этомъ спискѣ профессія всѣхъ лицъ отмѣчена крайне кратко, что затрудняетъ точную классификацію „нерекомендуемыхъ квартиронанимателей“ по ихъ соціальному положенію. Кромѣ того, сама терминологія профессій въ Германіи довольно неопредѣленная, такъ напримѣръ, Buchhalter'омъ называютъ и мелкаго конторщика и ученаго бухгалтера крупнаго промышленнаго предпріятія, Kaufmann'омъ—какъ солиднаго купца, содержателя магазина, такъ и всякаго приказчика или служащаго въ торговомъ дѣлѣ и т. п. Тѣмъ не менѣе, я попытался разбить всѣхъ 705 „квартиронанимателей“ на нѣсколько группъ и вотъ что получается въ результатѣ такой группировки:

I. *Группа первая. Рабочій пролетаріатъ.*

(Рабочіе разныхъ категорій: ремесленники, прислуга, мелкіе служащіе, продавцы и продавщицы, торговцы въ разносъ и пр.) 612

II. *Группа вторая. Интеллигентный пролетаріатъ.*

Художники (4), музыканты, пѣвцы, учительницы и учителя музыки, пѣнія и пр., ихъ вдовы (16), акушерка (1), фотографы и бухгалтеры, высшіе служащіе (14), журналисты (2) 37

III. *Группа третья. Матеріально независимые (предпринимателі).*

Купцы (22 приказчика), подрядчики (3), самостоятельные хозяева, владѣльцы ремесленныхъ и промышленныхъ заведеній, меблированныхъ комнатъ (20), мелкіе рантье, управляющіе (8) 52

IV. *Группа четвертая. Сравнительно обезпеченная интеллигенція.*

Инженеры (2), чиновники (0), офицеры въ отставкѣ (1), юристы (0), врачи (1) (вдова 1), профессора и учителя (0), духовенство (0) 4

Всего. . . 705

Такимъ образомъ, главная масса „не стоющихъ рекомендацій“ приходится на рабочій пролетаріатъ, т. е. домовладѣльцы выступаютъ въ данномъ случаѣ типичными представителями капитала. Тѣ же тенденціи поддерживаются и защищаются ими въ самоуправленіи, куда доступъ открытъ только „имущество имущимъ“. Но при наличности менѣе классоваго состава магистратовъ имѣется полная возможность рѣшительнымъ образомъ измѣнить всю политику по отношенію къ жилищному вопросу.

Мы уже говорили (см. вып. I, стр. 152), что первый шагъ, съ котораго должно начать свою дѣятельность каждое городское самоуправленіе, — это организація особаго *отдѣла текущей жилищной статистики* въ городскихъ статистическихъ бюро, а равно производство спеціальныхъ статистико-экономическихъ *обслѣдованій* нѣкоторыхъ важнѣйшихъ сторонъ жилищнаго вопроса въ данномъ городѣ. Мы указали тамъ на программу, по которой было бы желательно производить такого рода обслѣдованія, а равно на тѣ результаты, которые были достигнуты организованною жилищною статистикою какъ на Западѣ, такъ и въ нѣкоторыхъ русскихъ городахъ.

Здѣсь намъ остается только добавить, что подобнаго рода работа, по существу крайне важная и полезная, возможна только въ тѣхъ городахъ, гдѣ имѣются постоянныя *городскія статистическія бюро*. Къ сожалѣнію, у насъ число ихъ крайне ограничено, да и тѣ, что функціонируютъ, оборудованы часто и средствами и персоналомъ весьма слабо *). Правда, для нѣ-

*) Число городскихъ статистическихъ бюро и на Западѣ все еще очень не велико. Конечно, во всѣхъ главнѣйшихъ столицахъ они уже имѣются, но зато многіе крупные города ихъ лишены. Такъ, напримѣръ, въ Саксоніи, гдѣ городское населеніе составляетъ болѣе 50% всѣхъ жителей, имѣется всего три городскихъ статистическихъ бюро (въ Дрезденѣ, Лейпцигѣ и Хемницѣ), въ Баваріи только одинъ (въ Мюнхенѣ) и т. д. Каждое изъ европейскихъ городскихъ бюро публикуетъ свои труды до всеобщаго свѣдѣнія. Нѣмецкія бюро имѣютъ свой общій ежегодникъ Jahrbuch deutscher Städte

которыхъ провинціальныхъ городовъ земскихъ губерній этотъ ощутительный недостатокъ пыталась восполнить земская статистика, но это входило въ ея задачу только случайно, при оцѣночныхъ работахъ, и не составляло предмета постояннаго наблюденія. Для такихъ сложныхъ объектовъ, какъ жилище, именно необходимо регулярное наблюденіе. Вполнѣ правъ проф. Бюхеръ, считая одинъ разъ предпринятую анкету совершенно недостаточною, хотя онъ переноситъ свое неудовольствіе и на всю статистику, которая, конечно, тутъ совершенно не причемъ *). Планомѣрное и постоянно повторяющееся наблюденіе важно, какъ наблюденіе, выясняющее динамическій процессъ, эволюцію явленій, т. е. развитіе дурныхъ или хорошихъ сторонъ, ихъ исчезновеніе или нарастаніе.

Поэтому важно, чтобы во всѣхъ городахъ имѣлись бы свои благоустроенныя городскія статистическія бюро.

У насъ въ Россіи лучшимъ городскимъ статистическимъ бюро является московское. Особенно обстоятельны московскія обслѣдованія по отношенію къ жилищному вопросу неимущаго населенія. Помимо переписей, здѣсь занимались спеціальнымъ обслѣдованіемъ положенія каморочно-коечныхъ квартиръ, о чемъ мы говоримъ въ вып. I на стр. 153, въ вып. IV на стр. 40—64. Со времени изданія этихъ выпусковъ появилась для Москвы прекрасная работа *Ипполита Вернера*: „Жилища бѣднѣйшаго населенія города Москвы“ (см. Извѣстія Московской Городской Думы за 1902 г.).

Затѣмъ, по выясненіи размѣровъ и характера нужды, городское самоуправленіе должно перейти къ мѣропріятіямъ, имѣющимъ задачею какъ прямое, такъ и косвенное воздѣйствіе на

*) Онъ говоритъ: „Statistik ist in ihren Mitteln ein sehr beschranktes Hulfswerkzeug der Erkenntniss. Sie gestattet auf einmal immer nur ein Merkmal an einer Masse gleichartiger Objekte festzustellen. Höchstens kann man dieses eine Merkmal noch mit einem zweiten kombinieren“. *K. Bucher*: Die Wohnungenquête in Basel. Базель, 1891, стр. 65.

жилищныя условія. Впереди другихъ мѣръ, не касающихся жилища и города непосредственно, стоитъ вопросъ о децентрализаціи городского населенія, что достигается путемъ раціональнаго устройства путей сообщенія. Къ нимъ и обратимся.

ГЛАВА III.

Городскіе пути сообщенія, какъ средство децентрализаціи населенія*).

Современные города поражаютъ какъ своими размѣрами, такъ и быстрымъ возрастаніемъ своего народонаселенія. Характеръ современнаго соціальнаго строя, типъ его производства и потребленія наразрывно связаны съ большими скопленіями массъ въ отдѣльныхъ пунктахъ. Неурядица въ земельныхъ отношеніяхъ и пути сообщенія даютъ возможность значительнымъ массамъ сельскаго населенія постоянно переселяться въ города, и безъ того растущіе въ силу естественнаго прироста народонаселенія. Строительная дѣятельность съ одной стороны и размѣры заработковъ съ другой—не поспѣваютъ за этимъ ростомъ современныхъ городовъ и, въ результатѣ, обширныя группы городскихъ жителей оказываются въ самыхъ неблагопріятныхъ жилищныхъ условіяхъ. Такимъ образомъ самая наличность большихъ людскихъ скопленій, самая наличность населенія является основнымъ источникомъ жилищнаго бѣдствія и одною изъ важнѣйшихъ причинъ современнаго жилищнаго вопроса. Но кромѣ того, формы и характеръ скопленія большихъ людскихъ массъ также имѣютъ громадное значеніе. Какъ

---

*) См. *Орловъ*: Развитіе желѣзныхъ дорогъ большой скорости въ Лондонѣ. „Извѣст. Москов. Город. Думы". 1902 г. Ноябрь. *Святловскій*: Роль городскихъ путей сообщенія въ разрѣшеніи жилищнаго вопроса. Тамъ же. *М. Д. З.*: Муниципализація трамваевъ. Тамъ же, и др.

бы повинуясь закону притяженія массъ, современные города даютъ намъ картину изумительной концентраціи. Чѣмъ городъ больше, тѣмъ онъ быстрѣе возрастаетъ и чѣмъ ближе къ его центру, тѣмъ большее число жителей приходится на квадратную сажень его территоріи *). Затѣмъ самые экономическіе процессы производства, обмѣнъ и потребленіе, а равно и современное управленіе и воспитаніе происходятъ только при громадной концентраціи человѣческихъ жизней. Всѣ эти банки, конторы, бюро и магазины, ночлежные дома, трактиры, гостиницы и рестораны, мастерскія, фабрики и заводы, департаменты, правленія, университеты, институты и корпуса, почта, участки и казармы и пр. и пр. представляютъ собою настоящіе людскіе муравейники, находящіеся между собою въ живѣйшей связи. Удивительно ли, что вся административная, воспитательная, торговопромышленная дѣятельность города стремится сосредоточиться въ центрѣ, ближе другъ къ другу, для сохраненія драгоцѣннаго въ дѣловомъ мірѣ времени. Такъ создаются тѣ особенные части и кварталы городовъ, такъ назыв. Сити, гдѣ общественная жизнь совершенно вытѣсняетъ обывателя. Послѣдній перебирается въ болѣе верхніе этажи или въ болѣе отдаленные кварталы, но перебирается только подъ давленіемъ нужды, такъ какъ онъ всѣмъ своимъ существомъ стремится къ такъ или иначе кормящему его центру. Итакъ, помимо стремленія къ концентраціи всего населенія страны, мы наблюдаемъ и особую концентрацію населенія и внутри крупныхъ городскихъ поселеній. Отсюда, само собою понятно, центральнымъ пунктомъ всякой борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ является противодѣйствіе этому стремленію. И даже болѣе, созданіе совершенно противоположнаго выше указанному теченію, *т. е. децентрализаціи населенія.*

*) Многочисленные примѣры можно найти въ только что вышедшемъ грандіозномъ изслѣдованіи бреславльскаго профессора Werner'a Sonbart'a „Der moderne Kapitalismus". 2 т. Лейпцигъ. 1902 г.

Борьба съ концентраціею и организація децентрализаціи городского населенія возможны только путемъ созданія сѣти городскихъ путей сообщенія, достаточно обширной, чтобы соотвѣтствовать территоріи и населенію даннаго города и достаточно быстрой и дешевой, чтобы соотвѣтствовать нуждамъ главной массы населенія.

Отвлеченіе послѣдняго отъ центра, выселеніе его на окраины имѣетъ, кромѣ удешевленія и улучшенія жизни, еще и громадное гигіеническое и нравственное значеніе. При наличности хорошо организованнаго сообщенія окраины съ центромъ не разрушается семейная жизнь лицъ, занятыхъ въ центральныхъ частяхъ города. Они могутъ ежедневно и своевременно быть дома для обѣда и ночлега. Точно также трудящіяся женщины, вынужденныя поздно возвращаться домой, при передвиженіи въ вагонахъ и общественныхъ экипажахъ защищены отъ тѣхъ встрѣчъ и сомнительныхъ положеній, которыя обычны для одинокаго пѣшехода.

Нѣкоторые усматриваютъ и извѣстную положительную пользу для общественной нравственности отъ организаціи городскихъ путей сообщенія. Такъ, напр., Гаарманъ *) полагаетъ, что городскіе пути сообщенія являются отличнымъ средствомъ борьбы съ индивидуализмомъ, незамѣтно и постепенно пріучая массы къ общественности.

Въ то же самое время, само собою понятно, жизнь на окраинѣ имѣетъ за собою рядъ неоспоримыхъ преимуществъ. Сравнительно низкая стоимость земли, незагрязненность почвы, просторъ, близость внѣгородского пространства, т. е. громадныхъ резервуаровъ чистаго воздуха, даетъ возможность устраиваться въ болѣе изолированныхъ и въ болѣе приспособленныхъ

*) *Haarmann, A*: Die Kleinbahnen. Ihre geschichtliche Entwicklung, technische Ausgestaltung und wirthschaftliche Bedeutung Berlin. (Siemenroth und Troschel). 1896 г., стр. 349 и слѣд.

для семейной жизни помѣщеніяхъ. Службы и сады, немыслимые въ центрѣ, являются здѣсь обычными принадлежностями жилья. Населеніе имѣетъ возможность избѣгать громадныхъ многоэтажныхъ казармъ-муравейниковъ, не ютиться по четвертымъ и пятымъ этажамъ или въ подвалахъ, не довольствоваться видомъ на мрачную стѣну сосѣдняго дома или пользоваться услугами одного знаменитаго деревяннаго ящика за окномъ тѣсной кухонки. Точно также дѣти и подростки не обречены на созерцаніе различныхъ соблазновъ и удалены отъ непрерывнаго городского шума и сутолоки, создающихъ въ концѣ концовъ превосходную почву для переутомленія, раздраженія, неврастеніи и извращенія.

Но всѣ эти „блага жизни“ возможны только при наличности одного условія—дешеваго и быстраго городского сообщенія, создающаго возможность всякому, имѣющему въ томъ надобность, въ каждый данный моментъ быть черезъ небольшой промежутокъ времени и при томъ за ничтожную плату въ центральной части города.

Такимъ образомъ, *въ организаціи дешевыхъ и скорыхъ путей сообщенія на пространствѣ даннаго города населеніе имѣетъ отличное орудіе для борьбы съ концентраціею*, а слѣдовательно, какъ мы видѣли, съ одною изъ важнѣйшихъ причинъ современнаго жилищнаго бѣдствія.

Что это такъ, подверждаютъ намъ факты европейской жизни. Дѣйствительно, въ настоящее время на Западѣ городское передвиженіе организовано весьма сносно, а въ нѣкоторыхъ мѣстахъ даже прямо превосходно. Такъ, во всѣхъ болѣе значительныхъ европейскихъ городахъ имѣются омнибусы, конно-желѣзныя дороги, трамваи, а въ большихъ городахъ и подземныя и надземныя городскія желѣзныя дороги. Дешевизна и благоустройство этихъ общественныхъ сооруженій совершенно вытѣснили извозчиковъ, число которыхъ всюду на Западѣ

крайне незначительно. Зато количество и размѣры городскихъ путей сообщенія повсемѣстно возрастаютъ. Такъ, въ Германіи, во всѣхъ городахъ съ населеніемъ свыше 50.000 человѣкъ, уже имѣются болѣе или менѣе правильно организованные пути сообщенія. Длина всѣхъ этихъ путей къ началу 1902 года равнялась 1.500 километрамъ, а число пассажировъ, перевезенныхъ въ теченіе 1899 г., превысило пять милліоновъ человѣкъ *).

Всѣ городскія сооруженія для цѣлей сообщенія строятся, само собою понятно, въ направленіяхъ, сообразныхъ мѣстнымъ условіямъ даннаго города, но все же, въ концѣ концовъ, нельзя не замѣтить и нѣкотораго схематизма въ ихъ планахъ. Этотъ схематизмъ возникаетъ вполнѣ естественно, такъ какъ большіе города, расположенные на большихъ, мало перерѣзанныхъ рѣками равнинахъ, постепенно пріобрѣтаютъ довольно общій характеръ своей структуры. При этомъ выясняются два, такъ сказать, вполнѣ естественныхъ основныхъ направленія всего движенія: *радіальное* и *круговое*. Первое связываетъ окраины съ центромъ и служитъ для передвиженія утромъ и вечеромъ; это—движенія центростремительное и центробѣжное. Второе соединяетъ между собою окраины, а также служитъ и для передачи движенія съ радіуса на радіусъ. Въ крупнѣйшихъ европейскихъ городахъ уже имѣются такія круговыя дороги, но одного кольца для большихъ городовъ уже становится недостаточно. Возникаютъ два и даже три круга, при чемъ внѣшній обслуживаетъ уже подгородныя мѣстности—фабрики, заводы и приспособляется болѣе для передачи грузовъ и для объединенія дѣятельности примыкающихъ къ городу желѣзныхъ дорогъ дальняго сообщенія. Но первое, радіальное направленіе, въ смыслѣ реформы современ-

*) См. Статистическій Ежегодникъ нѣмецкихъ городовъ (Statistisches Jahrbuch deutscher Städte), годъ 8-й Бреславль, 1900 г., стр. 90.

наго жилищнаго быта играетъ несравненно болѣе важную роль. Передвиженіе въ этомъ направленіи повсемѣстно улучшается и совершенствуется, все болѣе приспособляясь къ нуждамъ населенія, особенно главной, менѣе зажиточной части.

Такъ, первоначально конки служили только для соединенія двухъ отдѣльныхъ пунктовъ города и каждая такая линія представляла собою нѣчто самостоятельно цѣлое. Это давало возможность единовременнаго существованія нѣсколькихъ конножелѣзнодорожныхъ обществъ, взаимно конкуррировавшихъ. Затѣмъ, для нѣкоторыхъ небольшихъ и притомъ взаимно перекрещивающихся линій была установлена общая плата и введена система такъ называемыхъ „передаточныхъ билетовъ“. Такая система практикуется и понынѣ въ нашихъ столицахъ и въ нѣкоторыхъ русскихъ губернскихъ городахъ, но постепенно исчезаетъ на Западѣ. Европа и Америка въ этомъ отношеніи ушли много дальше. Тамъ, по большей части, вся сѣть городскихъ путей сообщенія находится въ однѣхъ рукахъ и всѣ линіи разсматриваются какъ нѣчто цѣлое, какъ одна артерія. Поэтому одинъ и тотъ же билетъ годенъ для переѣзда по любому, выбираемому самимъ пассажиромъ, направленію. Тотъ же порядокъ примѣняется и при эксплоатаціи омнибусовъ и трамваевъ. Кромѣ того, для ежедневнаго регулярнаго пользованія устанавливается и дальнѣйшее удешевленіе тарифа. Такъ, за пониженную плату перевозятся учащіеся (*въ школьные часы*) и рабочіе (*въ рабочіе часы*).

Въ нижеслѣдующемъ изложеніи мы приводимъ имѣющіяся въ нашемъ распоряженіи свѣдѣнія о различныхъ способахъ передвиженія въ городахъ Западной Европы и объ усовершенствованіяхъ въ такой важной области городской жизни, какъ средства сообщенія. Здѣсь мы коснемся слѣдующихъ видовъ передвиженія: 1. *Извозчики.* 2. *Омнибусы.* 3. *Конножелѣз-*

ныя дороги. 4. *Электрическіе трамваи.* 5. *Городскія желѣзныя дороги.*

1. *Извозчики.* Бывавшіе за границею любятъ въ числѣ доказательствъ сравнительной высоты европейской культуры передъ русской приводить въ качествѣ убѣдительнаго примѣра крахмальные воротнички, трубку и газету европейскаго извозчика. У послѣдняго, дѣйствительно, внѣшній видъ джентльмена, но дѣло въ томъ, что онъ вовсе не нашъ «ванька», въ безчисленномъ количествѣ наводняющій улицы большихъ городовъ. Несложный инвентарь, особенно зимою, низкія культурныя потребности, дешевая квартира, даже ея отсутствіе *) позволяютъ, при наличности неудовлетвореннаго инымъ образомъ громаднаго спроса на средства сообщенія, большому количеству лицъ заниматься извозомъ. Не то на Западѣ. Организованные пути сообщенія, дешевые и многочисленные, вытѣснили извозчиковъ, сдѣлавъ пользованіе имипредметовъ роскоши. Устройство доставокъ багажа, посылокъ и товара за ничтожную плату, какъ съ желѣзнодорожныхъ станцій, такъ и по городу, сдѣлали извозчиковъ ненужными для мѣстнаго населенія. Въ нѣмецкихъ городахъ нанимаютъ извозчиковъ кутящіе студенты, да пріѣзжіе, преимущественно иностранцы. Къ тому же общая дороговизна жизни и высокія культурныя потребности довели извозчичью таксу до неслыханной у насъ высоты. Такса введена повсемѣстно въ Европѣ и уважается обѣими сторонами. Тарифъ находится въ зависимости отъ времени (иногда и мѣста) найма и распадается на два главныхъ

*) Какъ извѣстно, дѣленіе на ночныхъ и денныхъ извозчиковъ поддерживается у насъ отсутствіемъ достаточнаго количества стойлъ для лошадей и коекъ для рабочихъ. Всѣ значительные извозопромышленники, особенно въ нашихъ столицахъ, нанимаютъ половинное количество нужныхъ для своего живого инвентаря помѣщеній, предоставляя право своимъ рабочимъ устраиваться на ночлегъ тамъ, гдѣ они того пожелаютъ. Такая система носитъ названіе „работы въ двѣ смѣны“ и, къ сожалѣнію, до сихъ поръ не преслѣдуется.

вида: тарифъ для одноконныхъ (дрожки) и тарифъ для пароконныхъ (коляски) извозчиковъ. Число послѣднихъ очень невелико. Въ нѣкоторыхъ городахъ одноконные дѣлятся на нѣсколько классовъ, обыкновенно два, и различаются по цвѣту шляпъ. II-го класса извозчики хуже, но зато дешевле. Въ послѣднія 10—12 лѣтъ повсемѣстно появились таксомѣры или таксометры. Пролетка снабжена механизмомъ, отмѣчающимъ на циферблатѣ число пройденныхъ километровъ,—такимъ образомъ, такса уплачивается только за дѣйствительно пройденное разстояніе. Вообще же извозчиковъ въ Европѣ очень немного. Въ Гаагѣ и Амстердамѣ ихъ насчитываютъ десятками, то же въ Даніи и Швеціи; въ германскихъ городахъ ихъ только по нѣсколько сотъ. Исключеніемъ являются только такіе города, какъ Вѣна, Берлинъ, Парижъ, Лондонъ, Римъ, но здѣсь извозчики болѣе служатъ для нуждъ пріѣзжихъ, чѣмъ для своего населенія. Но все же съ точки зрѣнія русскаго обывателя и въ нашихъ городахъ извозчиковъ очень мало и они дороги. Такъ, въ Берлинѣ ихъ всего 8 тыс. на почти 2 милл. населенія, въ Лондонѣ—15 тыс. на населеніе почти въ $2^1/_4$ раза большее. По моему подсчету отношеніе числа извозчиковъ къ числу населенія въ различныхъ городахъ выражается въ слѣдующихъ величинахъ:

На одного извозчика приходится:

Въ Петербургѣ	65—75	жителей.
» Германіи: въ Берлинѣ	235,5	»
» Бременѣ	495,2	»
» Бреславлѣ	576,6	»
» Дрезденѣ	666,5	»
» Гамбургѣ	633	»
» Франкфуртѣ на Майнѣ .	721	»
» Лейпцигѣ	872	»
» Страсбургѣ	878,8	»

Въ Германіи:	въ Мюнхенѣ	1.107,6	жителей.
»	Кельнѣ	1.156	»
»	Штеттинѣ	1.210,8	»
»	Ганноверѣ	1.349	»
»	Штутгартѣ	2.076,8	»
»	Магдебургѣ	2.166,6	»
»	Галле	2.373	»
»	Кассель	3.742	»
»	Нюренбергѣ	5.431,7	»
»	Дортмундѣ	6.473	»

2. *Омнибусы.* Этотъ способъ передвиженія весьма обыченъ въ цѣломъ рядѣ европейскихъ городовъ: въ Парижѣ, Лондонѣ, Берлинѣ. Въ Германіи, за исключеніемъ Берлина, омнибусы почти остановились въ своемъ развитіи. Число ихъ въ однихъ мѣстахъ, напримѣръ, въ Берлинѣ и Мюнхенѣ,—возрастаетъ, въ другихъ, напримѣръ, въ Ганноверѣ и Герлицѣ, сокращается. Согласно послѣднимъ статистическимъ даннымъ, въ Германіи было въ 1898 году *):

Города.	Число линій.	Длина ихъ въ километ.	Вагоновъ.	Лошадей.	Число перевезен. пассажировъ.	
Въ Берлинѣ . .	35	187,400	551	3.664	53.813	тыс.
» Фрейбургѣ .	1	3,000	9	60	36	»
» Ганноверѣ .	2	9,400	38	96	1.388	»
» Кельнѣ . .	1	3,000	3	3	24	»
» Мюнхенѣ . .	2	12,500	31	350	2.700	»

Такимъ образомъ омнибусы въ Германіи играютъ роль только въ Берлинѣ, гдѣ число линій, вагоновъ и лошадей, а

*) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. IX Jahrgang. Бреславль. 1901 г., стр. 74.

равно и перевезенныхъ пассажировъ въ послѣдніе годы быстро возросло.

3. *Конножелѣзныя дороги.* Въ текущемъ году исполняется полувѣковой юбилей этого изобрѣтенія. Ровно 50 лѣтъ тому назадъ, въ Нью-Іоркѣ покатился по рельсамъ первый вагонъ городской конножелѣзной дороги. Спустя два года новый способъ передвиженія появляется въ Парижѣ, а затѣмъ черезъ 6 лѣтъ и въ Англіи. Первая англійская конка была построена въ 1860 году, въ городкѣ Birkenhead'ѣ. Затѣмъ въ 1861 г. открываются конки въ Брюсселѣ и Копенгагенѣ, въ 1865 г.—въ Берлинѣ, Вѣнѣ и Сиднеѣ, въ 70-хъ годахъ—въ нашихъ столицахъ и въ Индіи.

1890 годъ можно считать годомъ наивысшаго развитія конножелѣзныхъ дорогъ. Почти не было европейскаго города, гдѣ не раздавался бы топотъ везущихъ вагонъ лошадей и бойкіе звонки кучера и кондуктора. Въ 1890 году общая длина всѣхъ конокъ въ Америкѣ достигла 9 тысячъ километровъ, а въ Европѣ—4 тыс. километровъ. Величины громадныя! При этомъ длина европейскихъ линій по странамъ располагалась въ слѣдующемъ порядкѣ:

Въ Германіи . .	1.286 кил.	Въ Ирландіи . .	122 кил
» Голландіи .	596 »	» Шотландіи .	74 »
» Франціи . .	508 »	» Венгріи . .	72 »
» Бельгіи . .	405 »	» Даніи . . .	61 »
» Австріи . .	151 »	» Швеціи . .	28 »
» Англіи . .	147 »		

Къ этому же времени произошла рѣзкая перемѣна въ самомъ техническомъ оборудованіи уличнаго передвиженія: распространившееся незадолго передъ тѣмъ примѣненіе механическихъ двигателей повсемѣстно вытѣсняетъ лошадиную силу, число примѣненій которой ежегодно замѣтно сокращается. Приведу два любопытныхъ примѣра.

Въ Америкѣ общая длина всѣхъ линій конки, достигавшая въ 1890 году почтенной величины въ 9 тыс. километровъ, сократилась въ короткій промежутокъ времени почти вдвое. Вмѣсто 9 тыс. километровъ въ 1894 г., мы уже находимъ только 5 тыс. километровъ, которые при этомъ уже теряются въ общей массѣ другихъ типовъ городскихъ путей сообщенія. Послѣдніе можно раздѣлить на 4 группы сообразно двигателямъ, и тогда мы получимъ, что всѣ американскіе трамваи въ 1894 г. представляли изъ себя слѣдующее соотношеніе:

	Общая длина линій килом.	%
Трамваи съ кабельною тягою .	1.039	5,28
» » паровою » .	1.150	8,85
» » лошадиною » .	5.078	25.83
» » электрическою » .	12.394	63,04

Такое же уменьшеніе примѣненія лошадиной силы наблюдается и для Европы. Въ Германіи, напримѣръ, за 4 года (1894 — 1898) число лошадей уменьшилось почти вдвое, а примѣненіе механическихъ двигателей увеличилось въ семь разъ. При этомъ, принявъ данныя 1894 г. за сто, число лошадей и число моторныхъ двигателей находилось въ это время въ слѣдующемъ соотношеніи:

Въ 1894 г. въ Герм. раб. (15.433 лош. или)	100 %	мотор. (420 или)	100 %
» 1895 » » » »	95,7 »	»	187,4 »
» 1896 » » » »	84,3 »	»	356,9 »
» 1897 » » » »	75,1 »	»	542,1 »
» 1898 » » » »	66,2 »	»	721,3 »

Число лошадей въ настоящее время еще значительно сократилось, а количество моторовъ возросло, такъ какъ въ самые послѣдніе годы рядъ крупныхъ нѣмецкихъ городовъ перешелъ къ электрической тягѣ, какъ, напримѣръ, въ 1899 г. въ Мюнхенѣ, въ 1900 г. въ Герлицѣ. Въ 1898 г. конки

существовали уже только въ 25 городахъ Германіи. Такимъ образомъ, мы видимъ, что пресловутыя «конки» повсюду въ Европѣ отживаютъ свой вѣкъ и только у насъ онѣ служатъ предметомъ недосягаемыхъ вожделѣній. Конная тяга на Западѣ все болѣе вытѣсняется электрическою и новыя линіи уже строятся исключительно примѣнительно къ пользованію этой силою. Вмѣсто медленно двигавшихся вагоновъ конно-желѣзной дороги, повсюду поселился всеобщій любимецъ—изящный и сильный электрическій трамвай.

4. *Электрическіе трамваи.* Конечно, быстрому и повсемѣстному успѣху трамваевъ, приводимыхъ въ движеніе при помощи электричества, способствовала не одна мода или восторгъ передъ новыми завоеваніями техники. Большую роль сыграла усиливающаяся въ наши дни сознательность въ дѣйствіяхъ современныхъ городскихъ магистратовъ и ихъ стремленіе поставить городское хозяйство на болѣе раціональную ногу. Хозяйство, связанное съ конною тягою, и хозяйство, необходимое при электрическомъ двигателѣ, совершенно различны. Насколько трудно поддаются фактическому учету многочисленныя конюшни, запасы корма, лошади и прислуга, требующіе для себя мѣста и безконечныхъ заботъ, настолько несложно веденіе «электрическаго» хозяйства, гдѣ все можетъ быть учтено и проконтролировано до малѣйшихъ деталей. Затѣмъ самая система эксплоатаціи, быстрота и провозоспособность трамваевъ настолько опередили «конку», что о сравненіи ихъ не можетъ быть и рѣчи.

Такимъ образомъ въ пользу трамваевъ говоритъ съ одной стороны возможность веденія болѣе раціональнаго хозяйства, съ другой—неоспоримыя удобства для населенія. Быстро и безшумно катятся по европейскимъ улицамъ легкіе и изящные вагоны, требуя для себя только небольшой штатъ прислуги и несложныя техническія приспособленія. При этомъ они пус-

каются въ ходъ и, обратно, тормазятся почти моментально. О неоспоримыхъ преимуществахъ трамвая свидѣтельствуютъ ежечасно и опытъ обывателей, и пресса, и муниципальныя управленія. Магистратъ баварской столицы, предлагая ввести электрическій трамвай, печатно заявилъ, что «какъ во всѣхъ большихъ городахъ, такъ и въ Мюнхенѣ конки оказываются несоотвѣтствующими потребностямъ возрастающаго движенія»*).

И дѣйствительно, если мы сгруппируемъ всѣ преимущества трамваевъ, то окажется, что при ихъ примѣненіи достигаются:

1) скорость передвиженія, т. е. сокращеніе времени;

2) возможность немедленно увеличить составъ поѣзда, т. е. приспособленіе къ мѣняющимся нуждамъ населенія;

3) большая провозоспособность, ибо трамвай обыкновенно перевозитъ двойное противъ конки количество лицъ;

4) сильный и почти немедленный тормазъ, что уменьшаетъ количество несчастныхъ случаевъ и сокращаетъ мертвое время въ движеніи;

5) быстрый, почти немедленный переходъ въ движеніе, что доводитъ полезную работу до maximum'a;

6) возможность единовременнаго и легкаго отопленія и освѣщенія при помощи той же электрической силы;

7) уменьшеніе количества и времени остановокъ, на которыя при конной тягѣ уходитъ въ среднемъ 10%, а при электричествѣ только 4,5% всего времени;

8) безшумность;

9) незагрязненіе мостовыхъ и ихъ неизнашиваніе;

10) отсутствіе въ городѣ большихъ конюшенъ.

Трамваи впервые появились въ 70-хъ годахъ. Первона-

*) Erleuterungen zu den Beschlussen des Stadtmagistrats München vom 27 Juli 1894 betreffend die Einführung des elektrischen Trambahn Betriebes, Munchen 1895, стр. 3.

чально это были скорѣе модели, чѣмъ нѣчто пригодное для дѣйствительной жизни, и они фигурировали въ качествѣ забавныхъ рѣдкостей только на выставкахъ. Къ тому же типъ ихъ еще только вырабатывался и конструкціи требовали новыхъ измѣненій и улучшеній. Но грандіозные успѣхи техники вообще и электротехники въ особенности быстро проникли и въ область транспорта и вскорѣ усовершенствованіе трамваевъ пошло рука объ руку съ ростомъ техническихъ и электрическихъ завоеваній. Въ настоящее время мы уже имѣемъ цѣлый рядъ системъ трамваевъ, разнообразнѣйшіе типы моторовъ, рельсовъ, скрѣпленій, тормазовъ и пр. Не входя въ техническія детали, намѣтимъ здѣсь только въ самыхъ грубыхъ и общихъ чертахъ основныя системы современныхъ трамваевъ.

I. *Система трамваевъ съ газовыми двигателями.* Здѣсь газомоторъ помѣщается въ самомъ вагонѣ, въ особомъ отдѣленіи или въ небольшой кареткѣ, прицѣпляемой къ вагону. Эта система до сихъ поръ еще очень дорога и технически мало разработана.

Работа газомотора взрывами даетъ непріятное постоянное сотрясеніе, а слабость запаса и медленное развитіе силы дѣлаютъ газовую систему непригодною для большого движенія. Газъ работаетъ при семи атмосферахъ давленія, что также не совсѣмъ безопасно. Серьезнаго примѣненія эта система, несмотря на старанія газовыхъ обществъ, нигдѣ не имѣла.

II. *Система трамвая, работающаго при помощи сжатаго воздуха.* Эта остроумная по существу идея пока технически совершенно не разработана. Опыты передвиженія производились, но устройство такихъ трамваевъ пока еще весьма дорого и потому крайне рѣдко.

III. *Система съ водяными турбинами.* Спеціалисты усматриваютъ въ ней для нѣкоторыхъ мѣстъ большую будущ-

ность, но до сихъ поръ, на практикѣ, эта система нигдѣ еще не примѣнялась.

IV. *Система съ электрическимъ двигателемъ.* Типы ихъ весьма разнообразны: главнѣйшихъ три, а именно:

a) система съ аккумуляторами,

b) » » надземными проводами и

c) » » подземными проводами.

Аккумуляторная система состоитъ въ томъ, что въ вагонѣ устанавливается рядъ заранѣе заряженныхъ аккумуляторовъ, которые приводятъ въ движеніе тутъ же находящійся электродинамическій двигатель. Эта система дѣлаетъ каждый отдѣльный вагонъ совершенно независимымъ отъ другого и отъ электрической станціи и уничтожаетъ необходимость прокладки дорогихъ и некрасивыхъ над- и подземныхъ соединеній линіи и вагона съ центральною станціею. Но аккумуляторной системѣ присущи и крупные, пока неустранимые, недостатки, которые находятся въ тѣсной связи съ самими аккумуляторами. Они до сихъ поръ все еще дороги, неуклюжи и вмѣщаютъ въ себѣ очень небольшой запасъ энергіи. Кромѣ того вѣсъ ихъ очень великъ, что создаетъ такъ называемый мертвый вѣсъ, такъ какъ помимо вагона электрическая энергія, заключенная въ аккумуляторахъ, должна поднимать сама себя, т. е. непроизводительно расходовать свой и безъ того слабый запасъ.

Системы съ аккумуляторами мало распространены, такъ какъ они могутъ успѣшно двигаться только на малыхъ разстояніяхъ. Прогрессъ въ техникѣ аккумуляторовъ, можетъ быть, устранитъ и это препятствіе.

Система съ подземными проводами на первый взглядъ самая удачная; при ней нѣтъ ни тяжелыхъ и малосильныхъ аккумуляторныхъ баттарей, ни сложныхъ и неизящныхъ надземныхъ проводовъ.

Но техника подземныхъ передачъ до сихъ поръ еще крайне несовершенна. Во-первыхъ, при этой системѣ необходимы дорого стоющіе мѣдные рельсы и устройство подземнаго, сверху кончающагося продольною щелью, канала. Сюда легко проникаютъ вода и снѣгъ, что, въ свою очередь, нарушаетъ изоляцію и останавливаетъ уличное движеніе. Во-вторыхъ, прокладка и починка этихъ путей сложна и дорога и на долгое время останавливаетъ уличное движеніе. Въ настоящее время трамваи съ подземною передачею энергіи очень рѣдки и въ Европѣ нигдѣ не примѣняются. Исключеніе представляетъ одинъ Буда-Пештъ, гдѣ одна большая линія, въ 7,9 километровъ, обслуживается именно такимъ способомъ. Къ этой системѣ близко по идеѣ подходятъ трамваи, двигающіеся путемъ сцѣпленія съ безконечно движущимся подъ землею канатомъ. Наибольшая линія подобнаго рода проложена въ Нью-Іоркѣ, по одной изъ его главнѣйшихъ улицъ, по Бродвэю.

Система съ надземными проводами одна изъ самыхъ распространенныхъ. Она технически самая несложная и дешевая. Все, что противъ нея говоритъ, — это наличность проводовъ (столбовъ и проволоки) на поверхности улицы. Провода устраиваются обыкновенно на высотѣ $5^1/_2$ метровъ надъ землею и на узкихъ улицахъ могутъ быть подвѣшены прямо къ стѣнамъ противоположныхъ домовъ, т. е. можно обходиться и безъ столбовъ. Порча и починка соединеній легка и быстра. Провозоспособность этихъ трамваевъ очень велика. Обыкновенно вагоны или поѣзда (изъ нѣсколькихъ вагоновъ) пускаются другъ за другомъ въ будни черезъ каждыя 5 минутъ, въ праздники черезъ каждыя двѣ минуты.

Въ 1894 г. въ Европѣ было 44 электрическихъ трамвая съ общею длиною линій 484,5 километровъ. Главная масса приходилась на Германію, которая владѣла 168,1 кил., затѣмъ впереди другихъ шли Англія (92,8 кил.) и Франція (70,4 кил.).

Главная система была подвѣсная (31 линія). 3 линіи были съ аккумуляторами и 2 съ подземными проводами. Въ настоящее время можно почти безъ преувеличенія сказать, что трамваи повсемѣстно внѣдрились въ большихъ городахъ и что сѣть ихъ повсюду перерѣзываетъ главнѣйшія улицы европейскихъ и американскихъ городовъ.

По послѣднимъ даннымъ *) мы имѣемъ передъ собою слѣдующую картину, рисующую ростъ электрическаго уличнаго передвиженія въ городахъ Германіи.

	1 сент 1897.	1 сент. 1898.	Срав. въ % 1897—98.	1 сент. 1899.	Срав въ % 1898—99.
Число центральныхъ станцій	56	68	+21,4	89	+30,9
Длина линій . .	957,1	1 429,5	+49,4	2.048.6	+43,4
Длина путей . .	1 335,9	1.939,1	+43.0	2 812,6	+45,0
Число моторныхъ вагоновъ	2.255	3.190	+41,0	4.504	+41,2
Число подвѣсныхъ вагоновъ . . .	1 601	2 123	+39,9	3.138	+47,5
Производительность электрической энергіи KW	24.920	33.333	+33,8	?	?

Такимъ образомъ колоссальный ростъ примѣненія электричества находится внѣ всякихъ сомнѣній. Трамваи строятся вновь, а равно старыя конки и паровые двигатели передѣлываются на электрическіе.

Въ результатѣ, какъ мы видѣли, ростъ трамваевъ происходитъ за счетъ конокъ. Точно также уменьшается примѣненіе паровой силы. Такъ, въ 1897 г. въ Германіи работало 102 локомотива въ 8 городахъ, а въ 1898 г. въ Германіи работало 56 локомотивовъ въ 6 городахъ, причемъ всюду это

*) „Elektrotechnisches Zeitschrift“, 1900, № 1, стр. 6, а также *Koch. G.*: „Personenverkehr“ въ IX Статистическомъ Ежегодникѣ нѣмецкихъ городовъ за 1901 годъ.

уменьшеніе произошло за счетъ увеличенія электричества. О развитіи электрическаго передвиженія въ Германіи можно также судить и по слѣдующей хронологической таблицѣ. Первый электрическій трамвай былъ пущенъ въ ходъ въ 1881 году въ Гроссъ-Лихтерфельдѣ (15 апрѣля), второй въ 1884 г. во Франкфуртѣ на Майнѣ (10 апрѣля). Затѣмъ въ 1891 г. открывается въ Галле (1 мая) и затѣмъ быстро распространяется по всей Германіи. Трамвайныя линіи выдвигаются иногда далеко за черту города, связывая съ послѣднимъ предмѣстья и ближайшія дачныя мѣстности. Въ Америкѣ трамваи встрѣчаются и между близко лежащими городами; таковы, напримѣръ, трамваи между Сѣвернымъ и Южнымъ Чикаго, между Сенъ-Луи и Миніаполисомъ. Здѣсь уже, строго говоря, трамвай представляетъ собою электрическую желѣзную дорогу въ миніатюрѣ. Размѣры движущихся здѣсь вагоновъ превышаютъ обычные, что, въ виду отсутствія закругленій, представляетъ извѣстныя техническія затрудненія. Быстрота и аккуратность движенія, какъ намъ самимъ пришлось убѣдиться въ 1893 г., превышаютъ всѣ похвалы. Тарифъ очень невысокій. Багажъ до 100 фунтовъ провозится даромъ.

Такимъ образомъ, мы видимъ, что трамваи являются въ настоящее время главнымъ способомъ городского передвиженія всего цивилизованнаго міра. Они оказываютъ громадную услугу въ дѣлѣ сношенія населенія окраинъ между собою и съ городскими центрами, а по своей простотѣ, скорости и дешевизнѣ должны въ ближайшемъ будущемъ стать внѣ конкурренціи. Одно воздухоплаваніе является болѣе совершеннымъ орудіемъ передвиженія, но оно, какъ извѣстно, все еще находится въ стадіи отроческаго развитія.

Только наши городскія управленія все еще совѣщаются и испытываютъ то, что признано всѣмъ міромъ.

Едва ли не главнымъ камнемъ преткновенія служитъ не-

желаніе видѣть мало замѣтныя проволоки на главныхъ улицахъ. Благодаря этому неожиданно проснувшемуся чувству эстетики, и жилищный вопросъ является попрежнему въ нашихъ большихъ городахъ жгучею злобою дня. Вотъ какъ относительно введенія трамваевъ высказался муниципалитетъ Мюнхена, города, какъ извѣстно, высокохудожественнаго, гдѣ заботамъ объ эстетикѣ и искусствѣ отводится то мѣсто и то вниманіе, которое они заслуживаютъ. Чѣмъ болѣе электрическіе пути ведутъ отъ центра къ внѣшнимъ районамъ, тѣмъ болѣе, въ виду ихъ быстроты, облегчается жизнь на периферіи въ здоровомъ воздухѣ и создается возможность для средняго класса получать лучшія жилища за болѣе дешевую плату. Вмѣстѣ съ тѣмъ электрическіе пути сообщенія представляютъ собою не только предпочтительное въ финансовомъ отношеніи предпріятіе, но также и важное средство для поднятія общественнаго здравія и улучшенія общаго матеріальнаго положенія. Справедливость этого заявленія оправдывалась до сихъ поръ на практикѣ всюду, гдѣ вводились электрическіе пути сообщенія, нѣтъ причинъ не оправдаться имъ и въ Мюнхенѣ» *).

И дѣйствительно, пріѣхавъ сюда нынѣ въ 1902 г., спустя шесть лѣтъ послѣ того, какъ я оставилъ здѣсь конки, не уступавшія по своей медленности и безобразію теперешнимъ петербургскимъ, я совершенно не узналъ города. Рядъ знакомыхъ, ютившихся поневолѣ въ центрѣ, оказался перебравшимся въ разросшіяся благоустроенныя предмѣстья. Весь городъ ожилъ и разросся. Итакъ, разсчеты магистрата вполнѣ оправдались. Нѣтъ мотивовъ, чтобы они не оправдались и у насъ.

5. *Городскія желѣзныя дороги.* Громадные размѣры современныхъ городовъ съ ихъ многомилліоннымъ населеніемъ

*) Докладъ Мюнхенскаго магистрата 1-го іюня 1894 г. Мнѣніе подписавшаго докладъ оберъ-бюргермейстера von Borsch'a.

представляютъ собою такія территоріи и такія массы нуждающихся въ передвиженіи по ней пассажировъ, что успѣшно справляться съ соотвѣтствующими потребностями могутъ только правильно организованныя желѣзнодорожныя предпріятія, выстроенныя въ чертѣ города. Обыкновенно городскія желѣзныя дороги связываютъ всѣ имѣвшіяся до нихъ въ городѣ изолированныя желѣзнодорожныя станціи и прорѣзываютъ важнѣйшія части самаго города. Какъ ужъ я говорилъ, типъ ихъ преимущественно радіальный и кругообразный.

Городскія желѣзныя дороги имѣются въ настоящее время только въ самыхъ крупныхъ городахъ цивилизованнаго міра: въ Парижѣ, Берлинѣ, Лондонѣ, Нью-Іоркѣ. Почти всюду ихъ пути проложены на довольно значительной высотѣ отъ уровня улицы, а въ Нью-Іоркѣ въ сѣверной части даже подымаются на высоту 4 и 5 этажей. Здѣсь эти поѣзда, ничѣмъ не стѣсняемые, ходятъ почти съ молніеносною быстротою и слѣдуютъ другъ за другомъ почти безпрерывно. Дешевизна проѣзда съ нашей точки зрѣнія изумительная. Тарифъ обыкновенно дифференціальный. Билеты на небольшія разстоянія (въ Берлинѣ въ 10 и 20 пфенниговъ) получаются изъ автоматическихъ приборовъ. Каждая большая станція имѣетъ нѣсколько кассъ, билеты контролируются только при выходѣ, т. е. въ пути пассажиры никѣмъ не обезпокоиваются.

Въ часы передвиженія рабочихъ въ Берлинѣ ходятъ особые рабочіе поѣзда—Arbeiterzuge только съ III классомъ, а въ Лондонѣ спеціальные — Workmen's trains. Послѣдніе развились постепенно, вызванные самой жизнью. Въ 1883 году этихъ поѣздовъ было уже ежедневно въ движеніи свыше ста, съ общимъ пробѣгомъ въ 704 англійскихъ мили. Чтобы закрѣпить за рабочими эти поѣзда и избавить ихъ отъ возможныхъ посягательствъ частныхъ желѣзнодорожныхъ компаній, въ рукахъ которыхъ находятся всѣ желѣзныя дороги Англіи, парламентъ

издалъ особый законъ о рабочихъ поѣздахъ, установивъ minimum ихъ количества и размѣровъ пробѣга. Этотъ законъ—Cheap Trains Act, 1883 года—предписываетъ лондонскимъ желѣзнодорожнымъ компаніямъ выпускать для рабочихъ ежедневно minimum по 11 поѣздовъ, съ общимъ пробѣгомъ, по меньшей мѣрѣ, въ 50 англійскихъ миль. Взамѣнъ этого правительство Соединеннаго Королевства понизило налогъ на пассажирскіе билеты, что представило значительную выгоду для владѣльцевъ желѣзнодорожныхъ предпріятій. Но очевидно и эти «дешевые» или, какъ ихъ здѣсь называютъ, «парламентскіе» поѣзда сами по себѣ являются выгодными для компаній, такъ какъ они развиваются ежегодно. Въ настоящее время въ Лондонѣ около 300 станцій, между которыми безостановочно идутъ рабочіе поѣзда. Вся желѣзнодорожная сѣть поистинѣ грандіозна; она занимаетъ пространство, превышающее 22 квадратныхъ англійскихъ мили. Одна треть путей выходитъ за городскую черту, обслуживая пригороды и предмѣстья и связывая ихъ съ центромъ. Цѣна за проѣздъ даже для чужестранца, считающаго на болѣе мелкую монету, не высока. Въ среднемъ каждыя три версты обходятся пассажиру отъ 2 до $2^1/_2$ копѣекъ на наши деньги. Но и на этомъ въ Лондонѣ не успокаиваются. Друзья народа въ настоящее время хлопочутъ о введеніи еще болѣе дешеваго тарифа, объ увеличеніи числа поѣздовъ и еще кое-какихъ улучшеніяхъ болѣе мелочнаго характера. Нѣтъ причинъ полагать, что британская настойчивость и энергія и на сей разъ не увѣнчается успѣхомъ.

Въ дѣлѣ развитія англійскихъ городскихъ желѣзныхъ дорогъ самымъ интереснымъ является фактъ государственнаго вмѣшательства, выразившійся въ изданіи вышеупомянутаго акта 1883 года. Имъ устанавливается новое принципіальное, противоположное прежнему, отношеніе къ городскому передвиженію:

послѣднее отнынѣ признается неподлежащимъ вѣдѣнію однихъ индивидуалистическихъ силъ и стремленій. Новый элементъ, элементъ соціализаціи общественныхъ отношеній, долженъ занять мѣсто беззастѣнчиваго произвола и эгоистическаго хищнаго хозяйства. Въ силу закона правительство получило право урегулировать порядки желѣзнодорожныхъ компаній, принимая во вниманіе интересы экономически слабыхъ слоевъ населенія. Расписаніе поѣздовъ и тарифъ составляются теперь и примѣнительно нуждамъ бѣднѣйшаго населенія *). Въ результатѣ, англійскимъ милліонерамъ пришлось нѣсколько ограничить размѣры своихъ дивидендовъ, а рабочій классъ получилъ возможность пользоваться удобнымъ и скорымъ передвиженіемъ за самую ничтожную плату. Она колеблется въ среднемъ, смотря по разстоянію, отъ 50 коп. до 1 руб. въ недѣлю на наши деньги, что, при общемъ обиходѣ тамошняго рабочаго и его сравнительно высокой заработной платѣ, составляетъ ничтожный расходъ въ бюджетѣ, но зато сберегается значительная сумма на квартирѣ и создается возможность болѣе осмысленнаго и культурнаго образа жизни. Впрочемъ, въ концѣ концовъ, и господа капиталисты (если уже слѣдуетъ обратить въ этомъ вопросѣ и на нихъ вниманіе) тоже, кажется, не остались въ накладѣ. По крайней мѣрѣ они и сами въ послѣднее время по собственному почину устраиваютъ кое-что въ этомъ направленіи. А такой починъ капиталиста, какъ извѣстно, всегда основывается на собственной выгодѣ. Вмѣстѣ съ тѣмъ, общественная жизнь Европы въ послѣднее время

*) Согласно закону 1883 г., дешевые поѣзда ходятъ ежедневно отъ 6 ч. утра до 8 часовъ вечера, причемъ число вагоновъ должно соотвѣтствовать дѣйствительной нуждѣ населенія. Помимо правительства, за фактическимъ исполненіемъ закона *слѣдятъ сами рабочіе* въ лицѣ ихъ представительства. Board of Trade. Въ 1896 году было перевезено 62 милл. человѣкъ, а въ 1901 г. уже почти вдвое.

ознаменовалась весьма интереснымъ теченіемъ въ средѣ многочисленныхъ европейскихъ городскихъ самоуправленій. Они стремятся взять въ свои руки не только веденіе дѣла уже существующихъ организацій, но также и починъ въ дѣлѣ устройства новыхъ предпріятій. Не остались также безъ вниманія и городскіе пути сообщенія, которые магистраты считаютъ также полезнымъ, съ точки зрѣнія общественнаго блага, изъять изъ рукъ частныхъ лицъ и превратить въ общественныя учрежденія. Такъ возникъ интересный вопросъ о правѣ владѣнія на городскіе пути, къ которому и переходимъ.

Въ чьихъ рукахъ должны находиться городскіе пути сообщенія? Населеніе каждаго мало-мальски значительнаго города нуждается въ организованныхъ путяхъ сообщенія. Исторически послѣдніе всегда возникали по частной иниціативѣ и въ силу тѣхъ преимуществъ, которыя каждая новая форма передвиженія давала передъ старою. Постепенно создавалось монопольное положеніе предпріятій небольшой группы капиталистовъ.

Отвѣчая одной изъ наиболѣе насущныхъ потребностей города, всякій новый способъ передвиженія быстро возвращалъ предпринимателю произведенныя затраты, становясь затѣмъ источникомъ значительнаго и постояннаго дохода. Но время шло, нужды и потребности населенія требовали новыхъ усовершенствованій, расширенія, а слѣдовательно затратъ и вниманія къ себѣ. Это уже не входило въ расчетъ близорукихъ и безпечныхъ владѣльцевъ положенія, не желавшихъ даже на время тратиться и безпокоиться. Правительства и общества, терявшія, наконецъ, терпѣніе, созидали параллельные пути сообщенія, выкупали старые и вообще переходили къ общественной эксплоатаціи общеполезнаго предпріятія.

Такъ произошло почти повсемѣстно на Западѣ, то же въ миніатюрѣ происходитъ и у насъ. Стремленіе къ сбереженію

народнаго богатства, къ уравненію массовыхъ интересовъ, къ подъему благосостоянія низшихъ слоевъ населенія вылилось въ особомъ *общественномъ* направленіи экономической политики нашего времени, воспрещающемъ ради наживы немногихъ эксплоатировать большинство согражданъ. Болѣе сознательно относящіеся къ общественному благу поняли, что прежнему неограниченному индивидуализму въ общественныхъ отношеніяхъ долженъ быть положенъ предѣлъ и что удовлетвореніе народныхъ потребностей не должно происходить прежнимъ хищническимъ путемъ. Такъ появились западно-европейскія общественныя предпріятія, гдѣ общественные мнѣніе и контроль обращаютъ опять-таки въ пользу массъ получаемые съ этихъ предпріятій барыши.

Доказывать въ настоящее время преимущества общественнаго веденія хозяйства не приходится. Ихъ отрицаютъ только тѣ, для кого старый порядокъ способствуетъ непосредственному обогащенію. Конечно, первоначально трудно было и судить о полезности и выгодности новыхъ предпріятій, и инициатива отдѣльныхъ предпринимателей и капиталистовъ, организовавшихъ и рисковавшихъ, должна была найти себѣ достаточное возмездіе. Но затѣмъ уже возмездіе превращалось въ наглую эксплоатацію, которую рѣшительнымъ образомъ приходилось прекращать *). Такъ возникли пути сообщенія, устраиваемые на средства, находящіяся въ завѣдываніи города.

Въ Германіи въ 20 общинахъ уже имѣются собственные

*) Исторія нѣмецкихъ желѣзныхъ дорогъ наглядно показала, какъ мало *частныя компаніи* (въ Германіи дѣйствовали преимущественно иностранныя, англійскія и бельгійскія) *обращали вниманія на интересы публики.* Неудобный и высокій тарифъ, небрежность по отношенію къ отдаленнымъ частямъ города, недостаточное количество вагоновъ—это общія и постоянныя жалобы, съ которыми приходилось постоянно считаться городскимъ самоуправленіямъ, такъ неумно связавшимъ себѣ руки. Завязыва-

пути сообщенія, хотя въ нѣкоторыхъ городахъ (а именно въ Дюссельдорфѣ, Эльберфельдѣ, Мюнхенѣ, Галле, Франкфуртѣ на Майнѣ и трехъ другихъ менѣе значительныхъ) они еще сдаются въ аренду. Переходъ въ собственность общинъ (коммунъ) или коммунализація городскихъ путей сообщенія повсемѣстно связана съ введеніемъ въ качествѣ двигателя электричества. Связь электричества съ коммунализаціей настолько характерна, что въ Германіи эти оба явленія отождествляются. Любопытно, что города Мюнхенъ и Франкфуртъ на Майнѣ, оставившіе у себя нѣсколько линій съ лошадиною силою, такъ и не взяли такія линіи въ свое вѣдѣніе. Впрочемъ, необходимо замѣтить, что рядъ нѣмецкихъ городовъ еще далекъ отъ мысли коммунализаціи своихъ путей сообщенія и попрежнему заключаетъ и возобновляетъ договоры съ частными предпріятіями. Это преимущественно города, гдѣ или наиболѣе вліятельныя лица заинтересованы въ дѣлахъ своихъ конокъ, или гдѣ домовладѣльцы, боясь отвлеченія нанимателей на окраины, настаиваютъ на удержаніи конокъ.

Само собою понятно, что коммунализація и переходъ къ электрической тягѣ, какъ явленія еще вполнѣ новыя, имѣя за собою мало опыта, часто связаны съ нѣкоторыми неизбѣжными въ каждомъ начинаніи ошибками или значительными, часто чисто техническими или хозяйственными осложненіями.

Въ этомъ смыслѣ весьма интересно отношеніе города Мюнхена къ своему новому трамваю. Послѣдній былъ построенъ въ 1897 г. и замѣнилъ собою прежнюю конку, пред-

---

лась упорная и скучная борьба города съ этими обществами. Затѣмъ важно также отношеніе общества къ своимъ служащимъ и рабочимъ, такъ какъ съ ихъ работоспособностью и вниманіемъ тѣсно связана и безопасность публики: положеніе лицъ, находящихся на службѣ частныхъ компаній, оказывается всегда очень печальнымъ, что, конечно, не имѣетъ мѣста въ городскихъ предпріятіяхъ. *Trimborn, K.*: Die Thätigkeit der Gemeinden auf Socialen Gebiete 1900 г., стр. 43.

ставлявшую собственность акціонернаго общества. Городъ заставилъ послѣднее перейти къ электрической тягѣ и взялъ дѣло въ свои руки. Но такъ какъ, согласно старому договору, общество могло быть ликвидируемо только спустя еще 10 лѣтъ, т. е. въ 1907 году, то фактически во главѣ дѣла оказались два хозяина,—городъ и общество, которые вошли между собою въ довольно сложное и къ тому же, какъ оказалось, въ крайне неудобное соглашеніе. Общество ввело электрическую тягу и проложило пути всюду, гдѣ городъ нашелъ это необходимымъ. Согласно опредѣленію городского совѣта назначены и расписаніе движенія, и способъ эксплоатаціи. Надъ всею дѣятельностью общества, его правленіемъ, кассою, постройками, исполнительными органами и уличнымъ движеніемъ назначенъ строжайшій контроль, какъ бумажный, такъ и фактическій. Зато, въ свою очередь, городъ обязался уплачивать недоборы по различнымъ линіямъ, если доходъ не достигнетъ извѣстной высоты. Никакихъ условій относительно размѣровъ дивиденда акціонеровъ выяснено не было и вообще прибыли города въ связь съ общимъ ходомъ дѣла поставлена не была.

Въ результатѣ оказалось, что совершенно неожидавшійся дефицитъ,—такъ какъ потребность въ быстромъ и удобномъ сообщеніи въ Мюнхенѣ вообще назрѣла, а самые пути были обществомъ наилучшимъ образомъ оборудованы,—появился и при томъ на грандіозную сумму, а господа акціонеры стали получать неслыханный ранѣе дивидендъ. Такимъ образомъ, съ одной стороны — городъ приплачиваетъ въ послѣдніе годы свыше 900 тыс. марокъ въ годъ, съ другой — акціонеры получаютъ отъ 11 до 12% дивиденда. Такое положеніе дѣла заставляетъ городъ напрягать всѣ силы на контроль и въ Мюнхенскомъ самоуправленіи организовано особое, весьма дѣятельное, инспекторское надъ путями сообщенія отдѣленіе. Въ результатѣ всѣ дѣйствія правленія трамвая находятся подъ

двойнымъ контролемъ — акціонеровъ и города, а принимая во вниманіе общенѣмецкую точность, осторожность и умѣнье вести общественныя дѣла, можно надѣяться, что дѣло придетъ въ образцовый порядокъ. Передъ нами два отчета, одинъ правленія Мюнхенскаго трамвая *), другой—инспекторскаго отдѣленія **). Оба совершенно совпадаютъ, хотя рисуютъ дѣло съ различныхъ сторонъ и пополняютъ другъ друга. Изъ отчетовъ видно, какъ при небольшой затратѣ на администрацію и оборудованіе достигается грандіозная дѣятельность самихъ линій. Правда, персоналъ всюду крайне малочисленный, но зато хорошо оплаченный. Въ правленіи нѣтъ безчисленныхъ нашихъ директоровъ, писцовъ, швейцаровъ, кучеровъ, на линіи — безконечныхъ контролеровъ, стрѣлочниковъ, метельщиковъ. Вагоны въ образцовомъ порядкѣ. Движеніе точное и быстрое.

Въ Англіи дѣло муниципализаціи путей сообщенія подвинулось значительно дальше, чѣмъ въ Германіи. Въ 1897 году, по даннымъ Тримборна, въ Англіи было 159 городскихъ трамваевъ и изъ нихъ 117 находились въ рукахъ частныхъ предпринимателей, а 42 составляли уже собственность города ***). По англійскимъ свѣдѣніямъ, городскіе трамваи находились въ 18 городахъ и оцѣнивались въ 16 милліоновъ фунтовъ стерлинговъ ****). Общая тенденція городскихъ самоуправленій здѣсь рѣшительно на сторонѣ муниципализаціи городскихъ путей

---

*) *Geschäftsgericht* der Munchener Trambahn Actien-Gesellschaft für das 19 Betriebs-Jahr. Munchen (Knorr). 1901.

**) *XI Geschaftsgericht* uber das gemeindliche Trambahnunternemungen in München für das Betriebs-Jahr, 1900. München, 1902.

***) *Trimborn K. und O. Thisser.* Thätigkeit der Gemeinden auf socialem Gebiete. Кёльнъ, 1900 г., а также въ журналѣ: Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, за 1899 г. кн. 3, стр. 459.

****) *Henry Johns Cibbons*: Opposition to Municipal Socialism in England въ журн. The Journal of Politikal Economy, т. IX, Чикаго (The University in Chicago Press), 1901 г., стр. 244.

сообщенія. Весьма интересно эта муниципализація прошла въ Глазго. Свѣдѣнія объ этомъ мы находимъ въ небольшой газетной статьѣ, построенной на оффиціальномъ отчетѣ *).

«Конки эти (въ Глазго) находились въ эксплоатаціи частной компаніи съ 1871 г. срокомъ на 23 года. Въ 1887 году компанія подняла вопросъ о продленіи контракта, но граждане воспротивились этому, требуя, чтобы муниципалитетъ самъ взялъ на себя дальнѣйшую эксплоатацію. При выборахъ въ 1890 г. вопросъ этотъ сдѣлался рѣшающимъ и никто не могъ разсчитывать на кресла въ думѣ, если онъ не обѣщалъ отстаивать муниципализацію конокъ. Общество конокъ стало дѣлать препятствія, но муниципалитетъ пошелъ напроломъ, и 1-го іюля 1894 года, при восторженныхъ овацiяхъ собравшейся на улицахъ толпы, 108 новенькихъ вагоновъ и омнибусовъ выѣхали изъ новенькихъ парковъ и разсыпались по городу воевать съ также блестящими, подновленными 175 омнибусами компаніи конокъ, имѣвшими громадное преимущество въ долголѣтней тренировкѣ лошадей и штата. Но... гладко идущіе омнибусы были освистаны, а норовящіяся лошади города привѣтствованы аплодисментами и криками «ура», вагоны биткомъ набиты разодѣтыми, поющими и веселыми гражданами, ѣхавшими «никуда» и набившимися въ вагоны лишь для патронированія своихъ конокъ. Еще до открытія коночной дѣятельности городъ подумывалъ о механической тягѣ, но сопротивленіе компаніи конокъ вынудило думу отложить этотъ вопросъ и начать съ того, чтобы наскоро обзавестись полными конными парками. Электричество было заведено лишь съ 1895 года. Городъ получилъ отъ общества 8 лѣтъ назадъ 31 милю (свыше 45 верстъ) двойного пути, а въ отчетѣ за

*) *Н. Р.*: „Муниципализація глазговскихъ конокъ“. № 9499 „Н. Вр“ отъ 15 августа 1902 г

прошлый восьмой годъ значится 75 вер. двойного пути. Электрическая станція такова, что она имѣетъ возможность съ настоящаго года взять на себя доставку электричества освѣтительной комиссіи (тоже собственность города) и будетъ доставлять таковое за болѣе дешевую плату, нежели нынѣшніе (частные) поставщики. Вагоны, которые заводитъ городъ, таковы, что составляютъ украшеніе улицъ, а количество ихъ (болѣе 600) дастъ возможность выставить на каждыя 60 саж. пути отдѣльный вагонъ. Средняя скорость движенія 9 — 10 саж. въ минуту, т. е. болѣе 6 — 7 минутъ вамъ ждать не придется, если вы прозѣвали предыдущій вагонъ. Эти 600 вагоновъ пробѣжали въ прошломъ отчетномъ году (1901—1902) 18.000.000 верстъ и «привезли» городу 6.000.000 рублей съ барышомъ въ 2.000.000 рублей. Система, на которой городъ остановился, есть наиболѣе нынѣ распространенная—«overhead» (воздушные проводы). Противъ нея говоритъ то, что она безобразитъ улицы, а за нее говоритъ все остальное... Линіи (въ два пути всѣ) устроены сквозныя, и общій планъ ихъ представляетъ звѣзду, голова которой лежитъ въ сѣти, а лучи тянутся къ различнымъ окраинамъ города. Каждая такая линія имѣетъ насквозь до 10 слишкомъ верстъ длины. Цѣль этого плана состоитъ въ томъ, чтобы разселить жителей въ наиболѣе удаленные пригородные уголки, къ паркамъ, прудамъ и пр., не прерывая сообщенія съ дѣловою частью города. Къ той же цѣли стремится и тарифная политика, о которой рѣчь ниже.

Цѣль эта вполнѣ достигнута: городъ разбросался страшно. Дешевизна и быстрота сообщенія вмѣстѣ съ частымъ и регулярнымъ движеніемъ даютъ возможность не только жить на окраинахъ города, но и ѣздить домой обѣдать, а это, въ свою очередь, и объясняетъ, почему одинъ милліонъ жителей далъ конкамъ 163 милліона пассажировъ за годъ. Каждая отдѣль-

ная линія разбита на множество короткихъ постовъ, обозначаемыхъ окраскою фонарнаго столба въ красный цвѣтъ вмѣсто зеленаго. У этихъ постовъ вагоны останавливаются только по особому требованію пассажировъ. Нѣсколько постовъ на разстояніи всего около 400 саж. составляютъ полустанцію и на прилегающемъ фонарномъ столбѣ, кромѣ краснаго его свѣта, прилажена маленькая вывѣска—Station. Плата за это разстояніе полпени (2 коп.).

Съ нынѣшняго лѣта тарифъ измѣненъ такъ: за пени везутъ $3^1/_3$ в., за $1^1/_2$—5 в., за 2 п.—6 в. 350 саж., за $2^1/_2$—$8^1/_2$ в., за 3 п.—$10^1/_2$ в. За $^1/_2$ пени разстояніе осталось то же 0,58 анг. мили (около 400 саж.). Эта политика: „за меньшее большее, за большее меньшее“, преслѣдуемая городомъ съ цѣлью разселенія, вызвала, однако, отпоръ со стороны нѣкоторой части гражданъ и ихъ аргументація, логичная или нѣтъ, весьма назидательна съ точки зрѣнія вопроса о томъ, слѣдуетъ ли передавать такіе факторы городской жизни, какъ пути сообщенія, въ руки частныхъ лицъ или не слѣдуетъ.

Въ основаніи спора лежитъ слѣдующая таблица:

Плата.	Прежній. пробѣгъ.	% число пассажировъ 1902 г.	Новыя разстоянія.	Увеличено на:
$^1/_2$ пени	0,58 мили	34,27	0,58 м.	0,00 м.
1 „	1,73 „	55,98	2,33 „	0,61 „
$1^1/_2$ „	2,33 „	6,20	3,46 „	1,13 „
2 „	3,46 „	9,75% 3,00	4,64 „	1,18 „
$2^1/_2$ „	4,14 „	0,41	5,80 „	1,66 „
3 „	5,26 „	0,14	6,96 „	1,70 „

Аргументація недовольныхъ сводится къ слѣдующему. Не возставая противъ значительнаго удлиненія большихъ разстояній, они находятъ, что слѣдуетъ удлинить также и полупенсовые пробѣги, что это удлиненіе не задержитъ разселенія,

а будетъ справедливо и принесетъ свою долю пользы благополучію гражданъ.

Приведенная таблица показываетъ, что въ разстояніяхъ свыше 1,72 мили существовала самая малая потребность (9,75%). Спорящая партія утверждаетъ, что установленное удлиненіе этихъ разстояній не создастъ новаго контингента пассажировъ, а лишь облагодѣтельствуетъ малую долю той небольшой части пассажировъ (9%), которая и раньше ѣздила 1,72 мили и болѣе. По мнѣнію этой партіи, человѣкъ, которому нужно такъ далеко, какъ 1,72 и болѣе мили, пользовался услугами конки и раньше, если въ состояніи былъ заплатить. Если части изъ нихъ приходились, ради экономіи, брать пенсовый билетъ, а 0,61 мили проходить пѣшкомъ, то эта часть составляетъ лишь долю 9%. Громадному большинству (55%) очевидно не нужно далѣе 1,72 м., а дальнѣйшему разселенію покровительствовать еще рано, такъ какъ и на радіусѣ 1,72 еще есть много незастроенныхъ кварталовъ. Совсѣмъ иначе представляется этой партіи вопросъ о коротких разстояніяхъ (въ $^1/_2$ пени). На эти разстоянія также существуетъ громадная потребность (34%), но съ другой стороны—400 саж. разстояніе такое небольшое, что его легко пройти пѣшкомъ, и здѣсь несомнѣнно многіе экономятъ: такъ какъ плата начинается только съ извѣстныхъ пунктовъ, то многіе изъ тѣхъ, кому нужно пройти 300—400 саж., лежащихъ въ двухъ различныхъ полу-пенсовыхъ пробѣгахъ, будучи вынуждены платить $2^1/_2$ пенса, отказываются отъ услугъ конки. Удлиненіе $^1/_2$-пенсоваго разстоянія хотя бы на 0,30—0,40 мили (150—200 саж.) несомнѣнно привлекло бы новый контингентъ пассажировъ изъ нынѣшнихъ пѣшеходовъ, а если бы часть этихъ пассажировъ и образовалась изъ тѣхъ, которые теперь вынужденно платятъ цѣлую пени, то, во-первыхъ, несправедливо ихъ вынуждать, а во-вторыхъ—приливъ новыхъ

полу-пенсовыхъ пассажировъ компенсировалъ бы убытокъ отъ уменьшенія пенсовыхъ. Но если бы этого и не случилось, то городъ все же обязанъ это сдѣлать...»

Муниципализація конки не только принесла городу значительный доходъ, но и произвела благопріятное соціальное воздѣйствіе, а именно: «муниципализація предпріятія имѣла своимъ результатомъ завидное улучшеніе службы (что признано даже соціалистической партіей). Не только сокращены рабочіе часы, увеличено жалованье, установленъ страховой капиталъ, сами служащіе «улучшены»: поставленъ высокій цензъ, и глазговскій кондукторъ или машинистъ — это приличный и прилично и даже красиво одѣтый джентльменъ».

Вышеупомянутая система верхнихъ (воздушныхъ) проводовъ дѣйствительно некрасива, „но Глазго сдѣлалъ что могъ, чтобы сгладить это безобразіе: гдѣ было можно, сѣтка прикрѣплена къ зданіямъ, а въ лучшихъ частяхъ города для прикрѣпленія сѣти поставлены приличные чугунные столбы. Что касается вагоновъ, то ихъ веселая окраска днемъ и обильные электрическіе огоньки вечеромъ, ихъ большія окна, изящная форма и пр. могутъ поспорить въ красотѣ съ изящнѣйшими господскими экипажами. Муниципалитетъ между прочимъ отказался отъ весьма выгодной статьи дохода за публикаціи («дабы не безобразить улицъ», сказано въ отчетѣ). Взамѣнъ велосипедныхъ вывѣсокъ и «экономической раскладки» имперіалы здѣшнихъ вагоновъ ограждены красиво и крупно написанными обозначеніями линій. Каждой линіи присвоенъ особый цвѣтъ и по цвѣту ограды имперіала вы издали узнаете, какой линіи вагонъ идетъ. Въ настоящее время конечная комиссія усиленно занята вопросомъ объ усовершенствованіи сидѣній имперіала. Много уже испытано разныхъ системъ сидѣній; нѣкоторыя оказались недурными, но опыты продолжаются».

Такова современная постановка дѣла городскихъ путей сообщенія въ Глазго.

Необходимость муниципализаціи объясняется цѣлымъ рядомъ финансовыхъ, юридическихъ и общественныхъ соображеній. Пути сообщенія представляютъ собою нѣчто тѣсно связанное со всею соціально-экономическою жизнью данной территоріи. Они отражаютъ общій характеръ послѣдней *) и должны служить общественнымъ цѣлямъ, а слѣдовательно не могутъ находиться въ частно-владѣльческомъ пользованіи. Нынѣ уже совершенно опредѣленно установленъ принципъ, что всѣ пути сообщенія, находящіеся въ предѣлахъ города, должны находиться въ вѣдѣніи послѣдняго.

Но кромѣ того, самое дѣло можетъ вызвать рядъ такого рода вопросовъ общественнаго характера, разрѣшеніе которыхъ возможно только при муниципализаціи городскихъ путей сообщенія. Такъ, напр., знатокъ этого дѣла, нѣмецкій экономистъ Линдеманъ, пишущій подъ псевдонимомъ Гуго, вполнѣ справедливо говоритъ, что «въ настоящее время всѣми признается тотъ принципъ городского самоуправленія, что право разрывать уличныя мостовыя и пользоваться ими для спеціальныхъ цѣлей должно быть сохранено только за органами городского самоуправленія, строющими, ремонтирующими ихъ и владѣющими ими; это право не должно быть предоставляемо, какъ это дѣлалось раньше, частнымъ обществамъ и отдѣльнымъ личностямъ. Но ни въ какой другой отрасли не приходится столько пользоваться улицами, какъ въ дѣлѣ городскихъ трамваевъ» **). Къ тому же города, особенно въ Англіи, строятъ значительно *дешевле* и взимаютъ проѣздную плату болѣе низ-

*) Ср. *Werch-Clon, Fr. v.*: Das Finanzielle und Socialewesen der modernen Verkehrsmittel. Tübingen (Laupp.).

**) *Гюго, К.*: Новѣйшія теченія въ англійскомъ городскомъ самоуправленіи. Русск. изд. Спб. 1898 г., гл. XI. Городскіе трамваи, стр. 254.

кую. Все это, естественно, немедленно отражается на населеніи, которые самымъ широкимъ образомъ пользуется этою реформою. Такимъ образомъ и вопросъ о разселеніи и децентрализаціи населенія, т. е. вопросъ жилищный, разрѣшается въ благопріятномъ смыслѣ.

Нѣкоторые изъ экономистовъ съ такого рода постановкою вопроса не согласны. Они полагаютъ, что развитіе путей сообщенія наноситъ вредъ населенію и что этимъ путемъ жилищный вопросъ не разрѣшается. Такъ, противъ постройки городскихъ желѣзныхъ дорогъ высказывается авторъ «Капитала».

«Вслѣдствіе постройки желѣзныхъ дорогъ въ чертѣ города, говоритъ Марксъ, недавно, въ одинъ субботній вечеръ, можно было видѣть въ восточной части Лондона множество семействъ, изгнанныхъ изъ прежнихъ жилищъ и бродящихъ со своими немногочисленными пожитками безъ всякаго пристанища, кромѣ рабочихъ домовъ» *). Это, конечно, ничего по существу не говоритъ противъ городскихъ желѣзныхъ дорогъ, а только указываетъ на небрежное отношеніе къ населенію со стороны всякаго рода строителей и властей. По своей же аргументаціи возраженіе Маркса напоминаетъ нападки на введеніе въ промышленность машинъ, которыя, какъ извѣстно, дѣйствительно создали для рабочаго класса важныя затрудненія, но потомъ явились источникомъ заработка для значительно большаго числа рукъ.

---

*) *Марксъ, К.*: Капиталъ, т. I, русс. изд. 1897 г., стр. 578. Здѣсь говорится: „Всякій безпристрастный наблюдатель, говоритъ онъ далѣе, видитъ, что чѣмъ больше сосредоточиваются средства и на маломъ пространствѣ, и что, поэтому, чѣмъ быстрѣе капиталистическое накопленіе, тѣмъ хуже ихъ жилье. Всякій видитъ, что происходящее вмѣстѣ съ возрастаніемъ богатствъ улучшеніе городовъ посредствомъ ломки плохо выстроенныхъ частей города, сооруженія дворцовъ для банковъ, торговыхъ домовъ и т. д., расширенія улицъ для дѣловой ѣзды и роскошныхъ экипажей, введенія конно-желѣзныхъ дорогъ и т. д., что все это соединено съ вытѣсненіемъ бѣдныхъ въ еще худшіе и тѣсные заселенные углы и закоулки“.

ГЛАВА IV.

Общая жилищная политика городовъ.

Разселяя при помощи правильно организованныхъ путей сообщенія народонаселеніе по всей занимаемой городомъ площади, городское самоуправленіе невольно подходитъ и къ вопросамъ объ общихъ условіяхъ пользованія и распредѣленія на участки своей территоріи. Въ составъ городскихъ владѣній, какъ извѣстно, входятъ не только земельные участки, находящіеся подъ строеніями (жилыми и нежилыми) или подъ площадями, улицами, скверами и пр., но также болѣе или менѣе значительное количество незастроенной частновладѣльческой или городской земли, которая представляетъ собою свободный земельный фондъ даннаго города. Пустопорожніе частновладѣльческіе участки представляютъ собою излюбленный объектъ спекуляціи, создавшей на Западѣ даже спеціальныя, въ большинствѣ случаевъ прямо-таки хищническія общества съ цѣлью перепродажи по наивысшей цѣнѣ. Округленіе и особенно дробленіе участковъ, — послѣднее излюбленный пріемъ спекулянтовъ,—обычныя попутныя явленія необычайному росту цѣнъ на незастроенные участки. Иное дѣло городскія пустопорожнія земли. Во многихъ городахъ—это еще весьма солидный фондъ самоуправленія, но пользованіе такого рода фондомъ происходитъ обыкновенно совершенно непланомѣрно, отъ случая къ случаю. Это особенно типично въ нашихъ русскихъ городахъ, гдѣ незастроенная городская недвижимость, въ лучшихъ случаяхъ, сдается въ аренду или отчуждается для общественныхъ цѣлей, а обыкновенно—просто является плохо использованнымъ, иногда мертвымъ, а часто совершенно позабытымъ капиталомъ. Скудость земель и болѣе просвѣщенная муниципальная поли-

тика Запада создала тамъ своего рода *земельную промблему и земельную политику городовъ*. Понимая всю важность земельнаго фонда, городскія самоуправленія тамъ очень имъ дорожатъ и пользуются своимъ сравнительно незначительнымъ фондомъ для болѣе общихъ и преимущественно общественныхъ цѣлей. Нынѣ вопросъ о городскихъ земельныхъ владѣніяхъ и городской территоріи занимаетъ всѣ главнѣйшіе муниципалитеты Европы, основная тенденція которыхъ—*стремленіе къ сохраненію свободной площади городской территоріи* въ своихъ рукахъ, а отсюда, какъ слѣдствіе, и стремленіе къ увеличенію своихъ владѣній и къ расширенію самой территоріи города. Какъ извѣстно, вопросъ о послѣдней — старый вопросъ городского права и городского хозяйства, не разъ возбуждавшійся и различно разрѣшавшійся въ разныхъ странахъ. Удовлетвореніе потребностей роста городской территоріи—вопросъ для города неизбѣжный.

Само собою понятно, что въ каждомъ значительномъ городскомъ поселеніи, въ силу естественнаго прироста жителей, возникаетъ неизбѣжная необходимость постепеннаго расширенія застроенной площади. Правда, развитіе архитектуры создаетъ условія усиленной, такъ сказать, емкости той же площади, ростъ «вверхъ», но, тѣмъ не менѣе, выходъ за предѣлы старой городской черты рано или поздно становится неизбѣжнымъ. Это постепенное нарастаніе городской территоріи особенно замѣтно при анализѣ плановъ нѣкоторыхъ большихъ городовъ, какъ, напримѣръ, Берлинъ, Вѣна, Лондонъ или Москва. Основная ячейка—бургъ, кремль, «старый городъ»—уже къ исходу средневѣковья охватывается новымъ концентрическимъ кругомъ, дома въ которомъ позднѣе обносятся валомъ или новыми стѣнами. Третій, четвертый и т. п. далѣе круги, распространяясь по линіи наименьшаго сопротивленія, создаютъ новыя концентрическія фигуры, новыя наростанія и почкова-

нія, часто въ весьма значительной мѣрѣ превосходящія свою материнскую клѣтку. Тамъ, гдѣ не было единовременныхъ большихъ перестроекъ или перепланированій цѣлыхъ частей города, какъ, напримѣръ, въ Парижѣ при Наполеонѣ III или въ Чикаго послѣ грандіознаго пожара 80-хъ годовъ прошлаго столѣтія, городъ въ самомъ планѣ сохраняетъ слѣды своего медленнаго историческаго наростанія. Первоначально центръ поселенія какъ бы уплотнялся, а самый ростъ городской территоріи шелъ обыкновенно за счетъ ассимиляціи предмѣстій и пригородовъ, иногда развивавшихся до размѣровъ большихъ городскихъ поселеній. Но въ настоящее время повсемѣстно наблюдается обратное явленіе. Такъ назыв. *„дѣловой центръ“* начинаетъ пустѣть, жилые дома уступаютъ мѣсто конторамъ и магазинамъ, а населеніе предпочитаетъ менѣе шумныя и болѣе дешевыя окраины, чему особенно способствуетъ наличность путей сообщенія. Въ результатѣ замѣчается усиленный *„ростъ пригородовъ“*, часто идущій, какъ то доказываютъ данныя европейской статистики, за счетъ центральныхъ кварталовъ. Рядомъ съ городами возникаютъ многолюдныя предмѣстья, цѣлые города, но уже болѣе провинціальнаго типа. Таковы, напримѣръ, предмѣстье Швабингъ въ Мюнхенѣ, Шарлоттенбургъ въ Берлинѣ, Прага въ Варшавѣ, пригороды въ родѣ Охты у С.-Петербурга или слободы Покровской противъ Саратова.

Небывалый въ исторіи современный ростъ городскихъ поселеній, вызываемый и питаемый разнообразными источниками, выдвигаетъ нынѣ съ особою настоятельностью вопросъ *о городской территоріи, объ ея расширеніи* и о болѣе цѣлесообразной, чѣмъ прежде, *застройкѣ*. Для весьма многихъ европейскихъ и американскихъ городовъ практиковавшійся вѣками способъ разрѣшенія этого вопроса, а именно путемъ безсознательнымъ и случайнымъ, — сталъ долѣе невозможенъ.

Необходимость въ строгой планомѣрности и заранѣе обдуманной, при томъ вполнѣ опредѣленной и однообразной дѣятельности въ этомъ направленіи становится уже кое-гдѣ на Западѣ очередною заботою дня. Но для фактическаго исполненія намѣчаемой программы дѣйствія сразу сталкивается съ большимъ количествомъ всевозможныхъ затрудненій. Прежде всего наступаетъ коллизія между общимъ гражданскимъ правомъ, подъ «высокую» защиту котораго прячется встревоженный собственникъ, и новымъ нарастающимъ соціальнымъ правомъ,— правомъ общественный пользы и соціальной реформы, которыя все еще не имѣютъ подъ собою достаточнаго правоваго обоснованія. Въ итогѣ, приходится создавать совершенно новую отрасль права, идущую въ своихъ основахъ въ разрѣзъ съ вѣковыми устоями застывшаго въ своей законченности римскаго права. Различные nuisance, о которыхъ мы уже говорили въ первомъ выпускѣ, являются неизбѣжными продуктами этого новаго стремленія.

Затѣмъ возникаетъ не менѣе важный вопросъ о правѣ городского самоуправленія *распоряжаться всею* (и не только своею въ тѣсномъ смыслѣ) *городскою территоріею*, гдѣ городъ является собственникомъ только опредѣленной, часто весьма незначительной, площади недвижимыхъ владѣній. Право это, въ безусловности котораго мы даже не сомнѣваемся, все еще не признается въ подавляющемъ большинствѣ странъ.

Такое положеніе дѣла сложилось исторически. И раньше старыя границы городовъ оказывались тѣсными, и раньше приходилось сносить городскія стѣны и укрѣпленія или включать въ городскую черту окружающіе сельскіе участки и деревенскіе поселки, но все это производилось или медленнымъ теченіемъ времени или неограниченною властью суверена. Точно также измѣненіе внутренняго плана города, прокладка новыхъ бульваровъ и улицъ или площадей, расширеніе старыхъ или

перестройка цѣлыхъ кварталовъ никогда не происходила по иниціативѣ или волѣ горожанъ, обыкновенно смотрѣвшихъ съ неудовольствіемъ на расширеніе городскихъ предѣловъ, на такъ сказать «разрѣженіе» густонаселенныхъ центровъ путемъ созданія болѣе населенныхъ окраинъ.

То же непониманіе истинныхъ интересовъ горожанъ и ихъ органовъ самоуправленія не допускало государственную власть до мысли надѣлить этимъ правомъ само населеніе, которому заботы о территоріи собственнаго города, казалось, должны были быть ближе всего. Конечно, на созданіе такого верховнаго права государства не могли не повліять и историческія судьбы городовъ, бывшихъ въ громадномъ большинствѣ случаевъ частною собственностью отдѣльныхъ феодальныхъ владѣльцевъ, и болѣе просвѣщенная точка современнаго культурнаго государства, стремящагося стать на болѣе высокую, чѣмъ классовую, точку зрѣнія.

На такой почвѣ—узкихъ интересовъ со стороны горожанъ съ одной стороны и усиленной опеки государственной власти съ другой—и возникло современное право суверенитета правительства въ вопросахъ городской территоріи.

Какъ извѣстно, и у насъ и на Западѣ установленіе городского строительнаго плана принадлежитъ власти, что уже для нынѣшняго времени представляетъ собою несомнѣнный анахронизмъ. Ближайшіе шаги необходимой реформы должны быть направлены на пріобрѣтеніе такого рода права самостоятельнаго распоряженія своею территоріею.

Получивъ въ свое распоряженіе переустройство и улучшеніе всего плана, городское самоуправленіе имѣетъ возможность прокладывать улицы, перестраивать отдѣльные кварталы или отводить подъ постройку новыя земли, уже сообразно общимъ нуждамъ и служенію городскому населенію согласно общему плану. Заботамъ его подлежатъ столько же центръ, сколько

предмѣстья и пригороды, которые, будучи связаны единымъ планомъ, общими планомѣрными путями сообщенія и единствомъ общихъ принциповъ городской политики, всегда создадутъ почву для сліянія въ одну сплошную и раціонально-поставленную самоуправляющуюся городскую единицу.

Дальнѣйшими шагами на этомъ поприщѣ являются—организація болѣе равномѣрнаго и цѣлесообразнаго и справедливаго обложенія, ограниченіе строительной свободы отдѣльныхъ частныхъ лицъ или корпорацій, создаваемыхъ въ цѣляхъ наживы на спекуляціи недвижимою собственностью, сосредоточеніе значительной собственности въ рукахъ самого самоуправленія, передѣлъ неудобныхъ, черезполосныхъ или маломѣрныхъ участковъ, сложеніе или дробленіе ихъ въ цѣляхъ наилучшаго приспособленія къ условіямъ жизни. Соединеніе, практикуемое на Западѣ, или раздѣлъ отдѣльныхъ земельныхъ участковъ, такъ называемое Umlegung, заимствовано городами изъ общей земельной политики болѣе просвѣщенныхъ государствъ, давно примѣняющихъ этотъ принципъ къ дробному и черезполосному мелкому землевладѣнію.

Цѣлесообразный городской планъ составляетъ часть общаго *строительнаго порядка* (Bauordnung), который долженъ быть выработанъ не только техниками и архитекторами, но и гигіенистами и статистиками.

Первоначально повсемѣстно имѣются общія полицейскія предписанія, касающіяся строительной дѣятельности гражданъ и въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ примѣняемыя. Типичнымъ образцомъ можетъ служить «Регламентъ городскимъ магистратамъ», данный Петромъ, да и весь нашъ строительный уставъ, мало измѣнившійся со временъ Екатерины. Нѣкоторыя западно-европейскія страны, напримѣръ, Италія и Испанія, и до сихъ поръ не идутъ дальше этихъ общихъ предписаній. Но въ болѣе культурныхъ центрахъ изъ этихъ постановленій

образовалось, со временемъ новое строительное законодательство. Это тѣ мѣстные и общіе строительные уставы, тотъ особый видъ спеціальнаго законодательства въ строительной области, характернымъ образчикомъ котораго служитъ, приводимый нами въ приложеніи, строительный уставъ города Маннгейма, считающагося въ этой области идущимъ впереди другихъ.

Первоначальные строительные уставы преслѣдовали только пожарныя, обще-полицейскія и рѣже—эстетическія цѣли. Этому содѣйствовалъ весь строй феодальныхъ отношеній съ его децентрализаціею власти. Съ теченіемъ времени скученность городовъ заставила усилить пожарныя предписанія въ счетъ эстетики. Дальнѣйшимъ шагомъ явились примитивныя заботы о жизни и здоровьѣ городскихъ обывателей. Предписанія этого характера касались опредѣленія общей прочности постройки, установленія достаточной толщины стѣнъ, балокъ и лѣстницъ, урегулированія размѣровъ дворовъ, проѣздовъ, улицъ. Но все это еще не касалось самого жилья *).

Сравнительно поздно появляются постановленія, касающіяся самого жилища непосредственно, причемъ въ первомъ періодѣ опять-таки ограничивались общими положеніями о свѣтѣ, воздухѣ, почвенной водѣ, недопущеніи фабричнаго производства и проч., и только во второмъ, уже кое-гдѣ начавшемся періодѣ, періодѣ весьма существенномъ и желательномъ, въ основу всѣхъ предписаній положены требованія науки и опыта, полученнаго при содѣйствіи особыхъ органовъ: санитарныхъ врачей и жилищной инспекціи.

Не входя въ передачу послѣднихъ, что завело бы насъ очень далеко, необходимо вообще замѣтить, что примѣненіе началъ санитаріи и гигіены, иногда на первый взглядъ хлопотныхъ и стѣснительныхъ, сторицею возмѣщается на общихъ

*) Срав. *Stubben*: Hygiene des Stadtebaus, томъ IV, часть II, тетрадь I. Іена (Fischer), 1896 г.

условіяхъ жизни даннаго города и прежде всего на его заболѣваемости и смертности.

Конечно, примѣненіе всѣхъ научныхъ требованій должно строго согласоваться съ условіями среды и мѣстности и въ этомъ случаѣ вполнѣ сообразно и съ тѣми практическими комбинаціями, къ которымъ пришли и въ области общаго городского строительства. Въ сферѣ послѣдняго общее и одинаково для всѣхъ обязательное примѣненіе выработанныхъ и предписываемыхъ закономъ нормъ давно уже признано нецѣлесообразнымъ. Общій и однообразный строительный порядокъ замѣняется *поясным строительным порядком* или, какъ въ Германіи его называютъ, Zonenbauordnung. При такомъ порядкѣ строгость примѣненія строительныхъ правилъ уменьшается при все большемъ отдаленіи отъ центра города къ его периферіи. «Поясной» принципъ можетъ касаться и правилъ объ отчужденіи земель, что мы, напримѣръ, видимъ въ Базелѣ. Здѣсь городское самоуправленіе съ 1892 г. спеціально занялось жилищнымъ вопросомъ и занялось основательно. Предприняты были разнообразныя и иногда удачныя попытки бороться съ ощущаемою въ послѣднее время въ городѣ жилищною нуждою, какъ путемъ непосредственнаго домостроительства, такъ и при помощи законодательныхъ (кантональныхъ) и административныхъ распоряженій. И вотъ, идя въ этомъ направленіи, кантонъ Базель въ апрѣлѣ 1898 г. издалъ особый законъ относительно права экспропріаціи поясовъ, примыкающихъ къ городской чертѣ земель, въ пользу города. Былъ установленъ особый *поясной порядокъ отчужденія* (Zonenexpropriation), точно также смягчающій суровость своихъ постановленій при переходѣ отъ центра къ окраинамъ. Такимъ образомъ, различныя общины, входящія въ составъ города Базеля, пользуются не равными правами, что отнюдь не мѣшаетъ нѣкоторымъ изъ нихъ итти впереди другихъ въ дѣлѣ

обезпеченіи населенія жилищами; такъ напримѣръ, одна изъ окраинныхъ общинъ Базеля по собственному почину выстроила какъ удовлетворительныя жилища для служащихъ на городскихъ путяхъ сообщенія, такъ и прекрасные дома для городскихъ учителей, занятыхъ на этой окраинѣ. Такъ же свѣдѣнія имѣются и относительно другихъ швейцарскихъ городовъ— Берна, Люцерна, Винтертура, Цюриха.

Наконецъ, среди общихъ вопросовъ жилищной политики городовъ должны быть выдѣлены двѣ особенно важныя стороны дѣла, а именно, во-первыхъ, борьба съ земельною спекуляціею и земельнымъ ростовщичествомъ, какъ непосредственная, такъ и при помощи такъ называемаго *спеціальнаго обложенія незаслуженнаго прироста цѣнностей*, а во-вторыхъ—введеніе болѣе раціональнаго обложенія городскихъ недвижимыхъ имуществъ, какъ главнаго источника средствъ городскихъ самоуправленій.

Борьба съ жилищнымъ бѣдствіемъ путемъ системы налоговъ также возможна. Противъ незаслуженнаго прироста цѣнностей (Zuwachsrente, unearnbd increment), какъ коренной причины постояннаго удорожанія жилищъ, выдвигается прекрасное средство, а именно соотвѣтствующее обложеніе, редуцирующее цѣнность до прежняго уровня. Эта форма обложенія особенно драгоцѣнна тѣмъ, что при ней роковое для каждаго налога явленіе — переложеніе его — не имѣетъ мѣста; впрочемъ, отсутствіе переложенія замѣчено при всякомъ налогѣ на земельную ренту. Какъ доказали авторитеты экономической науки, начиная отъ Рикардо и Милля и до Адольфа Вагнера и Карла Бюхера включительно, вся тяжесть налога на ренту падаетъ исключительно на тѣхъ, кто вынужденъ его платить. Такимъ образомъ, ни владѣльцы пустопорожнихъ участковъ, ни владѣльцы построекъ не могутъ уклониться отъ обратной передачи обществу части того, что они получили

отъ него въ свою пользу. Помимо основного налога съ недвижимой собственности, могущаго также быть составленнымъ изъ поземельнаго и подомоваго, существуютъ еще три категоріи налоговъ на земельную ренту. Во-первыхъ, *налогъ на общую цѣнность имущества*, взимаемый правильно только при періодическихъ переоцѣнкахъ недвижимостей; во-вторыхъ, такъ называемый *„налогъ на обращеніе“* или налогъ на мобилизацію недвижимости, и, наконецъ, въ-третьихъ, *налогъ на приростъ цѣнностей* въ тѣсномъ смыслѣ.

Относительно основной идеи обложенія незаслуженнаго прироста мы уже говорили (на стр. 194—200 перваго выпуска), большія детали интересующіеся найдутъ въ прекрасномъ трудѣ Ганзена *), передавать который здѣсь, въ виду его общедоступности, нѣтъ никакой необходимости. Иное дѣло организація цѣлесообразнаго городского обложенія, выясненіе принциповъ котораго, несмотря на обширность литературы и практику предмета, все еще требуетъ совмѣстныхъ усилій.

Въ настоящее время точка зрѣнія на этотъ вопросъ кореннымъ образомъ измѣнилась. Всѣ передовыя партіи во всѣхъ европейскихъ государствахъ включаютъ въ свои программы передачу въ руки городского самоуправленія находящихся на его территоріи путей сообщенія и возможное расширеніе и усовершенствованіе городского передвиженія. Считается, что этимъ путемъ достигается разрѣшеніе одной изъ сторонъ жилищнаго вопроса, а именно вопросъ о скученности народонаселенія въ центрѣ и его разселеніи по окраинамъ.

Нѣмецкая народная партія, такъ называемая Deutsche Volkspartei, вводитъ въ свою избирательную программу слѣдующее требованіе:

«Улучшеніе путей сообщенія, немедленное соглашеніе съ

*) *Ганзенъ:* О незаслуженномъ приростѣ цѣнностей въ городахъ. Спб., 1902 г.

обществомъ трамваевъ для введенія электрической тяги, но безъ всякихъ измѣненій условій тѣхъ концессій, которыя вступаютъ въ силу съ момента передачи предпріятія во владѣніе города, что должно имѣть мѣсто по окончаніи срока, устраненіе существующихъ препятствій въ дѣлѣ улучшенія (городскихъ) путей сообщенія».

Нѣмецкая соціальная партія въ Гамбургѣ и избиратели Брюсселя ставятъ своею задачею «выкупъ городомъ всѣхъ путей сообщенія». Датскія, швейцарскія и нѣкоторыя южногерманскія соціалъ-демократическія программы требуютъ скорѣйшей передачи всѣхъ путей и средствъ сообщенія общинному самоуправленію.

Изъ вышеизложеннаго обзора постановки дѣла путей сообщенія въ большихъ европейскихъ городахъ ясно видно, что всѣ вышеприведенныя требованія выкупа и обобществленія вполнѣ благоразумны и цѣлесообразны, а также гармонируютъ съ принципіальными требованіями программы болѣе передовыхъ политическихъ партій.

ГЛАВА V.

Организація обложенія на землю и строенія въ интересахъ жилищнаго дѣла *).

Вліяніе системы обложенія на жилище бываетъ часто весьма значительнымъ. Нами уже было указано то пагубное для здоровья значеніе французскаго налога на окна и двери, которое играетъ важную роль въ числѣ факторовъ, вліяющихъ на вырожденіе французской деревни. Здѣсь мы остановимся на ана-

*) Какъ по собиранію матеріала, такъ и по его обработкѣ, существенное содѣйствіе при написаніи этой главы мнѣ оказано Львомъ Михайловичемъ Рейнгольдомъ, которому и приношу здѣсь мою глубокую благодарность.

лизѣ системы обложенія земель и строеній въ Германіи и укажемъ на ея недостатки и вліяніе на жилище.

Нѣмецкая система нами избрана, какъ считающаяся на континентѣ одной изъ лучшихъ и какъ система, введеніе которой нѣкоторые изъ нашихъ финансистовъ проектировали и для Россіи.

Къ числу недостатковъ общаго характера въ германскомъ обложеніи необходимо признать неправильность общаго его положенія среди другихъ налоговъ. Прусскій законъ объ общинномъ обложеніи отнесъ къ разряду общинныхъ и налогъ на землю. Налогъ этотъ, сохранившій въ общемъ свою прежнюю, чисто казенную форму, распадается на а) *налогъ на строенія* (обнимаетъ строенія, какъ и принадлежащіе къ нимъ дворовыя помѣщенія), сады и палисадники, и b) *налогъ на землю* (обнимаетъ незастроенные земельные участки и болѣе обширные семейные сады). Оба эти налога, установленные еще въ началѣ 60-хъ гг. прошлаго столѣтія, теперь совершенно устарѣли. Въ основаніе обложенія незастроенныхъ земельныхъ участковъ былъ въ свое время положенъ расчетъ о размѣрахъ чистаго дохода, который могъ быть полученъ отъ веденія на нихъ сельскаго хозяйства. Технически онъ вычислялся: изъ общей суммы валового дохода вычитались расходы по веденію хозяйства (Bewirtschaftungskosten). Покоясь на принципахъ и оцѣнкахъ средины прошлаго столѣтія, налогъ этотъ продолжаетъ и до сихъ поръ взиматься безъ всякихъ перемѣнъ и измѣненій, хотя измѣнившіяся обстоятельства, въ особенности въ мѣстностяхъ съ сильно выраженнымъ городскимъ характеромъ, настоятельно требуютъ приспособленія къ условіямъ современной жизни. То, что ко времени первоначальнаго обложенія было еще лѣсомъ и пашней, теперь превратилось, быть можетъ, въ цвѣтущее садоводство или въ прекрасный общественный садъ; что тогда должно было быть признано ничего

не стоющею пустошью, теперь, быть можетъ, давно уже служитъ мѣстомъ энергичной строительной дѣятельности. Такимъ образомъ объ обложеніи такихъ участковъ по ихъ *сельскохозяйственному* доходу вообще не можетъ быть и рѣчи.

Почти такими же существенными недостатками отличается и взимаемый съ застроенныхъ участковъ земли *налогъ на строенія*. По дѣйствующему закону единственнымъ основаніемъ этого налога служитъ средній валовой доходъ изъ платы за наемъ помѣщеній, взятой за послѣднія 10 лѣтъ; но эта величина считается постоянной въ теченіе пятнадцати лѣтъ (см. §§ 4, 6 и 20 закона отъ 21 мая 1861 года), что, конечно, не говоритъ въ пользу техническихъ достоинствъ этого налога. Такъ, основаніемъ для вычисленія въ 1905 г. валового дохода служатъ цѣны на квартиры, взимавшіяся съ 1894 по 1904 г. и по этой нормѣ налогъ будетъ взиматься съ 1 января 1905 г. по 1 января 1920 г. Ясно, что за этотъ промежутокъ времени всюду пройдутъ существенныя измѣненія въ размѣрахъ квартирной платы. Какъ на особый недостатокъ разбираемой системы обложенія, приходится указать на сильное и притомъ скачками возрастаніе налога въ началѣ каждаго новаго періода обложенія *).

Затѣмъ весьма важнымъ недостаткомъ этого обложенія является *чрезмѣрное обремененіе мелкихъ домовладѣльцевъ, точнѣе домовъ съ небольшими квартирами*. Это объясняется скрытыми въ существующей системѣ троякаго рода льготами по отношенію къ другимъ предметамъ обложенія, а именно: предпочтеніемъ, оказываемымъ лучшимъ зданіямъ подъ жилища, затѣмъ зданіямъ, эксплоатируемымъ для промышленныхъ цѣлей и, наконецъ, незастроеннымъ земельнымъ участкамъ. Разсмотримъ ихъ по порядку.

*) Ср. Ад. Вагнера въ „Handbuch der politischen Oekonomie“ Шенберга, Тюбингенъ, 1897 г., 4-е изд., т. III, стр. 355.

I. Налоговыя льготы для лучшихъ зданій.

При существующей системѣ обложенія земельныхъ участковъ и строеній по приносимымъ ими доходамъ (Nutzungswert), собственники небольшихъ особняковъ и домовъ съ жилищами для рабочихъ платятъ значительно больше, чѣмъ владѣльцы большихъ барскихъ домовъ и роскошныхъ виллъ. Это зависитъ отъ исчисленія дохода по общей валовой суммѣ, получаемой за сдачу въ наемъ помѣщеній (Bruttomietsertrag). Сумма же эта, какъ извѣстно, значительно больше для домовъ съ небольшими и неблагоустроенными квартирами, чѣмъ для роскошныхъ барскихъ особняковъ. Это явленіе зависитъ и создается цѣлымъ рядомъ причинъ, увеличивающихъ расходы по содержанію и управленію такими домами, а именно: болѣе частый недоборъ наемной платы, вслѣдствіе малозажиточности или бѣдности жильцовъ такихъ домовъ; частая перемѣна состава квартирантовъ, въ свою очередь, ведетъ, съ одной стороны, къ пустованію, а съ другой—дѣлаетъ необходимымъ болѣе частый ремонтъ ихъ. Кромѣ того, и несмотря на своевременность ремонта, такіе жильцы подвергаютъ болѣе скорой порчѣ все зданіе, а также даютъ большіе расходы и хлопоты по содержанію и управленію. Все это и заставляетъ владѣльцевъ такихъ имуществъ сдавать квартиры по болѣе высокой цѣнѣ.

Со всѣми только что перечисленными обстоятельствами владѣльцу дома съ барскими квартирами либо совсѣмъ не приходится считаться, либо считаться въ значительно меньшей степени, а слѣдовательно: его расходы «по содержанію и управленію» значительно ниже. Такимъ образомъ, вслѣдствіе того, что при обложеніи расходы по содержанію и управленію домами не принимаются во вниманіе,—самый характеръ налога на строенія, какъ налога на общій валовой доходъ (Bruttoer-

tragssteuer), ведетъ къ большему обремененію домовъ съ мелкими квартирами. При этомъ особенно тяжело отзывается на нихъ, что при обложеніи не принимается во вниманіе болѣе быстрая порча послѣднихъ.

Какою тяжестью разсматриваемая налоговая система ложится именно на владѣльцевъ небольшихъ домовъ, можно видѣть изъ слѣдующихъ данныхъ, заимствованныхъ изъ свѣдѣній по дюссельдорфскому округу «О дополнительномъ налогѣ на дома за 1903 годъ». При взиманіи этого налога принимается во вниманіе и общая цѣнность недвижимости, причемъ всѣ дома распредѣляются на три группы: на «лучшіе», «средніе» и «дешевые». По упомянутому дюссельдорфскому округу процентное отношеніе суммы доходовъ къ общей цѣнности составляло:

Наименованіе округа.	Наименованіе города.	Для построекъ.		
		Дешевыхъ.	Среднихъ.	Лучшихъ.
Дюссельдорфъ (уѣздъ).	Геррестейнъ.	6,6	3,8	2,5
„	Кайзерсвертъ.	—	4,6	2,2
Дунсбургъ.	Дунсбургъ. .	6,3	4,4	3,6
Эссенъ (городъ). . . .	Эссенъ. . .	5,1	4,0	2,2
Нейссъ.	Нейссъ. . . .	6,8	4,2	2,5
Золингенъ (городъ). .	Золингенъ. .	7,0	5,0	4,2

Эти цифры показываютъ, что налогъ на малоцѣнные дома превышаетъ таковой на лучшія зданія *почти вдвое*, причемъ такой ненормальный порядокъ вещей замѣчается не только въ большихъ и среднихъ, но даже и въ самыхъ незначительныхъ городахъ.

Въ устраненіи такого неравномѣрнаго и несправедливаго обложенія заинтересованы не одни только владѣльцы малоцѣнныхъ домовъ, но и все общество, въ особенности съ точки зрѣнія раціональной помощи менѣе обезпеченнымъ и бѣднымъ слоямъ населенія—въ ихъ борьбѣ съ жилищной нуждою. Налогъ на строенія, вѣдь, почти всегда *перелагается*—въ формѣ повышенія квартирной платы—либо отчасти, либо полностью на квартиронанимателя. Это тѣмъ болѣе нежелательно, что по сравненію съ барскими для этой категоріи строеній и безъ того приходится значительно повышать квартирную плату, по цѣлому ряду выше уже отмѣченныхъ, трудно устранимыхъ или совершенно неустранимыхъ причинъ (необходимость болѣе частаго ремонта, болѣе сильная порча зданій, потеря квартирной платы и т. п.). Если же только что указанное переложеніе налоговой тягости на квартиронанимателей оказывается невозможнымъ и домовладѣльцу приходится самому ее нести, — это сокращаетъ его ренту, прямымъ слѣдствіемъ чего является стремленіе владѣльцевъ земельныхъ участковъ вмѣсто домовъ съ небольшими квартирами строить дома для болѣе состоятельныхъ классовъ. Этимъ увеличивается и безъ того уже существующій и подчасъ сильно ощущающійся недостатокъ въ небольшихъ квартирахъ, что должно отзываться на всемъ дѣлѣ устройства жилищъ для рабочихъ еще болѣе вредно, чѣмъ переложеніе налога и обусловленное имъ вздорожаніе квартирной платы.

II. Льготы для зданій, эксплоатируемыхъ для промышленныхъ цѣлей.

По существующему закону зданія, эксплоатируемыя для промышленныхъ цѣлей, облагаются налогомъ лишь въ половинномъ размѣрѣ по сравненію съ таковымъ съ жилыхъ до-

мовъ (2% валового дохода вмѣсто 4%). Такъ какъ происходящее вслѣдствіе этого сокращеніе налоговыхъ поступленій должно быть покрыто изъ другихъ источниковъ,—это ведетъ къ большему обложенію жилыхъ зданій, каковое, какъ мы выше видѣли, всего тяжелѣе отзывается на владѣльцахъ небольшихъ домовъ, точнѣе домовъ съ небольшими квартирами. Огромному большинству промышленниковъ льготы эти, однако, не приносятъ никакой выгоды, ибо по закону налогъ уменьшается только въ тѣхъ случаяхъ, когда подъ промыселъ отведено не менѣе одной трети всего зданія *). Такимъ образомъ, льготой этой пользуются только фабрики и немногіе крупные торговые дома съ обширными магазинами; для домовъ же мелкихъ промышленниковъ и кустарей, занимающихъ подъ свои заведенія помѣщенія пространствомъ, менѣе закономъ указаннымъ, это ведетъ къ прямому ущербу. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ, напр., для такъ называемыхъ универсальныхъ магазиновъ и тому подобныхъ крупныхъ предпріятій, теперешнее положеніе уже явная несправедливость. Почти въ каждомъ городѣ фактически дѣлаются значительно большія затраты на тѣ улицы, гдѣ развивается торгово-промышленная жизнь,—затраты на освѣщеніе, замощеніе улицъ, путей сообщенія и т. д. Вслѣдствіе этого на эти улицы перетягивается весь центръ мѣстной жизни, усиливается притокъ иностранцевъ и возрастаютъ торговые обороты, отъ чего выигрываютъ торговцы, владѣющіе на этихъ улицахъ торгово-промышленными заведеніями. Съ точки зрѣнія пользованія правами и несенія обязанностей (Leistung u. Gegenleistung), въ данномъ случаѣ скорѣе было бы умѣстно болѣе значительное обложеніе по сравненію съ нормальнымъ, а не наоборотъ. Что касается болѣе крупныхъ фабрикъ, то,

*) Ср. § 26 правилъ налогового обложенія отъ 7 мая 1892 г. Далѣе, F. G. Gauss, Die Gebäudesteuer in Preussen. 3-е изд., часть I, стр. 168.

признавая все значеніе ихъ для расцвѣта и промышленнаго развитія города, не слѣдуетъ, однако, забывать и того факта, что, благодаря скопленію на крупныхъ фабрикахъ большого числа рабочихъ, въ городахъ значительно возрастаютъ расходы въ особенности по призрѣнію бѣдныхъ и на школьное дѣло. По сравненію съ этими расходами существующее обложеніе крупныхъ предпріятій (промысловымъ налогомъ) слишкомъ ничтожно и давно уже вызываетъ всеобщее неудовольствіе.

III. Льготы для незастроенныхъ земельныхъ участковъ.

Наибольшія податныя льготы приходятся, благодаря обложенію по валовому доходу, на незастроенные земельные участки, которые въ настоящее время остаются почти совершенно свободными отъ обложенія.

Выше было уже указано, что въ настоящее время въ городахъ и мѣстахъ съ городскимъ характеромъ совершенно невозможно облагать земельные участки сообразно съ суммой доходовъ, какая можетъ быть получена при сельско-хозяйственной ихъ обработкѣ. Помимо того, что городскіе земельные участки, въ качествѣ складочныхъ мѣстъ для товаровъ, подъ лѣсные дворы или другія промышленныя предпріятія (бѣлильни, канатные дворы, добываніе песку), приносятъ большіе доходы, не стоящіе ни въ какомъ отношеніи къ небольшой суммѣ поземельной подати,—участки эти часто превращаются въ дорогія мѣста для застройки, для которыхъ нѣтъ ни малѣйшаго основанія сохранять совершенно ничтожное обложеніе согласно суммѣ дохода, какая могла быть получена раньше, при сельскохозяйственной ихъ обработкѣ. Кому обязаны собственники этимъ повышеніемъ цѣнности принадлежащихъ имъ имуществъ? Не себѣ и своимъ усиліямъ, а расцвѣту общины, всей совокупности ея членовъ, между тѣмъ какъ они сами не прини-

мають никакого участія въ несеніи возрастающихъ тяготъ соотвѣтственно получаемой ими выгоды.

Обложеніе строительныхъ земельныхъ участковъ налогомъ, кромѣ облегченія болѣе мелкихъ, какъ и вообще всѣхъ домовладѣльцевъ—вслѣдствіе увеличенія налоговыхъ поступленій,—имѣетъ еще особое значеніе въ дѣлѣ урегулированія жилищной нужды. Еще покойный прусскій министръ торговли фонъ-Микель, при обсужденіи законопроекта о коммунальныхъ налогахъ, указалъ на то, что въ Германіи спекуляція на незастроенные земельные участки развита гораздо значительнѣе, чѣмъ въ другихъ странахъ, въ особенности, чѣмъ въ Англіи; она-то и привела къ тому, что вблизи городовъ цѣны на земли подъ постройки возросли до невѣроятной высоты, что препятствуетъ коммунамъ нормально развиваться. Задерживая, въ ожиданіи большого повышенія цѣнъ, продажу лежащихъ вблизи городовъ и безусловно необходимыхъ для застройки земельныхъ участковъ, спекулянты тѣмъ самымъ искусственно усиливаютъ нужду въ жилищахъ. Если же заставить владѣльца участка заплатить соотвѣтствующій стоимости участка налогъ, онъ скорѣе будетъ склоненъ продать свою землю и не станетъ больше возможности искусственно повышать цѣны до такой степени, какъ это дѣлалось до сихъ поръ. Въ Германіи считается поэтому желательнымъ повсемѣстное *введеніе обложенія по общей цѣнности съ облегченіемъ налоговой тяготы для небольшихъ жилищъ.*

Основой рекомендованнаго правительствомъ общинамъ земельнаго обложенія служитъ общая цѣнность (Der gemeine Wert) недвижимыхъ имуществъ. Такое обложеніе давно уже существуетъ въ Кельнѣ, Мюльгеймѣ на Рейнѣ, Мальштаттъ-Бурбахѣ (въ трирскомъ округѣ), въ Шарлоттенбургѣ, какъ и во всѣхъ остальныхъ предмѣстьяхъ Берлина, среди которыхъ находятся и небольшія селенія съ преобладающимъ деревен-

скимъ характеромъ. Въ послѣднее время ввели у себя обложеніе на новыхъ основаніяхъ еще слѣдующіе города: Дортмундъ, Мюнстеръ, Дюссельдорфъ, Аахенъ, Фовинкель, Вермельскирхенъ. Въ цѣломъ рядѣ другихъ городовъ налоговая реформа подготовляется *).

Преимущества обложенія по общей цѣнности, которому одинаково подлежатъ какъ жилыя помѣщенія и строенія, возведенныя для промышленныхъ цѣлей, такъ и незастроенные земельные участки, при ежегодной переоцѣнкѣ разнообразны:

а) Въ то время, какъ существующая система обложенія по получаемому валовому доходу стоитъ, по словамъ Рудольфа фонъ-Гнейста **), внѣ связи съ настоятельными потребностями и дѣятельностью общины,—при обложеніи по общей цѣнности рельефнѣе выясняется общее значеніе земельной собственности въ хозяйственной жизни согражданъ, смотря по мѣсту ея (собственности) нахожденія и по тому, развивается или падаетъ данная городская коммуна***).

b) Это благопріятное вліяніе усиливается еще тѣмъ, что новою системою обложенія предусмотрѣна болѣе частая переоцѣнка, чѣмъ при существующей системѣ: по послѣдней—незастроенные земельные участки совсѣмъ не переоцѣниваются, а строенія — разъ въ 15 лѣтъ. Новое обложеніе, вслѣдствіе болѣе частыхъ переоцѣнокъ, способно эластично приноравливаться ко всякимъ условіямъ. Это отзывается благопріятно прежде всего на самихъ плательщикахъ, которые имѣютъ право каждый разъ опротестовывать оцѣнку, если считаютъ, что она слишкомъ тяжела для нихъ.

---

*) Сравни у *Дамашке:* Задачи городского хозяйства, стр. 156 и слѣд.

**) Ср. *R. v. Gneist:* Die preussische Finanzreform durch Regulierung der Gemeindesteuern, Berlin, 1881.

***) Ср. также рѣчь кильскаго оберъ-бюргермейстера Фусса на 2-мъ съѣздѣ членовъ союза силезско-гольштейнскихъ городовъ 2-го іюля 1897 года (въ печатномъ отчетѣ съѣзда).

c) Слѣдующимъ наиболѣе существеннымъ преимуществомъ новой системы обложенія является болѣе равномѣрное распредѣленіе налоговаго бремени. Существующая система тяжела потому, что она слишкомъ обременяетъ болѣе слабыхъ—мелкихъ домовладѣльцевъ и въ то же время, какъ выше было указано, поднимаетъ цѣны на квартиры мелкаго люда, въ особенности рабочихъ. Цѣль новой системы — устранить эти неровности. Что касается уничтоженія кроющихся въ теперешней системѣ льготъ для «хорошихъ» и «лучшихъ» домовъ, для зданій подъ промышленныя предпріятія и для незастроенныхъ земельныхъ участковъ, то объ этомъ выше уже было говорено. Слѣдуетъ еще только замѣтить, что всѣ зданія, съ какою бы цѣлью они ни возводились, отъ новой системы обложенія не только не пострадаютъ, но даже выиграютъ: обложеніе незастроенныхъ земельныхъ участковъ въ полномъ объемѣ ихъ стоимости ведетъ къ такому увеличенію налоговыхъ поступленій, что это отзывается благопріятно на всѣхъ зданіяхъ, включая и зданія подъ промышленныя предпріятія. Незастроенные же земельные участки находятся обыкновенно въ крѣпкихъ, платежеспособныхъ рукахъ, повышеніемъ своей цѣнности они обязаны только развитію всей общины и, слѣдовательно, и владѣльцы ихъ должны нести соотвѣтственныя налоговыя тяготы.

Опытъ, впрочемъ, показываетъ, что тяготы эти не особенно велики. Такъ, на съѣздѣ рейнскаго Общества для споспѣшествованія дѣлу постройки жилищъ для рабочихъ, кельнскій гласный Piecq заявилъ: «Въ Кельнѣ теперь приходится платить съ 1.000 мар. общей цѣнности участка 1,84 мар. налога. Такимъ образомъ, владѣлецъ земельнаго участка цѣною въ 1 милл. мар. платитъ не полныхъ 2.000 мар. налога. Что такой налогъ нельзя назвать слишкомъ обременительнымъ, видно и изъ того, что, несмотря на этотъ налогъ, цѣны на землю продолжаютъ возрастать».

Далѣе необходимо остановиться на особыхъ льготахъ для домовъ съ небольшими квартирами. Въ настоящее время почти во всѣхъ развивающихся городахъ и селеніяхъ съ городскимъ характеромъ существуетъ сильный недостатокъ въ дешевыхъ квартирахъ для небольшихъ семействъ. Объясняется это, помимо другихъ обстоятельствъ, тѣмъ давно уже установленнымъ фактомъ, что предприниматели стали неохотно строить дома съ небольшими квартирами. Выше уже приводились причины, вызывающія это явленіе. Не останавливаясь еще разъ на нихъ, замѣтимъ только, что кроющееся въ существующей налоговой системѣ обремененіе владѣльцевъ такихъ домовъ еще болѣе способствовало и увеличивало уже существующее нежеланіе заниматься постройкой такихъ домовъ. Вотъ почему задачей раціональной налоговой политики должно быть стремленіе вліять путемъ налоговыхъ льготъ смягчающимъ образомъ. Въ этомъ отношеніи очень удобенъ налогъ на строенія, ибо онъ представляетъ собою центръ всѣхъ строительныхъ податей (Gebäudeabgaben): всѣ прочія налоговыя льготы можно, въ случаѣ надобности, легко присоединить къ нему (т. е. налогу на постройки). Подобнаго рода налоговыя льготы для содѣйствія дѣлу постройки жилищъ для рабочихъ не представляютъ собою совершенно новаго, нигдѣ еще неиспытаннаго дѣла. Напротивъ, въ другихъ странахъ давно уже сознали связь между вопросомъ о жилищахъ для рабочихъ и обложеніемъ строеній налогомъ. Такъ, *въ Англіи* отъ Inhabited houses tax освобождаются всѣ дома подъ квартиры съ годовымъ доходомъ ниже 20 £ (около 400 мар.), а дома для рабочихъ—на извѣстныхъ условіяхъ—даже и при болѣе высокомъ валовомъ доходѣ (со сдачи квартиръ) *). Мѣра эта значительно способствовала благопріятному развитію дѣла постройки дешевыхъ жилищъ

*) Ср. *Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, Іена, 1892 г. (1-ое изд.), т. 4, статья *Eheberg'a*: О налогахъ на постройки.

и въ особенности постройки большого числа небольшихъ особняковъ *). *Въ Австріи* закономъ отъ 9 февраля 1892 г. новыя строенія съ квартирами для рабочихъ освобождаются на извѣстныхъ условіяхъ отъ налога съ доходовъ по сдачѣ квартиръ внаймы (Hauszinssteuer) срокомъ на 24 года, считая со времени окончанія постройки. *Въ Бельгіи* болѣе ранній законъ отъ 9 августа 1889 года ввелъ такія же льготы, но въ значительно болѣе широкомъ объемѣ. Здѣсь невольно возникаетъ вопросъ о томъ, на какіе же именно типы построекъ должны распространяться налоговыя льготы? Прежде всего, конечно, *на постройки, возводимыя общеполезными обществами*, поставившими себѣ задачей улучшеніе жилищныхъ условій для менѣе обезпеченныхъ классовъ. Вотъ почему и образцовый уставъ обложенія земельной собственности, рекомендуемый министерствомъ, важнѣйшія статьи котораго приводятся нами въ приложеніи, предусматриваетъ такого рода льготу, предписывая при постройкахъ общеполезныхъ строительныхъ обществъ облагать не всю общую цѣнность постройки, а только $^3/_4$ ея. По мнѣнію Walter zu Nieden'a, хорошо было бы распространить это правило и на земельные участки названныхъ обществъ, ибо задачей ихъ, вѣдь, должно быть своевременное пріобрѣтеніе необходимыхъ земельныхъ участковъ, *прежде* чѣмъ цѣны на нихъ будутъ еще болѣе повышены спекуляціей. Поэтому онъ произвелъ и въ самомъ уставѣ соотвѣтственныя измѣненія. Вотъ почему въ Кельнѣ, кромѣ общей налоговой льготы *для рабочихъ домовъ*, въ послѣднее время постановлено, что *земельные участки*, принадлежащіе общеполезнымъ строительнымъ обществамъ и

*) Какое громадное значеніе эта мѣра имѣла на практикѣ, можно, напр., судить по тому, что въ 1882—83 г. согласно этого закона были освобождены отъ налога около $4^1/_2$ милл. домовъ, а платило его только около $1^1/_6$ милл. домовъ. Ср. Ad. Wagner, Finanzwissenschaft, т. III, § 117.

предназначенные подъ постройку жилищъ для рабочихъ, подлежатъ обложенію въ размѣрѣ половины общей цѣнности.

Затѣмъ слѣдуютъ *дома, принадлежащіе рабочимъ* или лицамъ, *находящимся въ одинаковыхъ съ ними матеріальныхъ условіяхъ*, если сами собственники пользуются домами для собственныхъ нуждъ. Злоупотребленія въ цѣляхъ спекуляціи должны быть предусмотрѣны заранѣе — путемъ ограниченія льготы на дома только опредѣленныхъ размѣровъ. Соціальное значеніе такого рода постановленія признано еще при изданіи закона о налогѣ на строенія отъ 21 мая 1861 года; § 7, № 1 этого закона устанавливается подобная льгота для рабочихъ домовъ, построенныхъ въ деревнѣ (внѣ городскихъ предѣловъ). По вполнѣ справедливому мнѣнію W. zu Nieden'a, нѣтъ никакихъ основаній лишать этой льготы рабочіе дома въ городахъ и въ селеніяхъ съ городскимъ характеромъ.

Обѣ названныя льготы, однако, не представляютъ собою единственно возможныхъ льготъ въ этой области. Чтобы создать налоговыя льготы, доступныя для каждаго и могущія принести пользу общеполезнымъ строительнымъ обществамъ, необходимо вставить въ правила о взиманіи земельнаго налога слѣдующее постановленіе, каковое, между прочимъ, недавно сдѣлано въ г. Кельнѣ *): «Строенія, служащія для доставленія здоровыхъ и раціонально устроенныхъ дешевыхъ квартиръ семьямъ рабочихъ или другихъ лицъ, находящихся въ одинаковыхъ съ рабочими матеріальныхъ условіяхъ,— подлежатъ обложенію налогомъ въ размѣрѣ половины общей ихъ цѣнности». Путемъ такой налоговой льготы возможно кромѣ того оказать благопріятное вліяніе на развитіе строительной дѣятельности въ желательномъ направленіи. Какъ часто такая дѣятельность отличается недостат-

*) Такое же постановленіе введено въ § 3, пунктъ 3, Образцоваго устава обложенія.

ками, въ устраненіи которыхъ существенно заинтересованы какъ жители, такъ и самыя коммуны! Какъ часто, напр., для бѣднаго люда воздвигаются огромныя казармы со множествомъ квартиръ въ мѣстахъ, гдѣ высота цѣнъ на земельные участки еще совершенно не вызываетъ этого и гдѣ еще вполнѣ возможно было бы строить небольшіе дома съ соблюденіемъ всѣхъ требованій гигіены.

При проведеніи такого рода льготъ на практикѣ не встрѣчается никакихъ затрудненій и относительно отграниченія зданій, пользующихся этими льготами, отъ прочихъ строеній. Такъ, въ Дунсбургѣ, Геердтѣ и др. городахъ введены льготы по несенію расходовъ по проведенію улицъ и устройству водопроводовъ. Условія пользованія этими льготами таковы: высота домовъ не должна превышать 10 метр., число квартиръ должно быть не болѣе 4, квартиры должны состоять, какъ правило, изъ 2—3 комнатъ, а послѣднія содержать не болѣе 50 куб. метр. пространства *).

Тамъ, гдѣ безъ постройки зданій казарменнаго типа нельзя уже обойтись и гдѣ поэтому нѣтъ уже возможности повліять на устройство домовъ, слѣдуетъ обратить вниманіе на устройство отдѣльныхъ квартиръ. Можно, напр., назначать налоговыя льготы за квартиры съ отдѣльнымъ входомъ, съ необходимыми хозяйственными помѣщеніями и т. д. Наконецъ, необходимо сказать нѣсколько словъ о практическихъ результатахъ проведенія новаго налогового устава. По общимъ отзывамъ какъ общей, такъ и экономической прессы, практическое проведеніе налога по обшей цѣнности оказывается, судя по опыту г. Кельна и др. городовъ, проще, чѣмъ это кажется на пер-

*) Льготы теряются, если дома употребляются для другихъ цѣлей, чѣмъ для жилья мелкаго люда. Подобная же мѣра введена въ Мангеймѣ. Тамъ постановлено, чтобы квартирная плата вмѣстѣ съ расходами на публичные налоги, на ремонтъ и со скидкой обычнаго % на погашеніе не превышала первоначальной затраты на пріобрѣтеніе земельнаго участка и возведеніе постройки.

вый взглядъ. Пользуясь оцѣночными листами, употребляемыми при дополнительномъ налогѣ на строенія, установленіе общей цѣнности строенія совершается вполнѣ свободно и независимо самими членами налоговой комиссіи (Steuerausssсhuss) данной коммуны. Переоцѣнка производится затѣмъ или ежегодно или же черезъ установленный промежутокъ времени.

Строительная дѣятельность городовъ и коммунъ.

Какъ мы уже говорили, къ числу задачъ общественнаго самоуправленія принадлежитъ содѣйствіе строительной дѣятельности какъ спеціальныхъ обществъ, такъ и отдѣльныхъ частныхъ лицъ—обыкновенно путемъ отвода земель подъ постройки, а въ случаяхъ надобности—путемъ соединенія въ одинъ нѣсколькихъ небольшихъ участковъ, путемъ водоснабженія, освѣщенія и т. д. Городскія власти должны оказывать всевозможныя льготы, поощряющія развитіе новыхъ частей города съ небольшими здоровыми, уютными и дешевыми жилищами, а именно, своевременною выработкою *плана застройки* городской площади (на случай расширенія городской черты), обращая при этомъ особое вниманіе на возведеніе сравнительно небольшихъ зданій, далѣе, посредствомъ введенія такъ называемаго «*поясного*» строительнаго устава (см. выше) съ отдѣльными кварталами центрально-промышленными, «жилыми» и дачными и особыми правилами о ширинѣ улицъ, высотѣ построекъ, величинѣ двора, толщинѣ стѣнъ, устройствѣ лѣстницъ и пр. Наконецъ, очень важно умѣлое обращеніе города съ пустопорожними незастроенными участками своей территоріи. Такія мѣры предупреждаютъ возведеніе многоэтажныхъ жилищныхъ казармъ и чрезмѣрное возрастаніе цѣнъ на землю; это одно представляетъ дѣйствительное средство достиженія большаго участія коренного населенія города въ дѣлѣ пріобрѣ-

тенія недвижимости, а слѣдовательно, въ связи съ обширною строительною дѣятельностью, и желанный противовѣсъ образованію монопольныхъ цѣнъ за квартиры. Заботливое отношеніе къ самой городской территоріи — вещь весьма важная и необходимая. При незначительности размѣровъ и нераціональности городской черты, слѣдуетъ позаботиться о своевременномъ присоединеніи къ городу сосѣднихъ пригородныхъ общинъ и о распространеніи на нихъ городского плана и правилъ застройки, а также имѣть въ виду привлеченіе ихъ къ участію въ принятіи мѣръ по оздоровленію города и снабженію его путями сношеній.

Въ отношеніи послѣднихъ, какъ мы уже говорили въ спеціальной главѣ (см. выше), самое существенное значеніе имѣютъ: раціональное устройство городскихъ конокъ и городскихъ желѣзныхъ дорогъ, большое число правильно расположенныхъ остановокъ, дешевая проѣздная плата, значительный подвижной составъ и хорошо оплаченный трудъ служащихъ и рабочихъ.

Точно также изъ всего ранѣе сказаннаго мы знаемъ, что *частная предпріимчивость*, несмотря на всѣ оказываемыя ей льготы, не въ состояніи справиться съ общею потребностью въ жилищахъ, особенно въ быстро развивающихся городахъ съ значительнымъ приростомъ населенія, учесть который заранѣе часто бываетъ совершенно невозможно. Частный предприниматель - строитель удовлетворяетъ обыкновенно только настоятельной потребности данной минуты; обыкновенно самъ онъ нигдѣ не строитъ домовъ для сдачи внаймы, а лишь съ цѣлью по окончаніи постройки возможно скорѣе продать ихъ и, тѣмъ самымъ, получить новыя оборотныя средства для новаго строительства и расплаты по высокооплачиваемому кредиту. Къ тому же, такой дѣлецъ не желаетъ обременять себя и рискомъ, связаннымъ съ сокращеніемъ спроса на «жилищ-

номъ рынкѣ». Къ тому же, среди капиталистовъ домовладѣніе съ квартирами для мелкаго люда не пользуется особыми симпатіями, что само собою понятно, ибо не всякій можетъ взять на себя трудъ и непріятности, связанныя съ управленіемъ такими домами. Поэтому-то значительное нормальное удовлетвореніе потребности въ новыхъ хорошихъ жилищахъ не можетъ быть предоставлено одной частной иниціативѣ. Исходя изъ того для насъ основного принципа, что забота о жилищахъ должна лежать прежде всего на самомъ нуждающемся въ таковомъ населеніи, рекомендуется самое широкое вмѣшательство третьей стороны—городского самоуправленія.

Муниципальные соціалисты Германіи съ особенною настойчивостью совѣтуютъ городамъ оказывать своему населенію помощь при постройкѣ или пріобрѣтеніи собственнаго дома *безъ квартиръ для сдачи внаймы или же съ небольшимъ числомъ ихъ*. Такое же поощреніе, по мнѣнію энергичнаго «Центральнаго Союза обществъ домовладѣльцевъ», слѣдовало бы оказывать и прочимъ частнымъ строителямъ небольшихъ жилищъ. Это поощреніе можетъ состоять изъ полнаго или частичнаго освобожденія отъ лежащихъ на домѣ повинностей по прокладкѣ улицъ, канализаціи и пр. Въ случаяхъ же сверхъ того отказа на продолжительное время отъ полученія большей противъ обыкновенной ренты квартирной платы (въ Германіи есть и такіе добродѣтельные домовладѣльцы!), затѣмъ въ случаяхъ согласія представлять планы своихъ построекъ и проекты размѣра квартирной платы на утвержденіе органовъ самоуправленія—допускается полное освобожденіе и отъ остальныхъ городскихъ повинностей, а въ иныхъ же случаяхъ и совершенно безвозмездный или удешевленный отводъ подъ постройку городской земли.

Что касается вопроса, слѣдуетъ ли съ общественной точки зрѣнія содѣйствовать пріобрѣтенію недостаточному люду, осо-

бенно рабочему классу, домовъ въ собственность и оказывать ли ему поддержку изъ общественныхъ средствъ,—то здѣсь возникаетъ цѣлый рядъ чисто принципіальныхъ соображеній. Во-первыхъ, остается совершенно открытымъ общій вопросъ, насколько жилищная проблема разрѣшается отъ такого искусственнаго насажденія новыхъ мелкихъ собственниковъ. Во-вторыхъ, даже признавъ такой палліативъ полезнымъ, нельзя не остановиться надъ тѣмъ, что самое главное преимущество собственности—превращеніе рабочаго въ осѣдлаго человѣка во время кризисовъ служитъ ему, особенно на Западѣ, прямо во вредъ, ибо въ такомъ случаѣ онъ, какъ привязанный къ своему дому, лишается возможности наилучше использовать свою рабочую силу. Но, конечно, насколько такое соображеніе можетъ быть основательно для мѣстностей и даже цѣлыхъ областей съ однородно-развитою промышленностью, настолько же оно теряетъ значеніе для жителей болѣе крупныхъ центровъ съ ихъ чрезвычайно разнообразнымъ заработкомъ. Затѣмъ иногда утверждаютъ, что рабочій, превратившись въ домовладѣльца, меньше заботится о продолжительности удержанія за собой дома, чѣмъ о томъ, чтобы при первой представившейся возможности перепродать его съ возможно большимъ барышомъ, т. е. такимъ образомъ усиленно способствуетъ спекуляціи. Но и въ чрезвычайно сильной эксплоатаціи помѣщенія и въ безпощадномъ сдираніи квартирной платы рабочій-домовладѣлецъ, къ сожалѣнію, обыкновенно едва ли уступаетъ самому жадному капиталисту, ибо собственникъ вездѣ и всюду остается собственникомъ. Это не разъ наблюдалось на Западѣ.

Такъ, извѣстный баденскій фабричный инспекторъ Вёрисхоферъ *) говоритъ нижеслѣдующее объ условіяхъ жизни въ различныхъ предмѣстьяхъ Маннгейма: «Среди самихъ рабо-

*) *Worishofer* „Die soziale Lage der Fabrikarbeiter in Mannheim und Umgebung".

чихъ тутъ и тамъ образовывается жилищное ростовщичество. У кого есть немного денегъ, выстраиваютъ себѣ за 3.500—5.000 марокъ небольшой, по сравненію съ обыкновенными, домикъ, сдаютъ затѣмъ двѣ комнаты двумъ рабочимъ семьямъ, по комнатѣ на семью, и выжимаютъ отъ нихъ больше, чѣмъ проценты и амортизаціонныя деньги на весь свой затраченный капиталецъ. Они дѣлаютъ это точно такъ же, какъ они это раньше хорошо изучили на собственномъ карманѣ, когда находились въ такомъ же рабствѣ у другихъ мелкихъ спекулянтовъ. Конечно, съ такого рода злоупотребленіями, при желаніи, возможно бороться строгимъ примѣненіемъ правилъ жилищной полиціи, а въ домахъ, выстроенныхъ при содѣйствіи города,— путемъ осторожнаго составленія условій поддержки и займа, а въ случаѣ надобности и путемъ примѣненія пред усмотрѣнныхъ условіями репрессій, но все это не разрѣшаетъ основного вопроса. Впрочемъ, въ Германіи и это практикуется. Очень характерны въ этомъ отношеніи существующія въ Ульмѣ правила пріобрѣтенія рабочими построенныхъ городомъ жилищъ. По этимъ правиламъ, которыя, въ виду ихъ интереса, мы приводимъ in extenso, городскимъ коммунальнымъ самоуправленіямъ предоставляется право въ слѣдующихъ случаяхъ *отбирать обратно* дома по первоначальной ихъ цѣнѣ, включая въ нее всѣ послѣдующія затраты:

1) если покупатель не внесъ бы платы въ теченіе одного года;

2) если покупатель или его наслѣдники захотѣли бы продать за наличныя деньги свой домъ до истеченія установленнаго 15-ти лѣтняго срока обязательнаго владѣнія или до окончательной выплаты покупной стоимости;

3) если покупатель сдаетъ квартиры по цѣнѣ, значительно превышающей обыкновенную квартирную плату или же терпитъ въ своемъ домѣ подобнаго рода передачу квартиры (Aftervermietungen) у своихъ жильцовъ;

4) если должникъ, безъ согласія городского управленія, сдѣлаетъ новый гипотечный долгъ;

5) если должникъ, несмотря на соотвѣтствующія неоднократныя напоминанія, самъ не проживаетъ въ своемъ домѣ;

6) если должникъ отказывается содержать постройки въ хорошемъ состояніи, а также производить, признанный городскими властями, необходимый ремонтъ;

7) если онъ умышленно или по непростительной небрежности такъ ухудшилъ свой земельный участокъ, что понизилъ его цѣнность;

8) если производится принудительное исполненіе приговора въ данномъ владѣніи.

Суровыя правила (особенно же, на нашъ взглядъ, жестоки пункты 1, 2, 3, 4 и 8) города Ульма невольно напоминаютъ драконовскія постановленія тѣхъ жилищныхъ колоній, которыя въ иныхъ мѣстностяхъ съ такою охотою устраиваются предпринимателями и такъ, на первый взглядъ, заманчивы и симпатичны. Само собою понятно, что можно много дальше пойти по пути, намѣченному городомъ Ульмомъ, и создать цѣлую фабрику благомыслящихъ буржуа и добродѣтельныхъ собственниковъ, но какъ все это далеко отъ разрѣшенія жилищной проблемы и отъ всей постановки современнаго соціальнаго вопроса.

Перейдемъ теперь къ дѣятельности корпорацій. Какъ мы уже не разъ указывали, вполнѣ естественнымъ дополненіемъ къ строительной дѣятельности единоличныхъ хозяйствъ является товарищеское объединеніе тѣхъ нуждающихся въ жилищахъ, которые не могутъ, за неимѣніемъ средствъ и незнаніемъ дѣла или по какимъ-либо инымъ причинамъ, взяться за самостоятельное веденіе строительнаго дѣла. Прекрасные результаты дѣятельности сберегательныхъ и строительныхъ обществъ въ разныхъ городахъ Европы, главнымъ образомъ Бельгіи и Гер-

маніи, неопровержимо доказали, что при извѣстныхъ, въ большинствѣ случаевъ, мѣстныхъ условіяхъ отъ домостроительныхъ обществъ можетъ иногда истекать очень существенное дополненіе къ частной строительной дѣятельности. Но въ цѣломъ такіе примѣры представляютъ собою рѣдкія исключенія, благопріятные результаты которыхъ слѣдуетъ приписать главнымъ образомъ энергіи и преданности отдѣльныхъ основателей и руководителей дѣла, а не самой формѣ организаціи, какъ таковой. Товарищества менѣе всякаго другого предпринимателя могутъ обойтись безъ существенной посторонней поддержки одинаково и въ Россіи и на Западѣ. Ограниченность ихъ собственныхъ оборотныхъ средствъ почти постоянно вынуждаетъ ихъ обременять свое имущество гипотечными долгами въ размѣрѣ, почти равномъ дѣйствительной стоимости его, къ тому же, имъ не всегда удается достать эти деньги, ссуда которыхъ въ большинствѣ случаевъ разсматривается съ точки зрѣнія общей полезности. Наконецъ, если вспомнить всѣ остальные приводившіеся нами типичные примѣры оборотной стороны этой заманчивой для многихъ медали и всѣ наши возраженія, то, въ итогѣ, мы вправѣ сказать, что на этого рода дѣятельность должно смотрѣть въ лучшемъ случаѣ, какъ на хорошій палліативъ, и какихъ-либо значительныхъ надеждъ возлагать на него, какъ на средство борьбы съ жилищною нуждою, совершенно немыслимо.

Итакъ, если ни отдѣльныя лица, ни товарищества не въ состояніи вполнѣ удовлетворить жилищной потребности, то въ мѣстахъ съ сильнымъ приростомъ населенія, съ высокими цѣнами на землю и другими неблагопріятными для строительной дѣятельности условіями тѣмъ менѣе могутъ сдѣлать отдѣльные филантропы или работодатели. И хотя мы уже вполнѣ осудили дѣятельность тѣхъ и другихъ, въ качествѣ рекомендуемаго мѣропріятія въ дѣлѣ борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ, но

здѣсь мы еще на минуту остановимся на этомъ вопросѣ. Дѣло въ томъ, что всякому понятно, что безъ нарушенія правъ личности нельзя и не слѣдуетъ обосновывать законной *обязанности* работодателей строить жилища для своихъ рабочихъ, надо признать, что они не могутъ отказаться отъ соціальной обязанности помогать при устройствѣ подходящихъ пристанищъ для тѣхъ лицъ, которыя прибыли по ихъ иниціативѣ. Съ финансовой стороны постройка жилищъ для рабочихъ, какъ показываетъ опытъ, во многихъ случаяхъ не вызываетъ сомнѣній, тѣмъ не менѣе можно привести весьма вѣскія основанія *противъ* содѣйствія постройкѣ жилищъ работодателями. Такъ, нерѣдко встрѣчающійся недостатокъ въ капиталахъ на такія цѣли, затѣмъ вызываемое ходомъ дѣла колебаніе числа рабочихъ и, не въ послѣдней степени, широко распространенная и по политическимъ причинамъ поддерживаемая непріязнь рабочаго класса къ найму такихъ квартиръ, такъ какъ, какъ мы это уже доказали (см. выпускъ I), жизнь въ домахъ предпринимателей равносильна и ограниченію независимости и вторженію въ личную и семейную жизнь рабочаго. Конечно, несмотря на все это, все же слѣдуетъ добиваться, чтобы всѣ болѣе крупные работодатели построили жилища для *постояннаго состава своихъ рабочихъ* и сдавали бы ихъ послѣднимъ на терпимыхъ условіяхъ, въ особенности относительно отказа отъ квартиры. Затѣмъ, предприниматели, обладающіе небольшими капиталами, могли бы вмѣсто этого способствовать разрѣшенію жилищнаго вопроса посредствомъ матеріальной поддержки отдѣльныхъ своихъ рабочихъ или кружка ихъ или прочей формы ихъ организаціи (предоставленіе земли или строительнаго капитала, взятіе на себя поручительства передъ заимодавцемъ, участіе въ строительныхъ обществахъ и пр., многочисленные примѣры чего приведены нами въ вып. I настоящей работы). Наконецъ, особое вниманіе слѣдовало бы обра-

тить на привлеченіе къ дѣлу постройки жилищъ для рабочихъ предпринимателями значительныхъ капиталовъ соціальныхъ обязательныхъ товариществъ работодателей, а именно, капиталовъ профессіональныхъ товариществъ. Рука объ руку съ улучшеніемъ жилищъ для рабочихъ вообще должна итти радикальная реформа способовъ размѣщенія *одинокихъ* рабочихъ обоего пола. Съ точки зрѣнія этихъ послѣднихъ, удовлетворительною формою жилья считается наемъ собственной комнаты, наемъ же угла для спанья—самою низкою формою. Желательно поэтому, чтобы всѣ промышленники, у которыхъ работаетъ значительное число такихъ лицъ, занялись постройкой отдѣльныхъ для нихъ помѣщеній, всего лучше въ формѣ гостиницъ для одинокихъ, по англійскому образцу, которыя, быть можетъ, можно было бы соединить съ фабричными буфетами, чтобы рабочіе могли получать въ нихъ и пищу. Какъ мы уже не разъ говорили, правительства отдѣльныхъ государствъ, города и коммуны являются работодателями, такъ сказать, крупнаго стиля. Въ ихъ предпріятіяхъ существуетъ постоянный контингентъ рабочихъ, а отысканіе значительныхъ капиталовъ причиняетъ имъ мало затрудненій. Поэтому они особенно призваны, въ случаѣ надобности, сами покрывать потребность въ жилищахъ собственныхъ служащихъ и рабочихъ.

Въ Маннгеймѣ городскія коллегіи *принципіально* постановили, чтобы городъ постепенно, по мѣрѣ своихъ денежныхъ средствъ, выстроилъ жилища для сдачи ихъ постоянному контингенту своихъ рабочихъ и низшихъ служащихъ и при всякой болѣе крупной постройкѣ одновременно строилъ и жилища для занимающихся при ней служащихъ и рабочихъ. Посредствомъ пріобрѣтенія комплекса строеній съ 66 квартирами у ликвидировавшаго свои дѣла строительнаго общества городское самоуправленіе оказалось въ состояніи уже теперь выполнить часть своихъ обѣщаній. Проектъ постройки жилищъ для служащихъ при новыхъ бой-

няхъ и скотопригонномъ дворѣ разрабатывается. Затѣмъ постановлено верхніе этажи большого зданія, строющагося подъ городскую народную столовую, отвести подъ квартиры служителей и рабочихъ.

Примѣръ казенныхъ каменно-угольныхъ копей въ районѣ рѣки Саары,—которыя не только возводятъ постройки, но и выдаютъ строительныя преміи, безпроцентныя денежныя пособія, какъ и займы на постройку за проценты,—показываетъ, какими разнообразными способами общественная власть можетъ при желаніи вмѣшиваться въ жилищныя условія своихъ рабочихъ и служащихъ. Слѣдуя только что приведенному образцу, города и общины должны въ большей противъ теперешняго степени предоставлять льготы, имѣющіяся въ распоряженіи другихъ гражданъ, своему собственному персоналу, хотя бы въ такомъ видѣ, что всѣ эти льготы (какъ то: освобожденіе отъ расходовъ по проведенію улицъ и отъ прочихъ коммунальныхъ платежей, безплатный отводъ земли подъ постройки и т. д.) полностью или отчасти предоставляются и домамъ на одну семью или съ двумя—тремя квартирами, подъ условіемъ, чтобы свободныя помѣщенія сдавались только городскому служебному персоналу. Для доставленія большей возможности созданія собственнаго очага города могли бы приходить на помощь своимъ малосостоятельнымъ подчиненнымъ, прослужившимъ опредѣленный срокъ, и при отысканіи строительнаго капитала,—путемъ ли выдачи займа изъ подвѣдомственной или находящейся подъ вліяніемъ города кассы (пожертвованія, фонды, сберегательныя кассы и пр.)—за умѣренный процентъ и немногимъ больше простого ипотечнаго обезпеченія, или же въ формѣ ручательства коммуны за такого рода займы своего служащаго передъ прочими публичными кассами (страховыя учрежденія), главнымъ образомъ для достиженія болѣе высокой оцѣнки строенія. Въ отдѣльныхъ случаяхъ самоуправленіе

могло бы и само совершить заемъ въ соотвѣтственномъ страховомъ учрежденіи для передачи его находящимся на ея службѣ застрахованнымъ. Итакъ, предприниматель предпринимателю рознь, и въ иныхъ случаяхъ, ничего, впрочемъ, для обобщенія не дающихъ, и фабриканты, правительство и города, выступающіе въ качествѣ домостроителей, — приносятъ нѣкоторую несомнѣнную пользу; но, относясь къ дѣлу даже самымъ оптимистическимъ образомъ, нельзя ожидать, чтобы, благодаря иниціативѣ отдѣльныхъ лицъ или даже корпорацій, взятыхъ какъ предпринимателей, были вполнѣ заполнены всѣ тѣ пробѣлы, которые остаются на жилищномъ рынкѣ, за вычетомъ дѣятельности частныхъ лицъ и общественной самопомощи, такъ какъ даже такіе avis rara, какъ вполнѣ сознающіе свои соціальныя обязанности работодатели, имѣютъ возможность заботиться только о своихъ постоянныхъ рабочихъ. Значительное же число ихъ, по отсутствію ли доброй воли или по недостатку средствъ, вообще не станетъ заниматься домостроительствомъ, и, въ концѣ-концовъ, главная масса нуждающихся въ жилищахъ опять-таки останется необезпеченною въ этомъ отношеніи. Вотъ тутъ-то и открываются задачи тѣхъ общественныхъ частныхъ предпріятій на капиталистическомъ основаніи, акціонерныхъ обществъ, обществъ съ ограниченною отвѣтственностью, ферейновъ съ корпоративными правами, о которыхъ мы подробно говорили въ своемъ мѣстѣ.

Капиталу, отданному на служеніе общей пользѣ, принадлежитъ заслуга достиженія наибольшихъ успѣховъ въ дѣлѣ постройки рабочихъ жилищъ, и врядъ ли товарищеская самопомощь когда-либо окажется въ состояніи сдѣлать лишними эти формы предпріятій или даже замѣнить ихъ дѣятельность въ значительной степени. Стоитъ только бросить взглядъ на достойные удивленія результаты дѣятельности отдѣльныхъ европейскихъ строительныхъ обществъ, чтобы убѣ-

диться въ основательности подобнаго взгляда. Мы уже приводили безчисленные примѣры подобнаго рода общественной самодѣятельности. Приведемъ еще нѣсколько. Вотъ они.

Гладбахское акціонерное строительное общество выстроило за время своего 26-ти лѣтняго существованія 457 домовъ на продажу и 11 болѣе крупныхъ зданій для сдачи квартиръ внаймы. Доходность затраченнаго капитала, за исключеніемъ 2 лѣтъ, когда она составляла 2%, никогда не была ниже 3%, и это несмотря на то, что общество ни съ чьей стороны не пользовалось матеріальной поддержкой.

Штуттгартское общество для блага рабочихъ классовъ создало въ жилищной колоніи—Ostheim, за промежутокъ времени, немногимъ превышающій 5 лѣтъ,—здоровое, уютное и дешевое пристанище для 800 семей съ 5.000 душъ,—пристанище, приближающееся къ идеалу жилища въ недостижимой до сихъ поръ степени. Въ 1899 году общество приступаетъ къ постройкѣ дешевыхъ семейныхъ жилищъ, собравъ съ этою цѣлью капиталъ въ $^1/_2$ милліона марокъ.

Тайну такого успѣха разгадать нетрудно. Правила завѣдыванія такими организаціями заранѣе твердо установлены, а самое дѣло находится въ рукахъ людей, предоставляющихъ безвозмездно свой пріобрѣтенный въ практической жизни опытъ, или же,—въ болѣе крупныхъ предпріятіяхъ,—служащихъ, лично не заинтересованныхъ во внѣшнихъ успѣхахъ предпріятій. Все веденіе дѣла общества легко обозримо и подлежитъ, благодаря этому, публичному контролю. Всѣ доступныя крупному предпріятію выгоды при покупкѣ земельныхъ участковъ, при постройкѣ, какъ и по управленію домами, — идутъ такимъ союзамъ и косвенно ихъ квартирантамъ на пользу. Да и доставать капиталы легче и дешевле. Если, такимъ образомъ, несомнѣнно, что общеполезная форма предпріятій обезпечиваетъ быстрое и мѣстами довольно дѣйствительное устраненіе жилищной нужды

и что въ томъ числѣ и постройка и управленіе жилищъ для одинокихъ рабочихъ и работницъ находится въ рукахъ такихъ союзовъ, то безспорно, что такіе союзы заслуживаютъ вниманія со стороны общества и общественныхъ властей. Но безъ содѣйствія послѣднихъ они все же немыслимы.

Прежде всего самоуправленіе должно, въ случаѣ надобности, побуждать къ основанію такихъ организацій, предоставлять въ ихъ распоряженіе и духовныя силы, прошедшія школу въ коммунальномъ самоуправленіи, оказывать вліяніе на привлеченіе какъ большихъ капиталовъ, такъ и широкихъ слоевъ интеллигенціи. Къ проявленной такимъ образомъ *моральной* поддержкѣ должна быть присоединена и *матеріальная* помощь, которая можетъ состоять въ освобожденіи отъ единовременныхъ и періодическихъ коммунальныхъ податей, въ уступкѣ земли по дешевой цѣнѣ или совсѣмъ безвозмездно, въ содѣйствіи городскихъ кассъ, благотворительныхъ и иныхъ фондовъ и проч. Таковъ весь кругъ мѣропріятій, который создала просвѣщенная Европа въ дѣлѣ борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ. И мы видѣли, что какъ ни высоки отдѣльные примѣры, какъ ни похвальна дѣятельность отдѣльныхъ учрежденій, тотъ же Западъ стонетъ подъ невыносимымъ гнетомъ жилищнаго бѣдствія, этого ужаснаго массоваго явленія, не излѣчиваемаго усиліями отдѣльныхъ лицъ. Но можетъ быть отдѣльныя мощныя корпораціи—города и, наконецъ, Левіаѳанъ—государство болѣе властны въ этомъ дѣлѣ.

Если всѣ до сихъ поръ разобранные регуляторы жилищнаго рынка оказываются недѣйствительными, или, несмотря на ихъ дѣятельность, въ дѣлѣ постройки жилищъ продолжаютъ оставаться вопіющіе недостатки, требующіе немедленнаго устраненія, то приходится обратиться къ *непосредственному участію общественныхъ органовъ управленія для покрытія жилищной нужды или для созданія для той же цѣли*

новыхъ организацій и, наконецъ, къ таковой же дѣятельности государства.

О родахъ и способахъ этого участія среди лицъ, работавшихъ и работающихъ надъ рѣшеніемъ жилищнаго вопроса, существуютъ діаметрально противоположныя мнѣнія. При всемъ томъ нельзя не замѣтить, что за послѣдніе годы, по многимъ пунктамъ, прежде вызывавшимъ разногласія и споры, достигнуто единогласіе, вообще весь вопросъ значительно выяснился и назрѣлъ для законодательнаго его разрѣшенія. Къ сожалѣнію, практика все еще продолжаетъ значительно отставать отъ теоріи. Постройка жилищъ публичными союзами (государствомъ, муниципалитетами, округами и т. д.) встрѣчается на практикѣ сравнительно рѣдко, причемъ и тутъ все ограничивается обезпеченіемъ жилищами только своихъ служащихъ и рабочихъ или же—въ единичныхъ случаяхъ—созданіемъ скудныхъ пристанищъ для совершенно неимущихъ. Въ литературѣ вопроса, помимо приведенныхъ нами въ выпускѣ I примѣровъ, еще извѣстны, какъ болѣе или менѣе крупные строители небольшихъ жилищъ, въ Германіи—города: Ульмъ и Фрейбургъ въ Брейзгау и сельскій округъ Merzig (въ Рейнской провинціи), въ остальной Европѣ: г. Бернъ (въ Швейцаріи) и г. Венеція (въ Италіи).

Городъ *Бернъ* построилъ на собственной землѣ, за которую онъ взялъ только причитающуюся съ нея сумму налога, около 200 квартиръ, каждая въ 2 комнаты съ кухней, передней, погребомъ и садикомъ; квартиры эти сдаются лицамъ рабочаго класса. Строго наблюдается за соблюденіемъ установленныхъ домовыхъ правилъ, которыми, между прочимъ, не допускается сдача угловъ или коекъ для ночлега (Schlafotellen); кромѣ того, правила стремятся пріучить жильцовъ къ умѣлому веденію своего хозяйства. Затраченный на постройку капиталъ приноситъ $3^1/_2{}^0/_0$ чистаго дохода (за вычетомъ всѣхъ расходовъ и одного процента на амортизацію).

Городъ *Ульмъ*, гдѣ жилищная нужда особенно обострилась (благодаря исключительно мѣстнымъ условіямъ: г. Ульмъ—крѣпость), выстроилъ за время отъ 1888 до 1897 г. до 27 двойныхъ домовъ съ 72 квартирами изъ 2 и 48 квартирами изъ 3-хъ комнатъ съ кухней, чуланомъ, погребомъ, клозетомъ, прачечной и небольшимъ садикомъ. Во всѣхъ квартирахъ въ 1899 г. проживало 120 семей съ 600 душъ. Дома предназначены для продажи женатымъ мелкимъ служителямъ, рабочимъ и мелкимъ ремесленникамъ. Кто уже разъ владѣетъ домомъ, тотъ не допускается къ пріобрѣтенію такого дома. Покупатель обязанъ самъ жить въ домѣ и внести за него изъ собственныхъ средствъ задатокъ въ размѣрѣ не менѣе 10% покупной цѣны=около 5.000 марокъ и ежегодную сумму въ размѣрѣ $5^1/_2\%$ названной цѣны (3%—на уплату процентовъ и $2^1/_2\%$—на амортизацію). По выплатѣ половины цѣны за домъ, должникъ можетъ пріостановить дальнѣйшую выплату въ такомъ случаѣ онъ обязанъ, однако, доплачивать обычные проценты. Продавецъ (городъ) оставилъ за собой право пріобрѣтенія дома обратно въ случаяхъ, перечисленныхъ выше, если только онъ не предпочитаетъ ограничиться требованіемъ немедленной уплаты всего лежащаго еще на домѣ долга. Несмотря на такія тяжкія условія, дѣлающія городъ и по продажѣ домовъ фактическимъ ихъ владѣльцемъ,—всѣ дома давно уже проданы и спросъ на нихъ со стороны рабочихъ такъ великъ, что рѣшено построить еще 33 дома въ 3 и $2^1/_2$ этажа.

Дѣятельность города *Фрейбурга* въ дѣлѣ урегулированія жилищной нужды представляетъ тѣмъ большій интересъ, что обнимаетъ всѣ стадіи этой отрасли попеченія о народномъ благосостояніи. Въ 1864 г. городъ выстроилъ 7 трехъэтажныхъ (zweistockige) домиковъ, въ каждомъ по 2 квартиры въ 3 комнаты съ кухней; домики эти были проданы по своей цѣнѣ рабочимъ. Въ настоящее время дома эти въ рукахъ фабри-

кантовъ и частныхъ лицъ. Характеръ рабочихъ домиковъ ими давно уже потерянъ. Затѣмъ нѣсколько болѣе крупныхъ фабрикъ построили при содѣйствіи города рабочіе дома. Организовавшемуся въ 1872 году общеполезному акціонерному обществу городъ предоставилъ удобно расположенный участокъ за $^1/_4$ дѣйствительной стоимости его и далѣе — подарилъ землю подъ, такъ называемыя, промежуточныя улицы. Расходы по прокладкѣ улицъ и проведенію канализаціи городъ взялъ на себя; кромѣ того, $^2/_3$ строительнаго капитала были выданы взаймы за умѣренные проценты изъ городской сберегательной кассы. Всего обществомъ выстроено 50 трехъэтажныхъ домовъ, занимаемыхъ въ настоящее время 195 семействами и—круглымъ счетомъ—1 100 душами. Отъ намѣренія передать дома въ собственность ихъ обитателей общество отказалось послѣ того, какъ, при продажѣ нѣкоторыхъ изъ нихъ, обнаружилось, что новые домовладѣльцы изъ рабочаго класса не въ состояніи удержать ихъ за собою. Много лѣтъ тому назадъ городъ перешелъ къ системѣ чисто-коммунальной постройки. Въ 1885 году онъ пріобрѣлъ нѣсколько крупныхъ комплектовъ домовъ, въ томъ числѣ и зданіе бывшаго кожевеннаго завода, перестроилъ и приспособилъ ихъ подъ маленькія квартиры и сталъ сдавать какъ отдѣльнымъ лицамъ, такъ и семьямъ, *нуждающимся въ вспомоществованіи*. Въ слѣдующемъ году городъ построилъ 16 трехъэтажныхъ домовъ для сдачи внаймы; такое же число домовъ было затѣмъ построено и въ 1889 году. Обѣ группы составляютъ вмѣстѣ 120 квартиръ. Въ 1895—97 гг. было построено еще 16 домовъ съ 48 квартирами. *Въ маѣ 1899 г.* возводилось еще 33 дома съ 99 квартирами. Всѣ выше названныя квартиры доступны всякому рабочему, — какой бы спеціальности онъ ни былъ, — безо всякихъ ограниченій. Группа строющихся домовъ обойдется — по смѣтѣ—въ 610.000 марокъ; три пер-

выхъ стоили 629.000 марокъ, изъ коихъ 48.500 уже амортизированы. Городъ исчисляетъ обложеніе всѣхъ 267 квартиръ въ размѣрѣ 5% (3½%—проценты на затраченный капиталъ, ¾% на управленіе, ½% на амортизацію и ¼% на покрытіе потерь, происходящихъ въ случаѣ, когда квартиры стоятъ незанятыми)=59.565 маркамъ, такъ что получается годовой остатокъ въ 2.575 марокъ. Въ то время, какъ до сихъ поръ капиталъ, необходимый на постройку, брался въ сберегательной кассѣ съ уплатою за него 3¾%, въ послѣднее время всѣ необходимыя на постройку деньги были заимствованы изъ суммъ городского долга, благодаря чему капиталъ обходился дешевле.

Подобное же предпріятіе проведено недавно въ *Женевѣ*. Однако, тамъ побудительной причиной постройки домовъ было, повидимому, стремленіе придать городу болѣе привлекательный видъ (Rücksichten der Stadtverschönerung). Дома для рабочихъ, выстроенные городами *Страсбургомъ* (въ Эльзасѣ) и *Кольмаромъ*, служатъ исключительно мѣстному дѣлу призрѣнія бѣдныхъ. *Кессель* обязанъ постройкой жилищъ для рабочихъ одному спеціальному пожертвованію, сдѣланному однимъ изъ мѣстныхъ гражданъ.

Въ очень обширныхъ размѣрахъ занялись *англійскіе* города, подъ давленіемъ особаго закона — housing of the working classes Act—1880 года—правда, не увеличиваніемъ числа построекъ, а улучшеніемъ жилищъ уже имѣющихся и въ санитарномъ отношеніи неудовлетворительныхъ, какъ и замѣною ихъ новыми. Извѣстная работа гамбургскихъ делегатовъ для изученія жилищныхъ условій въ Англіи содержитъ объ этомъ интересныя подробности *).

*) „Ueber Wohnungspflege in England und Schottland“ Ein Reisebericht vor *H. Olshansen* und Dr. I. Reinke (Hamburg). Ср. „Deutsche Vierteljahresschrift fur offentliche Gesundheitspflege“ за 1897 г., 2 книги.

Но вообще необходимо замѣтить, что публичные союзы болѣе высокаго рода фактической постройкой жилищъ для общаго пользованія до сихъ поръ вообще не занимались. Такъ, напримѣръ, и со стороны германскихъ учрежденій для соціальнаго страхованія ничего не сдѣлано въ этомъ направленіи, но въ менѣе значительной «*Нижне-Австрійской Камеръ рабочаго страхованія отъ несчастныхъ случаевъ*» — въ Вѣнѣ — недавно постановлено построить въ различныхъ частяхъ г. Вѣны въ два пріема на площади, въ общей сложности занимающей до 220 аровъ, 33 трехъэтажныхъ дома, по 8 квартиръ въ каждомъ. Расходы по постройкѣ обойдутся въ 800.000 флориновъ, которые при наемной платѣ въ 3 флорина 90 крейцеровъ за квадратный метръ площади, занятой подъ жилье, будутъ приносить 4%. *Сберегательныя кассы* нигдѣ еще не занимались за *свой* счетъ постройкой домовъ для сдачи внаймы, если не считать попытки *Гейдельбергской* кассы, ограничивающей кругъ своихъ квартирантовъ городскими служителями и рабочими. Наиболѣе существенное значеніе пріобрѣтаетъ здѣсь отвѣтъ на вопросъ, *слѣдуетъ ли самоуправленію самому заниматься постройкой жилищъ* для нуждающагося люда, не считая персонала, работающаго непосредственно на городъ, и до какой степени? Какъ на практикѣ, судя по вышеприведенному, большинство городовъ, въ особенности крупныхъ, несмотря на существующую въ нихъ жилищную нужду, не отнесло къ кругу своей дѣятельности постройку жилищъ,—противоположная практика другихъ городовъ составляетъ исключеніе,—такъ и въ литературѣ мнѣнія рѣзко расходятся.

Въ то время, какъ одни *(Шёффле, Лехлеръ, Брандтсъ* и *Бекъ)* не признаютъ постройку дешевыхъ жилищъ задачей коммунъ, основатель извѣстной нѣмецкой колоніи Ostheim въ своемъ трудѣ «Eigenes Heim und billige Wohnungen» стоитъ

на совершенно противоположной точкѣ зрѣнія. Онъ говоритъ: «Когда въ городѣ ощущается дѣйствительная нужда, то самымъ естественнымъ было бы, если бы коммуна сама позаботилась о помощи. Для коммуны — здѣсь рѣчь идетъ, вѣдь, только о болѣе крупныхъ коммунахъ—вмѣшательство въ жилищный вопросъ было бы во многихъ отношеніяхъ и легче, чѣмъ для единичнаго лица или для ферейна. У нея нѣтъ недостатка въ подходящемъ персоналѣ, владѣющемъ техническими и хозяйственными знаніями, который руководилъ бы постройкой домовъ и завѣдывалъ бы ими. Въ большинствѣ случаевъ въ распоряженіи коммуны имѣются также и свободные участки земли, которые можно было бы съ пользою использовать для данной цѣли, а тамъ, гдѣ этого нѣтъ, она можетъ гораздо легче частнаго лица или общества пріобрѣсти требуемую землю. Далѣе, въ ея рукахъ также вполнѣ приспособить данный участокъ намѣченной цѣли (дѣлу застройки подъ дешевыя жилища)—путемъ выработки плана города, проведенія улицъ, ведущихъ къ этому участку и прорѣзывающихъ его. Все это указываетъ на то, что мы должны считать коммуну призванною сдѣлать попытку для разрѣшенія разсматриваемаго вопроса».

Можно допустить, что мелкіе города, въ которыхъ не назрѣло еще болѣе крупныхъ и болѣе важныхъ задачъ, а уже назрѣвшія разрѣшаются въ весьма скромныхъ предѣлахъ, что такіе города могутъ, при извѣстныхъ, вполнѣ опредѣленныхъ, чисто мѣстныхъ условіяхъ, заняться постройкой — за собственный счетъ—дешевыхъ жилищъ. Это возможно въ особенности тамъ, гдѣ строительный промыселъ еще мало развитъ или совершенно занятъ частными постройками, такъ какъ конкурренція, которая могла бы ему угрожать со стороны города, не принесла бы ему вреда. Наоборотъ, обербюргермейстеръ города Маннгейма Бекъ энергично высказывается противъ возведенія городомъ за свой счетъ дешевыхъ жилищъ для про-

дажи или сдачи внаймы согражданамъ, помимо лицъ, служащихъ или работающихъ непосредственно на городъ. Онъ говоритъ: «Постройка достаточнаго числа дешевыхъ и гигіенически устроенныхъ жилищъ — на ряду съ расходами на постройку жилищъ для коммунальныхъ служащихъ и рабочихъ — потребовала бы уже въ городѣ средней величины милліоновъ, и это подоспѣло бы ко времени, когда, какъ теперь, почти повсюду какъ дѣеспособность коммунальныхъ органовъ, такъ и платежная сила и кредитъ города почти уже черезъ силу обременены ежедневно увеличивающимися текущими расходами и рядомъ неотложныхъ и дорогихъ экстраординарныхъ расходовъ (канализація, проведеніе и проломъ улицъ, постройка школьныхъ и административныхъ зданій и т. д.), такъ что приходится откладывать и такія соціальныя и хозяйственныя реформы, которыя признаны необходимыми. Задача коммуны заключается, прежде всего, въ томъ, чтобы съ имѣющимся въ ея распоряженіи, отнюдь не неисчерпаемымъ, кредитомъ создать предпріятія, которыя послужили бы на пользу всему населенію и, благодаря своему юридически ли или же фактически-монопольному характеру, составляютъ собственность коммуны, какъ, напримѣръ, бойни, желѣзно-конныя дороги, водопроводы, газовые заводы и электрическія станціи, между тѣмъ какъ постройка и сдача внаймы жилищъ можетъ быть весьма хорошо предпринята частными лицами и обществами. Благодаря вмѣшательству,—съ экономической точки зрѣнія совершенно несправедливому,—въ чужую область дѣятельности, коммуна составила бы двумъ, въ налоговомъ отношеніи наиболѣе сильнымъ, классамъ населенія—домовладѣльческому частному капиталу и строительной промышленности—чрезвычайно сильную и нелойяльную конкурренцію и тѣмъ самымъ совершенно оттолкнула бы ихъ отъ постройки маленькихъ домовъ, къ которымъ они и безъ того не питаютъ по извѣстнымъ причинамъ

особыхъ симпатій. Для предпринимателей постройка городомъ дешевыхъ жилищъ за свой счетъ была бы весьма желаннымъ предлогомъ совершенно уклониться отъ своей соціальной обязанности—озаботиться о помѣщеніяхъ для своего рабочаго персонала; далѣе, предполагая, что, благодаря вмѣшательству коммуны, всѣ остальныя мѣропріятія излишни, они стали бы тормазить всякія начинанія, направленныя на поддержку самопомощи или на общую пользу. А въ такомъ случаѣ коммуна могла бы еще менѣе противостоять неотступнымъ требованіямъ тѣхъ слоевъ населенія, которые, пострадавъ отъ жилищнаго неустройства, требуютъ его немедленнаго устраненія. Наступившее вслѣдствіе этого ускореніе постройки жилищъ вызвало бы безмѣрное повышеніе заработной платы и цѣнъ на матеріалъ и это тѣмъ болѣе, что такого рода строительная дѣятельность почти всегда совпадала бы по времени съ пробуждающимся расцвѣтомъ во всѣхъ областяхъ хозяйственной жизни. При наступленіи затѣмъ обратнаго теченія, серьезнаго экономическаго кризиса—общаго ли или же въ главныхъ отрасляхъ мѣстной промышленности, отъ котораго коммуна и безъ того тяжело пострадала—чрезъ усиленіе расходовъ по призрѣнію бѣдныхъ, понижепіе налоговой платежеспособности, возрастаніе безвозвратныхъ недоимокъ,—она была бы непосредственно заинтересована въ кризисѣ своими частно-промышленными предпріятіями, дополняющими промышленность и, подобно ей, зависимыми отъ конъюнктуры предпріятіями, которыя пострадали бы первыми и сильнѣе всего. Изъ квартирантовъ, которые остались бы вслѣдствіе застоя въ дѣлахъ безъ работы, лучшая часть переселилась бы въ другія мѣстности, болѣе благопріятныя въ отношеніи заработка, или же вернулись бы на родину въ деревню. Менѣе же хорошіе, болѣе слабые по платежеспособности элементы остались бы на мѣстѣ и постепенно заселили бы и оставленные самостоятельными (patent.) кварти-

рантами принадлежащія городу квартиры, ибо, въ случаѣ ихъ несостоятельности, врядъ ли можно было бы отказать имъ въ безвозмездномъ убѣжищѣ. Такимъ образомъ, часть квартиръ превратилась бы сначала на время кризисовъ, а затѣмъ, конечно, и навсегда—въ настоящіе дома для бѣдныхъ, со всѣми недостатками, обыкновенно связанными съ этимъ понятіемъ. Существеннымъ доводомъ противъ подобнаго рода коммунальныхъ предпріятій является и то обстоятельство, что все завѣдываніе и управленіе такого рода предпріятіями представляетъ для коммуны несравненно болѣе трудностей, чѣмъ для частнаго домовладѣльца или даже для корпоративнаго. Но что въ особенности заставляетъ коммунальнаго политика быть противъ постройки общиной домовъ за свой счетъ, такъ это то соображеніе, что она не должна пользоваться своимъ кредитомъ для такого рода цѣлей до тѣхъ поръ, пока еще не выполнены другія многочисленныя — только коммуной осуществимыя—хозяйственныя, культурныя и соціальныя задачи. Если бы представители коммуны и пожелали не обращать совершенно никакого вниманія на ремесленниковъ строительнаго дѣла и домовладѣльцевъ, нуждающихся въ защитѣ своего существованія, — они только въ самыхъ рѣдкихъ случаяхъ заручились бы согласіемъ городскихъ гласныхъ на мѣру, причиняющую вредъ существеннымъ группамъ заинтересованныхъ лицъ, каковою они признали бы коммунальную постройку жилищъ для рабочихъ. Если тѣ продолжали бы настаивать на осуществленіи своей цѣли,—это повело бы къ ожесточенной борьбѣ, и среди членовъ городскихъ коллегій развилась бы глубокая вражда, слѣдствіемъ чего явилось бы большое и всеобщее нерасположеніе ко всей жилищной реформѣ». Подводя итогъ всему сказанному, тотъ же авторъ такъ резюмируетъ свой взглядъ: «Коммуна должна побуждать частныхъ лицъ, строительныя товарищества и общеполезныя общества

къ постройкѣ небольшихъ жилищъ, она должна такую постройку по мѣрѣ возможности поощрять — при помощи льготъ денежнаго характера, хотя бы и связанныхъ съ значительными жертвами, путемъ содѣйствія со стороны ея органовъ, техническихъ и административныхъ, посредствомъ воздѣйствія на находящіяся подъ ея вліяніемъ благотворительныя съ опредѣленною цѣлію учрежденія (Stiftungen) и сберегательныя кассы — съ цѣлію побудить ихъ къ такому же образу дѣйствій, путемъ пріема на себя посредничества съ другими, оказывающими помощь, корпораціями (страховыми учрежденіями, профессіональными товариществами и др.), беря на себя, въ случаѣ надобности, и поручительство, *но нельзя требовать отъ нея— помимо исключительныхъ случаевъ—постройки жилищъ для лицъ, нуждающихся въ таковыхъ, но не состоящихъ у нея на службѣ*».

Таковъ мотивированный отказъ одного изъ лучшихъ знатоковъ дѣла и лица, стоящаго впереди въ движеніи наиболѣе прогрессивныхъ представителей муниципальныхъ круговъ на пользу нуждающагося населенія. Онъ даетъ существеннѣйшія возраженія противъ мнѣнія о возможности самимъ самоуправленіямъ выстраивать всѣ необходимыя для жизни ихъ населенія жилища и тѣмъ въ болѣе широкой мѣрѣ облегчать жилищное бѣдствіе неимущихъ.

ГЛАВА VI.

Государственное вмѣшательство.

Поиски за все болѣе радикальными мѣропріятіями, касающимися общихъ условій быта, привели къ пропагандѣ *государственнаго вмѣшательства* въ жилищныя условія, какъ къ мѣрѣ, могущей оказать сильное вліяніе на массы населенія цѣлой страны. Одна изъ сторонъ этого вмѣшательства—

жилищное законодательство — давно уже примѣняется на Западѣ съ несомнѣннымъ успѣхомъ, но въ смыслѣ сознанія важности государственнаго вмѣшательства и необходимости примѣненія его въ полномъ объемѣ — стали высказываться только въ самое послѣднее время. Идея передачи всего жилищнаго вопроса въ руки государства съ особенною силою въ настоящее время рекомендуется въ Германіи, гдѣ въ центрѣ агитаціи въ этомъ направленіи стоитъ особое общество: ферейнъ (выработки) имперскаго жилищнаго закона (Verein des Reichswohnungsgesetz).

Этимъ ферейномъ выпущена обширная агитаціонная литература *) и выработанъ законопроектъ. (См. приложеніе).

Такимъ образомъ, мы видѣли, что участіе городскихъ самоуправленій въ жилищномъ вопросѣ довольно значительно, а дѣятельность ихъ въ этомъ направленіи не можетъ быть обойдена молчаніемъ. Но и въ Германіи, гдѣ общественное сознаніе болѣе всего прониклось мыслью о необходимости энергичной работы общинъ въ сферѣ жилищнаго дѣла,—практическіе

*) Она издается подъ общимъ заглавіемъ: „*Die Wohnungsfrage und das Reich*“ (Eine Sammlung von Abhandlungen, hrsg. v. Verein Reichs-Wohnungsgesetz).

I. *v d. Goltz*: Die Wohnungsinspection und ihre Ausgestaltung durch das Reich.

II. Dr. *Liebrecht*: Reichshilfe fur Errichtung kleiner Wohnungen.

III. *Paul Kampffmeyer*: Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes.

IV. *Stıer-Somlo*. Unser Mietrechtsverhältniss und seine Reform.

V. *J. Stubben*: Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungsplane fur das Wohnungswesen

VI. *Karl Seutemann*: Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwartiger Stand und ihre Bedeutung fur die Wohnungsreform.

VII. *Clemens Heiss*: Wohnungsreform und Localverkehr.

VIII. Dr. *K. v. Mangoldt*: Die städtische Bodenfrage.

IX. Dr. *R. Hırsch*: Unsere Wohnungsproduction und ihre socialpolitische Regelung.

X. Dr. *K. v. Mangoldt*: Die Wohnungsfrage und das Reich, eine zusammenfassende Uebersicht.

результаты этой работы очень не велики. Это несоотвѣтствіе между стремленіемъ и осуществленіемъ зависитъ отъ такихъ общихъ экономическихъ и политическихъ условій страны, которыя парализуютъ все сколько-нибудь рѣшительное въ направленіи обезпеченія нуждающагося населенія жилищемъ. Таковы причины, почему голоса, требующіе передачи вопроса изъ рукъ общинъ въ вѣдѣніе государства, становятся все многочисленнѣе и настойчивѣе *).

Во время преній по жилищному вопросу въ германскомъ рейхстагѣ, въ 1901 году, одинъ изъ депутатовъ (Dreesbach) доказывалъ, что въ общинныхъ самоуправленіяхъ такъ сильны классовые интересы, что всякая широко идущая жилищная реформа встрѣчается съ рѣзкою враждебностью. Вообще же ожидать улучшеній отъ однихъ только самоуправленій невозможно, а если въ лучшемъ случаѣ они что-либо достигнутъ, то это въ сферѣ обезпеченія жилищами своихъ служащихъ и рабочихъ, занятыхъ въ принадлежащихъ городу предпріятіяхъ.

Въ этомъ направленіи агитируютъ бывшій министръ, извѣстный экономистъ А. Шёффле и журналистъ П. Лехлеръ. Имъ принадлежитъ цѣлая летучая литература, безусловно оказывающая вліяніе на общественное мнѣніе **).

---

*) *Paul Lechler,* одинъ изъ нѣмецкихъ писателей и агитаторовъ въ пользу жилищной реформы, кратко формулируетъ эту точку зрѣнія словами: „Однѣ общины въ этомъ дѣлѣ безсильны“. (*P. Lechler*: Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlasse vom 19 März 1901. Берлинъ (E. Hofmann). 1901, стр 8).

**) Таковы брошюры: *P. Lechler* и *A. Schäffle.* Nationale Wohnungsreform, 1898; *A. Schaffle* и *P. Lechler*: Neue Beitrage zur Nationalen Wohnungsreform. 1899; *P. Lechler*: Die erste Schritt zur Nationalen Wohnungsreform, 1898; *A. Schäffle* и *P. Lechler*: Die staatliche Wohnungsfürsorge aus Anlass des Reichstagsbeschlosses vom 14 November 1899, 1900: *P. Lechler*: Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlasse vom 19 März 1901. Берлинъ, 1901 г. и пр. Послѣднее представляетъ собою докладъ, читанный въ Шпейерѣ, въ 1901 году, на конгрессѣ нѣмецкихъ евангелическихъ рабочихъ союзовъ, высказавшихся за проекты Шеффле и Лехлера

На XI евангелическомъ-соціальномъ конгрессѣ въ іюнѣ 1900 года, въ Карлсруэ, также были приняты резолюціи въ этомъ направленіи *).

Первые шаги въ этомъ направленіи были сдѣланы въ 1899 году, когда нѣмецкій ферейнъ «Arbeiterheim» изъ Билефельда и союзъ евангелическихъ рабочихъ ферейновъ Германіи подалъ въ рейхстагъ петицію о возможно скорѣйшемъ изданіи обще-имперскаго жилищнаго закона. Въ засѣданіи комиссіи рейхстага въ мартѣ 1899 года, представители правительства, разобравъ петицію, высказались въ общемъ сочувственно петиціи и засвидѣтельствовали, что высшія власти Германіи проникнуты высокимъ значеніемъ, важнымъ и съ соціальной и съ этической точекъ зрѣнія, дѣла улучшенія жилищъ недостаточнаго и рабочаго населенія. Въ этомъ смыслѣ и было произведено соотвѣтствующее измѣненіе § 129 закона о страхованіи отъ несчастныхъ случаевъ, дающее нынѣ страховымъ учрежденіямъ возможность расходовать свои средства на жилищное дѣло. Но съ точки зрѣнія дѣйствующей въ Германіи конституціи осуществленіе петиціи, ходатайствующей объ учрежденіи особыхъ правительственныхъ инстанцій и чиновниковъ для надзора за жилищами и объ открытіи имперскаго кредита, — можетъ изойти скорѣе отъ отдѣльныхъ германскихъ государствъ (Bundesstaaten), чѣмъ отъ имперскаго правительства. Другими словами, вся «область жилищнаго обезпеченія должна быть передана отдѣльнымъ государствамъ имперіи» **), какъ то было формулировано въ парламентскихъ преніяхъ по жилищному вопросу въ 1899 году. Что же касается послѣднихъ, то скромные зачатки дѣятельности ихъ на пользу жилищнаго дѣла уже отмѣчались нами

*) См. *Liebrecht und Lehmann.* Die Wohnungsnot in Stadt und Land und ihre planmassige Bekämpfung. Геттингенъ, 1900.

**) Стенографическій отчетъ петиціонной комиссіи рейхстага. Drachsachen des Reichstags, 1899, № 373.

на своемъ мѣстѣ (см. выпускъ I, стр. 202 и слѣд.). Тамъ же мы указали и на главнѣйшія направленія, въ которыхъ государственная власть могла бы не безъ успѣха выступить въ дѣлѣ борьбы съ жилищнымъ бѣдствіемъ. Среди различныхъ мѣръ не послѣднее мѣсто занимаетъ жилищное законодательство; къ краткому обзору нѣкоторыхъ изъ его актовъ мы сейчасъ и обратимся.

Законодательство о жилищѣ, выдѣленное въ особую группу актовъ, такъ называемое «жилищное законодательство», извѣстно въ настоящее время для слѣдующихъ европейскихъ странъ: Франціи, Австро-Венгріи, Бельгіи, Даніи, Швейцаріи, Германіи и Англіи. Во многихъ изъ нихъ созданіе ихъ потребовало предварительной выработки совершенно новыхъ нормъ и точекъ зрѣнія, такъ какъ жилищное законодательство по самой своей идеѣ принадлежитъ къ сферѣ новаго уклада жизни и покоится на началахъ, чуждыхъ прежнимъ принципамъ и основаніямъ. Отъ этого, само собою понятно, развитіе его тѣсно связано и съ тою борьбою современнаго передового духа съ основными принципами римскаго права, которая нынѣ повсемѣстно назрѣваетъ и съ тѣмъ развитіемъ новыхъ, можно сказать, соціалистическихъ началъ, которыя насквозь пропитываютъ современность. Но не затрагивая невольно возникающихъ здѣсь вопросовъ, перейдемъ къ обзору нѣкоторыхъ изъ законодательствъ, оставляя безъ разсмотрѣнія Англію, которой было посвящено много мѣста въ I вып. настоящей работы.

Франція. Соціальный вопросъ получилъ во Франціи разработку раньше, чѣмъ въ другихъ странахъ Европы. Прежде другихъ здѣсь были предложены и различные способы уврачеванія соціальныхъ недуговъ. Впрочемъ, за послѣдніе полъвѣка соціальное творчество французскаго генія какъ бы изсякло, а французскіе экономисты и соціологи являются наиболѣе отсталыми и буржуазными. Но и во времена оживлен-

наго интереса къ соціальному вопросу, — что было особенно сильно въ первую половину XIX столѣтія,—французы интересовались болѣе теоретическою постановкою проблемы, ея абстрактнымъ обоснованіемъ, а въ практической экономической политикѣ не пошли далѣе наивныхъ фамилистеровъ Годэна. Нѣтъ поэтому ничего удивительнаго, что во Франціи на жилищный вопросъ обратили серьезное вниманіе весьма поздно, долго ограничивались одною декламаціею, а на дѣлѣ отстаивали ужасающую форму обложенія—налогъ на окна и двери, надолго лишившій десятки тысячъ бѣдняковъ дневного свѣта и солнечныхъ лучей *).

Первоначально во Франціи не наблюдается никакого опредѣленнаго взгляда на жилищный вопросъ и все, что дѣлалось, носило совершенно случайный характеръ **).

Болѣе опредѣленную политику внесъ режимъ Наполеона III, открывшій Франціи широкій доступъ принципу «свободной игрѣ силъ». Жилище стало типичнымъ объектомъ капиталистической спекуляціи. Появились большія строительныя общества, какъ, наприм., «Société de logements économiques et d'alimentation» въ Ліонѣ, затратившее въ первый годъ своего существованія до 6 милліоновъ франковъ на пріобрѣтеніе недвижимости. Помимо спекуляціи, буржуазія третьей имперіи прибѣгла и къ

*) Въ 1883 году во Франціи было, въ силу невѣжественнаго уклоненія отъ платежа тяжелаго налога на окна и двери,—219.270 домовъ безъ оконъ, а жившее въ нихъ населеніе, около 1,3 милліона, было обречено довольствоваться лишь тѣмъ свѣтомъ и воздухомъ, который проникалъ черезъ входную дверь или дыру въ стѣнѣ Въ то же время около 2 милл. зданій этой „передовой" страны имѣло всего по два окна, черезъ которыя смотрѣло на міръ Божій 11 милліоновъ человѣкъ обоего пола.

**) Такъ, общественное мнѣніе начала 30-хъ годовъ впервые заинтересовалось жилищнымъ вопросомъ послѣ холеры 1831 года. Эта эпидемія вызвала въ свѣтъ особую жилищную комиссію, ничѣмъ, впрочемъ, себя не проявившую. Затѣмъ, нѣсколько санитарныхъ отчетовъ подняли на ноги общественное мнѣніе. Въ 40-хъ годахъ появились и первыя правительственныя постановленія, касающіяся благоустройства жилищъ.

другому своему излюбленному способу разрѣшенія вопроса—къ благотворительности. Починъ въ этомъ дѣлѣ далъ самъ король, который декретами 22 января и 27 марта 1852 г. приказывалъ выдать изъ правительственныхъ суммъ до 1 милліона франковъ на постройки жилищъ для рабочихъ.

Республикѣ, возникшей на развалинахъ Седанской катастрофы, долго не пришлось вмѣшаться въ жилищное дѣло своего населенія. Попытка депутата Надо внести въ серединѣ 80-хъ годовъ законопроектъ о жилищномъ благоустройствѣ окончилась полнымъ фіаско *). Зато вскорѣ прошелъ законъ 1885 г. о надзорѣ за меблированными комнатами **). Образовавшееся вскорѣ общество дешевыхъ жилищъ (Société d'habitations à bon marché) созвало во время всемірной выставки въ Парижѣ (въ 1889 г.) международный конгрессъ дешевыхъ жилищъ, что повело затѣмъ къ энергичной агитаціи въ пользу изданія особаго жилищнаго закона. Послѣдній былъ изданъ 30 ноября 1894 года и получилъ названіе закона Зигфрида, по имени министра, проводившаго его въ парламентѣ.

Законъ Зигфрида—Loi relative aux habitations à bon marché—впервые поставилъ на серьезную почву французское жилищное законодательство. Онъ представляетъ собою обширный, хотя и нелишенный весьма многихъ дефектовъ, законодательный актъ, стремящійся помочь бѣднотѣ пріобрѣсти и владѣть недвижимою собственностью.

Законъ даетъ только тѣмъ гражданамъ особыя преимущества, чьи жилища отвѣчаютъ основнымъ правиламъ санитаріи и квартиры въ которыхъ по цѣнѣ вполнѣ доступны бѣднѣйшему населенію. Кромѣ того, онъ разрѣшаетъ обращать $^1/_5$ часть капиталовъ, какъ всѣхъ французскихъ благотворительныхъ, такъ и всѣхъ дѣйствующихъ во Франціи сберегательныхъ

*) См. вып. I, стр. 223—224 (законопроектъ Надо).

**) См. вып. I, стр. 225.

кассъ, на постройку здоровыхъ жилищъ для рабочихъ. Въ виду особаго интереса этого закона, онъ приводится въ концѣ настоящаго выпуска in extenso. Законъ Зигфрида устанавливаетъ особыя Comités d'habitation à bon marché, но не обязательныя, какъ, напримѣръ, въ Бельгіи, а факультативныя. Эти комитеты разрѣшается устраивать въ каждомъ департаментѣ, а при министерствѣ торговли и промышленности особый центральный Высшій Совѣтъ.

Законъ Зигфрида былъ дополненъ новеллою 20 іюня 1895 г.

Высшій Совѣтъ дешевыхъ жилищъ представляетъ ежегодно, согласно § 2 закона, свой отчетъ президенту республики, изъ котораго лучше всего видно движеніе жилищной реформы во Франціи. По даннымъ за 1902 годъ 23 французскихъ сберегательныя кассы израсходовали на жилищное дѣло около 28 мил. франковъ своихъ сбереженій и могутъ ежегодно отчислять на то же дѣло свыше 3 мил. Ихъ участіе въ домостроительныхъ обществахъ привлекаетъ къ послѣднимъ и частные капиталы, удешевляя вмѣстѣ съ тѣмъ квартиры.

Австро-Венгрія. 9-го февраля 1892 года былъ изданъ первый законъ о жилищахъ городского населенія, называвшійся: „Законъ о льготахъ для новыхъ построекъ съ жилищами для рабочихъ". Эти льготы—освобожденіе отъ имперскаго квартирнаго и подомоваго налоговъ въ теченіе 24 лѣтъ тѣхъ новыхъ строеній, которыя выстраиваются съ цѣлью отдачи внаймы рабочимъ и построены или общинами, домостроительными союзами, какъ общественными, такъ и самихъ рабочихъ, или, наконецъ, предпринимателями для ихъ рабочихъ. Частныя лица, такимъ образомъ, желающія выстроить дешевые дома для рабочихъ, въ число освобождаемыхъ отъ налоговъ не включены. Законъ содержитъ рядъ нормъ и ограниченій, вынуждающихъ строить подобнаго рода жилища согласно требованіямъ гигіены. Такъ, изъятія не распространяются на дома съ подвальными и полуподвальными жилищами (§ 3), на жилища съ меньшими противъ опредѣленной нормы размѣрами (§ 4) и, что самое

интересное, на жилища съ большею противъ указаній закона наемною платою за квадратный метръ (§ 5). Нормированныя закономъ цѣны,—необычное въ жилищномъ законодательствѣ явленіе,—опредѣляются слѣдующими размѣрами: въ Вѣнѣ годовая наемная плата въ жилищѣ, освобождаемомъ отъ налоговъ, не должна превышать 1 гульдена 75 крейцеровъ за одинъ квадратный метръ пола, въ городахъ съ болѣе 10 тыс. населенія—1 гульденъ 15 крейцеровъ и во всѣхъ остальныхъ мѣстностяхъ—30 крейцеровъ. Австрійскій законъ 1892 года детально не разработанъ и ни къ какому опредѣленному вѣдомству фактически не пріуроченъ. § 9 этого закона возлагаетъ его исполненіе (?) и на министра финансовъ и на министра внутреннихъ дѣлъ, но ближайшихъ органовъ для наблюденія и завѣдыванія дѣломъ не указываетъ. По своему характеру это скорѣе дополнительный финансовый законъ, вродѣ французскаго Loi relative aux habitations ouvrières, освобождающаго постройку, предназначенную для мелкихъ жильцовъ, на 5 лѣтъ отъ налоговъ. Для реформы жилищнаго дѣла законъ 1892 г. безусловно непрактиченъ. Всѣ указанные недостатки были затѣмъ исправлены, а дополненія составили новый австрійскій жилищный законъ 1902 года *). Наиболѣе многочисленны законы *Германіи*. Они всѣ приведены нами in extens› въ приложеніи. Содержа массу полезныхъ практическихъ указаній, нѣмецкіе законы въ общемъ очень робко подходятъ къ основнымъ вопросамъ жилищнаго законодательства; такіе основные вопросы, какъ вопросы объ ограниченіи правъ собственника, объ обложеніи „незаслуженнаго прироста“ цѣнностей и пр., остаются и здѣсь незатронутыми, а безъ нихъ никакая жилищная реформа не можетъ быть даже раціонально поставлена.

*) См. „*Медицинское Обозрѣніе*“, кн. сентябрь 1902 г.; „*Русскія Вѣдомости*“, №№ 177 и 178—1902 г.

ПРИЛОЖЕНІЕ I.

Городъ и домостроительныя общества.

Мюнхенское домостроительное общество.

I.

Общая программа.

(„Основныя положенія для улучшенія условій жилищъ вообще").

«Предсѣдатель общества для улучшенія условій жилищъ въ Мюнхенѣ (e. V.) присоединился къ союзу государственнаго закона о жилищахъ*), преслѣдуетъ его цѣли и стремится къ проведенію своей программы путемъ законодательства.

Специальная же программа Мюнхенскаго общества для улучшенія жилищныхъ условій въ отношеніи общаго улучшенія условій жилищъ заключается въ слѣдующемъ:

А. Относительно государственныхъ мѣропріятій.

1. Общество высказывается въ пользу опредѣленія минимальныхъ требованій, которыя должны быть выставлены для жилищъ, прежде чѣмъ они могутъ быть отдаваемы въ наемъ.

2. Въ пользу законодательнаго учрежденія инспекціи надъ жилищами для надзора за выполненіемъ этихъ условій.

*) Verein des Reichs-Wohnungsgesetz, о немъ см. ниже, въ отдѣлѣ II-мъ, о государствѣ.

3. Въ пользу расширенія права отчужденія общинъ (Enteignungsrecht) и изданія закона, который облегчилъ бы приспособленіе городскихъ земельныхъ участковъ для правильныхъ построекъ.

4. Въ пользу повышенія предѣловъ ссудъ, выдаваемыхъ ссудосберегательными кассами общеполезнымъ строительнымъ предпріятіямъ, приблизительно до $^2/_3$ стоимости съ обязательной амортизаціей.

B. Мѣропріятія, касающіяся общинъ.

1. Общество высказывается въ пользу учрежденія городского управленія жилищами. Задача его должна заключаться въ слѣдующемъ:

a) періодическія изслѣдованія условій жилищъ вообще;

b) установленіе общественныхъ мѣропріятій для устраненія недостатковъ жилищъ и надзоръ за ихъ соблюденіемъ;

c) установленіе строительной дѣятельности, движенія цѣнъ строительнаго и жилищнаго рынковъ;

d) организація посредничества для найма жилищъ.

2. Общество высказывается въ пользу того, чтобы при установленіи городского строительнаго плана принимались во вниманіе жилищныя потребности наименѣе состоятельнаго класса, особенно въ abgestuften порядкѣ городскихъ построекъ, который будетъ введенъ.

3. Общество высказывается въ пользу того, чтобы общины по возможности пріобрѣтали и сохраняли за собой наиболѣе обширные земельные участки.

4. Общество приписываетъ особую важность заявленію, что оно не считаетъ достаточнымъ для облегченія жилищной нужды въ Мюнхенѣ одной своей дѣятельности. Оно признаетъ крайне необходимымъ участіе всѣхъ другихъ факторовъ, призванныхъ къ проведенію жилищной реформы, и въ первой линіи государства и общины, принимать самостоятельныя мѣры къ этому, особенно же путемъ устройства домовъ съ квартирами для одинокихъ.

5. Общество высказывается за расширеніе радіальныхъ линій трамвая, съ особымъ обращеніемъ вниманія на интересы рабочихъ при организаціи путей сообщенія на окраинахъ.

Мюнхенъ, 11 мая 1900 г

II.

УСТАВЪ

Общества улучшенія жилищныхъ условій въ Мюнхенѣ. (Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München).

I.

Наименованіе, цѣль, мѣстонахожденіе и срокъ существованія общества.

§ 1. I. Общество улучшенія жилищныхъ условій въ Мюнхенѣ (зарегистрированный союзъ) имѣетъ цѣлью содѣйствовать улучшенію экономическаго, гигіеническаго и нравственнаго положенія рабочихъ, равно какъ и тѣхъ профессіональныхъ классовъ, которые въ экономическомъ отношеніи стоятъ на ряду съ рабочими, въ Мюнхенѣ.

II. Прежде всего общество имѣетъ въ виду устройство небольшихъ семейныхъ жилищъ, соотвѣтственно всѣмъ требованіямъ гигіены, а также и домовъ съ квартирами, для отдачи въ наемъ безъ начисленія прибыли желающимъ изъ лицъ вышеупомянутыхъ профессій, причемъ при исполненіи условій аренднаго договора жильцамъ не можетъ быть отказано отъ квартиры, равно какъ и не можетъ быть увеличена ихъ арендная плата.

III. На нѣкоторую часть средствъ общества могутъ быть пріобрѣтаемы готовыя строенія съ небольшими жилищами, если они представляются подходящими по своему расположенію, качеству постройки и по цѣнѣ.

IV. Кромѣ того, въ размѣрѣ тѣхъ суммъ, которыя останутся послѣ выполненія вышеупомянутыхъ цѣлей, общество имѣетъ въ виду воздвигать народные дома, устраивать мѣста для отдыха и для игръ дѣтей и взрослыхъ.

§ 2. Мѣсто пребыванія общества—Мюнхенъ. Срокъ его дѣятельности неограниченный.

II.

Члены общества.

§ 3. Члены общества раздѣляются на дѣйствительныхъ, экстраординарныхъ и почетныхъ.

§ 4. I. Дѣйствительнымъ членомъ можетъ быть каждый самостоятельный правоспособный совершеннолѣтній, независимо отъ его пола и мѣста жительства, далѣе каждое юридическое лицо или иное

сообщество, принявшій обязательство уплачивать ежегодный членскій взносъ не менѣе 20 марокъ, или вмѣсто этого взявшій пай (подписавшій обязательство) участника въ 300 марокъ.

II. На эти паи участника, въ виду особенностей самои цѣли, для которой они учреждаются, начисляется только $3^1/_2$ процента и они погашаются, сообразно составленному для этого плану тиража погашенія, въ указанный въ немъ срокъ.

III Разница между $3^1/_2$ и 4 процентнымъ начисленіями считается годовой прибылью подписавшагося на пай участника

IV. Накаждый пай участника въ 300 марокъ, при открытіи общества или при пріемѣ въ участники, вносится въ первый разъ 75 марокъ Остальная часть, по желанію члена, погашается или въ опредѣленные сроки, которые устанавливаются правленіемъ общества, или еженедѣльными взносами не менѣе 1 марки. При еженедѣльныхъ взносахъ принимается въ разсчетъ для начисленія процентовъ та сумма, которая составится къ 1 января.

V. Если членъ не уплачиваетъ своевременно свои взносы, то ему посылается письменное требованіе заказнымъ письмомъ, и затѣмъ, при неисполненіи этого требованія по истеченіи 8 недѣль, ему возвращаются всѣ сдѣланные взносы. Въ исключительныхъ случаяхъ (несчастные случаи и т. п.) правленіе можетъ давать отсрочки.

VI Лицу, взявшему пай участника и уплатившему взносъ, открывается кандидатура на предоставленіе ему жилища преимущественно передъ соискателемъ, не вступившимъ въ общество. Эта кандидатура, изъ которой не вытекаетъ право на жилище отъ общества, не можетъ быть передаваема другому лицу участниками, взявшими менѣе 10 паевъ. Пріемъ ночлежниковъ и т. п. запрещается арендным договоромъ.

VII. Лицо, взявшее 10 и болѣе паевъ участника, на каждые 10 паевъ пріобрѣтаетъ право кандидатуры на жилище, которое можетъ быть передано третьему лицу, если таковое принадлежитъ къ вышеупомянутымъ профессіямъ.

VIII. Очередь, въ которой удовлетворяются отдѣльныя кандидатуры на жилища, устанавливается независимо отъ размѣра взносовъ (платежи въ погашеніе паевъ), сообразно сроку поданныхъ заявленій и наличности жилищъ, соотвѣтствующихъ численности семьи лица, имѣющаго право кандидатуры, или третьяго лица, которому передано это право, и если этимъ условіямъ въ одинаковой мѣрѣ удовлетворяютъ нѣсколько кандидатуръ, причемъ всѣмъ имъ жилищъ предоставлено быть не можетъ, то очередь опредѣляется жеребьевкой (см § 15, п. I, пр. 5) При этомъ каждый пай участника считается самостоятельнымъ.

IX. Со смертью лица, имѣющаго пай участника, кандидатура его на жилище переходитъ къ его вдовѣ и дѣтямъ, а если таковыхъ не имѣется,—къ его родителямъ, братьямъ и сестрамъ, если они жили съ умершимъ одной общей семьей При разногласіи между наслѣдниками въ отношеніи кандидатуры вопросъ рѣшается правленіемъ общества.

X. Пользованіе квартирой, возникшее на основаніи передачи кандидатуры работодателемъ, при оставленіи жильцомъ квартиры службы у члена, передавшаго ему право на жилище, продолжается и арендный договоръ прекращается лишь по истеченіи полугода со времени объявленія такому жильцу отказа отъ квартиры. Въ этихъ и тому подобныхъ случаяхъ потери права пользованія жилищемъ, для доставленія лицу, пользовавшемуся жилищемъ, возможности сдѣлаться членомъ и вмѣстѣ съ тѣмъ сохранить за собой жилище, допускается облегченіе условій платежа въ томъ смыслѣ, что пай участника пріобрѣтается безъ вступительнаго взноса 75 марокъ, исключительно еженедѣльными взносами по 1 маркѣ.

XI. Экстраординарнымъ членомъ можетъ быть каждое лицо, удовлетворяющее условіямъ п. I, и обязавшееся дѣлать еженедѣльные взносы по 1 маркѣ Какъ только общая сумма сдѣланныхъ взносовъ достигнетъ 75 марокъ, членъ пріобрѣтаетъ вмѣстѣ съ паемъ участника кандидатуру на жилище на правахъ дѣйствительнаго члена, согласно условіямъ п. VI.

§ 5. I. Для вступленія въ члены-учредители достаточно подписи подъ уставомъ или письменнаго заявленія, въ обоихъ случаяхъ вмѣстѣ съ одновременной подпиской на ежегодный взносъ или на пай участника.

II. Вообще право дѣйствительнаго члена пріобрѣтается путемъ пріема въ члены правленіемъ общества.

III. Выходъ дѣйствительнаго члена изъ общества происходитъ путемъ подачи заявленія о выходѣ на имя предсѣдателя общества.

IV. Членъ, обязавшійся годичнымъ взносомъ, обязывается сдѣлать таковой также и за тотъ календарный годъ, въ теченіе котораго онъ заявилъ о своемъ выходѣ.

V. Подписавшіеся на пай участника могутъ заявлять о выходѣ изъ общества во всякое время. Въ этомъ случаѣ за ними остается право на полученіе $3^1/_2$ процентнаго начисленія на пай участника, который затѣмъ поступаетъ въ розыгрышъ. Однако, выходящимъ изъ общества членамъ предоставляется, если общество не осуществляетъ полномочія выкупать паи участника изъ средствъ общества, уступать таковые другимъ членамъ, т. е. лицамъ, которыя заявили о своемъ

желанія вступить въ общество и удовлетворяютъ условіямъ § 4, но не иначе, какъ съ согласія правленія общества.

VI. Пользующіеся жилищемъ, а также кандидаты на таковыя, подписавшіеся на пай участника, въ случаѣ выѣзда на жительство изъ Мюнхена, могутъ получить отъ правленія свои платежи обратно. Въ этомъ случаѣ допускается также и передача пая участника другому лицу, на условіяхъ, точнѣе опредѣленныхъ предъидущимъ пунктомъ.

VII. Члены, у которыхъ всѣ ихъ паи участника выкуплены, вмѣстѣ съ тѣмъ выбываютъ изъ общества, если не примутъ на себя обязательства годичнаго взноса или не подпишутся на новый пай участника, буде таковые выдаются. Условія продленія кандидатуры на жилище должны быть предусмотрѣны.

VIII. Смерть члена, обязавшагося годичнымъ взносомъ, сама собой уничтожаетъ его членство.

IX У лицъ, подписавшихся на пай участника, право на начисленіе процентовъ и на погашеніе пая переходитъ на ихъ наслѣдниковъ.

X. Членъ общества можетъ быть исключенъ по единогласно состоявшемуся рѣшенію правленія, если по заключенію правленія онъ совершилъ поступокъ, унижающій его въ общественномъ мнѣніи, или замѣченъ въ дѣйствіяхъ во вредъ интересамъ общества.

XI. Въ этомъ случаѣ исключенный членъ, если онъ имѣетъ пай участника, сохраняетъ за собой право на $3^1/_2$ процентное начисленіе на пай, на передачу самаго пая вновь вступающему или другому члену, который заявитъ свою готовность принять таковой, и на погашеніе пая согласно плану тиража. Въ особенности же вмѣстѣ съ своимъ исключеніемъ изъ общества членъ теряетъ право на жилище. При этомъ правленіе имѣетъ право во всякое время погасить пай участника изъ средствъ общества.

§ 6. I. Каждый членъ имѣетъ право на участіе въ общихъ собраніяхъ членовъ и такимъ образомъ на участіе въ управленіи обществомъ.

II. Право на достояніе общества отдѣльному члену его не предоставляется.

III. Въ общихъ собраніяхъ право одного голоса принадлежитъ каждому члену, обязавшемуся годичнымъ взносомъ.

IV. У лицъ, взявшихъ паи участниковъ, на первые 10 паевъ считается право 1 голоса, на паи отъ 11—50 еще по ½ голоса и на каждый пай свыше 50 еще по $^1/_4$ голоса. Болѣе 200 голосовъ не можетъ быть предоставлено одному владѣльцу паевъ.

V. Каждый членъ имѣетъ право передавать принадлежащіе ему голоса другимъ членамъ путемъ письменной довѣренности. Провѣрка довѣренностей лежитъ на обязанности предсѣдателя общества. Въ случаѣ возникновенія сомнѣній въ правильности, вопросъ рѣшается правленіемъ.

§ 7. I. Почетными членами могутъ быть приняты лица, которыя оказали обществу какое-либо содѣйствіе особенными крупными вкладами или другими какими-либо услугами.

II. Почетнымъ членамъ присваиваются всѣ права дѣйствительныхъ членовъ и въ особенности личное право голоса въ общемъ собраніи членовъ.

§ 7 *a. Взносы въ счетъ капитала лицами, пользующимися жилищемъ.*

Каждый членъ, получившій въ свое пользованіе отъ общества жилище, обязанъ, послѣ полной оплаты своего пая участника, или своихъ паевъ участника, взносить ежегодно слѣдующіе взносы въ счетъ запаснаго капитала (Kapital-Vorschuss-Conto):

при наемной платѣ до 250 марокъ включительно— 5 марокъ,
» » » отъ 251 » до 300 мар —10 »
» » » » 301 » » 400 » —20 »
» » » » 401 » и свыше — 10% годовой платы, и притомъ въ особо установленные сроки. Обязанность дѣлать взносы въ счетъ капитала кончается, когда заемъ, сдѣланный обществомъ для устройства жилищъ, считая въ томъ числѣ залогъ въ гипотечномъ учрежденіи и выкупъ паевъ, совершенно покрытъ. Установленіе процента, а также ссудъ изъ взносовъ, сдѣланныхъ въ этотъ капиталъ, предоставляется общему собранію членовъ.

III.

Органы общества.

§ 8. Органы общества слѣдующіе:
1) общее собраніе членовъ;
2) правленіе, избираемое общимъ собраніемъ членовъ;
3) предсѣдатель, избираемый правленіемъ;
4) наблюдательная комиссія, избираемая наемщиками (§ 17).

§ 9. Общему собранію членовъ предоставляется:
1) избраніе правленія;
2) разсмотрѣніе и утвержденіе отчета и увольненіе предсѣдателя;
3) окончательное рѣшеніе постройки домовъ;

3 а) окончательное рѣшеніе вопроса о пріобрѣтеніи или отчужденіи Liegenschaften или домовъ, если въ виду крупныхъ размѣровъ объектовъ это рѣшеніе передается правленіемъ общему собранію членовъ;

4) выборъ почетныхъ членовъ;

5) окончательное рѣшеніе другихъ вопросовъ, возбуждаемыхъ правленіемъ или членами;

6) окончательное рѣшеніе вопроса объ измѣненіи устава или закрытіи общества.

Срокъ созыва очередныхъ общихъ собраній Созывъ Экстренное общее собраніе членовъ

§ 10. I Очередныя общія собранія членовъ созываются ежегодно въ періодъ времени отъ октября до декабря. По постановленію правленія они созываются предсѣдателями.,

II. Экстренное общее собраніе созывается предсѣдателемъ по постановленію правленія или по требованію не меньшей мѣрѣ одной десятой части дѣйствительныхъ членовъ общества; требованіе должно быть письменнымъ и заключать въ себѣ изложеніе повода для созыва.

§ 11 Созывъ общаго собранія членовъ происходитъ путемъ повѣстокъ, разсылаемыхъ по меньшей мѣрѣ за 10 дней до назначеннаго дня и заключающихъ въ себѣ перечень предметовъ, подлежащихъ обсужденію

§ 12. *Законность собранія.*

I. Общее собраніе членовъ считается законнымъ независимо отъ числа явившихся голосовъ.

II. Только для измѣненія устава требуется присутствіе не менѣе половины всѣхъ голосовъ, принадлежащихъ членамъ, считая и почетныхъ, причемъ въ счетъ принимается сумма голосовъ присутствующихъ и голосовъ предоставленныхъ имъ письменными довѣренностями. Если въ послѣднемъ случаѣ недостаетъ законнаго числа голосовъ, то, согласно § 11, созывается второе общее собраніе членовъ, которое считается состоявшимся независимо отъ числа явившихся голосовъ.

III. Для рѣшенія вопроса о закрытіи общества требуется наличность $^3/_4$ всѣхъ голосовъ

§ 13. *Порядокъ собранія и рѣшеніе вопросовъ.*

I. Въ общемъ собраніи членовъ предсѣдательствуетъ обыкновенно предсѣдатель правленія или заступающій его мѣсто; но правленіе можетъ передать предсѣдательство также одному изъ членовъ общества. Точно также и самому общему собранію предоставляется рѣшать вопросъ о предсѣдательствѣ въ немъ.

II. Рѣшеніе вопросовъ обыкновенно происходитъ абсолютнымъ про-

стымъ большинствомъ голосовъ изъ числа присутствующихъ въ собраніи.

III. При выборахъ достаточно одного относительнаго большинства.

IV. Для измѣненія устава, равнокакъ для закрытія общества, требуется большинство $^3/_4$ представленныхъ обществомъ голосовъ. § 4 п. X можетъ быть измѣненъ только единогласнымъ постановленіемъ общаго собранія членовъ.

V. Въ случаѣ раздѣленія голосовъ поровну, вопросъ рѣшается при выборахъ поровну, въ остальныхъ же случаяхъ голосъ предсѣдателя даетъ перевѣсъ.

VI. Общему собранію членовъ ведется протоколъ, которой подписывается предсѣдателемъ, секретаремъ и двумя членами правленія.

§ 14. *Правленіе и предсѣдатель*

I. Общество избираетъ въ очередномъ общемъ собраніи членовъ, путемъ записокъ или открытой подачи голосовъ, относительнымъ большинствомъ голосовъ, правленіе изъ 27 членовъ на 6 лѣтъ. причемъ $^1/_3$ этого числа должны быть пользующимися квартирой или кандидатами на полученіе таковой, состоящими въ то же время членами общества.

II. Изъ этихъ 27 членовъ, именно 9 членовъ изъ числа нанимателей, $^1/_3$ выбываетъ черезъ каждые 2 года и на мѣсто ихъ избираютъ другихъ. Выбывающій членъ можетъ быть вновь избранъ.

III. Первая и вторая очередь выбытія въ 1901 и 1903 годахъ рѣшается жеребьевкой, которая производится въ ближайшемъ засѣданіи правленія передъ созывомъ общаго собранія членовъ.

IV. Правленіе выбираетъ изъ числа членовъ общества трехъ предсѣдательствующихъ членовъ, затѣмъ изъ своей среды перваго и втораго предсѣдателей правленія на срокъ 2 года.

V. Въ случаѣ выбытія предсѣдательствующаго члена изъ общества до истеченія срока его полномочій, правленіе выбираетъ на его мѣсто другого.

VI. Объ избраніи трехъ предсѣдательствующихъ членовъ составляется протоколъ, который подписываютъ предсѣдатель и три члена правленія.

VII. Эти протоколы замѣняютъ собой утвержденіе предсѣдателя.

VIII Въ случаѣ выбытія до истеченія года кого-либо изъ членовъ правленія, правленіе можетъ замѣщать его путемъ кооптаціи.

§ 15. *Кругъ дѣятельности правленія.*

I. На обязанности правленія лежитъ веденіе всѣхъ дѣлъ общества и въ особенности:

1) наблюденіе за веденіемъ кассы и ревизія ея;

2) пріемъ новыхъ членовъ и исключеніе членовъ (§ 5);

3) установленіе размѣра дальнѣйшихъ взносовъ послѣ перваго платежа въ уплату пая участника;

4) созывъ общихъ собраній и прочія подготовительныя работы для общихъ собраній;

5) рѣшеніе вопросовъ касательно пріобрѣтенія, отчужденія и залога земельныхъ участковъ и домовъ, также уплаты ссудъ, опредѣленіе условій наемнаго договора, окончательное, не допускающее обращенія къ суду, рѣшеніе по жалобамъ противъ веденія дѣлъ предсѣдателемъ, въ особенности поскольку таковыя касаются очереди, въ которой предсѣдатель отдаетъ жилища въ наемъ кандидатамъ на полученіе квартиры;

5 a) составленіе *заемныхъ договоровъ съ государственными, коммунальными и другими крупными капиталистическими предпріятіями, затѣмъ съ обществами и кассами*, имѣющими цѣлью содѣйствовать рабочимъ, resp. своимъ членамъ, пріобрѣтеніе жилища отъ общества,—предполагая, что эти лица состоятъ или будутъ состоять членами общества (въ этихъ договорахъ во всякомъ случаѣ должны быть соблюдены условія, установленныя въ § 4 п. X);

6) наемъ и увольненіе служащихъ общества;

7) составленіе и опубликованіе годовыхъ отчетовъ.

II. Правленіе исполняетъ всѣ эти дѣла обыкновенно въ общемъ засѣданіи съ предсѣдателемъ, причемъ къ участію приглашаются члены обѣихъ корпорацій. Но оно имѣетъ право, если найдетъ это нужнымъ, назначить также и спеціальныя засѣданія безъ участія въ нихъ предсѣдателя или съ участіемъ того или другого изъ предсѣдательствующихъ членовъ. Въ такихъ спеціальныхъ засѣданіяхъ предсѣдательствующему члену принадлежитъ лишь право совѣщательнаго голоса.

III. Засѣданіе правленія считается состоявшимся, если въ немъ присутствуютъ не менѣе 14 членовъ правленія, а при общихъ засѣданіяхъ кромѣ того не менѣе двухъ предсѣдательствующихъ членовъ.

IV. Въ засѣданіи предсѣдательствуетъ всегда первый или второй предсѣдатель правленія, причемъ при раздѣленіи голосовъ поровну голосъ его даетъ перевѣсъ.

V. Постановленія дѣлаются по абсолютному большинству голосовъ присутствующихъ въ засѣданіи съ правомъ рѣшающаго голоса, записываются секретаремъ правленія или другимъ членомъ, нанимаемымъ для этого предсѣдателемъ, въ книгу протоколовъ и подписываются предсѣдателемъ и секретаремъ, а при общихъ засѣданіяхъ однимъ изъ участвовавшихъ въ немъ предсѣдательствующихъ членовъ.

§ 16. *Кругъ дѣятельности предсѣдателя.*

I. Первый, а въ отсутствіи его второй, а въ отсутствіи второго третій предсѣдатель является представителемъ общества въ сношеніяхъ съ судебными и прочими установленіями и подписываетъ бумаги отъ имени общества. Онъ руководитъ дѣлами и исполняетъ постановленія какъ общихъ собраній членовъ, такъ и общихъ засѣданій правленія (§ 15). Ему принадлежитъ установленіе очереди, въ которой удовлетворяются отдѣльныя кандидатуры на жилища сообразно съ правилами, изложенными въ § 4, п. VIII, а также заключеніе наемныхъ договоровъ и расторженіе ихъ.

II. Онъ докладываетъ въ общихъ засѣданіяхъ правленія, равно какъ и въ общихъ собраніяхъ членовъ, о всѣхъ дѣлахъ общества, если правленіемъ въ отдѣльныхъ случаяхъ не назначенъ для этого особый докладчикъ.

III. Предсѣдательствующіе члены обязаны принимать участіе въ общихъ засѣданіяхъ правленія и по приглашенію его являться также на спеціальныя его засѣданія и давать требуемыя объясненія по всѣмъ дѣламъ общества. Въ спеціальныхъ засѣданіяхъ правленія они пользуются лишь совѣщательнымъ, а въ общихъ также и рѣшающимъ голосомъ.

IV. Предсѣдательствующіе члены рѣшаютъ между собой, съ согласія правленія, кто изъ нихъ беретъ на себя:

a) руководство дѣлами,

b) завѣдываніе кассой,

c) письмоводство,

причемъ, въ случаѣ отсутствія, одинъ заступаетъ мѣсто другого.

V. Кассиръ принимаетъ и выдаетъ деньги, ведетъ книги и счетоводство общества по указаніямъ, которыя даются правленіемъ. Пріемъ и выдача производятся по ордерамъ, которые подписываются предсѣдательствующимъ членомъ, руководящимъ дѣлами.

VI. Завѣдывающій письмоводствомъ ведетъ переписку общества подъ отвѣтственностью и за подписью члена, руководящаго дѣломъ.

VII. Веденіе текущихъ дѣлъ, подготовленіе матеріаловъ для обсужденія въ общихъ засѣданіяхъ правленія и въ общихъ собраніяхъ членовъ, исполненіе постановленій происходитъ по соглашенію трехъ предсѣдательствующихъ членовъ съ предсѣдателемъ правленія.

VIII. Всѣ органы общества, заисключеніемъ предсѣдательствующихъ членовъ, исполняютъ свою должность, какъ почетную, безплатно, съ возмѣщеніемъ лишь необходимыхъ расходовъ. Содержаніе предсѣдательствующимъ членамъ опредѣляется правленіемъ.

§ 17. *Наблюдательная комиссія.*

I. Предсѣдательствующіе члены, по соглашенію съ правленіемъ, вправѣ поручить наблюденіе за порядкомъ въ учрежденіяхъ общества особой комиссіи (§ 8).

II. Комиссія эта избирается нанимателями въ особомъ собраніи, на которое они всѣ созываются и въ которомъ предсѣдательствуетъ одинъ изъ предсѣдательствующихъ членовъ, въ числѣ 5 членовъ, и выбираетъ изъ своей среды перваго и второго предсѣдателей.

III. Наблюдательная комиссія имѣетъ назначеніемъ доводить до свѣдѣнія правленія желанія и предложенія нанимателей. Оба предсѣдателя ея приглашаются предсѣдательствующими членами и правленіемъ въ ихъ засѣданія, когда вопросъ касается нанимателей, и имѣютъ здѣсь право совѣщательнаго голоса

IV.

Средства общества.

§ 18. I. Средства общества состоятъ изъ:

1) основного капитала,

2) запаснаго капитала,

3) оборотнаго капитала

II. Къ основному капиталу относятся цѣнныя бумаги, движимое и недвижимое имущество общества, далѣе всѣ средства, принесенныя обществу въ даръ или завѣщанныя ему въ наслѣдство, если дарителъ не оговорилъ своего дара особыми условіями.

III. Запасный капиталъ служитъ для покрытія расходовъ по крупнымъ ремонтамъ, равно какъ и на покрытіе потерь, установленныхъ годовымъ балансомъ вслѣдствіе простоя жилищъ и т. п. Онъ составляется изъ ежегодныхъ, опредѣляемыхъ общимъ собраніемъ членовъ, отложеній въ размѣрѣ отъ 10 до 50% чистой прибыли

IV. Къ оборотнымъ средствамъ относится рента съ основного капитала, ежегодные взносы членовъ, доходъ отъ эксплуатаціи учрежденій общества (наемная плата) и прочія случайныя поступленія.

V. Пріобрѣтеніе цѣнныхъ бумагъ происходитъ согласно правиламъ, установленнымъ для покупки Gemeinde- und Stiftungskapitalien.

VI. Опись имущества составляется и ведется кассиромъ; кромѣ того смотрителя отдѣльныхъ учрежденій общества ведутъ особые инвентари этихъ учрежденій.

§ 19. *Составленіе смѣтъ и счетоводство*

I. Основаніемъ расходовъ общества является годичная смѣта. Она составляется предсѣдательствующими членами и правленіемъ на каждый годъ сообразно со средствами, имѣющимися въ распоряженіи общества. Никакихъ расходовъ не можетъ быть произведено и оплачено, если они не предусмотрѣны смѣтой или не одобрены правленіемъ.

II. Смѣта, какъ и вообще распоряженіе средствами общества, должна простираться вообще лишь на цѣли, специально одобренныя общимъ собраніемъ членовъ.

III. Годовой отчетъ, составленный кассиромъ отъ имени предсѣдательствующихъ членовъ, разсматривается и утверждается правленіемъ.

IV. Для контроля за распоряженіемъ средствами общества, веденіемъ инвентаря и счетоводства общимъ собраніемъ членовъ избираются три ревизора срокомъ на 2 года.

V. Ревизоры имѣютъ право во всякое время входить въ разсмотрѣніе дѣлопроизводства общества и его управленій. Касса провѣряется ими mindestens не менѣе одного раза въ годъ. Послѣ ревизіи счетоводства о результатахъ ея составляется протоколъ, который подписывается 3 ревизорами. Въ этотъ протоколъ заносятся всѣ замѣченныя неправильности und Antrage in Bezug auf die Decharge gestellt.

VI. Отчетъ ревизоровъ передается правленію, который, по ознакомленіи съ нимъ предсѣдательствующихъ членовъ, докладывается, вмѣстѣ съ объясненіями по поводу его, общему собранію членовъ.

VII. Годовой отчетъ подлежитъ утвержденію общаго собранія членовъ.

V.

Закрытіе общества

§ 20. I. Въ случаѣ закрытія общества, имѣющееся на лицо имущество его поступаетъ въ собственность города Мюнхена съ обязательствомъ, что оно будетъ использовано и впредь для тѣхъ же цѣлей.

II. Тѣ члены, которые сдѣлали постановленіе о закрытіи общества, этимъ самымъ отказываются отъ процентовъ на свои паи участника и отъ погашенія ихъ.

III. Всѣ остальные паи участника принимаются городомъ Мюнхеномъ въ качествѣ долга общества.

IV. Но городу, тѣмъ не менѣе, предоставляется распродать принятыя отъ общества учрежденія, насколько это потребуется для уплаты по оставшимся въ силѣ паямъ участника, resp. для уплаты ипотечнаго долга, оставшагося на всемъ имуществѣ общества.

Временное правило

Члены, подписавшіеся на пай участника до 15 іюля 1899 года, считаются членами-учредителями и, сообразно съ этимъ, принимаютъ участіе въ жеребьевкѣ (§ 4, и VIII).

Вышеизложенный уставъ общества утвержденъ закономъ отъ 29 апрѣля 1869 г. по постановленію корол. ландгерихта. Мюнхенъ отъ 27 сент. 1899 г. Тоже отъ 15 ноября 1899 г. Тоже по постановленію отъ 18 дек. 1899 г.

Брюссельское анонимное Общество по устройству жилищъ для рабочихъ.

I.

Названіе, цѣль, продолжительность, мѣстопребываніе Общества.

1. Общество составлено изъ акціонеровъ настоящихъ и имѣющихъ пріобрѣсти выпущенныя акціи согласно правиламъ, которыя слѣдуютъ подъ названіемъ: *Брюссельскаго анонимнаго Общества по устройству жилищъ для рабочихъ.*

2. Общество имѣетъ цѣлью:

1) постройку домовъ, отдачу внаймы и продажу ихъ, устройство дешевыхъ жилищъ въ брюссельскомъ союзѣ, предназначенныхъ для рабочаго класса и другихъ лицъ, имѣющихъ нѣчто общее съ ними по своему соціальному положенію;

2) пріобрѣтеніе и вводъ во владѣніе земельными участками, необходимыми для возведенія построекъ съ ихъ службами; перепродажу или отдачу внаймы названныхъ участковъ;

3) ссуды подъ закладныя, предназначаемыя для облегченія покупки и построекъ жилищъ для рабочихъ;

4) въ концѣ концовъ, вообще, всѣ предпріятія или операціи, которыя имѣютъ тѣсную связь съ цѣлью Общества.

Всѣ другіе акты, не имѣющіе непосредственной и прямой связи съ вышеизложенными операціями, безусловно запрещены, равно какъ и выпускъ bankbotes векселей и тожественныхъ процентныхъ бумагъ.

3. Продолжительность существованія Общества полагается тридцать лѣтъ, считая со дня утвержденія королевскимъ приказомъ настоящаго устава.

4. Мѣстопребываніемъ Общества назначается Брюссель

II.

Общественный капиталъ, акціи, облигаціи.

5. Капиталъ Общества опредѣленъ въ пять милліоновъ франковъ. Онъ раздѣленъ на десять тысячъ акцій, по пятисотъ франковъ каждая. Но Общество можетъ приступить къ своимъ операціямъ не ранѣе того, какъ будетъ произведена подписка по крайней мѣрѣ на десять тысячъ акцій

Остальныя акціи будутъ выпускаемы, по мѣрѣ надобности Общества, по рѣшенію совѣта управленія. Онѣ могутъ служить противовѣсомъ недвижимому имуществу.

6. Уплата по акціямъ всей суммы производится въ извѣстные сроки въ кассы, указанныя совѣтомъ правленія.

Первый взносъ въ сто франковъ на акцію, на тысячи въ началѣ выпущенныхъ акцій, долженъ быть сдѣланъ въ пятнадцатилѣтіе учрежденія Общества.

Каждый дальнѣйшій взносъ не долженъ превышать одной десятой части номинальнаго капитала (въ акціяхъ) и промежутокъ между каждымъ взносомъ долженъ быть не менѣе, по крайней мѣрѣ, четырехъ мѣсяцевъ.

Предложеніе акціонерамъ объ увеличеніи основного капитала денежными взносами должно быть послано страховыми письмами на квартиру, указанную акціонеромъ.

7. Если уплата денегъ нѣсколько замедлится, то прибыль вся сполна поступаетъ въ пользу Общества, въ размѣрѣ пяти процентовъ годовыхъ, считая со дня предъявленнаго требованія до срока уплаты, безъ доставки на домъ.

8. Неисправный плательщикъ-акціонеръ можетъ быть, по усмотрѣнію Общества, преслѣдуемъ по всѣмъ правиламъ закона, или же лишенъ всѣхъ предварительно сдѣланныхъ взносовъ, такъ какъ они становятся собственностью Общества, въ видѣ возмѣщенія убытковъ и въ счетъ уплаты процентовъ. Но лишеніе права вступаетъ въ законную силу не иначе, какъ послѣ извѣщенія, въ двухнедѣльный срокъ оставленнаго безъ отвѣта посланнаго страховымъ письмомъ, на квартиру, указанную самимъ акціонеромъ.

9. Всякій акціонеръ можетъ дѣлать взносы и до срока по своимъ акціямъ.

10. Акціи, неоплаченныя полнымъ взносомъ, записываются именными.

Акціи, оплаченныя сполна, записываются именными, или на предъявителя, по личному усмотрѣнію акціонера.

11 Именныя акціи передаются трансфертомъ, за подписью уступающаго свои права и тѣмъ лицомъ, въ чью пользу дѣлается передача. Передача неоплаченныхъ акцій можетъ произойти не иначе, какъ съ разрѣшенія совѣта правленія

Уступающій свои права не освобождается отъ отвѣтственности, относительно невыполненныхъ взносовъ, ранѣе утвержденія перваго баланса, составленнаго послѣ передачи имущественныхъ правъ.

12. Акціи на предъявителя не записываются въ книгу по реестру, на нихъ выставляется номеръ ордера, за подписью директора и одного изъ чиновниковъ.

Акціи на предъявителя могутъ быть обращены въ именныя и обратно, согласно постановленію совѣту правленія.

Акціи на предъявителя передаются простымъ способомъ.

13. Каждая акція даетъ право на участіе въ активѣ Общества и на извѣстную долю прибылей, пропорціональную взносамъ, пущенныхъ въ обращеніе акцій

14. Акціонеры имѣютъ обязательство къ Обществу только до извѣстной суммы, по числу акцій. Затѣмъ предложеніе акціонерамъ объ увеличеніи основного капитала новыми денежными взносами воспрещается.

15. Никакая акція не подлежитъ раздѣлу. Общество признаетъ только одного владѣльца акціей, а не нѣсколькихъ.

16. Права и обязательства, присущія акціи, переходятъ и къ тому лицу, въ рукахъ котораго она находится.

Обладаніе одной акціей даетъ полное право изъявлять свое согласіе или несогласіе какъ съ уставомъ Общества, такъ и съ постановленіями общаго собранія.

17. Наслѣдники или кредиторы акціонера не могутъ ни подъ какимъ предлогомъ требовать приложенія печатей на имущество или цѣнныя бумаги Общества, ни требовать раздѣла или продажи съ публичнаго торга, ни вмѣшиваться никакимъ способомъ въ дѣла управленія. Они могутъ пользоваться своими правами, при описи инвентаря Общества, по постановленію общаго собранія.

Всякій, владѣющій именными акціями, долженъ избрать своимъ мѣстожительствомъ Бельгію.

18. Общество уполномочено выпускать облигаціи, сумма коихъ, вмѣстѣ съ займами по закладнымъ, не должна превышать половины внесеннаго общественнаго капитала.

Условія выпуска облигацій и текстъ ихъ должны быть установлены совѣтомъ правленія.

III.

Администрація Общества.

19. Управленіе дѣлами Общества поручается совѣту и одному директору.

Операціи Общества совершаются подъ наблюденіемъ комитета цензоровъ.

Администраторы и цензоры образуютъ генеральный совѣтъ.

Правительство имѣетъ право назначить своего спеціальнаго коммиссара, который, наравнѣ съ цензорами, имѣетъ право безусловнаго контроля надъ всѣми операціями и дѣлами Общества, но, тѣмъ не менѣе, назначеніе это не можетъ причинять Обществу никакого стѣсненія.

Отдѣленіе I. Совѣтъ правленія.

20. Совѣтъ правленія состоитъ наименьшее изъ пяти и наибольшее изъ семи членовъ, назначаемыхъ общимъ собраніемъ.

Срокъ полномочія учредителя Общества—пять лѣтъ.

Порядокъ выбыванія членовъ изъ правленія происходитъ по жеребью.

На первый разъ выбываютъ два члена, если число учредителей состоитъ изъ шести человѣкъ.

Если же число учредителей—семь, то въ первые два раза выбываютъ по два члена.

Выбывшіе члены могутъ быть немедленно вновь выбраны.

21. Первый совѣтъ правленія будетъ назначенъ общимъ собраніемъ акціонеровъ въ пятнадцатилѣтіе учрежденія Общества.

Перебаллотировка перваго совѣта можетъ начаться не ранѣе конца пятаго соціальнаго года.

22. Въ случаѣ вакантнаго мѣста, совѣтъ можетъ временно замѣнить выбывшаго члена.

Общее собраніе, съ перваго засѣданія, приступаетъ къ окончательнымъ выборамъ.

Членъ-учредитель, выбранный взамѣнъ другого, остается при исполненіи своихъ служебныхъ обязанностей только до истеченія срока службы его предшественника.

23. Каждый членъ-учредитель долженъ, послѣ восьми лѣтъ своего избранія, сдѣлать вкладъ въ общественную кассу въ размѣрѣ десяти акцій, выпущенныхъ Обществомъ, которыя остаются неприкосновенными во все время отправленія имъ служебныхъ обязанностей.

24. Совѣтъ правленія выбираетъ предсѣдателя изъ среды своихъ членовъ.

Избирается также между членами и замѣститель, на случай отсутствія предсѣдателя

25. Совѣтъ правленія собирается, по мѣстопребыванію Общества, по повѣсткамъ предсѣдателя, настолько часто, насколько того требуютъ интересы Общества, по крайней мѣрѣ разъ въ мѣсяцъ.

26. Никакое рѣшеніе не можетъ быть принято безъ участія большинства членовъ совѣта.

27. Рѣшенія принимаются большинствомъ голосовъ, въ случаѣ раздѣленія голосовъ поровну, голосъ предсѣдателя имѣетъ перевѣсъ

По принятіи рѣшенія собраніемъ, составляется протоколъ, записанный въ реестръ, по мѣстопребыванію Общества, за подписью предсѣдателя и директора.

Въ протоколъ вносятся имена присутствующихъ членовъ.

Копіи и выписки изъ рѣшеній должны быть засвидѣтельствованы предсѣдателемъ или однимъ изъ товарищей, временно его замѣняющимъ

28. Совѣтъ пользуется обширными полномочіями въ управленіи общественными дѣлами.

Совѣтъ вѣдаетъ и разрѣшаетъ слѣдующее:

предпріятія, пріобрѣтенія, постройки, эксплуатацію, продажу, обмѣнъ, отдачу въ наемъ, торговыя сдѣлки, компромиссы, все что относится къ цѣли, преслѣдуемой Обществомъ;

займы;

ссуды подъ закладныя;

снятіе запрещеній безъ уплаты; отступное,

судебныя дѣла, какъ исковыя, такъ и принятіе защиты;

выпускъ облигацій и акцій и предложеніе акціонерамъ объ увеличеніи основного капитала новыми денежными взносами, въ видѣ выпущенныхъ акцій;

регулированіе подлежащаго раздачѣ дивиденда, отчисленіе прибылей въ запасный капиталъ съ разрѣшенія цензоровъ;

помѣщеніе свободныхъ капиталовъ.

29. Совѣтъ, по предложенію директора, назначаетъ и увольняетъ служащихъ правленія и назначаетъ имъ содержаніе.

30. Совѣтъ, можетъ дать полномочіе одному или нѣсколькимъ изъ своихъ членовъ на извѣстный предметъ и на опредѣленный срокъ.

31. Члены совѣта правленія, по своему служебному положенію, не могутъ заключать личныхъ обязательствъ, такъ какъ отвѣтственность ихъ простирается только до срока ихъ полномочія.

32. Всѣ документы Общества должны быть за подписью члена-учредителя и директора.

33. Члены-учредители не получаютъ опредѣленнаго содержанія, они имѣютъ право только на извѣстную часть прибылей, о чемъ будетъ сказано ниже.

Отдѣленіе II. Директоръ

34. Директоръ назначается совѣтомъ правленія, который назначаетъ ему содержаніе и опредѣляетъ кругъ его обязанностей.

35. Прежде, чѣмъ вступить въ исполненіе своихъ обязанностей, директоръ долженъ представить десять акцій, какъ доказательство своей состоятельности.

Акціи эти останутся неприкосновенными до конца его полномочій.

Онѣ принимаются по особой привилегіи, въ обезпеченіе его правленія (службы).

36. Во власти директора заключается вся организація служащихъ

Подъ его начальствомъ находятся всѣ чиновники, состоящіе на службѣ въ управленіи.

По иниціативѣ директора дѣлаются назначенія и увольненія служащихъ, по его усмотрѣнію назначается имъ жалованье.

У него хранятся всѣ документы Общества.

Онъ приводитъ въ исполненіе всѣ постановленія совѣта правленія.

Онъ вчинаетъ всѣ судебные иски, а равно и представляетъ защиту отъ имени совѣта.

Онъ завѣдуетъ и ведетъ корреспонденцію.

Онъ взыскиваетъ по долговымъ обязательствамъ Общества.

Онъ ставитъ, совмѣстно съ однимъ изъ членовъ-учредителей, бланковыя надписи на векселяхъ, подписываетъ росписки, квитанціи о снятіи запрещенія, банковые векселя, также и вклады другихъ общественныхъ кассъ, трансферты, или дѣлаетъ покупку государственной ренты и другихъ процентныхъ бумагъ, акцій, облигацій и другихъ денежныхъ цѣнностей, выпускаемыхъ товариществомъ.

Онъ присутствуетъ въ засѣданіяхъ совѣта съ правомъ голоса совѣщательнаго

Для вчинанія исковъ и снятія запрещеній, директоръ требуетъ особаго постановленія совѣта правленія, и порученія дѣла одному изъ членовъ, уполномоченному вести все дѣло.

37 На случай отсутствія директора, совѣтъ правленія назначаетъ одного изъ своихъ членовъ для временнаго замѣстительства его.

Отдѣленіе III. Цензоры.

38. Комитетъ цензоровъ состоитъ наименьшее изъ пяти членовъ, наибольшее—изъ семи, назначенныхъ общимъ собраніемъ.

Срокъ полномочій цензора—пять лѣтъ.

Порядокъ выбыванія происходитъ по жеребью. На первый разъ выбываютъ двое, если всѣхъ цензоровъ шесть.

Если число цензоровъ—семь, то выбываютъ по два члена въ первыя двѣ очереди.

Выбывшіе члены могутъ быть немедленно избраны вновь.

39. Первый комитетъ цензоровъ назначается общимъ собраніемъ акціонеровъ въ пятнадцатилѣтіе учрежденія Общества.

40. Въ случаѣ вакантнаго мѣста, комитетъ можетъ назначить временнаго замѣстителя.

Общее собраніе съ перваго засѣданія приступаетъ къ окончательнымъ выборамъ.

Цензоръ, назначенный замѣстителемъ, остается на должности только до срока службы своего предшественника.

41. Каждый цензоръ долженъ, по истеченіи восьми лѣтъ своего назначенія, внести въ общественную кассу пять акцій Общества, которыя остаются неприкосновенными до конца его полномочій.

42. Комитетъ выбираетъ предсѣдателя и секретаря между своими членами.

Комитетъ собирается настолько часто, насколько требуютъ интересы Общества.

Никакое рѣшеніе не можетъ быть принято безъ согласія большинства членовъ комитета.

43. Цензоры контролируютъ всѣ операціи; они могутъ потребовать всѣ документы.

Они наблюдаютъ за точнымъ выполненіемъ всѣхъ правилъ по уставу.

Они разсматриваютъ и утверждаютъ составленный балансъ.

44. Цензоры не получаютъ никакого опредѣленнаго содержанія. Они имѣютъ право только на извѣстную часть прибыли, о чемъ будетъ сказано ниже.

Отдѣленіе IV. Генеральный совѣтъ.

45. Генеральный совѣтъ собирается, по меньшей мѣрѣ, въ три мѣсяца разъ, въ мѣстѣ пребыванія Общества, подъ предсѣдательствомъ президента совѣта управленія.

Постановленія его недѣйствительны, если нѣтъ на лицо большинства членовъ-учредителей и цензоровъ.

46. Генеральный совѣтъ обсуждаетъ наиболѣе важныя дѣла.

Онъ опредѣляетъ дивидендъ и часть прибыли, отчисленной въ запасный капиталъ

Онъ установляетъ акцептацію (принятіе) части капитала, вносимую въ Общество.

По предложенію совѣта правленія, генеральный совѣтъ вершитъ всѣ дѣла.

IV

Общее Собраніе.

47. Общее собраніе, правильно составленное, представляетъ всеобщее число акціонеровъ.

Оно состоитъ изъ акціонеровъ, имѣющихъ, по крайней мѣрѣ, по пяти акцій.

Могутъ явиться на общее собраніе.

1) акціонеры съ именными акціями, трансфертъ которыхъ сдѣланъ за двадцать дней до обыкновеннаго общаго собранія и за десять дней до экстреннаго общаго собранія:

2) акціонеры, по предъявленію, внесенные въ списокъ, или, извѣстные по номерамъ, въ вышеизложенный промежутокъ времени, записанные по мѣсту пребыванія Общества, или въ другихъ кассахъ, по указанію правленія.

Акціонеры, не объявившіе своего имени, а сообщившіе только номера акцій, не могутъ участвовать въ общемъ собраніи.

48. Никто не можетъ явиться въ собраніе, не будучи рекомендованъ акціонеромъ, совмѣщающимъ въ себѣ всѣ условія, изложенныя въ предыдущей статьѣ.

49. Замужнія женщины и несовершеннолѣтніе могутъ имѣть за себя представителей—мужей и опекуновъ.

Общества, общины и общественныя учрежденія могутъ также имѣть своимъ представителемъ должностное лицо, облеченное особой довѣренностью.

50. По закону, общее собраніе созывается ежегодно въ мѣстѣ пребыванія Общества, въ теченіе апрѣля мѣсяца.

Но оно созывается экстренно, если совѣтъ, по совѣщаніи, признаетъ въ этомъ необходимость.

Цензоры, большинствомъ голосовъ, имѣютъ право требовать со-

зыва общаго собранія, которое также можетъ быть созвано и по требованію двадцати акціонеровъ, по меньшей мѣрѣ, имѣющихъ право участвовать въ собраніи.

51. Оповѣщенія должны быть сдѣланы, по крайней мѣрѣ, за двѣ недѣли до созыва собранія, напечатаны въ «*Moniteur belge*» и, кромѣ того, въ двухъ большихъ брюссельскихъ газетахъ, также и посредствомъ писемъ, по просьбѣ директора, по мѣсту жительства, указанному акціонерами, имѣющими именныя акціи и имѣющими право присутствовать на общемъ собраніи

Каждому общему собранію представляется списокъ дѣлъ, подлежащихъ обсужденію.

И, кромѣ того, никакихъ другихъ вопросовъ касаться не полагается, только одно можетъ служить предметомъ обсужденія, если общее собраніе, по какой-либо причинѣ, должно быть отложено.

52. Общее Собраніе считается правильно составленнымъ, если число дѣйствительныхъ акціонеровъ или явившихся по довѣренности представляетъ четверть выпущенныхъ акцій.

Если это условіе не выполнено на первомъ собраніи, то созывается второе, по истеченіи, по крайней мѣрѣ, двухнедѣльнаго срока.

Члены, явившіеся на второе общее собраніе, имѣютъ право обсуждать дѣла независимо отъ числа ихъ акцій, но исключительно только дѣла, намѣченныя для перваго общаго собранія.

53. Общее собраніе состоитъ подъ предсѣдательствомъ президента совѣта или кого другого изъ членовъ, назначаемаго замѣстителемъ предсѣдателя, на время его отсутствія.

Обязанности повѣрщиковъ при баллотировкѣ исполняютъ двое изъ наиболѣе крупныхъ присутствующихъ акціонеровъ, а въ случаѣ ихъ отказа—слѣдующими по порядку записи на листѣ, и такъ до принятія.

Бюро выбираетъ секретаря.

54. Постановленія принимаются большинствомъ присутствующихъ членовъ.

Каждый членъ имѣетъ голосъ по числу имѣющихся пяти акцій, съ тѣмъ, что не полагается имѣть болѣе пяти акцій на свое имя и не болѣе десяти, въ общемъ, на свое имя и по довѣренности.

55. Общее собраніе обсуждаетъ докладъ правленія о положеніи дѣлъ Общества.

Также обсуждаетъ и наблюденія цензоровъ, если таковыя представлены.

Оно, т.-е. собраніе, назначаетъ новыхъ членовъ-учредителей и цензоровъ, взамѣнъ выбывшихъ.

Оно обсуждаетъ вопросъ объ увеличеніи общественныхъ фондовъ о необходимыхъ измѣненіяхъ въ уставѣ: о новыхъ обязанностяхъ Общества; о предстоящемъ его распущеніи или продолженіи: о слияніи его съ другими Обществами, и въ заключеніе обо всѣхъ дѣлахъ, относящихся до компетенціи собранія, будетъ ли то совѣтъ правленія или цензора, а также и предложенія за подписью не менѣе десяти членовъ, которыя были представлены за мѣсяцъ до созыва общаго собранія совѣту правленія, чтобы быть поставленными на очередь.

56. Общее собраніе дѣлаетъ постановленія собственной властью, кромѣ утвержденія правительствомъ, во всѣхъ случаяхъ, когда это потребуется въ интересахъ Общества, и передаетъ свое рѣшеніе совѣту правленія вмѣстѣ съ полномочіемъ, необходимымъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ, непредусмотрѣнныхъ уставомъ

Рѣшенія общаго собранія, согласно уставу, обязательны для всѣхъ акціонеровъ, даже отсутствующихъ или разномыслящихъ.

57. Рѣшенія эти скрѣпляются протоколомъ, внесеннымъ въ особый реестръ, за подписью членовъ бюро.

Вѣдомость съ обозначеніемъ числа членовъ, присутствовавшихъ на собраніи, а также и количество ихъ акцій, присоединяется къ протоколу.

На ней тѣ же подписи.

58. Посторонніе лица, имѣющія надобность узнать о постановленіи общаго собранія, могутъ получить копіи или выписки за подписью предсѣдателя совѣта или того изъ членовъ, кто въ данную минуту замѣняетъ его

V.

Вѣдомость и годовой отчетъ.

59. Товарищественный годъ начинается 1-го января и кончается 31-го декабря.

Первый балансъ финансовъ, независимо отъ года учрежденія Общества, составляетъ занятіе всего наступившаго года. Въ концѣ каждаго коммерческаго года составляется, при участіи директора, вѣдомость актива и пассива. Отчеты утверждаются совѣтомъ правленія и представляются на аппробацію цензоровъ. Въ случаѣ отказа въ аппробаціи со стороны цензоровъ, отчеты представляются на общее разсмотрѣніе акціонеровъ. Если отчеты не будутъ одобрены во время засѣданія, общее собраніе можетъ назначить спеціальныхъ коммиссаровъ, которымъ поручается провѣрить отчеты и представить

докладъ къ слѣдующему общему собранію. Принятіе баланса замѣняетъ для правленія полученіе форменной квитанціи.

По крайней мѣрѣ за десять дней до общаго собранія въ апрѣлѣ мѣсяцѣ, отчеты и балансъ съ подкрѣпляющими документами представляются по мѣсту пребыванія Общества и предлагаются на просмотръ акціонеровъ. Копія съ баланса и съ отчета о прибыли и убыткахъ, двѣ недѣли спустя послѣ общаго собранія, представляется совѣтомъ правленія министру финансовъ. Кромѣ того, документы эти публикуются, по крайней мѣрѣ, въ двухъ наиболѣе значительныхъ газетахъ Брюсселя.

VI.

Дѣлежъ прибыли.

60. Чистой прибылью считается остатокъ, за вычетомъ всѣхъ расходовъ, за уплатой налоговъ, недоимокъ, за покрытіемъ пониженныхъ цѣнностей, изъ котораго дѣлается предварительный ежегодный вычетъ. 1) пять процентовъ съ вложеннаго капитала для раздѣла между акціонерами, въ видѣ перваго дивиденда; 2) сумма не менѣе десяти процентовъ со ста отчисляется въ запасный капиталъ.

То, что остается за предварительнымъ вычетомъ, распредѣляется слѣдующимъ образомъ.

Девяносто процентовъ идетъ на выпущенныя акціи и пропорціонально вложенному капиталу, въ видѣ дополненія къ дивиденду пять процентовъ въ пользу членовъ-учредителей; два съ половиной процента цензорамъ; два съ половиной процента въ вознагражденіе директору. Вплоть до полнаго погашенія выпущенныхъ акцій, второй дивидендъ распредѣляется между акціонерами, въ видѣ денежныхъ взносовъ, для дополненія именнаго капитала этихъ акцій. Когда капиталъ будетъ окончательно увеличенъ, въ силу ст. 6, или дополненъ, на основаніи предъидущаго параграфа, отчисленіе на дивидендъ не должно превышать восьми процентовъ. Если окажется остатокъ, то онъ употребляется на развитіе операцій Общества. Раздача дивиденда происходитъ ежегодно, въ назначенное совѣтомъ правленія время.

61. Дивидендъ, не взятый въ теченіе пяти лѣтъ, остается въ пользу Общества.

VII.

Запасный капиталъ.

62. Запасный капиталъ образуется изъ суммъ, полученныхъ отъ ежегоднаго вычета съ чистой прибыли.

Когда запасный капиталъ достигаетъ половины подписного капитала, вычетъ, употребляемый на образованіе его, прекращается. Но, въ случаѣ, запасный капиталъ починается, онъ пополняется на прежнемъ основаніи. Назначеніе запаснаго капитала—устранять непредвидѣнные случаи, возстановлять товарищественный капиталъ, если онъ почтъ на покрытіе понесенныхъ убытковъ или на какіе бы то ни было вычеты. Въ случаѣ окажется недостаточно ежегоднаго прихода на уплату пяти процентовъ дивиденда изъ взноса на акціи, разница можетъ быть взята изъ запаснаго капитала. Употребленіе капиталовъ, принадлежащихъ запасному фонду, зависитъ отъ совѣта правленія.

VIII.

Измѣненія въ уставѣ.

63. Общее собраніе, по предложенію совѣта правленія, можетъ сдѣлать нѣкоторыя измѣненія въ уставѣ, признанныя необходимыми. А именно, общее собраніе можетъ разрѣшить: 1) увеличеніе товарищественнаго капитала; 2) расширеніе правъ Общества; 3) продолженіе срока его существованія или распущеніе до срока. 4) оставленіе того или другого права.

Въ подобныхъ случаяхъ должно кратко изложить цѣль и поводъ, требующіе созыва общаго собранія.

Постановленіе общаго собранія дѣйствительно, если было двѣ трети голосовъ.

Въ силу этого постановленія, совѣтъ правленія уполномоченъ испросить у правительства утвержденіе принятыхъ мѣръ, требуемыхъ измѣненій и признать дѣйствительными документы, въ коихъ изложена вся суть дѣла.

IX.

Распущеніе Общества, ликвидація.

64. Въ случаѣ потери половины общественнаго капитала, распущеніе Общества можетъ состояться до срока, назначеннаго для его существованія, постановленіемъ общаго собранія.

Совѣтъ правленія долженъ предложить вопросъ общему собранію, есть ли основаніе къ распущенію Общества.

Такой же способъ, какой практикуется при созывѣ общаго собранія и обсужденіи измѣненій въ уставѣ, примѣняется и въ данномъ случаѣ.

Если потеря окажется предусмотрѣнной и констатирована двумя одинъ за другимъ слѣдующими, балансами, распущеніе Общества обязательно.

65. При наступленіи конца существованія Общества, произошло ли это за окончаніемъ срока, ему назначеннаго, или вслѣдствіе преждевременнаго распущенія его, общее собраніе, по предложенію совѣта правленія, устанавливаетъ способъ ликвидаціи, назначаетъ одного или нѣсколькихъ лицъ для произведенія ликвидаціи и опредѣляетъ ихъ обязанности.

Общее собраніе можетъ разрѣшить продажу всѣхъ цѣнностей, равно и имущества, какъ движимаго, такъ и недвижимаго, по добровольному соглашенію и съ публичнаго торга, оно можетъ разрѣшить даже передачу правъ и обязательствъ распавшагося товарищества другому Обществу.

Власть общаго собранія продолжается и во время ликвидаціи дѣлъ Общества, такъ же, какъ и во время его существованія

66. Всѣ споры и тяжбы, могущіе возникнуть между товарищами, на счетъ приведенія въ исполненіе параграфовъ устава.—все подлежитъ разбирательству гражданскаго суда въ Брюсселѣ.

Такой-то документъ писанъ и явленъ въ Брюсселѣ седьмого марта тысяча восемьсотъ шестьдесятъ восьмого года, въ присутствіи господъ Жозефа Дежанъ и Франсуа Ранже, обоихъ безъ опредѣленной профессіи, проживающихъ въ Брюсселѣ, правоспособныхъ свидѣтелей. Актъ считается совершеннымъ, за подписью явившихся въ судъ со свидѣтелями и нотаріусомъ.

Женевская кооперативная ассоціація недвижимостей.

I.

Наименованіе, мѣсто нахожденія, цѣль и продолжительность Общества.

Ст. 1. Анонимное Общество, подъ названіемъ *Кооперативная ассоціація недвижимостей*, образовалось присутствующими членами изъ числа явившихся, согласныхъ съ настоящимъ уставомъ и подписавшихся на одну или нѣсколько акцій.

Ст. 2. Мѣстопребываніемъ Общества назначается городъ Женева.

Ст. 3. Общество имѣетъ цѣлью:

1) Постройку небольшихъ домиковъ съ садами, предназначаемыхъ, по отдѣльному, на каждую семью.

2) Отдачу внаймы этихъ домиковъ.

3) Продажу ихъ нанимателямъ; уплата производится периодически, въ промежутокъ времени — минимумъ пятнадцать лѣтъ.

4) Принятіе вкладовъ, приносящихъ проценты, предназначаемыхъ для облегченія пріобрѣтенія акцій Общества.

Ст. 4. Продолжительность существованія Общества опредѣляется въ тридцать лѣтъ, считая съ созыва перваго общаго собранія.

Но, тѣмъ не менѣе, существованіе Общества можетъ, на основаніи причинъ, предусмотрѣнныхъ статьей 50, быть продолжено на нѣкоторое время сверхъ положеннаго срока.

II.

Общественный капиталъ. акціи, вклады.

Ст. 5. Общественный капиталъ опредѣляется *въ пятьсотъ тысячъ франковъ*, раздѣленныхъ на пять тысячъ акцій по сто франковъ, пущенныхъ въ обращеніе по нарицательной цѣнѣ, по мѣрѣ надобности.

Капиталъ этотъ можетъ быть увеличенъ или посредствомъ новаго выпуска процентныхъ бумагъ въ обращеніе, передъ которыми предъидущій выпускъ не будетъ имѣть никакого преимущества [увеличеніе капитала возможно только въ такомъ размѣрѣ (въ такой формѣ), какой допускается въ видоизмѣненіи устава], или же посредствомъ акцій, полученныхъ отъ взносовъ, предусмотрѣнныхъ въ статьѣ 8.

Ст. 6. Всякій подписавшійся на акціи, не будучи вкладчикомъ, долженъ уплатить деньги въ одинъ взносъ, самое позднее черезъ двѣ недѣли послѣ того, какъ подписавшійся будетъ извѣщенъ совѣтомъ правленія.

Акціи эти именныя, съ точнымъ обозначеніемъ званія. Названіе акцій должно быть взято изъ реестра записной книги, за номеромъ ордера и за подписью директора и двухъ правителей канцеляріи, изъ коихъ одинъ состоитъ членомъ комитета правленія.

Передача акцій во владѣніе другому лицу производится трансфертомъ, по реестру записей въ книгахъ Общества, за подписью уступающаго свое право или его замѣстителя. Имя и званіе прежняго владѣльца акцій совершенно уничтожается и замѣняется новымъ именемъ новаго владѣльца.

По отношенію къ самому Обществу, акціи остаются нераздѣльными, т. е. въ случаѣ смерти владѣльца акцій, или по другой какой причинѣ, произойдетъ передача акцій болѣе, чѣмъ одному лицу, но-

вые владѣльцы должны войти между собой въ соглашеніе и выбрать одного изъ своей среды, имя котораго и будетъ выставлено на акціи, взамѣнъ прежняго, которое будетъ уничтожено.

Владѣніе одной акціей, согласно закону, соотвѣтствуетъ уставу Общества.

Ст. 7. Каждая акція въ сто рублей уплачивается по нарицательной цѣнѣ и на нее получается 4½ проц. годовыхъ, уплачиваемыхъ въ теченіе февраля. Сверхъ этого процента никакой прибыли на нее не полагается.

Ст. 8. Для облегченія покупки этихъ акцій, Общество принимаетъ самые минимальные взносы, по желанію вкладчика. Но каждый взносъ не можетъ быть менѣе одного франка.

Каждый вкладчикъ имѣетъ право на годовой процентъ, который отчисляется изъ баланса, составленнаго совѣтомъ правленія; но процентъ этотъ остается неприкосновеннымъ, онъ прибавляется къ взносамъ вкладчика, чтобы на него также шелъ процентъ для образованія суммы, необходимой для покупки акцій.

Какъ только дебетъ вкладчика достигаетъ необходимой суммы (ста рублей), онъ превращается, по закону, въ акцію, по нарицательной цѣнѣ. Излишекъ, если таковой имѣется, записывается подъ названіемъ вклада.

До тѣхъ поръ, пока дебетъ вкладчика не достигъ суммы въ девяносто пять франковъ, онъ можетъ взять его обратно. Для этого вкладчикъ долженъ сдѣлать заявленіе на вѣдомости Общества.

Уплата производится, самое позднее, три мѣсяца спустя послѣ подачи заявленія.

Вкладчикъ имѣетъ право, во всякое время, перевести свой дебетъ простымъ трансфертомъ, сдѣланнымъ на вѣдомости Общества самимъ владѣльцемъ или его замѣстителемъ.

Ст. 9 Совѣтъ правленія можетъ остановить или предпринять вновь выпускъ акцій, принимать или не принимать вклады, смотря по нуждамъ Общества.

Ш.

Употребленіе общественнаго капитала и вкладовъ.

Ст. 10. Капиталы Общества употребляются:

1) на покупку необходимыхъ земельныхъ участковъ;

2) на постройку домовъ;

3) на расходы для общественной пользы въ созданныхъ кварталахъ;

4) на образованіе запаснаго капитала, предназначеннаго на уплату процентовъ, должныхъ Обществомъ акціонерамъ и кредиторамъ и на непредвидѣнные расходы.

Ст. 11. Земельные участки пріобрѣтаются съ цѣлью устройства поселковъ, или цѣлой группы домовъ, или же для отдѣльныхъ жилищъ.

Ст. 12. Дома могутъ быть построены и совершенно отдѣльно, и группами. Но, какъ бы дома ни строились, каждый домъ предназначается для жилья только одной семьи и, обязательно, при домѣ садъ.

Ст. 13. До расходованія, фонды Общества помѣщаются въ одномъ или нѣсколькихъ кредитныхъ обществахъ.

IV.

Отдача внаймы и продажа домовъ.

Ст. 14. До тѣхъ поръ, пока домъ не найдетъ себѣ покупателя, онъ можетъ быть отданъ внаймы.

Ст. 15. Совѣтъ правленія можетъ входить въ непосредственные переговоры съ акціонерами, заранѣе записавшимися на покупку строющагося дома. Въ случаѣ, если покупателя до окончанія постройки не найдется, назначается публичная продажа дома и открывается подписка на пріобрѣтеніе его.

Ст. 16. Записываться могутъ только лица, имѣющія хотя бы одну акцію.

Покупатель выбирается между акціонерами, записавшимися заранѣе, по предписанію особаго постановленія, принятаго на этотъ случай общимъ собраніемъ и совѣтомъ правленія. Акціонеръ можетъ записаться на покупку нѣсколькихъ домовъ, но ему можетъ быть проданъ только одинъ домъ.

Ст. 17. Покупатель вступаетъ во владѣніе домомъ съ того дня, когда между нимъ и Обществомъ подписано запродажное условіе. Нотаріальнымъ порядкомъ утверждается актъ продажи не ранѣе, какъ по уплатѣ третьей части стоимости дома

Ст. 18. До тѣхъ поръ, пока не совершенъ нотаріальный актъ продажи, покупатель, не оправдавшій условій, считается простымъ наемщикомъ недвижимости, съ годовой платой въ 7 проц съ продажной цѣны; квартирная плата взимается помѣсячно съ того числа, когда состоялась условная запродажа дома. Если, по уплатѣ за квартиру и 5 процентовъ ежемѣсячно, счетъ будетъ покончень и оста-

нется излишекъ, то, по истеченіи трехъ мѣсяцевъ послѣ сведенія счетовъ, излишекъ этотъ вручается плательщику.

Ст. 19. Покупатель недвижимости долженъ дать форменное обязательство за себя и своихъ наслѣдниковъ:

1) не производить никакихъ построекъ въ саду, дабы садъ не утратилъ своего примитивнаго назначенія,

2) ни самъ владѣлецъ, и никто-либо не можетъ открывать на пріобрѣтенной недвижимости ни винной, ни пивной лавокъ, равно никакихъ торгующихъ спиртными напитками заведеній, или же вертеповъ безнравственности,

3) застраховать на случай пожара, до полной уплаты всей слѣдуемой суммы,

4) не продавать или отдавать въ аренду всю или часть недвижимости ранѣе десяти лѣтъ, до тѣхъ поръ, пока Общество оффиціально не признаетъ его — покупщика, или арендатора.

Ст. 20. Цѣна продажи должна быть равна суммѣ дохода съ процентами, пропорціональная часть расходовъ, употребляемыхъ на общественную пользу и такса въ 10 процент., предназначаемая на содержаніе правленія и на образованіе запаснаго капитала.

Ст. 21 До тѣхъ поръ, пока не совершенъ нотаріальный актъ продажи, всѣ хлопоты падаютъ на обязанность Общества, которое, такъ же, какъ и частное лицо, вноситъ страховую премію и всѣ государственные налоги и подати, каковымъ подлежитъ недвижимость, все за счетъ покупателя.

Ст. 22. Продажная цѣна, къ которой постепенно прибавляются расходы, перечисленные въ предъидущей статьѣ, и также расходы по совершенію нотаріальнаго акта, — уплачивается:

1) акціями, имѣющимися у покупателя, по нарицательной цѣнѣ;

2) опредѣленными періодическими взносами, такимъ образомъ, чтобы сумма, установленная статьей 20, была бы окончательно погашена, т. е. капиталъ съ процентами, въ условленный между Обществомъ и покупателемъ срокъ; срокъ этотъ не можетъ длиться болѣе пятнадцати лѣтъ;

3) взносами до срока, удобными для покупателя, съ цѣлью покончить скорѣе уплату и вступить во владѣніе недвижимостью.

Ст. 23. Каждому покупателю открывается свой особый счетъ, на которомъ выставляется количество его акцій, и всѣ его взносы записываются въ кредитъ, а продажная цѣна и всѣ падающіе на него расходы Обществу записываются въ дебетъ. Всякая сумма, записанная въ кредитъ или дебетъ, приноситъ 5 процентовъ ежегодно, со дня записи. Балансъ по этому счету сводится ежегодно 31 декабря.

V.

Погашеніе акцій

Ст. 24 Уплата по акціямъ, по нарицательной цѣнѣ, происходитъ ежегодно посредствомъ тиража по жребію пятидесятой части всѣхъ акцій, раздѣленныхъ для тиража на столько серій, сколько насчитывается лѣтъ съ выпуска акцій.

Ст. 25. Акціонеръ, ставшій покупателемъ недвижимости, теряетъ свое право на уплату по акціямъ, цѣнность ихъ, со дня пріобрѣтенія недвижимости, записывается въ кредитъ покупателя, на текущій счетъ, который ему открыть согласно статьѣ 23.

VI.

Управленіе.

А. Совѣтъ управленія.

Ст. 26. Главное управленіе Общества состоитъ изъ совѣта правленія, девяти членовъ, выбранныхъ общимъ собраніемъ изъ числа акціонеровъ и возобновляемыхъ каждую треть года.

Члены выходятъ изъ состава совѣта первый разъ по жеребью, а затѣмъ по старшинству; немедленно могутъ быть избраны вновь.

Ст. 27. Въ первомъ засѣданіи, послѣ общаго собранія, совѣтъ управленія избираетъ предсѣдателя, вице-предсѣдателя и секретаря; распредѣляетъ вопросы, подлежащіе разсмотрѣнію совѣта и комитета правленія.

Ст. 28. Совѣтъ управленія облеченъ обширной властью въ дѣлахъ Общества, именно слѣдующихъ:

Онъ разрѣшаетъ и утверждаетъ всѣ операціи, подлежащія вѣдѣнію Общества.

Онъ заключаетъ условія и разрѣшаетъ всякаго рода пріобрѣтенія, покупку и обмѣнъ какъ движимостей, такъ и недвижимостей; всякаго рода постройки и перестройки зданій.

Онъ скрѣпляетъ всѣ квитанціи, всѣ записи по закладнымъ, разрѣшаетъ снятіе запрещеній и утверждаетъ передачу имущества.

Онъ имѣетъ полномочіе заключать (мировыя) полюбовныя сдѣлки, соглашаться на третейскій судъ и подчиняться или не подчиняться приговору.

Совѣтъ управленія имѣетъ право распоряжаться общественными капиталами, распредѣлять употребленіе ихъ.

Онъ опредѣляетъ процентъ вкладовъ.

Созываетъ общія собранія.

Дѣлаетъ ежегодный докладъ общему собранію о состояніи счетовъ и положеніи Общества.

Онъ поручаетъ одному или нѣсколькимъ изъ своихъ членовъ подписывать нотаріальные акты и документы, акціи.

Ст. 29. На случай вакацій въ главномъ управленіи, совѣтъ является временнымъ замѣстителемъ до будущаго общаго собранія, которое и приступаетъ къ окончательному выбору.

Ст. 30. Совѣтъ управленія собирается настолько часто, какъ того требуютъ служебныя обязанности Большинство членовъ должно быть на лицо, чтобы утвердить постановленіе совѣта.

Протоколъ засѣданія, равно какъ и могущія понадобиться свидѣтельства, должны быть подписаны предсѣдателемъ и секретаремъ.

Въ случаѣ раздѣленія голосовъ, голосъ предсѣдателя имѣетъ рѣшающее значеніе.

B. Комитетъ правленія.

Ст. 31. Комитетъ правленія состоитъ изъ директора, для котораго необязательно быть членомъ совѣта управленія, и двухъ членовъ названнаго совѣта. Если директоръ выбранъ изъ членовъ совѣта управленія, онъ перестаетъ участвовать въ дѣлахъ совѣта.

Комитетъ этотъ, въ томъ числѣ и директоръ, назначается каждые три года совѣтомъ управленія.

Всѣ члены смѣняемы и безъ конца могутъ быть вновь избираемы.

Ст. 32. Директоръ долженъ быть акціонеромъ; онъ пользуется совѣщательнымъ голосомъ въ совѣтѣ управленія.

Онъ же и предсѣдатель комитета правленія. Подпись его имѣетъ большую силу. Но при немъ долженъ состоять одинъ членъ комитета правленія и одинъ членъ совѣта управленія для подписи нотаріальныхъ актовъ при куплѣ и продажѣ недвижимостей, договоровъ съ подрядчиками, акцій и годовыхъ балансовъ.

Для всѣхъ торговыхъ сдѣлокъ, отдачи внаймы помѣщеній, для расхода и движенія фондовъ, подпись его должна сопровождаться подписью одного изъ членовъ комитета правленія.

Юридическіе акты заключаются отъ имени Общества, а искъ вчиняетъ директоръ.

Ст. 33. Директоръ управляетъ и наблюдаетъ за работами какъ бюро, такъ и за постройками.

По соглашенію съ прочими членами комитета правленія и съ

разрѣшенія совѣта управленія, онъ принимаетъ и увольняетъ служащихъ и, вообще, входитъ во всѣ подробности управленія, которыми совѣтъ не занимается спеціально.

Ст. 34. Два члена комитета правленія присутствуютъ при всѣхъ его занятіяхъ, и одинъ изъ нихъ, въ случаѣ отсутствія директора или его служебныхъ занятій, замѣняетъ его.

Ст. 35. Директоръ состоитъ на жалованьи, размѣры коего назначаются совѣтомъ управленія.

Другіе два члена комитета получаютъ вознагражденіе, опредѣляемое общимъ собраніемъ, по докладу совѣта управленія.

С. Комиссары-контролеры.

Ст. 36. Общее собраніе назначаетъ двухъ комиссаровъ-контролеровъ. Они выбираются на одинъ годъ и могутъ немедленно быть вновь избранными.

Ст. 37. Они спеціально наблюдаютъ за исполненіемъ устава Общества. Они имѣютъ право присутствовать въ засѣданіяхъ совѣта управленія и простираютъ свои наблюденія за всѣми частями управленія.

VII.

Общее собраніе.

Ст. 38. Общее собраніе, правильно составленное, должно представлять всѣхъ вообще акціонеровъ; постановленія его обязательны для всѣхъ, даже для отсутствующихъ.

Ст. 39. Общее собраніе акціонеровъ созывается каждый годъ, въ теченіе перваго триместра; кромѣ того совѣтъ управленія можетъ созвать экстренное общее собраніе всякій разъ, какъ встрѣтится въ томъ надобность.

Ст. 40. Въ общемъ собраніи имѣютъ право голоса всѣ владѣльцы акцій.

Ст. 41. Неявившійся почему-либо акціонеръ можетъ поставить за себя другого акціонера; но ни одинъ акціонеръ не можетъ представительствовать болѣе, нежели за пять человѣкъ, считая и самого себя. Несовершеннолѣтній, находящійся въ опекѣ, жена—могутъ, съ полнымъ правомъ, быть замѣнены опекуномъ или мужемъ. Каждый акціонеръ, или представитель отъ одной до пяти акцій,

имѣетъ право на одинъ голосъ. Каждыя пять акцій, сверхъ прежнихъ пяти, даютъ право еще на одинъ голосъ.

Ст. 42. Акціи, принятыя въ уплату за недвижимость, равно какъ и тѣ, которыя Общество могло получить и инымъ путемъ, считающіяся вполнѣ погашенными, не могутъ быть представлены въ общее собраніе.

Ст. 43. На общихъ собраніяхъ могутъ присутствовать безъ совѣщательнаго и рѣшающаго голоса: а) вкладчики, еще не акціонеры; б) покупщики недвижимостей, хотя и не утвержденные еще нотаріальнымъ порядкомъ.

Право это можетъ быть у нихъ отнято, по постановленію акціонеровъ.

Ст. 44. Общее собраніе созывается повѣстками, разсылаемыми по крайней мѣрѣ за двѣ недѣли.

Ст. 45. Общее собраніе состоитъ подъ управленіемъ предсѣдателя или, за отсутствіемъ его, вице-предсѣдателя.

Протоколъ собранія ведетъ членъ совѣта управленія, назначенный предсѣдателемъ.

Протоколъ скрѣпляется подписью предсѣдателя и секретаря. Извлеченія изъ протокола, въ которыхъ можетъ встрѣтиться надобность, должны быть подписаны предсѣдателемъ и секретаремъ совѣта управленія.

Ст. 46. Никакое предложеніе не можетъ пройти иначе, какъ по представленіи на разсмотрѣніе совѣта управленія, по крайней мѣрѣ, за десять дней.

Ст. 47. Общее собраніе выслушиваетъ и разсматриваетъ представленные правленіемъ счета и, если понадобится, утверждаетъ ихъ. Оно назначаетъ завѣдующихъ отдѣлами и комиссаровъ-контролеровъ. Оно совѣщается по поводу всѣхъ предусмотрѣнныхъ и непредусмотрѣнныхъ уставомъ случаевъ, равно какъ и всѣхъ подлежащихъ собранію вопросовъ.

Ст. 48. Всѣ вотированія, кромѣ касающихся измѣненія устава, допускаются и рѣшаются большинствомъ голосовъ членовъ присутствующихъ и представителей отсутствующихъ.

Ст. 49 Совѣтъ управленія назначаетъ и извѣщаетъ, путемъ публикацій, о дѣлахъ, стоящихъ на очереди, имѣющихъ быть разсмотрѣнными въ засѣданіи, о формѣ вотированія и нѣкоторыхъ формальностяхъ, безъ которыхъ нельзя участвовать въ общемъ собраніи.

VIII.

Измѣненіе устава, распущеніе собранія, спорные вопросы

Ст. 50. Всякое измѣненіе устава должно быть предварительно вотировано совѣтомъ управленія, затѣмъ тремя четвертями голосовъ присутствующихъ или представителей въ общемъ собраніи, съ условіемъ, что эти три четверти голосовъ должны составлять, по крайней мѣрѣ, на половину болѣе голосовъ всѣхъ акціонеровъ, присутствующихъ и отсутствующихъ.

Въ случаѣ, если это послѣднее условіе не будетъ выполнено, новое общее собраніе, созванное послѣ двухнедѣльнаго перерыва, постановляетъ рѣшеніе въ окончательной формѣ большинствомъ голосовъ присутствующихъ акціонеровъ или ихъ представителей.

Ст. 51. Закрытіе Общества и форма ликвидаціи его вотируются тѣмъ же порядкомъ, какъ и измѣненіе устава.

Въ случаѣ состоявшагося закрытія Общества, чистый активъ долженъ быть раздѣленъ между всѣми акціонерами, соразмѣрно числу акцій.

Ст. 52. Всѣ споры и тяжбы Общества, будетъ ли то съ акціонерами, покупщиками и наемщиками, разбираются третейскимъ судомъ. Каждая сторона выбираетъ своего судью, а судьи, въ свою очередь, выбираютъ третьяго. Если не могутъ сойтись въ выборѣ, въ такомъ случаѣ мировой судья женевскаго округа выставляетъ списокъ съ тремя именами; каждая партія вычеркиваетъ одного, а имя котораго осталось на листѣ и выбирается третьимъ судьей.

Третейскій судъ рѣшаетъ дѣла большинствомъ голосовъ. Приговоръ третейскаго суда имѣетъ силу безаппелляціоннаго рѣшенія.

Городъ.

Строительный уставъ города Маннгейма.

ОТДѢЛЪ ПЕРВЫЙ.

Кругъ дѣйствія строительнаго устава и его примѣненіе.

§ 1. Постройки по строительному уставу.

Къ постройкамъ въ смыслѣ этого строительнаго устава, кромѣ собственно домовъ (Hochbauten), относятся: погреба, колодцы, коло-

дезныя шахты, подземные пути, шлюзы, приводящіе и отводящіе воду и другія жидкости каналы съ принадлежащими имъ службами, навозныя, выгребныя, помойныя и тому подобныя ямы, равно какъ и всѣ виды оградъ, стѣнъ и дымовыхъ трубъ, независимо отъ того, требуется ли для этихъ сооруженій разрѣшеніе строительной полиціи или только явка постройки, какъ и отъ того, представляютъ ли они новую постройку, перестройку или передѣлку.

§ 2. Временныя постройки съ оговоркой объ отмѣнѣ.

Постройки, сооружаемыя для преходящихъ цѣлей и подлежащія сносу по минованіи въ нихъ надобности, если даже онѣ и не вполнѣ удовлетворяютъ требованіямъ настоящаго устава, въ видѣ исключенія допускаются съ оговоркой объ отмѣнѣ во всякое время или на опредѣленное время, если къ этому не встрѣчается никакихъ препятствій, именно въ отношеніи пожарномъ и санитарномъ.

Если послѣдовала отмѣна или истекъ назначенный срокъ, то собственникъ соотвѣтствующаго земельнаго участка, или домовладѣлецъ или его законный преемникъ, обязанъ безъ всякаго за то вознагражденія снести постройку, разрѣшенную съ оговоркой объ отмѣнѣ, или, если дѣло касается перестройки сооруженія, то снова привести его въ прежнее или соотвѣтствующее правиламъ состояніе.

§ 3. Постройки особенныхъ свойствъ и съ особеннымъ назначеніемъ.

Если въ отдѣльныхъ случаяхъ, благодаря особымъ свойствамъ или назначенію сооруженія, правилъ государственнаго и настоящаго мѣстнаго строительныхъ уставовъ, окажется недостаточно для охраненія жизни, здоровья или имущества третьихъ лицъ, то строительной полиціи предоставляется право сдѣлать соотвѣтствующія этой цѣли распоряженія для даннаго случая (§ 3 государственнаго строительнаго устава).

§ 4. Примѣненіе строительнаго устава къ постройкамъ уже существующимъ.

Измѣненія и передѣлки зданій уже существовавшихъ при обнародованіи настоящаго устава производятся сообразно съ вводимыми имъ правилами.

Существующія части зданій могутъ быть употреблены въ видѣ основанія или подпоры новыхъ сооруженій, только если онѣ соотвѣтствуютъ новому строительному уставу или будутъ соотвѣтственно передѣланы.

Напротивъ, къ существующимъ уже сооруженіямъ правила настоящаго устава примѣняются настолько, насколько онъ этого категорически требуетъ, или насколько это представляется неизбѣжнымъ и неотложнымъ въ виду вѣскихъ требованій общественной безопасности и здоровья.

§ 5. Органы строительной полиціи.

Строительная полиція находится въ вѣдѣніи окружнаго начальника (Bezirksamt) при содѣйствіи ему мѣстной строительной комиссіи.

Мѣстная строительная комиссія (Ortsbaucommission) состоитъ изъ назначеннаго для этого должностного лица округа, въ качествѣ предсѣдателя, трехъ свѣдущихъ лицъ въ качествѣ мѣстныхъ строительныхъ контролеровъ и трехъ членовъ городского совѣта.

Мѣстная строительная комиссія обязана:

1) разсматривать просьбы о разрѣшеніи построекъ и явки о постройкахъ и высказываться о возникающихъ затрудненіяхъ;

2) тщательно слѣдить за тѣмъ, чтобы никакая постройка не была начата раньше полученія на нее надлежащаго разрѣшенія и раньше надлежащаго утвержденія пролетовъ (Bauflucht), и никакая постройка, разрѣшаемая въ явочномъ порядкѣ, не была начата раньше явки о ней: свое заключеніе о просьбахъ разрѣшенія и явкахъ построекъ мѣстная строительная комиссія даетъ по предварительномъ техническомъ обслѣдованіи и осмотрѣ проектовъ построекъ мѣстными строительными контролерами; имѣя въ своихъ рукахъ достаточныя средства для ввѣреннаго ей строительнаго надзора, комиссія въ особенности должна заботиться о томъ, чтобы мѣстные строительные контролеры регулярно посѣщали мѣста построекъ и вмѣстѣ съ тѣмъ производили обслѣдованіе строительныхъ работъ, равно какъ и употребляемыхъ при нихъ матеріаловъ, а также производили бы испытаніе лѣсовъ и подмостковъ въ отношеніи ихъ безопасности. Прочіе члены комиссіи также обязаны, если это понадобится въ отдѣльныхъ случаяхъ по особеннымъ причинамъ, предпринимать изслѣдованія на мѣстѣ.

§ 6. Полномочія строительныхъ органовъ.

А. Окружного начальника.

Окружному начальнику принадлежитъ:

1) выдача разрѣшеній на постройки, насколько таковыя требуются, позволеній на производство строительныхъ работъ, упоминаемыхъ въ § 9 отд. 6. 14 цифра 5, 22 отд. 1 государственнаго

строительнаго устава, а также допущеніе изъятій изъ правилъ, установленныхъ этимъ уставомъ, насколько это въ немъ предусмотрѣно;

2) примѣненіе принудительнаго устраненія того, что противорѣчитъ строительному уставу (§ 30 P. St. 9. B.);

3) изданіе необходимыхъ распоряженій въ дополненіе къ общимъ предписаніямъ строительнаго устава (§§ 3 и 12 госуд. строит. уст.);

4) утвержденіе пролета (Bauflucht) въ случаяхъ, упомянутыхъ въ п. 17 отд. 2 и п. 22, примѣненіе полицейскихъ мѣръ сообразно п. 9 и изданіе запрещенія по п. 10 мѣстнаго уличнаго закона отъ 6 іюля 1896 г.

B. Окружного совѣта.

(Госуд. строит. уставъ § 50).

Окружной совѣтъ рѣшаетъ обвиненія и протесты противъ дѣйствій строительной полиціи и распоряженій окружного начальника, равно также и тѣ случаи, которые этотъ послѣдній передаетъ ему въ виду важности дѣла или предусматривая противорѣчія со стороны заинтересованныхъ лицъ.

Срокъ разрѣшенія обвиненій и протестовъ опредѣляется въ 14 дней, считая со дня вызвавшаго ихъ распоряженія окружного начальника.

Далѣе окружной совѣтъ уполномочивается давать снисхожденіе въ отношеніи пріостановки предписаннаго сноса сооруженій общественныхъ путей сообщенія (§ 31 отд. 4 уличнаго закона отъ 14 іюня 1884 г.) и желѣзныхъ дорогъ (п. 27 отд. 1 мѣстнаго уличнаго закона отъ 6 іюля 1896 г.), въ послѣднемъ случаѣ по предварительномъ соглашеніи съ подлежащимъ желѣзнодорожнымъ управленіемъ, которому предоставляется право обращаться къ министерству внутреннихъ дѣлъ.

§ 7. Производство построекъ, требующихъ разрѣшенія и въ явочномъ порядкѣ.

I. Независимо отъ случаевъ, въ которыхъ спеціальныя предписанія закона требуютъ для производства построекъ особеннаго разрѣшенія, разрѣшеніе строительной полиціи требуется (§ 51 госуд. строит. уст.):

1) для постройки (постройки вновь, пристройки и перестройки) жилыхъ домовъ и другихъ зданій съ отопленіемъ, фабрикъ и заводовъ;

2) для зданій, предназначаемыхъ для большихъ скопленій людей,

и для такихъ зданій безъ отопленія, длина или ширина которыхъ достигаетъ 24 метровъ и болѣе;

3) для сооруженія новыхъ этажей съ измѣненіемъ первоначальнаго плана или неполнаго этажа (Kniеestock) въ перечисленныхъ выше зданіяхъ.

II. Для производства отдѣльныхъ капитальныхъ измѣненій или капитальныхъ ремонтовъ въ существующихъ строеніяхъ тѣхъ категорій, которыя упомянуты въ п. I, въ особенности:

1) при сооруженіи вновь, добавленіи или замѣнѣ оградъ, опорныхъ стѣнъ (Tragmauer), опорныхъ балокъ (Tragbalken), проходовъ или сводовъ;

2) при возведеніи вновь одного или многихъ этажей или неполнаго этажа, насколько первоначальный планъ остается неизмѣненнымъ;

3) при сооруженіи новыхъ или перемѣнѣ существующихъ стропилъ (Dachstuhe);

4) при возобновленіи или подведеніи (Unterfangen) фундамента;

5) при измѣненіи длины или ширины зданія, выходящаго на улицу или площадь и не подходящаго подъ I; 3 настоящаго параграфа;

6) при измѣненіи фасадовъ, выходящихъ на улицы и площади;

7) при пристройкѣ балконовъ, фонарей (Altanen), вышекъ, ходовъ и галлерей;

8) при сооруженіи фабричныхъ, пекарныхъ и тому подобныхъ печей, при устройствѣ новыхъ, или перемѣщеніи или измѣненіи существующихъ топочныхъ приспособленій (Feuerstatten), за исключеніемъ тѣхъ случаевъ, гдѣ рѣчь идетъ о добавленіи топокъ и очаговъ для домашняго употребленія къ существующимъ печамъ;

9) при сооруженіи неотапливаемыхъ зданій и другихъ построекъ (ср. § 1), которыя не подходятъ подъ опредѣленія I, 1 и 2 этого параграфа, какъ, напр., конюшни, сараи, всякіе навѣсы, дворовые и садовые заборы, ограды на улицахъ, дорогахъ и площадяхъ;

10) при передѣлкѣ въ жилыя такихъ помѣщеній, которыми до сихъ поръ не пользовались для постояннаго пребыванія въ нихъ людей;

11) при сооруженіи, перемѣщеніи, передѣлкѣ и сносѣ отхожихъ мѣстъ, выгребныхъ, помойныхъ и тому подобныхъ ямъ, помѣщеній для удобренія (Dungerstatten), погребовъ, колодцевъ и колодезныхъ шахтъ (относительно домовыхъ сточныхъ трубъ ср. уставъ городскихъ домовыхъ стоковъ), подземныхъ путей, каналовъ, приводящихъ и отводящихъ воду и другія жидкости, съ относящимися къ нимъ службами;

12) при сломкѣ строеній или внѣшнихъ частей ихъ, насколько для всего перечисленнаго не установлено согласно п. I настоящаго параграфа особыхъ разрѣшеній или предварительнаго согласія строительной полиціи, домовладѣлецъ обязанъ не позднѣе какъ за 14 дней до начала работъ сдѣлать письменное заявленіе управленію строительной полиціи (окружному начальнику).

Предварительное разрѣшеніе или письменное заявленіе требуется также и въ томъ случаѣ, если строительная работа производится не по собственному почину владѣльцевъ.

§ 8. Особый явочный порядокъ при сооруженіи и ремонтѣ печей.

При сооруженіи новыхъ печей, равно какъ при ремонтѣ или частичномъ возобновленіи печей подъ крышей, т. е., считая снизу отъ поверхности крыши, независимо отъ обязанностей, вытекающихъ изъ § 7 настоящаго устава, объ окончаніи постройки, но до чистки (Verputzung), управленію строительной полиціи, т. е. окружному начальнику, подается особое заявленіе, съ требованіемъ трубочиста для производства установленнаго осмотра (ср. §§ 40 и 55 b госуд. стр. уст.).

§ 9. Подача прошеній о разрѣшеніи и явкѣ.

Для полученія разрѣшенія строительной полиціи (§ 7, I) домовладѣлецъ подаетъ окружному начальнику письменное прошеніе въ двухъ экземплярахъ, къ которому прилагаются планы, опредѣленные въ § 11 настоящаго устава.

То же самое полагается при разрѣшеніяхъ въ явочномъ порядкѣ (§ 7, II).

При постройкѣ фабрикъ и заведеній, которыя по § 16 ремесленнаго устава открываются въ разрѣшительномъ порядкѣ, а также заведеній, которыя требуютъ, кромѣ разрѣшенія строительной полиціи, разрѣшенія водяной, для ускоренія просмотра плановъ и описаній, таковыя подаются въ трехъ экземплярахъ.

§ 10. Отвѣтственный завѣдывающій постройкой. Перемѣна владѣльца или завѣдывающаго постройкой по полученіи права на постройку въ разрѣшительномъ или явочномъ порядкѣ.

Въ прошеніи о разрѣшеніи и въ явкѣ владѣлецъ постройки долженъ назвать лицо, которое принимаетъ на себя отвѣтственность по завѣдыванію постройкой до полученія свидѣтельства на пользованіе

или вступленія въ пользованіе постройкою. Руководитель (завѣдывающій) постройкою долженъ подтвердить пріемъ на себя отвѣтственности своей подписью на проектѣ строительныхъ работъ или какимъ-нибудь другимъ письменнымъ путемъ.

Если владѣльцами постройки являются нѣсколько физическихъ лицъ, то при подачѣ окружному начальнику просьбы о разрѣшеніи или при явкѣ постройки слѣдуетъ указать изъ числа этихъ лицъ то, которое будетъ уполномочено являться представителемъ остальныхъ совладѣльцевъ и отвѣтственнымъ лицомъ передъ строительно-полицейскими властями Къ этому владѣльцу постройки въ такомъ случаѣ будутъ направляемы необходимыя требованія, указанія и т. п.

Если просьбы о разрѣшеніи постройки или явки построекъ подаются присутственными мѣстами, общинами, учрежденіями, корпораціями, промышленными обществами, фирмами и т. п., то въ нихъ также должно быть указано окружному начальнику въ качествѣ владѣльца постройки одно опредѣленное физическое лицо, resp. завѣдывающій постройкою

Окружное начальство имѣетъ право отводить отъ руководительства постройками лицъ, которыя при прежнихъ строительныхъ работахъ оказались ненадежными или руководительство работами которыхъ дало поводъ къ серьезнымъ затрудненіямъ.

Если владѣлецъ постройки или завѣдывающій работами мѣняется, то по меньшей мѣрѣ въ теченіе трехъ дней объ этомъ должно быть письменно извѣщено управленіе строительной полиціи. Въ то же время замѣнившее ихъ лицо должно подтвердить, что ему извѣстно объ этомъ опредѣленіи.

Обязанность подавать явки лежитъ на владѣльцѣ постройки и при смѣнѣ его на вновь вступившемъ во владѣніе лицѣ.

Вновь вступившее во владѣніе постройкой лицо тотчасъ же должно убѣдиться въ томъ, соотвѣтствуютъ ли произведенныя работы полученному разрѣшенію, планамъ и предписаніямъ строительной полиціи. Найденныя имъ отклоненія и упущенія противъ строительно-полицейскихъ предписаній, подъ страхомъ собственной отвѣтственности за нихъ, должны быть немедленно указаны строительно-полицейской власти, resp. окружному начальству.

Эти же правила соотвѣтственнымъ образомъ выполняются при работахъ по сломкѣ строеній. Для сломки можетъ быть назначенъ особый руководитель работъ, который также долженъ обладать для этого компетенціей. Если особаго руководителя не назначено, то отвѣтственнымъ лицомъ является завѣдывающій самой постройкой (новой или перестройкой).

§ 11. Формы строительныхъ проектовъ.

А. Родъ и число представляемыхъ плановъ.

I. Къ просьбамъ о разрѣшеніи построекъ и къ явкамъ построекъ должны быть приложены въ двухъ или трехъ экземплярахъ слѣдующіе планы:

1) разсмотрѣнный и завѣренный городскимъ Tiefbauamt'омъ или окружнымъ геометромъ по распоряженію строительно-полицейской власти плоскостной планъ (Lageplan), ясно представляющій мѣсто постройки съ находящимися на немъ строеніями, литеры и кадастровые номера ихъ, равно какъ прилегающія строенія и земельные участки съ обозначеніемъ границъ владѣнія и фамилій владѣльцевъ, находящіеся на мѣстѣ постройки каналы, водотоки, колодезныя шахты, ямы и тому подобныя службы, далѣе пролегающіе по границѣ улицы и пути съ обозначеніемъ ширины проѣзда и пѣшехода, равно какъ существующихъ или предположенныхъ пролетовъ, высоту надъ уровнемъ моря мѣста постройки, приведенную къ нормальному нулю (горизонтъ городской нивеллировки) и въ данномъ случаѣ положеніе его по отношенію къ заливаемой мѣстности, resp. къ руслу рѣки и къ ограждающей отъ половодья дамбѣ и, наконецъ, предполагаемую постройку включительно съ колодцемъ, ямами и т. п. службами,

2) чертежъ подвальнаго этажа съ обозначеніемъ общихъ стѣнъ, если таковыя имѣются, раздѣленіе которыхъ отмѣчается пограничными линіями;

3) чертежи всѣхъ этажей, съ обозначеніемъ въ каждомъ направленія и толщины балокъ, съ отмѣткою о назначеніи каждаго помѣщенія и съ обозначеніемъ приспособленій для отопленія;

4) необходимые рисунки разрѣзовъ, изъ коихъ одинъ долженъ проходить черезъ лѣстничную клѣтку;

5) изображеніе всѣхъ фасадовъ, съ указаніемъ уличнаго фасада.

II. Необычныя постройки, равно какъ сооруженія изъ желѣза, слѣдуетъ сопровождать спеціальными детальными рисунками и полнымъ объясненіемъ, подкрѣпляя оные статическими вычисленіями. Кромѣ того, если это представится необходимымъ для провѣрки и обсужденія плана постройки, могутъ быть потребованы еще и дальнѣйшіе чертежи, письменныя объясненія, вычисленія прочности и т. д.

При перестройкахъ строительные чертежи должны ясно изображать существующее и предположенное строеніе, для отличія раскрашенное разными красками. Новыя сооруженія обозначаются красной, существующія уже постройки, насколько онѣ не подвергнуться ни-

какимъ измѣненіямъ,—черной, подлежащія же сносу—желтой красками.

Наконецъ, при прошеніи о разрѣшеніи постройки должно быть приложено указаніе объ устройствѣ водостоковъ въ строящемся вновь или перестраиваемомъ зданіи, въ случаѣ нужды—съ ссылкой на нивеллировку (ср. § 99 настоящаго устава).

B. Форма и качество плановъ.

Плоскостной планъ съ обозначеніемъ странъ свѣта изготовляется въ масштабѣ 1:500 или 250, строительный чертежъ въ масштабѣ не менѣе 1:100, детальные планы въ требуемомъ обстоятельствами болѣе крупномъ масштабѣ. Масштабъ наносится на всѣхъ планахъ и рисункахъ; на планѣ отмѣчаются главнѣйшія измѣренія зданія.

Плоскостной планъ долженъ быть достаточно распространенъ для того, чтобы отношеніе соотвѣтствующаго земельнаго участка къ сосѣднимъ улицамъ было ясно видно.

Для плановъ употребляется прочный матеріалъ.

Планы, изготовленные по способу Blaulichtpausverfahren или нестойкими выцвѣтающими красками и гектографированные, не допускаются.

На оригиналахъ и дубликатахъ плановъ выставляется дата и ихъ подписываетъ какъ владѣлецъ постройки, такъ и лицо, изготовлявшее планъ; оба они являются отвѣтственными за правильность и точность копій плановъ.

Планы изготовляются въ форматѣ, приспособленномъ для приложенія ихъ къ актамъ, т. е. въ 33 сантим. въ длину и 21 сантим. въ ширину. Оригиналы и дубликаты должны быть на разныхъ листахъ, снабжаются особыми обложками и сшиваются.

Jeder Umschlag ist mit dem im Vorlagegesuch enthaltenden Betreff zu ueberschreiben.

На одномъ экземплярѣ на правомъ верхнемъ уголкѣ надписывается: «владѣлецъ постройки», на другомъ: «мѣстная строительная комиссія».

Если въ отдѣльныхъ случаяхъ при обширныхъ сооруженіяхъ планы не могутъ быть изготовлены описаннымъ образомъ, то по крайней мѣрѣ они должны быть сложены такъ, чтобы ихъ можно было прилагать къ актамъ.

При просьбахъ о разрѣшеніи постройки, касающихся новаго сооруженія или перестройки фабрикъ и заводовъ, просьба должна заключать въ себѣ ссылки, предписанныя въ § 141 баденскаго Vollzugsverordnung, на германскій ремесленный уставъ.

При просьбахъ о разрѣшеніи постройки, касающихся ремесленныхъ заведеній, для открытія коихъ требуется предварительное разрѣшеніе, resp. съ постановкой парового котла (ср. §§ 16 и 24 ремесленнаго устава), слѣдуетъ соблюдать предписанія, изложенныя въ § 10 и слѣд. V. V. 0. къ ремесленному уставу V. 0 министерства внутреннихъ дѣлъ отъ 24 окт. 1891 г. касательно испытанія паровыхъ котловъ; при постройкахъ, требующихъ разрѣшенія водяной полиціи, слѣдуетъ соблюдать правила V. V. 0. отъ 8 декабря 1899 г. къ водяному закону.

§ 12. Разрѣшеніе просьбъ о постройкахъ. Процедура при явочномъ порядкѣ.

Въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ § 7, I настоящаго устава, дается письменное разрѣшеніе постройки.

Изготовленное разрѣшеніе постройки съ приложеннымъ къ нему экземпляромъ плановъ, на каждомъ отдѣльномъ листѣ которыхъ ставится штемпель великогерцогскаго окружного управленія, выдается подъ росписку владѣльца постройки.

Въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ § 7, II, управленіе округа выдаетъ по требованію владѣльца постройки, подавшаго о ней явку, удостовѣреніе, съ точнымъ обозначеніемъ дня поступленія явки.

По заключеніи провѣрки явки, владѣльцу постройки выдается подъ его росписку письменное разрѣшеніе.

Если предписанная закономъ явка не была сдѣлана, то начатая постройка можетъ продолжаться, resp. оставаться въ прежнемъ видѣ, лишь съ особаго дозволенія окружного начальства (§ 55 и сл. госуд. строит. уст.).

Относительно пріема заявленій со стороны сосѣдей и заинтересованныхъ лицъ, а также возможныхъ протестовъ, слѣдуетъ руководствоваться § 55 о госуд. строит. уст.

§ 13. Значеніе и дѣйствіе разрѣшенія постройки.

Разсмотрѣніе какъ строительнаго предпріятія и относящихся къ нему плановъ и чертежей, такъ и начатыхъ и произведенныхъ построекъ, не снимаетъ и не уменьшаетъ отвѣтственности, лежащей на владѣльцѣ постройки, завѣдывающемъ ею, выполняющихъ ее техникахъ и строителяхъ (Bauhandwerkern), въ отношеніи какъ соблюденія ими соотвѣтствующихъ полицейскихъ предписаній, такъ и безопасности сооруженія (§ 55 d госуд. стр. уст.).

Разрѣшеніе постройки не нарушаетъ частнаго права третьихъ лицъ (§ 55 e госуд. стр. уст.).

Разрѣшеніе строительнаго предпріятія предполагаетъ, что данное сооруженіе во всемъ проектированномъ объемѣ будетъ осуществлено въ теченіе одного строительнаго періода.

Если же таковое должно быть выполняемо по частямъ или въ различные сроки съ перерывами, то объ этомъ должно быть особо заявлено въ прошеніи и на это должно быть испрошено особое дозволеніе.

Разрѣшеніе постройки, выданное на основаніи невѣрныхъ чертежей или невѣрныхъ данныхъ, можетъ быть во всякое время взято обратно, причемъ выполненіе соотвѣтствующихъ построекъ воспрещается, а произведенныя уже противныя правиламъ постройки могутъ быть снесены черезъ полицію. (Ср. § 30 P. St. 9. B.).

Если право на постройку, согласно разрѣшенію, въ теченіе года не осуществляется, то разрѣшеніе теряетъ свою силу (§ 55 f госуд. стр. уст.).

Если въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ § 7, II настоящаго устава, производство работъ, разрѣшенныхъ въ явочномъ порядкѣ, не начинается въ теченіе года со дня явки, то владѣлецъ постройки долженъ возобновить явку не позднѣе, какъ за 14 дней до начала работъ (§ 55 f госуд. стр. уст.).

§ 14. Измѣненіе строительнаго плана во время стройки.

При намѣреніи сдѣлать отступленія отъ плановъ, утвержденныхъ строительной полиціей въ разрѣшительномъ или въ явочномъ порядкѣ, во время самой стройки, владѣлецъ постройки обязанъ испросить на это разрѣшеніе, а въ случаяхъ явочнаго порядка—сдѣлать явку, и для этой цѣли своевременно, смотря по положенію вещей, составить или новые планы или добавочные рисунки, вполнѣ представляющіе предположенныя измѣненія. Въ подобныхъ случаяхъ предписанія предъидущаго параграфа сохраняютъ свою силу.

§ 15. Начало постройки и объявленіе оной.

До полученія разрѣшенія на постройку (§ 12 настоящаго устава) или удостовѣренія о поступленіи явки (§ 7, II и § 12 настоящаго устава) производство работъ по постройкѣ или по сломкѣ не можетъ быть начато.

Во всѣхъ случаяхъ владѣлецъ постройки или, при его отсутствіи,

отвѣтственный завѣдывающій должны своевременно заявить окружному начальству письменно о фактическомъ началѣ работъ (§ 53 госуд. стр. уст. и § 55 с, отд. 2, V. V. 0.). При сооруженіяхъ на общественныхъ мѣстахъ (§ 38 наст. уст.) вмѣстѣ съ тѣмъ должно указать линіи пролета и высоту улицы (задній край пѣшехода).

§ 16. Общія правила ревизіи построекъ.

(§ 54 и 55 а, отд. 4 госуд. стр. уст.).

Всѣ производящіяся работы подлежатъ, въ отношеніи соотвѣтствія ихъ съ планами и правилами, надзору и изслѣдованію мѣстныхъ строительныхъ контролеровъ на основаніи плановъ и условій постройки.

Строительныя ревизіи происходятъ:

а) при постройкахъ, требующихъ разрѣшенія (§ 7, I настоящаго устава):

первая ревизія—какъ только постройка доведена до цоколя;

вторая—по окончаніи постройки въ неотдѣланномъ видѣ, до начала внутренней и наружной отдѣлки (осмотръ построекъ вчернѣ). Постройка считается оконченной вчернѣ, когда она подведена подъ крышу, а печныя трубы выведены выше крыши, всѣ своды и настилки балокъ закончены и всѣ капитальныя стѣны (Scheidewände) возведены;

третья ревизія—по окончаніи всего сооруженія, но до начала пользованія имъ.

Предоставляется производить помимо этого и лишнія внезанныя ревизіи. При постройкѣ зданій болѣе чѣмъ въ 2 этажа во всякомъ случаѣ въ промежутомъ времени между первой и второй ревизіями должна быть сдѣлана одна внезапная;

b) при постройкахъ, разрѣшаемыхъ въ явочномъ порядкѣ (§ 7, II настоящаго устава):

первая ревизія производится по окончаніи постройки вчернѣ, при сломкѣ же—во время валки частей строенія;

вторая—по окончательномъ возведеніи постройки, но до начала пользованія отдѣльными ея частями.

Предложенія произвести ревизіи, установленныя подъ лит. а и b, происходятъ со стороны владѣльца постройки, а при его отсутствіи—руководителя работами путемъ письменнаго заявленія *мѣстной строительной комиссіи* или подлежащему мѣстному строительному контролеру.

При послѣдующемъ за этимъ осмотрѣ, который производится по возможности въ скоромъ времени и во всякомъ случаѣ въ теченіе

8 дней, контролирующему должностному лицу должны быть сдѣланы въ необходимой мѣрѣ доступными и видимыми всѣ части строенія. При этомъ владѣльцемъ постройки или руководителемъ работъ должны быть предъявлены разрѣшеніе окружного начальства на постройку и всѣ относящіеся къ ней строительные чертежи. Время осмотра постройки вчернѣ, равно какъ и время вышеупомянутыхъ ревизій, должно быть сообщено руководителю работъ, если эти осмотры происходятъ съ цѣлью разъясненія обстоятельствъ, обнаруженныхъ при ревизіяхъ, предпринятыхъ безъ участія руководителя работъ. При обычной ревизіи постройки вчернѣ долженъ присутствовать владѣлецъ или руководитель постройки.

Контролирующее должностное лицо о всемъ найденномъ имъ тотчасъ же доводитъ до свѣдѣнія владѣльца или руководителя работъ. Если обнаружены обстоятельства, которыя не могутъ быть тотчасъ же исправлены, то дальнѣйшія распоряженія отдаются, по докладѣ строительнаго контролера, окружнымъ начальствомъ.

Контролирующее должностное лицо опредѣляетъ, съ оговоркой, что окончательное рѣшеніе принадлежитъ окружному начальству (vorbehaltlich der Entscheidung des Bezirkamts), можетъ ли и въ какой мѣрѣ можетъ быть продолжена начатая постройка до устраненія обнаруженныхъ имъ обстоятельствъ.

§ 17. Особыя строительныя ревизіи (ревизіи отдѣльныхъ частей строеній).

При каждомъ новомъ сооруженіи выгребныхъ ямъ, навозныхъ ямъ и другихъ сборныхъ ямъ (Sammelgruben) для сохраненія зловонныхъ веществъ или нечистотъ, до окончательной ихъ отдѣлки должна быть произведена ревизія.

Точно также особая ревизія требуется для всѣхъ вновь сооружаемыхъ помѣщеній, предназначаемыхъ не для временнаго только пребыванія людей, до окончательной отдѣлки таковыхъ помѣщеній.

Приглашеніе произвести таковую ревизію (п. 1 и 2) посылается своевременно владѣльцемъ или руководителемъ постройки мѣстной строительной комиссіи или подлежащему мѣстному строительному контролеру письменно, послѣ чего ревизія производится по возможности въ скоромъ времени и во всякомъ случаѣ въ теченіе 8 дней.

§ 18. Ревизія пролета и высоты улицъ.

При сооруженіи строеній, прилегающихъ къ мѣстамъ, открытымъ для публики, и при передѣлкахъ строеній, при которыхъ существенно

измѣняется прочность стѣнъ строеній, примыкающихъ къ пролету или проходящихъ сзади него въ параллельномъ къ нему направленіи, до производства мѣстнымъ строительнымъ контролеромъ ревизіи постройки, доведенной до цоколя, должно быть произведено изслѣдованіе отношеній уличнаго пролета черезъ посредство городского Tiefbauamt.

Съ этой цѣлью владѣлецъ или руководитель работъ увѣдомляетъ указанное городское присутственное мѣсто, кромѣ заявленія, посылаемаго въ силу § 16 наст. усл. мѣстному строительному контролеру, и притомъ тотчасъ же по возведеніи перваго слоя цоколя. Дальнѣйшая кладка стѣнъ, до ревизіи пролета и высоты улицы, что должно имѣть мѣсто не позднѣе какъ черезъ три дня по полученіи означеннаго увѣдомленія, воспрещается. Осматривающее должностное лицо городского Tiefbauamtes обращаетъ вниманіе владѣльца или руководителя постройки на замѣченныя имъ упущенія. Если таковыхъ не обнаружено, то о состоявшейся ревизіи должно быть засвидѣтельствовано окружному начальству.

§ 19. Разрѣшеніе пользованія новыми строеніями и перестройками.

Вновь построенными жилыми домами не разрѣшается пользоваться, пока они въ достаточной мѣрѣ не просохнутъ.

Для обезпеченія достаточной просушки стѣнъ, между окончаніемъ постройки вчернѣ и отдѣлкой ея, полагаются слѣдующія паузы:

при постройкахъ, воздвигаемыхъ въ промежутокъ времени съ 1 апрѣля по 1 октября—1 мѣсяцъ;

при постройкахъ, воздвигаемыхъ въ промежутокъ времени отъ 1 октября по 1 апрѣля—2 мѣсяца.

Въ отдѣльныхъ случаяхъ строительной полиціи предоставляется какъ увеличивать, такъ и уменьшать эти сроки.

Для жилищъ, при обычной окончательной ревизіи которыхъ они еще не признаны годными для пользованія, срокъ пользованія ими опредѣляется въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ строительной полиціей.

Жилища, пользованіе коими началось вопреки этимъ правиламъ, немедленно должны быть снова очищены по распоряженію строительной полиціи.

Разрѣшеніе пользованія выдается окружнымъ начальствомъ письменно.

§ 20. Пошлины.

За разсмотрѣніе строительнаго проекта и надзоръ за производствомъ работъ взыскивается пошлина въ пользу городской кассы по

особому, установленному для этого тарифу. Размѣръ этой пошлины объявляется владѣльцу постройки при выдачѣ разрѣшенія на постройку. Протесты противъ начисленныхъ пошлинъ подаются владѣльцами построекъ окружному начальству въ теченіе 14 дней со дня выдачи ему разрѣшенія на постройку.

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Правила производства строительныхъ работъ и мѣры общественной безопасности во время постройки.

§ 21. Время постройки.

Части строеній, которымъ по самому ихъ конструктивному назначенію предъявляются болѣе высокія требованія въ отношеніи давленія или толчковъ, какъ напр. опорныя стѣны, колонны, своды, пояса, поддерживающіе стѣны, запрещается класть, какъ только температура опускается ниже точки замерзанія. Съ наступленіемъ такой температуры вообще должна быть прекращена всякая кладка изъ бутоваго камня, тогда какъ работы изъ кирпича могутъ быть продолжены до паденія температуры до 20° R. ниже нуля, если только работа не относится къ частямъ строеній, упомянутымъ въ первомъ предложеніи этого пункта.

При морозѣ запрещается кладка какихъ-либо стѣнъ на воздухѣ.

Свѣжая кладка на открытомъ мѣстѣ должна быть защищена отъ мороза и прикрыта.

Воспрещается кладка изъ промерзшаго матеріала.

Если въ отдѣльныхъ случаяхъ продолженіе или производство кладки является необходимымъ, то окружному начальству предоставляется разрѣшить работы при искусственномъ согрѣваніи (ср. § 330 R. St. 9. B).

§ 22. Характеръ и способъ производства постройки.

Всѣ работы при возведеніи всякаго рода построекъ, особенно на лѣсахъ,—ср. полицейскія предписанія, касающіяся предохраненія рабочихъ отъ поврежденій при возведеніи строеній,—и на другихъ временныхъ строительныхъ приспособленіяхъ, должны производиться на прочныхъ и безопасныхъ сооруженіяхъ и соотвѣтствовать правиламъ охраненія жизни и здоровья работающихъ, согласно существующимъ предписаніямъ и особымъ по сему предмету распоряженіямъ строительной полиціи.

При всякихъ строительныхъ работахъ, до сломки строеній включительно, владѣлецъ постройки, завѣдывающій работами и работающіе должны по возможности избѣгать какимъ-либо способомъ препятствовать свободному проходу публики, особенно нарушать движеніе по улицамъ, равно какъ причинять какой-либо ущербъ и затрудненіе публикѣ и сосѣднимъ участкамъ земли.

§ 23. Строительный матеріалъ.

Руководители работъ и работающіе, даже по требованію владѣльца работъ, не должны примѣнять негодныхъ строительныхъ матеріаловъ, въ противномъ случаѣ руководители работъ и работающіе за неудовлетворительную работу могутъ быть привлечены къ отвѣтственности вмѣстѣ съ владѣльцемъ по существующему положенію о наказаніяхъ. Всякая строительная работа должна быть выполнена изъ матеріаловъ лишь такого качества, которое необходимо соотвѣтственно назначенію строющагося зданія въ смыслѣ его стойкости, прочности и безопасности отъ огня. При бутовой кладкѣ запрещается употреблять недостаточно зрѣлый и видимо плохой камень. Камни слѣдуетъ класть въ ихъ натуральномъ положеніи. Во всѣхъ тѣхъ частяхъ строеній, отъ которыхъ требуется особая стойкость и прочность, для кладки могутъ быть употребляемы лишь камни и хорошо обожженный кирпичъ. Въ тѣхъ случаяхъ, гдѣ предписывается кладка опредѣленной толщины, форматомъ кирпича считается нормальный форматъ въ 25 сантим. въ длину, 6,5 въ толщину и 12 въ ширину. Для кладки наружныхъ стѣнъ воспрещается употреблять матеріалъ, подвергающійся вывѣтриванію.

Въ качествѣ связующаго матеріала при кладкѣ и отдѣлкѣ разрѣшается употреблять лишь матеріалъ изъ такихъ смѣсей, которыя даютъ прочно связующій, отвердѣвающій на подобіе камня, выдерживающій погоду цементъ, замазку и въ особенности должно употреблять для приготовленія замазки лишь по возможности чистый песокъ изъ отборныхъ твердыхъ зеренъ, средней величины, безъ примѣси землистыхъ частей и т. п. Запрещается употреблять гипсъ въ качествѣ связующаго матеріала для укрѣпленія перилъ или другихъ частей строенія въ внѣшнихъ стѣнахъ зданій.

Клеевая замазка запрещается при кладкѣ наружныхъ стѣнъ (Umfassungsmauer).

Въ остальномъ выборъ матеріала предоставляется усмотрѣнію владѣльца постройки.

Въ отношеніи допустимыхъ требованій отъ строительнаго мате-

ріала остаются въ силѣ опредѣленія, отпечатанныя въ приложеніи II, касательно удѣльнаго вѣса, грузоподъемности (Belastung) и требованій отъ строительнаго матеріала и частей строеній

§ 24 Выемки (Ausgrabung).

При выемкахъ подъ устройство строительныхъ ямъ и фундамента, такъ же, какъ и при всякихъ земельныхъ выемкахъ, должны быть приняты предосторожности противъ обваловъ и поврежденій сосѣднихъ строеній.

Въ почвѣ рыхлой и образовавшейся путемъ насыпи слѣдуетъ или произвести достаточные Abspriessungen, или заложить соотвѣтственные качеству почвы Boschungen. То же самое относится ко всякимъ выемкамъ, глубиной свыше 3 метровъ, производятся ли онѣ въ насыпной, или натуральной (gewachsenen) почвѣ.

Новые фундаменты, равно какъ въ особенности необходимыя для него земляныя выемки, рядомъ съ существующими строеніями должны производиться по частямъ, если фундаментъ сосѣдняго строенія заложенъ менѣе глубоко, нежели фундаментъ вновь строющагося.

Подкапываньe старыхъ стѣнъ должно также происходить по частямъ.

§ 25. Копанье колодезныхъ шахтъ и т. п.

Вертикальныя шахты съ квадратнымъ сѣченіемъ во всѣхъ случаяхъ должны быть выложены. Круглыя шахты въ песчаной почвѣ или въ галькахъ не должно углублять безъ обкладки глубже 1,50 метр., канализаціонныя ямы глубже 1 метра. Въ горизонтальныхъ траншеяхъ, послѣ окончанія кладки или по укладкѣ трубъ и т. п., разрѣшается вынимать каждый разъ лишь одну настилку деревянныхъ поддержекъ и при томъ не раньше, какъ послѣ того, какъ кладка или труба будетъ забита до нижняго края (bis an die Unterkante fest hintergefüllt ist)

Если при очень рыхлой почвѣ удаленіе деревянныхъ поддержекъ представляется опаснымъ, то обкладка на уровнѣ этого слоя почвы не должна быть удаляема, но ее закапываютъ въ траншеѣ.

Въ пластахъ наполненіе землей одного отрѣзка до ближайшей горизонтальной рамы должно производить раньше, нежели будетъ удалена вертикальная обкладка. Во всякомъ случаѣ засыпаемая земля должна быть крѣпко утрамбована.

§ 26. Обнесеніе построекъ заборами.

При выемкахъ, сломкѣ строеній или болѣе обширныхъ частей ихъ, при новыхъ постройкахъ и значительныхъ передѣлкахъ, поскольку эти работы происходятъ близъ мѣстъ общественнаго движенія такимъ образомъ, что часть этихъ послѣднихъ временно занимается работами, мѣсто работъ должно быть обнесено заборомъ.

Заборы эти должны быть не ниже 2 метровъ, должны быть сдѣланы прочно и изъ хорошаго матеріала и всегда должны поддерживаться въ надлежащемъ состояніи безъ пропусковъ. Кнаружи изъ нихъ не должны торчать ни куски дерева, ни гвозди, ни какіе-либо другіе предметы Точно также въ нихъ не допускается дверей, отворяющихся кнаружи; части, предназначенныя для съема, должны быть обращены внутрь мѣста постройки, обнесеннаго заборомъ. Эти съемныя части забора могутъ быть удаляемы лишь на время съ цѣлью дать возможность внести болѣе крупный строительный матеріалъ, какъ, напр., бревна, балки. Тотчасъ затѣмъ, какъ эти матеріалы ввезены, съемная часть забора должна быть прилажена на свое мѣсто. Разгрузка и свалка строительныхъ матеріаловъ на улицѣ передъ заборомъ, которымъ обнесено мѣсто постройки, запрещается. Съ наступленія вечерней темноты и до разсвѣта заборы должны быть ярко освѣщены двумя фонарями, которые помѣщаются на обоихъ крайнихъ пунктахъ забора.

На сооруженіе забора должно быть испрошено разрѣшеніе у окружного начальства одновременно съ разрѣшеніемъ на самую постройку.

Относительно ширины пространства, огораживаемаго заборомъ, руководствуются слѣдующими правилами:

1) Въ окончательно открытыхъ для общественнаго пользованія улицахъ (§ 1, отд. 3 правилъ о пѣшеходахъ), при ширинѣ пѣшехода до 2 метровъ, ограда можетъ отнимать у пролета не свыше 2 метровъ. При пѣшеходѣ шириной свыше 2 метровъ ограда можетъ быть продвинута на 4 метра, но ни въ какомъ случаѣ не дальше края тротуара.

2) Въ тѣхъ улицахъ, по которымъ проходитъ городской рельсовый путь, ограда должна отстоять отъ ближайшаго къ ней рельса не менѣе какъ на 1,50 метр.

3) Въ неокончательно готовыхъ, не застроенныхъ и не открытыхъ для общественнаго пользованія, такъ же, какъ при болѣе обширныхъ постройкахъ, въ отдѣльныхъ случаяхъ можетъ быть испрошено у окружного начальства разрѣшеніе занять большее мѣсто подъ ограду, насколько это допускаетъ ширина улицъ.

Если постройка производится позади палисадника, то ограда выносится на уличный пролетъ, если глубина палисадника равняется 4 метр. или свыше. При меньшихъ палисадникахъ, нежели 4 метра, ограда относится на разстояніе 4 метр. отъ линіи пролета постройки.

Ограда ставится по полученіи на то разрѣшенія до начала работъ по постройкѣ, а тамъ, гдѣ пространство, открытое для общественнаго движенія, должно быть занято складомъ строительнаго матеріала, до подвоза этого послѣдняго.

Какъ только строеніе готово въ отдѣланномъ видѣ или если строительныя работы прерываются на продолжительное время, въ теченіе 8 дней по окончаніи или послѣ перерыва ихъ заборъ долженъ быть убранъ, а путь, мостовая и пѣшеходъ очищены и приведены въ соотвѣтствующій порядокъ. Исключеніе можетъ быть допущено при перерывѣ строительныхъ работъ въ томъ случаѣ, если, въ виду состоянія не вполнѣ готовой для движенія улицы, существованіе забора не представляетъ никакого препятствія для движенія. Окружное начальство, въ интересахъ уличнаго движенія, можетъ потребовать снести заборъ, какъ только оконченъ нижній этажъ зданія; въ такомъ случаѣ должны быть приняты предохранительныя мѣры, точнѣе изложенныя въ § 23.

Кромѣ того, за окружнымъ начальствомъ остается право по особеннымъ мотивамъ во всякое время потребовать, чтобы заборъ былъ снесенъ.

§ 27. Лѣса.

Лѣса при постройкѣ должны удовлетворять правиламъ мѣстной полиціи: «охраненіе рабочихъ отъ поврежденій при постройкахъ» (см. приложеніе I).

Кромѣ того, раньше чѣмъ будетъ приступлено къ работамъ, окружное начальство имѣетъ право потребовать подробныхъ свѣдѣній относительно качества лѣсовъ и затѣмъ въ дальнѣйшемъ въ отдѣльныхъ случаяхъ давать потребныя указанія.

Лѣса сносятся одновременно съ заборомъ (ср. § 26) и затѣмъ мѣсто, предназначенное для общественнаго движенія, снова приводится въ порядокъ.

Внутри постройки вплоть до верхняго этажа или чердака должны быть устроены безопасныя для ходьбы подмостки или временныя лѣстницы съ перилами, если постоянныя лѣстницы еще не окончены и не снабжены перилами.

§ 28. Предохранительныя крыши

Если для производства строительныхъ работъ въ мѣстахъ, предназначенныхъ для уличнаго движенія, лѣса ставятся такимъ образомъ, что пѣшеходъ остается открытымъ для прохода, или если въ разрѣшеніи на постройку устройство забора, во вниманіе къ условіямъ уличнаго движенія, запрещено, то на высотѣ не ниже 3 метр. отъ земли устраивается предохранительная крыша, не связанная съ нижней частью лѣсовъ, для защиты проходящихъ отъ паденія строительныхъ матеріаловъ, мусора и жидкостей. Для верхнихъ этажей строющагося зданія своевременно устраиваются подобныя же предохранительныя крыши. Онѣ должны выступать отъ крайнихъ стропилъ лѣсовъ не менѣе какъ на 60 сантим. и должны быть снабжены закрытыми перилами вышиною не ниже 60 сантим. и и покрыты двумя рядами крѣпкихъ досокъ съ наклономъ въ сторону постройки такимъ образомъ, чтобы верхній рядъ досокъ плотно прикрывалъ щели между досками нижняго ряда.

§ 29. Поддержаніе чистоты и свободнаго проѣзда на мѣстахъ уличнаго движенія по сосѣдству съ мѣстомъ работы

Во время производства строительныхъ работъ необходимо имѣть попеченіе о чистотѣ улицы, равно какъ о безпрепятственномъ стокѣ воды по уличнымъ каналамъ. Пространство передъ мѣстомъ постройки, отведенное для пѣшеходовъ, если таковое находится и за предѣлами тротуара (ср. § 26 наст. уст.), на разстояніи одного метра должно содержаться въ чистотѣ и въ надлежащемъ состояніи для безпрепятственнаго движенія; по распоряженію окружного начальства на этомъ мѣстѣ должны быть устраиваемы мостки и надъ ними предохранительная крыша, согласно § 28. Въ сухую погоду, во избѣжаніе пыли внутри и внѣ мѣста постройки, улицу должно поливать не менѣе трехъ разъ въ день. Должно имѣть также попеченіе о безпрепятственномъ проѣздѣ или проходѣ отъ мѣста, предназначеннаго для уличнаго движенія, къ мѣсту постройки.

При всѣхъ строительныхъ работахъ, особенно при сломкѣ строеній или ихъ частей, слѣдуетъ по возможности избѣгать образованія пыли.

Строительный мусоръ и матеріалъ запрещается выбрасывать на улицы и общественныя мѣста, но ихъ должно постоянно выносить или удалять иными способами, не причиняя этимъ никакихъ неудобствъ публикѣ и сосѣдямъ.

При небольшихъ постройкахъ внутри зданія, гдѣ не требуется сооруженія забора вокругъ мѣста работъ, въ видѣ исключенія, мусоръ и т. п. временно, но во всякомъ случаѣ не долѣе 24 часовъ, можетъ быть сложенъ возлѣ пѣшехода на проѣздѣ.

ОТДѢЛЪ ПЯТЫЙ *).

Предписанія относительно здоровья и чистоты.

§ 79. Общія опредѣленія.

Всякое зданіе, предназначенное для жительства людей, должно быть устроено такъ, чтобы въ немъ былъ прочно обезпеченъ *доступъ воздуха и свѣта*, необходимый въ интересахъ общественнаго здоровья.

Постоянное и временное пребываніе.

Помѣщенія для *постояннаго* пребыванія людей суть всѣ помѣщенія для жилья, спанья и работы, а слѣдовательно также кухни, хозяйственныя постройки и мастерскія, тогда какъ ванныя, отхожія мѣста, передніе, проходы, лѣстничныя клѣтки, столовыя, магазины, чуланы для дровъ, далѣе прачечныя считаются, какъ общее правило, помѣщеніями для *временнаго* пребыванія людей.

§ 80. Мѣсто постройки и матеріалъ засыпанія.

Для засыпанія мѣстъ подъ постройки запрещается употреблять мусоръ, песокъ, щебень и т. п., смѣшанные съ органическими отбросами и веществами, способными гнить или возбуждать процессы гніенія.

Мѣста, раньше отведенныя для свалки подобныхъ веществъ, въ случаѣ застройки ихъ, должны быть счищены, если только эти вещества не утратили уже своей способности гнить.

§ 81. Охраненіе строенія отъ сырости.

Каждое жилое строеніе должно имѣть подъ собой подвалъ. Если по особымъ основаніямъ допускается отступленіе отъ этого правила, то подъ поломъ нижняго этажа должна быть сдѣлана твердая настилка изъ бетона или кирпича съ асфальтовой облицовкой.

---

*) Спеціально архитектурные отдѣлы выпущены.

Въ этомъ случаѣ стѣны фундамента также должны быть охранены изолирующимъ слоемъ отъ восходящей сырости почвы.

Полъ во всѣхъ нижнихъ этажахъ, предназначенныхъ для постояннаго пребыванія людей, долженъ находиться на разстояніи не менѣе 10 сантиметровъ надъ уровнемъ почвы.

§ 82. О подвалахъ.

Всѣ помѣщенія, въ которыхъ полъ лежитъ ниже уровня поверхности окружающей почвы, считаются подвальными.

Въ зданіяхъ съ отопленіемъ подвалы должны быть со сводами или потолками изъ несгораемаго матеріала (камень, желѣзо, бетонъ).

Устройство подваловъ съ балками допускается лишь въ строеніяхъ неотапливаемыхъ, въ которыхъ не существуетъ складовъ никакихъ огнеопасныхъ или легковоспламеняющихся веществъ, при томъ условіи, чтобы подпорки подъ балками въ подвалѣ были сдѣланы изъ камня или желѣза.

Всѣ подвалы должны быть устроены по возможности свободными отъ проникания почвенной воды при вышинѣ внутри не менѣе 2 метровъ.

Въ строеніяхъ, воздвигаемыхъ въ непосредственномъ сосѣдствѣ дамбъ отъ высокой воды, полъ подвала не долженъ находиться ниже естественнаго уровня почвы.

Отступленія могутъ быть допускаемы властями строительной полиціи по соглашенію съ властями водяныхъ работъ, если по условіямъ расположенія или въ виду предполагаемаго способа сооруженія подвала это не представляется опаснымъ и если кромѣ того противъ просачиванія вверхъ почвенной сырости и почвенныхъ газовъ въ помѣщенія надъ подваломъ могутъ быть приняты достаточныя мѣры.

Во всякаго рода подвалахъ должно обезпечить возможность достаточнаго обмѣна воздуха.

Полъ въ подвалѣ долженъ быть изъ бетона, кирпича или другого прочнаго матеріала. Входы въ подвалы должны быть устроены и содержимы такъ, чтобы они не представляли никакой опасности для прохожихъ; особливо запрещаются подъемныя двери въ проходахъ и проѣздахъ.

Входы въ подвалы, расположенные на уровнѣ двора, должны быть ограждены желѣзной рѣшеткой съ перилами вышиной не менѣе 90 сантиметровъ.

§ 83. Жилища и рабочія помѣщенія, находящіяся ниже уровня улицы

Въ этажахъ, въ которыхъ полъ расположенъ ниже уровня улицы, жилыя и спальныя помѣщенія допускаются лишь въ видѣ исключенія, съ соблюденіемъ слѣдующихъ условій:

1. Подъ такими помѣщеніями долженъ быть подвалъ. Въ полномъ жиломъ помѣщеніи это требованіе относится ко всей площади его.

2. Снаружи той части наружныхъ стѣнъ, къ которой примыкаютъ подобныя помѣщенія, не должно быть подсыпки, но должно оставаться свободнымъ извѣстное пространство (area). Профиль его въ вертикальномъ направленіи къ стѣнѣ зданія долженъ быть ограниченъ цоколемъ, заходящимъ на 30 сантиметровъ ниже уровня пола въ нижнемъ этажѣ, при 3 метрахъ ширины и при откосѣ наружной грани подъ угломъ въ 45 градусовъ.

Если помѣщенія, въ которыхъ уровень пола лежитъ ниже улицы, предназначаются не для жилья или спанья, но для хозяйственныхъ или промышленныхъ цѣлей, требующихъ, однако, постояннаго пребыванія здѣсь людей (§ 79), то необходимо соблюденіе слѣдующихъ правилъ:

1. Полъ такихъ помѣщеній долженъ находиться надъ высшей точкой стоянія почвенныхъ водъ и долженъ быть снабженъ приспособленіями для отвода высокихъ водъ.

2. Полъ и наружныя стѣны должны быть вполнѣ обезпечены отъ почвенной сырости внизу и съ боковыхъ сторонъ (ср. § 81).

3. Потолокъ долженъ находиться не ниже 1,5 метра надъ уровнемъ смежной улицы, сада или двора, при высотѣ оконъ не менѣе 1,30 метра. Въ помѣщеніяхъ для складовъ и выставокъ подъ торговыми помѣщеніями строительная полиція можетъ допускать отступленія.

4. Если подоконники въ такихъ помѣщеніяхъ ниже поверхности смежнаго съ ними двора или сада, то снаружи внѣшнихъ стѣнъ долженъ быть выкопанъ ровъ. Профиль его, равно какъ разстоянія отъ прочихъ стѣнъ зданія, должны быть таковы, чтобы обезпеченъ былъ доступъ свѣта сообразно требованіямъ § 89.

§ 84. Измѣреніе высоты зданія.

Высота наружныхъ стѣнъ зданія измѣряется отъ установленной или дѣйствительно существующей высоты уровня улицы, или при-

мыкающихъ двора или почвы, до верхняго края карниза крыши, или возвышающихся надъ ней аттики или бруствера. Если стѣна сверху и снизу замыкается не горизонтальной плоскостью, то раздѣливъ ея поверхность на части по длинѣ, вычисляютъ среднюю высоту и опредѣляютъ средній верхній край.

При вычисленіи высоты зданія также и со стороны двора, поверхность крыши и надстроекъ на ней причисляется къ высотѣ зданія въ той своей части, которая возвышается надъ горизонтомъ верхняго края стѣны при наклонной плоскости въ 45°.

Не присчитываются дымовыя трубы, свѣтовые и вентиляціонные колодцы, отдѣльные орнаментные выступы, башенки и т. п.

§ 85. Высота строеній.

Высота строенія съ улицы не должна превышать разстоянія его отъ противоположной стороны (Baufluchtlinie). При отсутствіи параллельности между наружными линіями фасадовъ противуположныхъ зданій берется въ расчетъ среднее разстояніе между ними, для угловыхъ домовъ расчетъ дѣлается по той улицѣ, которая шире, но при этомъ, если вычисленная высота превышаетъ ту, которая соотвѣтствуетъ болѣе узкой улицѣ, то длина фасада углового дома по болѣе узкой улицѣ не должна превосходить ширины этой улицы болѣе чѣмъ въ 1½ раза. Въ такихъ случаяхъ допускается вычислять для всего углового дома среднюю высоту.

Тамъ, гдѣ всѣ вышеизложенныя опредѣленія не примѣнимы, строенія, прилегающія къ улицѣ, должны имѣть высоту не свыше 20 метровъ. Исключенія могутъ быть допущены строительной полиціей въ отдѣльныхъ случаяхъ при наличности исключительныхъ условій, какъ, напр., если этого требуютъ общественные интересы.

Заднія и боковыя постройки должны не превышать той высоты, которая, согласно вышеизложеннымъ правиламъ, можетъ быть допущена для лицевого зданія.

§ 86 Воздухъ и свѣтъ въ помѣщеніяхъ для жительства людей.

Окна въ помѣщеніяхъ, служащихъ для постояннаго пребыванія людей (ср. § 79), должны выходить или на улицу, или непосредственно на дворы, которые для каждаго зданія должны быть устроены согласно правиламъ, изложеннымъ въ § 88 настоящаго устава; они должны отворяться и имѣть такіе размѣры, чтобы общая свѣтовая поверхность разсматриваемаго помѣщенія равнялась не менѣе, какъ одной десятой части площади пола въ немъ.

Кромѣ того окна, открывающіяся на волю и дающія достаточно свѣта, обязательны въ лѣстничныхъ клѣткахъ, ванныхъ комнатахъ, кладовыхъ для съѣстныхъ припасовъ, въ отхожихъ мѣстахъ и конюшняхъ. Разрѣшается устраивать всѣ этого рода окна, за исключеніемъ оконъ въ конюшняхъ, выходомъ на свѣтовые и воздушные дворы (колодцы). Кухни, какъ помѣщенія для постояннаго пребыванія людей, только въ такомъ случаѣ могутъ имѣть окна и двери, выходящія на свѣтовые и воздушные дворы, если сверхъ этого онѣ получаютъ достаточно свѣта и воздуха съ другой стороны (съ улицы или со двора, согласно § 88 настоящаго устава). Ванныя комнаты и кладовыя для съѣстныхъ припасовъ, въ видѣ исключенія, могутъ пользоваться не прямымъ свѣтомъ или даже могутъ быть безъ оконъ, если существуетъ при этомъ хорошая вентиляція. Если же этого рода помѣщенія не могутъ быть достаточно провѣтриваемы инымъ способомъ, то въ нихъ должны быть окна, изъ коихъ по крайней мѣрѣ нѣкоторыя могутъ открываться. Стеклянныя галлереи передъ окнами, обязательными по смыслу настоящаго §, могутъ быть устроены лишь съ особаго разрѣшенія строительной полиціи.

§ 87. Раздѣленіе на поясы.

Въ отношеніи густоты построекъ городъ раздѣляется на внутреній, средній и внѣшній пояса, границы коихъ наносятся на планъ. Въ нижеслѣдующихъ правилахъ поясы эти будутъ называться I, II и III

Въ каждомъ поясѣ различаютъ участки, еще не достигшіе степени густоты построекъ, отмѣченной буквой «а», и уже превысившіе таковую. Для первыхъ изъ нихъ обязательны правила подъ литерой «а», для послѣднихъ—правила подъ литерой «b», однако съ такимъ ограниченіемъ, что густота построекъ въ нихъ ни въ коемъ случаѣ не должна увеличиваться.

Разница между а и b въ отношеніи условій, изложенныхъ въ нижеслѣдующихъ параграфахъ, должна опредѣляться особливо въ каждомъ случаѣ, такъ что одинъ и тотъ же участокъ въ § 88 можетъ относиться къ литерѣ b, а въ § 89 къ литерѣ а и подчиняться соотвѣтствующимъ правиламъ.

§ 88. Пространство двора.

Въ каждомъ зданіи, предназначенномъ для жилья и не для временнаго только пребыванія людей, долженъ быть на уровнѣ по-

верхности улицы, прилегающей къ данному участку, дворъ, свободное пространство, которое не можетъ быть застроено, и должно быть или вымощено, или занято садомъ.

Участки, занятые постройками, должны имѣть слѣдующіе разрывы на своемъ пространствѣ:

	I	II	III
a	0,6	0,5	0,4
b	0,75	0,65	0,55

Висячія части этажей, переходы въ видѣ мостовъ, галлереи и прочія выступающія части строеній, равно какъ открытые балконы, если длина ихъ превышаетъ одну четверть длины фасада, а также т. н. свѣтовые колодцы считаются застроеннымъ пространствомъ. Напротивъ, входныя лѣстницы и терассы до высоты цоколя, равно какъ стѣны, разгораживающія дворы, не присчитываются.

Полное или частичное перекрытіе двора стеклянной крышей на высотѣ нижняго этажа зданія можетъ быть допущено строительной полиціей, если оно необходимо для профессіональныхъ цѣлей. Въ этомъ случаѣ перекрытое пространство должно имѣть хорошую вентиляцію, а помѣщенія, предназначенныя для постояннаго пребыванія людей (ср. § 79), только въ томъ случаѣ могутъ выходить своими окнами и дверьми въ пространство подъ такой крышей, если они получаютъ достаточно свѣта и воздуха съ другой стороны.

Для угловыхъ участковъ, цифры второго абзаца увеличиваются на 0,1, въ области же замкнутаго способа постройки на 0,15. Угловые участки съ острымъ угломъ разсматриваются какъ исключенія. Дворъ ни въ какомъ случаѣ не можетъ быть меньше 25 квадр. метровъ.

Для дворовъ, которые служатъ лишь для освѣщенія или доставки воздуха въ лѣстничныя клѣтки и въ пристройки, достаточно 15 кв. метровъ, при наименьшемъ размѣрѣ одной стороны въ 3,00 метра.

Всякая незастроенная часть участка должна быть доступна для уборки и осушенія (§ 61).

§ 89. Разстояніе между стѣнами зданій, обращенными не на улицу.

Между всякими не примыкающими другъ къ другу непосредственно постройками на одномъ и томъ же участкѣ должно оставаться свободное пространство не менѣе 4 метр. ширины.

Независимо отъ этого требованія, каждая стѣна, имѣющая окна изъ помѣщеній, предназначенныхъ для постояннаго пребыванія людей, должна отстоять отъ стѣны сосѣднаго зданія на томъ же участкѣ не менѣе разстоянія, вычисляемаго на основаніи нижеслѣдующихъ чиселъ:

При «h» высотѣ сосѣдней стѣны и «b»—разстояніи отъ нея, $^{b}/_{h}$ должно равняться въ поясахъ:

	I	II	III
a	$^{1}/_{2}$	$^{3}/_{4}$	1
b	$^{1}/_{3}$	$^{1}/_{2}$	$^{2}/_{3}$

Если при этомъ окна могутъ получать свѣтъ сбоку съ большого незастроеннаго пространства въ косвенномъ направленіи, подъ угломъ не менѣе 45° къ стѣнѣ, то для отношенія $^{b}/_{h}$ во всѣхъ участкахъ пояса достаточно:

I	II	III
$^{1}/_{3}$	$^{1}/_{2}$	$^{2}/_{3}$

Высота противуположной стѣны не вычисляется согласно § 84.

При отклоненіи отъ параллельнаго положенія до 15° обѣихъ расчитываемыхъ стѣнъ принимается въ расчетъ среднее разстояніе между ними. Если разсматриваемыя окна занимаютъ лишь часть длины или же лишь верхнюю часть вышины разсматриваемой стѣны, то правила, изложенныя въ абзацахъ 2 и 3 этого параграфа, относятся лишь къ этому протяженію стѣны или къ данному верхнему этажу.

Въ случаѣ, если окружающія строенія имѣютъ запутанныя очертанія, то эти правила слѣдуетъ примѣнять къ каждому *отдѣльному* окну, руководствуясь ихъ смысломъ.

Въ помѣщеніяхъ, которыя имѣютъ окна на двѣ и болѣе стороны, достаточно, чтобы разстоянія, установленныя абзацами 2 и 3, были соблюдены съ которой-нибудь одной стороны, предполагая, что общая свѣтовая поверхность этой стороны сама по себѣ удовлетворяетъ требованіямъ § 86.

Въ участкахъ глубиной въ 15 метровъ и менѣе и въ угловыхъ участкахъ разстоянія въ 4 метра достаточно для такихъ стѣнъ, въ которыхъ кромѣ оконъ изъ домашнихъ кухонъ нѣтъ никакихъ оконъ изъ помѣщеній для постояннаго пребыванія въ нихъ людей. Если, по вступленіи въ силу настоящаго устава, участки будутъ подѣлены на имѣющіе въ глубину 15 метровъ и менѣе, то таковые означенной льготой не пользуются.

Стѣны безъ оконъ, обращенныя къ сосѣдней улицѣ, должны отстоять отъ нея не менѣе какъ на 3 метра или же поставлены непосредственно на самой границѣ

Для стѣнъ съ окнами всѣ разстоянія, установленныя абзацами 1—6. остаются въ силѣ по отношенію и къ сосѣдней границѣ, съ тѣмъ лишь отступленіемъ, что подъ h въ абзацѣ 2 и 3 разумѣется собственная высота трактуемой стѣны. Вмѣсто этого допускается измѣрять по правиламъ, изложеннымъ въ абзацахъ 1—6, разстоянія отъ *зданій*, находящихся на сосѣднемъ участкѣ или подлежащихъ сооруженію на немъ впослѣдствіи, если путемъ соглашенія между сосѣдями съ внесеніемъ въ участковую книгу можно быть гарантированнымъ въ томъ, что эти правила будутъ соблюдены обѣими сторонами и впредь не будутъ нарушены.

Перестройки въ существующихъ внѣшнихъ стѣнахъ и въ особенности возвышеніе ихъ допускается лишь съ соблюденіемъ правилъ настоящаго параграфа.

§ 90. Высота и площадь помѣщеній, предназначенныхъ для жилья и для не временнаго только пребыванія людей.

Всѣ этажи, предназначенные для жилыхъ или рабочихъ помѣщеній, должны имѣть высоту въ просвѣтѣ не менѣе 3 метровъ.

Такая же высота въ просвѣтѣ требуется отъ каждаго *отдѣльнаго* помѣщенія, предназначеннаго для жилья и для не временнаго только пребыванія людей (§ 79).

При перестройкѣ зданій, существовавшихъ уже при вступленіи въ силу настоящаго устава, строительная полиція вправѣ допускать въ мансардныхъ и чердачныхъ помѣщеніяхъ, предназначенныхъ для жилья и для не временнаго только пребыванія людей, среднюю высоту въ просвѣтѣ лишь въ 2,70 метр. для половины всей площади.

При непараллельности потолка съ поломъ производится опредѣленіе средней высоты; въ такомъ случаѣ, предъидущія правила относятся къ средней высоты.

Комнаты съ площадью пола меньше 15 кв. метр. и кухни съ площадью пола меньше 12 кв. метр. допускаются лишь какъ исключеніе при существованіи особыхъ уважительныхъ причинъ.

§ 91. Число этажей.

Къ числу этажей жилого дома причисляются промежуточные этажи, подвалы и чердаки, если въ нихъ устроены, согласно §§ 79, 83 и 92, помѣщенія для постояннаго пребыванія людей.

Наибольшее число этажей въ каждомъ поясѣ города различается: 1) для лицевыхъ зданій и относящихся къ нимъ не самостоятельныхъ флигелей, и 2) для самостоятельныхъ боковыхъ и заднихъ построекъ, а именно:

	I	II	III
1	5	4	3
2	4	3	2

Зданія, служащія исключительно для промышленныхъ цѣлей, не подлежатъ ограниченію въ отношеніи числа этажей.

§ 92. Чердачное жилье.

Чердаки могутъ быть обращены въ жилыя и спальныя помѣщенія только, если они соотвѣтствуютъ требованіямъ § 90 настоящаго устава въ отношеніи высоты и площади, если расположены непосредственно надъ нормальнымъ верхнимъ этажомъ, снабжены окнами, устроенными по правиламъ § 85 настоящаго устава и отдѣляются отъ прилегающихъ нижнихъ частей чердака каменной штукатуренной стѣной.

Въ отношеніи доступности, устройства лѣстницъ и коридоровъ въ чердачныхъ жилыхъ помѣщеніяхъ сохраняютъ свою силу общія постановленія строительнаго закона и спеціальныя требованія § 62 настоящаго устава.

Стѣны и потолки чердачныхъ помѣщеній и коридоровъ должны быть штукатурены.

Настилка надъ такими чердачными жилищами въ отношеніи насыпки глиной, пескомъ и т. п. подлежитъ тѣмъ же правиламъ, какъ настилка прочихъ этажей.

§ 93. Отхожія мѣста.

Въ каждомъ самостоятельномъ жилищѣ полагается удобное въ смыслѣ доступа къ нему, отгороженное стѣнами, имѣющее потолокъ и запирающееся отхожее мѣсто шириной не менѣе 1,00 метра и вышиной въ просвѣтѣ и длиной не менѣе 1,30 метра.

Только въ тѣхъ случаяхъ, гдѣ устройство отдѣльныхъ отхожихъ мѣстъ для каждаго отдѣльнаго жилища сопряжено съ особыми затрудненіями и отступленіе въ этомъ отношеніи съ санитарной точки зрѣнія представляется несущественнымъ, какъ напр. въ небольшихъ жилищахъ, допускается исключеніе, но однако съ тѣмъ,

чтобы въ каждомъ этажѣ на пять комнатъ приходилось по одному отхожему мѣсту.

Если чердачный (мансардный) этажъ служитъ для жилья или для спальныхъ помѣщеній, то и въ немъ должно быть отхожее мѣсто.

Далѣе отхожія мѣста требуемыхъ размѣровъ и въ установленномъ количествѣ, согласно вышеизложеннымъ правиламъ, должны быть устроены во всѣхъ зданіяхъ, предназначенныхъ для пребыванія людей—особенно на фабрикахъ и заводахъ, равно какъ въ складахъ и мастерскихъ, въ которыхъ постоянно бываютъ заняты люди. При этомъ въ среднемъ разсчитывается по одному отхожему мѣсту на 25 человѣкъ. Если зданіе служитъ для пребыванія обоихъ половъ, то въ немъ должны быть для каждаго пола особыя отхожія мѣста съ особыми ходами къ нимъ. Стульчаки устраиваются по усмотрѣнію.

Всѣ отхожія мѣста должны имѣть окна, устроенныя согласно § 86 настоящаго устава и должны вентилироваться.

Отхожія мѣста и писсуары должны быть отдѣлены отъ помѣщеній для не временнаго только пребыванія людей непроницаемыми стѣнами и потолками. Въ общественныхъ мѣстахъ, гостиницахъ и т. п. двери отхожихъ мѣстъ должны быть снабжены особымъ запоромъ.

Кромѣ того, отхожія мѣста въ зданіяхъ, предназначенныхъ для пребыванія или помѣщенія большого количества людей, каковы въ особенности фабрики, гостиницы, больницы, учебныя заведенія (насколько эти послѣднія не подлежатъ дѣйствію особыхъ правилъ закона 17 окт. 1884 г. о постройкѣ школьныхъ зданій), должны имѣть особое, провѣтриваемое преддверіе, совершенно отдѣленное собственно отъ самыхъ отхожихъ мѣстъ вплоть до потолка. Въ другихъ постройкахъ достаточно устройства отхожихъ мѣстъ у внѣшней стѣны зданія безъ отдѣльнаго преддверія; если же такое преддверіе устраивается, то оно должно въ достаточной степени провѣтриваться. Окна отхожихъ мѣстъ (также и ихъ преддверій) должны выходить на волю и по возможности продѣлываться ближе къ потолку. Въ преддверіяхъ не должны устраивать писсуаровъ. Писсуары должны имѣть промывку водой или масломъ. Стѣны въ нихъ, даже при устройствѣ мочепріемниковъ, должны быть *непроницаемы для воды* на высоту по меньшей мѣрѣ 1,50 метровъ отъ пола. Полъ долженъ быть непроницаемъ для воды и снабженъ жолобомъ, съ достаточнымъ наклономъ къ сточному каналу. Если писсуары устраиваются у стѣны сосѣдняго зданія, то кромѣ того въ нихъ должна быть особая изоляція отъ таковой стѣны.

Сточныя трубы должно дѣлать изъ такого матеріала, который по возможности меньше подвергался бы дѣйствію нечистотъ; внутренняя поверхность ихъ должна быть какъ можно болѣе гладкой. Если отхожія мѣста устроены не въ особой постройкѣ надъ выгребной ямой, то они должны имѣть такое расположеніе, чтобы сточныя трубы всюду имѣли надлежащій наклонъ; крутые изгибы и большія Schleifungen въ сточныхъ трубахъ не допускаются.

Трубы должны спускаться въ выгребныя ямы настолько, чтобы при среднемъ уровнѣ выгребной жидкости отверстія ихъ открывались бы ниже его.

Сточныя трубы должны находиться на разстояніи 3 сантиметровъ отъ стѣнъ.

Вентиляціонныя трубы надъ отхожими мѣстами должны имѣть такой же поперечникъ, какъ и сточныя трубы, и должны быть выведены выше крыши зданія. Отверстія ихъ не должны открываться по близости отъ оконъ помѣщеній, предназначенныхъ для жилья, должны возвышаться на 1 метръ надъ верхнимъ краемъ оконъ, находящихся отъ нихъ ближе 5 метровъ, и должны быть снабжены колпакомъ. Трубы эти не дозволяется дѣлать деревянными.

§ 94. Выгребныя ямы.

Если для храненія или отвода человѣческихъ экскрементовъ не установлено полиціей особыхъ предписаній, то выгребныя ямы должно устраивать соотвѣтственно слѣдующимъ правиламъ:

Онѣ должны помѣщаться внѣ площади основанія зданія и въ сторонѣ отъ улицы, должны быть отдѣлены отъ стѣнъ фундамента и отъ кладки наружныхъ стѣнъ и находиться на разстояніи не менѣе 3 метровъ отъ шахты колодцевъ и не менѣе 0,8 метровъ отъ границы сосѣдняго участка.

Тамъ, гдѣ точное соблюденіе этого правила невозможно по мѣстнымъ условіямъ, выгребныя ямы должны быть устроены согласно спеціальнымъ указаніямъ строительной комиссіи.

Каждая выгребная яма должна имѣть со всѣхъ сторонъ свои собственныя стѣны, которыя должны имѣть толщину при кладкѣ изъ камня не менѣе 0,45 и при кладкѣ изъ кирпича не менѣе $1^1/_2$ камня, съ примѣненіемъ гидравлической извести или цемента.

Далѣе внутри яма должна быть облицована кирпичной на цементѣ кладкой толщиной не менѣе 0,12 метр. такимъ образомъ, чтобы между обѣими стѣнами ямы оставался промежутокъ шириной не менѣе $1^1/_2$ сантиметра, который долженъ быть залитъ цементомъ.

Полъ выгребной ямы долженъ быть толщиной не менѣе 21 сантим., причемъ нижній его слой долженъ состоять изъ подстилки изъ кирпича, залитаго цементомъ или изъ слоя бетона толщиной не менѣе 18 сантиметровъ. На этотъ слой затѣмъ долженъ быть уложенъ пластъ кирпича или тесанаго камня на цементѣ. Полъ выгребной ямы долженъ имѣть со всѣхъ сторонъ наклонъ по направленію къ углубленію, находящемуся подъ отверстіемъ для опорожненія, причемъ это углубленіе должно имѣть 50 сантим. въ квадратѣ и стѣны его должны быть сдѣланы изъ такого же непроницаемаго для воды матеріала, какъ и дно самой ямы.

Каждая яма должна имѣть сводъ надъ ней и внутри должна быть оштукатурена цементомъ.

Гдѣ по мѣстнымъ условіямъ это представляется неосуществимымъ, тамъ, въ видѣ исключенія и съ особаго разрѣшенія строительной полиціи, надъ ямой можно устраивать вмѣсто свода потолокъ изъ толстыхъ дубовыхъ или сосновыхъ досокъ, плотно сшитыхъ и охваченныхъ фальцовой рамой.

Отверстіе для опорожненія ямы должно имѣть въ квадратѣ не менѣе 60 сантим. и должно имѣть герметическій каменный или желѣзный затворъ, безъ всякихъ въ немъ дыръ.

Одинаково съ выгребными ямами должны быть устроены и ведущіе въ нихъ изъ зданія каналы, которые должны быть изолированы отъ стѣнъ фундамента зданія.

Вода изъ дождевыхъ трубъ, такъ же, какъ и отбросы какъ домашняго хозяйства, такъ и промышленныхъ заведеній, не должны быть отводимы въ выгребныя ямы.

Запрещается устраивать стоки изъ выгребныхъ ямъ въ общественные каналы, водостоки, желоба или сточныя ямы и т. п.

Во время постройки запрещается пользоваться выгребными ямами для раствора извести.

§ 95. Существующія отхожія мѣста.

Существующія отхожія мѣста и выгребныя ямы, не соотвѣтствующія правиламъ §§ 93 и 94, должны быть перестроены согласно этимъ правиламъ при первомъ случаѣ капитальнаго ремонта или перестройки.

Если таковыхъ не предвидѣтся, то съ введеніемъ настоящаго устава всѣ отхожія мѣста должны быть передѣланы такъ, чтобы они удовлетворяли, по крайней мѣрѣ, слѣдующимъ требованіямъ:

1. Стѣны и дно ямы должны быть сдѣланы непроницаемыми при

помощи изолирующаго слоя, согласно указаніямъ § 94, и снабжены гладкой цементной смазкой. На днѣ ямы долженъ быть сдѣланъ скатъ къ предписанному углубленію.

2. Отхожія мѣста должны быть соединены съ выгребной ямой трубами изъ цемента, глины, асфальта или металла и стульчаки должны закрываться хорошо пригнанными крышками.

3. Въ каждомъ отхожемъ мѣстѣ, у котораго фановая труба не выведена надъ крышей, должна быть устроена вентиляціонная труба, которая должна возвышаться надъ крышей согласно указаніямъ послѣдняго абзаца § 93 настоящаго устава. Поперечникъ ея долженъ быть такого же размѣра, какъ поперечникъ фановой трубы.

§ 96. Ямы для туковъ. отбросовъ и т. п.

Впредь запрещается устраивать ямы для дождевой воды, опускныя, а также ямы для собиранія кухонныхъ отбросовъ и т. п. Уничтоженіе существующихъ подобныхъ ямъ можетъ быть потребовано строительной полиціей.

При постройкѣ ямъ для удобренія и Pfuhllöchern соблюдаются тѣ же правила, какія установлены для выгребныхъ ямъ, только онѣ должны находиться отъ ближайшаго колодца на разстояніи не менѣе 5 метровъ.

Въ отдѣльныхъ случаяхъ вмѣсто свода строительная полиція можетъ допускать прикрытіе досками. Ямы бо́льшаго размѣра, особенно предназначенныя для сохраненія конскаго навоза въ теченіе времени свыше трехъ дней, по требованію строительной полиціи, должны быть снабжены особыми вентиляціонными приспособленіями для безопаснаго удаленія развивающихся газовъ.

§ 97. Водоснабженіе.

Участокъ можетъ быть застроенъ зданіями, предназначенными для жилья и для другого, не временнаго только, пребыванія людей, не прежде, нежели на немъ будетъ обезпечено достаточное снабженіе хорошей питьевой водой или путемъ устройства колодца, или путемъ проведенія воды изъ городского водопровода; эти работы могутъ быть произведены одновременно съ постройкой.

Тамъ, гдѣ вода проводится изъ городского водопровода, краны должны быть устроены въ каждомъ жилищѣ, или этажѣ, а также въ удобномъ мѣстѣ на дворѣ.

Въ противупожарныхъ интересахъ строительная полиція можетъ потребовать на обширныхъ участкахъ, предназначенныхъ для

промышленныхъ цѣлей, или въ зданіяхъ, которыя служатъ для скопленія или жилья большого количества людей, обязательнаго устройства водопровода съ соотвѣтствующимъ числомъ кранов съ болѣе мелкимъ нормальнымъ винтомъ и съ приспособленіями для пожарной кишки.

§ 98. Колодцы.

На каждомъ застроенномъ участкѣ, не соединенномъ съ сѣтью городского водопровода, долженъ быть устроенъ собственный водопроводъ или существовать колодезь, который бы давалъ во всякое время достаточное обильное количество годной для питья воды.

Устройство новыхъ колодцевъ происходитъ въ явочномъ порядкѣ согласно § 7 п. II настоящаго устава. Закрытіе существующаго колодца можетъ быть разрѣшено полиціей не раньше, чѣмъ въ данный участокъ проведена вода изъ городского водопровода. Кромѣ существующихъ въ отношеніи колодцевъ узаконеній, слѣдуетъ еще руководствоваться слѣдующими правилами:

Шахты колодца, если онѣ закладываются не сообща съ сосѣдями, должны находиться отъ сосѣдней границы на разстояніи не менѣе 0,90 метр. и должны быть цементированы.

При буровомъ и geschlagenen способахъ устройства колодцевъ эти правила примѣняются сообразно смыслу закона.

§ 99. Отводъ сточныхъ водъ.

Зданія, предназначенныя для устройства жилищъ или для постояннаго пребыванія людей, разрѣшается сооружать при условіи одновременнаго устройства подземнаго отвода сточныхъ водъ въ городскую канализацію и надлежащемъ дѣйствіи этихъ приспособленій.

Для домовъ resp. участковъ въ этомъ отношеніи остаются въ силѣ требованія городскихъ постановленій объ отводѣ водъ изъ домовъ. Необходимый для этого проектъ работъ прилагается къ ходатайству о разрѣшеніи постройки и подвергается дальнѣйшей обработкѣ городскимъ управленіемъ по части подземныхъ работъ.

При подземныхъ работахъ принимается во вниманіе, чтобы ими не было затруднено цѣлесообразное устройство подземныхъ сооруженій для отвода водъ.

ПРИЛОЖЕНІЕ II.

Жилищное законодательство главнѣйшихъ европейскихъ странъ.

I. Франція.

Законъ относительно устройства дешевыхъ жилищъ (30 ноября 1894 г.).

Ст. 1. Было бы цѣлесообразнымъ учредить въ каждомъ округѣ одинъ или нѣсколько комитетовъ по устройству дешевыхъ жилищъ. Эти комитеты должны взять на себя обязанность поощрять постройку домовъ, соотвѣтствующихъ санитарнымъ требованіямъ и вполнѣ дешевыхъ; содѣйствовать въ этомъ отношеніи какъ частнымъ лицамъ, такъ и обществамъ, имѣя въ виду отдавать эти дома внаймы, или продавать ихъ на извѣстный срокъ, или же продавать въ разсрочку, по частямъ, лицамъ, не имѣющимъ имущественнаго ценза, т. е. дома, именно—рабочимъ или чиновникамъ, живущимъ исключительно на свой заработокъ, или же самимъ участникамъ постройки, для собственнаго ихъ жилья.

Ст. 2. Эти комитеты могутъ получать вспомоществованіе отъ правительства, отъ округовъ и общинъ, равно какъ и имущество, по дарственнымъ записямъ и духовнымъ завѣщаніямъ, согласно правиламъ, предписываемымъ статьей 910 гражданскаго кодекса, для общественныхъ благотворительныхъ заведеній.

Во всякомъ случаѣ, они (т. е. комитеты) не могутъ владѣть никакой другой недвижимостью, кромѣ необходимой для ихъ собраній.

Они могутъ дѣлать изслѣдованія, объявлять архитектурные конкурсы, раздавать призы за порядокъ и чистоту, назначать денежныя пособія и вообще употреблять такого рода средства, чтобы вызвать инициативу для постройки и улучшенія дешевыхъ жилищъ.

Въ случаѣ прекращенія дѣятельности этихъ комитетовъ (ихъ закрытія), активъ ихъ, послѣ ликвидаціи, можетъ быть открытъ по постановленію главнаго совѣта, учрежденнаго на основаніи 14 статьи, помѣщенной ниже, относительно строительныхъ обществъ, завѣдующихъ постройкой дешевыхъ жилищъ, а также различныхъ ассоціацій и бюро благотворительности, завѣдующихъ перепиской.

Ст. 3. Комитеты завѣдуютъ расходами по найму помѣщенія и бюро, устанавливаютъ размѣры содержанія секретаря комитета, раздачей жетоновъ, которые могутъ быть даны въ видѣ вознагражденія членамъ комитетовъ въ случаѣ выхода ихъ въ отставку, а также членамъ комитетовъ, не живущимъ въ общественномъ домѣ, гдѣ происходили собранія; вознагражденіе можетъ быть отнесено и на счетъ бюджета округа.

Ст. 4. Эти комитеты учреждаются декретомъ президента республики, по постановленію общаго собранія и главнаго совѣта по устройству дешевыхъ жилищъ. Тѣмъ же декретомъ утверждается граница ихъ владѣній и опредѣляется число ихъ членовъ въ размѣрѣ девяти по меньшей мѣрѣ и двѣнадцати наибольшей.

Треть членовъ комитетовъ назначается въ главный совѣтъ, который избираетъ ихъ среди своихъ членовъ, среди мэровъ и среди членовъ торговыхъ палатъ или консультаціонныхъ палатъ художествъ и мануфактуры, подлежащихъ завѣдыванію комитета.

Двѣ другія трети членовъ назначаются префектомъ: одинъ членъ избирается среди лицъ, спеціально свѣдущихъ въ вопросахъ гигіены, строительнаго искусства и соціальной экономіи; другой—среди членовъ строительныхъ обществъ по устройству дешевыхъ жилищъ, обществъ взаимопомощи и сберегательныхъ и профессіональныхъ синдикатовъ, учрежденныхъ согласно закону.

Учрежденные такимъ образомъ комитеты издаютъ свой уставъ, подлежащій одобренію префекта. Они избираютъ своего предсѣдателя и своего секретаря. Этотъ послѣдній можетъ быть приглашенъ и внѣ комитета.

Комитеты эти избираются на три года.

Полномочіе ихъ можетъ быть возобновлено.

Ст. 5. Выгоды, допускаемыя настоящимъ закономъ, простираются исключительно:

Во всемъ, что касается отдѣльныхъ домовъ, предназначенныхъ

для пріобрѣтенія лицами, указанными въ статьѣ 1-ой или же построенныхъ ими; также на недвижимости, чистый доходъ которыхъ, подлежащій земельной повинности, опредѣленной согласно статьѣ 5 закона 8 августа 1890 г., не превышаетъ одной десятой:

въ общинахъ сверхъ 1.000 жителей—90 франковъ;

отъ 1.001 до 5.000 жителей—150 фр;

отъ 5.001 до 30.000 жителей—170 фр.;

отъ 30.001 до 200.000 жителей и тѣхъ, которыя находятся на разстояніи 40 километровъ отъ Парижа,—220 фр.;

въ общинахъ съ 200.000 жит. и менѣе—300 франк.;

въ Парижѣ—375 фр.

Что касается отдѣльныхъ домовъ, или коллективныхъ, предназначенныхъ для отдачи внаймы отдѣльно, то только тѣхъ, которыя не превышаютъ цифру стоимости, которая указана выше для каждой категоріи общинъ.

Ст. 6. Бюро благотворительности, странноприимные дома, больницы могутъ, съ разрѣшенія префекта, употребить часть своихъ имѣній, не превышающую одной пятой, на постройку дешевыхъ жилищъ въ чертѣ ихъ благотворительности, равно какъ и подъ закладныя имѣній обществамъ по постройкѣ дешевыхъ жилищъ, также и кредитнымъ обществамъ, которыя хотя сами и не занимаются постройками домовъ, но содѣйствуютъ покупкѣ или къ постройкѣ ихъ на льготныхъ условіяхъ, по облигаціямъ этихъ обществъ.

Сохранная казна также уполномочена удѣлять не болѣе одной пятой изъ своего запаснаго капитала, образовавшагося изъ остатковъ отъ фондовъ сберегательныхъ кассъ, ею созданныхъ, торговыми облигаціями строительныхъ и кредитныхъ обществъ, указанныхъ въ предыдущемъ параграфѣ.

Ст. 7. Касса страхованій на случай смерти, учрежденная закономъ 11 іюля 1868 г., уполномочена входить въ соглашеніе какъ съ покупателями, такъ и со строителями дешевыхъ жилищъ, на счетъ избавленія ихъ отъ платежа за квартиру, посредствомъ займа, ежегодно погашаемаго,—капитала вмѣстѣ съ процентами.

Максимальная цифра страхового капитала не можетъ превышать сумму процентовъ съ капитала болѣе чѣмъ въ 4 раза; она вычисляется по отношенію къ чистому доходу, обозначенному въ статьѣ 5.

Всякій подписавшій страховое обязательство, указанное въ настоящей статьѣ, долженъ отвѣтить на вопросы и подвергнуться медицинскому освидѣтельствованію, предписываемому полисами. В ъ

случаѣ отклоненія предложенія, рѣшеніе необязательно мотивировать. Страхованіе входитъ въ силу съ момента подписи полиса, не допуская никакой иной статьи. Страховая сумма по смыслу настоящей статьи уплачивается полностью по условію, изложенному въ полисѣ. Срокъ контракта долженъ быть назначенъ такой, чтобы не производить случайную уплату премии послѣ шестидесяти пяти лѣтъ.

Ст. 8. Когда отдѣльный домъ, построенный на условіяхъ, предписываемыхъ настоящимъ закономъ, переходитъ по наслѣдству и домъ этотъ обитаемъ, въ моментъ смерти покупателя или строителя, покойнымъ, его сожительницей или кѣмъ-нибудь изъ его дѣтей, то законъ этотъ теряетъ силу, по постановленію гражданскаго кодекса, въ такомъ смыслѣ, какъ говорится ниже.

1. Если покойникъ оставляетъ послѣ себя потомство, нераздѣльность дома можетъ быть продлена, по просьбѣ жены или одного изъ дѣтей, до пяти лѣтъ, считая со дня смерти владѣльца.

Въ случаѣ, если между дѣтьми находятся малолѣтніе, по просьбѣ жены или одного изъ дѣтей, нераздѣльность дома можетъ быть отсрочена на пять лѣтъ со дня смерти владѣльца.

Въ случаѣ, если встрѣтятся малолѣтніе между дѣтьми, нераздѣльность можетъ быть продолжена на пять лѣтъ, до совершенно-лѣтія старшаго изъ малолѣтнихъ, такъ, чтобы въ общей сложности нераздѣльность дома, по общему соглашенію, составляла десять лѣтъ.

Если умершій домовладѣлецъ не оставляетъ послѣ себя потомства, нераздѣльность можетъ быть продлена на пять лѣтъ со дня смерти, по просьбѣ и въ интересахъ оставшагося въ живыхъ супруга, если онъ состоялъ совладѣльцемъ, по крайней мѣрѣ, въ половинѣ, и если жилъ въ домѣ въ моментъ смерти.

Въ этихъ разныхъ случаяхъ отсрочка нераздѣльности дома утверждается мировымъ судьей, послѣ состоявшагося семейнаго совѣта.

2. Каждый изъ наслѣдниковъ и оставшійся въ живыхъ супругъ, если былъ совладѣльцемъ, имѣетъ право взять домъ по оцѣнкѣ. Въ случаѣ, явятся еще нѣсколько лицъ, желающихъ воспользоваться этимъ правомъ, предпочтеніе отдается прежде всего тому, кого назначилъ покойный, затѣмъ супругу или супругѣ, если онъ состоитъ совладѣльцемъ, хотя бы въ половинной долѣ.

Всѣ подобные вопросы рѣшаются старшими членами семьи. За неимѣніемъ старшихъ, вопросъ рѣшается посредствомъ вынутія жребія.

Въ случаѣ спора касательно оцѣнки дома, оцѣнка эта производится комитетомъ по устройству дешевыхъ жилищъ и утверждается мировымъ судьей. Если домъ присуждается большинствомъ голосовъ, или по жребію, наслѣдники вступаютъ во владѣніе имъ подъ предсѣдательствомъ мирового судьи, который заноситъ въ протоколъ обо всѣхъ операціяхъ по дому.

Ст. 9. Освобождаются отъ налога поземельнаго, равно и отъ налога на двери и окна отдѣльные или коллективные дома, предназначенные для отдачи внаймы или для продажи, и тѣ, которые построены самими наслѣдниками, лишь бы они отвѣчали условіямъ, требуемымъ статьями 1 и 5

Освобожденіе отъ вышеуказаннаго налога будетъ ежегодное, въ теченіе пяти лѣтъ со дня окончанія постройки дома. Перестаетъ пользоваться этимъ правомъ въ томъ случаѣ, если недвижимость, вслѣдствіе увеличенія или другихъ причинъ, утратитъ характеръ дешеваго жилища и пріобрѣтетъ цѣнность, значительно превосходящую легальный максимумъ

Для того, чтобы воспользоваться льготой выше цитированнаго закона, слѣдуетъ изложить въ заявленіи, требуемомъ тѣмъ же закономъ отъ каждаго домовладѣльца, что онъ имѣетъ намѣреніе возвести постройку, неподлежащую поземельному налогу.

Пристройки дома, о которыхъ идетъ рѣчь въ настоящей статьѣ, предназначенныя для собственнаго жилья, вызовутъ, согласно статьѣ 2 закона 4 августа 1844 г., увеличеніе окружнаго контингента, относительно личнаго налога на движимость, въ размѣрѣ двадцатой части ихъ дѣйствительной наемной платы, считая съ третьяго года по окончаніи построекъ, какъ будто эти постройки пользовались только обыкновенной льготой, освобождавшей отъ уплаты поземельнаго налога, предоставляемой закономъ 3 фримера VII года домамъ вновь построеннымъ или перестроеннымъ.

Изъяты отъ таксы, установленной статьей 1-й закона 20 февраля 1849 г., также по смыслу закона 29 дек. 1875 г., какія бы то ни было общества, преслѣдующія исключительно задачу постройки и продажи домовъ, къ которымъ относится настоящій законъ.

Такса эта не перестанетъ быть въ силѣ для домовъ, эксплоатируемыхъ обществомъ или отдаваемыхъ имъ внаймы.

Ст. 10. Акты скрѣпляютъ продажу отдѣльныхъ домовъ на дешевыхъ началахъ, построенныхъ благотворительнымъ бюро, странноприимными убѣжищами или больницами, строительными обществами или частными лицами на свои собственныя средства или же съ помощью кредитныхъ обществъ, выше упомянутыхъ въ ст. 6 и 11,—

всѣ они подлежатъ уплатѣ пошлинъ, установленныхъ дѣйствующими законами.

Во всякомъ случаѣ, если взносы будутъ разсрочены на годичный срокъ, пользованіе этимъ правомъ можетъ быть, по просьбѣ заинтересованныхъ лицъ, раздѣлено на нѣсколько равныхъ частей, но съ тѣмъ, чтобы число этихъ частей могло бы погашать ежегодныя недоимки, предусмотрѣнныя въ контрактѣ, но въ то же время не превышать число пяти. Правоспособность покупателя дома должна быть удостовѣрена мѣстнымъ мэромъ. Также должно быть удостовѣрено свидѣтельствомъ мэра общины о томъ, что недвижимость была изъята отъ уплаты поземельнаго налога, примѣненіемъ статей 5 и 9, или же, по крайней мѣрѣ, просьба объ освобожденіи отъ вышеупомянутаго налога была составлена на основаніи данныхъ, предусмотрѣнныхъ этими статьями. Свидѣтельства эти представляются безпошлинно, каждое въ двухъ подлинникахъ, изъ коихъ одинъ прилагается къ договору о продажѣ, а другой остается въ бюро регистраціи до окончанія формальностей.

Первый взносъ частичнаго налога долженъ быть сдѣланъ въ моментъ зарегистрованія договора, другіе частичные взносы производятся изъ года въ годъ, въ послѣднюю треть года, такимъ образомъ, чтобы вся сумма налога была погашена въ теченіе четырехъ лѣтъ и трехъ мѣсяцевъ максимумъ со дня зарегистрованія договора.

Если просьба объ освобожденіи отъ поземельнаго налога, въ которой мотивировались частичные взносы, была окончательно отклонена, то еще несдѣланные взносы будутъ немедленно взысканы.

Въ случаѣ, если покупатель предварительно совсѣмъ освободится отъ уплаты налога до уплаты въ совокупности, оставшаяся за нимъ часть должна быть взыскана въ теченіе трехъ мѣсяцевъ послѣ окончательнаго разсчета. Налогъ этотъ обязателенъ какъ для покупателя, такъ и для продавца.

Зарегистрованіе актовъ, скрѣпленныхъ настоящей статьей, должно быть совершено въ опредѣленный срокъ; пропущенный срокъ наказуется по всей строгости дѣйствующихъ законовъ. Всякое замедленіе второго частичнаго взноса или слѣдующихъ частичныхъ взносовъ по уплатѣ налоговъ повлечетъ за собой немедленное взысканіе всего оставшагося долга въ пользу казны.

Если продажа состоится до полной уплаты налоговъ, то взносы, сдѣланные или просроченные болѣе трехъ мѣсяцевъ,—первые идутъ въ пользу казны, а послѣдніе поступаютъ въ неблагонадежныя недоимки.

Добровольное соглашеніе, или судебное рѣшеніе, при заключеніи

договора, влечетъ за собою судебныя издержки въ размѣрѣ только 3-хъ франковъ.

Ст. 11. Акты, необходимые какъ при организаціи, такъ и при распаденіи строительныхъ или кредитныхъ обществъ, нынѣ существующихъ, или вновь создаваемыхъ, таковыхъ, какими они изображены настоящимъ закономъ, избавлены отъ гербоваго сбора и зарегистровываются безплатно, если они отвѣчаютъ условіямъ, предусмотрѣннымъ ст. 68 параграфа 3 п. 4 закона 22 фримера VII года.

Довѣренности, представляемыя общимъ собраніямъ, также изъяты отъ гербоваго сбора. Но, тѣмъ не менѣе, всѣ эти общества подлежатъ уплатѣ гербовыхъ пошлинъ при помѣщеніи денежныхъ вкладовъ и облигацій, равно какъ и квитанціи, оплаченныя гербовой пошлиной по ст. 14, должны ограничить свой дивидендъ до максимальной цифры.

Ст. 12. Абонементъ на гербовыя марки, сдѣланный этими обществами для своихъ документовъ, нисколько не уменьшаетъ ихъ стоимости, какъ бы ни уменьшился общественный капиталъ; въ случаѣ новаго выпуска гербовыхъ марокъ, гербовыя пошлины остаются все тѣ же, пока общественный капиталъ, употребленный на абонементъ, весь не изсякнетъ.

Ст. 13. Тѣ же общества избавляются отъ всякаго патента. Они также изъяты отъ подоходнаго налога на акціи и отъ налога на проценты съ нихъ на томъ основаніи, что по уставу они имѣютъ форму именныхъ, но только для членовъ товарищества, которыхъ капиталъ по послѣднему инвентарю не превышаетъ 2.000 фр.

Общества, существующія въ настоящее время, могутъ пользоваться вышеупомянутой льготой, равно какъ и тѣ, которыя возникнутъ вновь, прочими льготами, въ видѣ разсроченныхъ годовыхъ взносовъ, подъ условіемъ измѣнить ихъ уставы и наступленіе сроковъ платежа, согласно предписаніямъ выработаннаго закона.

Ст. 14. При министрѣ промышленности и торговли учреждается высшій совѣтъ по устройству дешевыхъ жилищъ, которому должны быть подчинены всѣ регламенты, въ силу настоящаго закона, и вообще всѣ вопросы, касающіеся постройки жилищъ на экономическихъ началахъ.

Мѣстные комитеты должны представлять ежегодно въ главный совѣтъ, въ теченіе января мѣсяца, подробный докладъ объ ихъ трудахъ. Главный совѣтъ долженъ сдѣлать свое заключеніе, съ замѣчаніями, въ общемъ докладѣ, представленномъ президенту республики.

Ст. 15. Постановленіе, изданное администраціей, должно выяснить мѣры къ примѣненію предъидущихъ правилъ, а именно: 1) организація и дѣйствія главнаго совѣта по устройству дешевыхъ жилищъ и мѣстныхъ комитетовъ; 2) правила, которыя должны содержать уставы строительныхъ и кредитныхъ обществъ, дабы общества могли извлекать пользу отъ льготъ, предоставляемыхъ закономъ; 3) условія, при какихъ страховая касса, въ случаѣ смерти, должна организовать временныя страховыя общества; 4) процедура, для примѣненія статьи 8.

Ст. 16. Настоящій законъ примѣняется также и въ Алжиріи *).

II. Германія.

1. Законопроектъ основныхъ положеній государственнаго закона объ инспекціи жилищъ, выработанный германскимъ ферейномъ Reichs-Wohnungsgesetz въ 1901 г.

§ 1. Инспекція жилищъ (попеченіе о жилищахъ) имѣетъ цѣлью устраненіе условій жилищъ вредныхъ для здоровья, противныхъ строительному уставу и нарушающихъ нравственность.

§ 2. Въ частности жилища должны удовлетворять слѣдующимъ требованіямъ: 1) Они не должны быть сырыми. 2) Помѣщенія спальни должны заключать въ себѣ пространство не менѣе 10 куб. метр. на каждаго взрослаго и не менѣе 5 куб. метр. на каждаго ребенка до 14 лѣтъ. 3) Каждое помѣщеніе, предназначенное для жилья или спанья, должно быть снабжено не менѣе, чѣмъ однимъ окномъ достаточнаго размѣра, выходящимъ на волю. 4) Высота помѣщеній для жилья и спанья въ старыхъ жилищахъ должна быть не менѣе 2,50, въ новыхъ—не менѣе 2,80 метровъ. 5) Помѣщенія, находящіяся подъ крышей, могутъ быть обращаемы подъ жилье и спальни только въ томъ случаѣ, если стѣны ихъ оштукатурены и самыя помѣщенія въ достаточной степени зашищены отъ вліянія непогоды. 6) Помѣщенія, полъ которыхъ находится ниже 0,50 метр. отъ уровня натуральной почвы, не могутъ быть обращаемы подъ жилье или спанье; въ подвальныхъ жилищахъ необходимо обращать осо-

*) Текстъ закона, помимо оффиціальныхъ изданій, находится въ книгѣ: *Joseph Chailley Bert et Arthur Fontaine*: Lois sociales. Recueil des Textes de la législation sociale de la France. Paris (Jean Chailley, éditeur), 8, rue Saint-Joseph. 1895.

бенное вниманіе на достаточной доступъ воздуха и свѣта. 7) Весь домъ, включая переднія, лѣстницы и дворы, долженъ содержаться въ чистотѣ. 8) Всѣ жилища должны быть снабжены здоровой питьевой водой. 9) Въ новыхъ постройкахъ должны быть особыя отхожія мѣста для каждой семейной квартиры (Haushaltung), а въ старыхъ не менѣе одного на каждый этажъ и на каждые 10 жильцовъ. 10) Отхожія мѣста должны быть достаточно провѣтриваемы и содержаться въ чистотѣ. 11) На лѣстницахъ должно быть достаточное естественное освѣщеніе и онѣ должны быть безопасны для прохода. 12) Опускныя двери запрещаются. 13) Необходимо имѣть попеченіе о достаточной безопасности отъ огня (особенное наблюденіе за устройствомъ печей, лѣстницъ и т. п.). 14) Въ однихъ и тѣхъ же помѣщеніяхъ для спанья не должны помѣщаться лица старше 14 лѣтъ различнаго пола. Совмѣстное пользованіе спальней родителями съ ихъ дѣтьми старше 14 лѣтъ можетъ быть допущено, если въ спальняхъ кровати отдѣляются другъ отъ друга занавѣсами, альковами и т. п. Помѣщенія для спанья ночлежниковъ должны быть отдѣлены отъ помѣщенія для спанья лицъ другого пола прочными, замыкающимися на ключь дверями.

§ 3. Предписанія § 2 являются общимъ правиломъ. Исключенія могутъ быть допущены жилищнымъ управленіемъ (Wohnungsamt) (§ 8) при введеніи въ дѣйствіе настоящаго закона для жилищъ, бывшихъ при этомъ занятыми. Высшія власти управленія (§ 7) и имперское жилищное управленіе (§ 5) могутъ объявлять недопустимыми исключенія какъ общія, такъ и частныя.

§ 4. При народныхъ переписяхъ, повторяющихся регулярно черезъ пять лѣтъ, въ каждой общинѣ должно производиться изслѣдованіе жилищныхъ условій.

§ 5. Надзоръ за состояніемъ жилищъ въ государствѣ возлагается на особое имперское управленіе въ вѣдѣніи министерства внутреннихъ дѣлъ.

Оно состоитъ изъ предсѣдателя, требуемаго числа совѣтниковъ, помощниковъ, второстепенныхъ и низшихъ служащихъ.

§ 6. Имперское жилищное управленіе получаетъ отчеты центральныхъ властей отдѣльныхъ союзныхъ государствъ объ инспекціи надъ жилищами, обрабатываетъ и оцѣниваетъ матеріалы, собранные по жилищному вопросу, и наблюдаетъ за введеніемъ настоящаго закона. Имперское жилищное управленіе, черезъ посредство имперскихъ жилищныхъ инспекторовъ, входящихъ въ его составъ, должно непосредственно убѣждаться въ ходѣ дѣла попеченія о жилищахъ въ отдѣльныхъ частяхъ имперіи.

§ 7. Надзоръ за жилищами въ отдѣльныхъ округахъ производится высшими присутствіями управленія, которыя назначаются союзнымъ совѣтомъ

§ 8 Во всѣхъ общинахъ, имѣющихъ свыше 10.000 жителей, учреждается самостоятельный постоянный надзоръ за жилищами черезъ посредство жилищнаго управленія. Это относится также ко всѣмъ общинамъ, въ которыхъ приростъ населенія превосходитъ болѣе чемъ въ три раза средній имперскій.

§ 9. Насколько остальныя общины нуждаются въ учрежденіи постояннаго (самостоятельнаго) жилищнаго управленія, рѣшается для каждаго отдѣльнаго случая высшимъ присутствіемъ. Гдѣ такового управленія не учреждено, надзоръ полицейскій за жилищами лежитъ на обязанности мѣстной полиціи.

§ 10. Жилищное управленіе состоитъ изъ одного чиновника-руководителя, жилищной комиссіи и жилищныхъ инспекторовъ.

§ 11. Жилищное управленіе состоитъ при управленіи общины тамъ, гдѣ къ нему присоединено полицейское управленіе. Въ общинахъ, гдѣ этого нѣтъ, высшее присутствіе назначаетъ присутственное мѣсто, которому довѣряется вѣдать попеченіе о жилищахъ.

§ 12. Предсѣдатель жилищнаго управленія долженъ состоять членомъ этого присутственнаго мѣста. Онъ руководитъ всѣмъ дѣломъ попеченія о жилищахъ, предсѣдательствуетъ въ жилищной комиссіи и ему подчинены жилищные инспектора.

§ 13. Жилищная комиссія состоитъ, кромѣ предсѣдателя жилищнаго управленія, изъ 6—18 почетныхъ дѣйствительныхъ членовъ. Они избираются на пять лѣтъ въ числѣ $^1/_3$ отъ мѣстнаго санитарнаго совѣта и $^1/_3$ отъ представительства общины; послѣднюю треть назначаетъ высшее присутствіе.

Для отдѣльныхъ частей округа одной общины могутъ быть образуемы особыя жилищныя комиссіи.

§ 14. Жилищная комиссія осматриваетъ жилища своего округа въ отношеніи санитарнаго состоянія ихъ и рѣшаетъ, какія мѣры должны быть приняты для устраненія нездоровыхъ условій.

Осмотръ жилищъ можетъ быть отчасти или всецѣло порученъ жилищнымъ инспекторамъ.

§ 15. При каждомъ жилищномъ управленіи, въ видѣ вспомогательнаго органа жилищной комиссіи, долженъ состоять на службѣ по крайней мѣрѣ одинъ жилищный инспекторъ.

Въ общинахъ съ населеніемъ свыше 50.000 главнымъ занятіемъ такого инспектора долженъ быть надзоръ за жилищами.

§ 16. Въ общинахъ съ населеніемъ ниже 50.000 высшее при-

сутствіе можетъ допускать изъятія изъ правилъ, изложенныхъ въ §§ 8, 10, 14 и 15.

Обязанности по попеченію о жилищахъ, если не существуетъ другихъ органовъ, могутъ быть передаваемы мѣстной полиціи.

§ 17. Мѣры противъ нездоровыхъ жилищъ могутъ заключаться:

1) въ предписаніи опредѣленныхъ оздоровительныхъ работъ, которыя должны быть исполнены въ опредѣленный срокъ;

2) въ исполненіи этихъ оздоровительныхъ работъ черезъ довѣренное лицо за счетъ владѣльца жилищнымъ управленіемъ;

3) въ временномъ или совершенномъ закрытіи нездоровыхъ жилищъ.

§ 18. Мѣры, указанныя въ п. 2 § 17, допускаются только въ томъ случаѣ, если срокъ, опредѣленный въ § 21, истекъ, и безъ результата.

Закрытіе жилища допускается:

а) если дальнѣйшее пользованіе имъ угрожаетъ непосредственною опасностью жизни и здоровью жильцовъ;

б) въ случаѣ, если для исполненія оздоровительныхъ работъ на счетъ владѣльца, согласно настоящему параграфу, встрѣчаются серьезныя затрудненія.

§ 19. Постановленіе о принятіи мѣръ, перечисленныхъ въ § 17, сообщается владѣльцу жилища или лицу, извлекающему изъ жилища доходъ. Если въ жилищѣ отдаются квартиры отъ жильцовъ, то постановленіе сообщается также и главному наемщику, а постановленіе о закрытіи также и наемщику.

§ 20. Постановленія эти могутъ быть опротестованы въ теченіе трехъ недѣль передъ административнымъ судомъ, который для этого назначается центральною властью отдѣльныхъ союзныхъ государствъ. Процессъ ведется въ немъ гласно и безпошлинно. Онъ выслушиваетъ въ качествѣ стороны представителя жилищнаго управленія.

Административный судъ по особому ходатайству постановляетъ временное рѣшеніе, имѣетъ ли протестъ отсрочивающее значеніе.

§ 21. За неисполненіе законныхъ или предварительно предписанныхъ и объявленныхъ распоряженій въ установленный срокъ налагается денежный штрафъ въ размѣрѣ отъ 20 до 300 марокъ. Въ рѣшеніи суда, налагающемъ штрафъ, долженъ быть назначенъ новый срокъ для выполненія предписанныхъ работъ.

§ 22. Отдача въ наемъ жилища, закрытаго на основаніи предъидущихъ пунктовъ, карается денежнымъ штрафомъ въ размѣрѣ отъ 100 до 1.000 марокъ—съ отдавшаго въ наемъ и въ размѣрѣ отъ 10 до 100 марокъ—съ нанявшаго, если онъ зналъ о закрытіи жилища.

§ 23. Принудительное отчужденіе нездоровыхъ жилищъ общиной имѣетъ мѣсто. а) если неблагопріятныя условія для здоровья могутъ быть устранены не мѣропріятіями по отношенію къ отдѣльнымъ нездоровымъ жилищамъ, но цѣлой совокупностью работъ: б) если нездоровое жилище оставалось закрытымъ въ теченіе года.

§ 24. Настоящій законъ можетъ быть дополняемъ и распространяемъ государственными постановленіями и полицейскими распоряженіями.

2. Гессенскій законъ 1893 г.

1. *Право контроля со стороны полиціи.* Чины санитарнаго надзора и мѣстныя полицейскія власти, равно какъ и лица, ими уполномоченныя, имѣютъ право подвергать жилища и ночлежные дома, предназначенные для сдачи въ наемъ, изслѣдованію въ отношеніи опредѣленія, не представляетъ ли пользованіе ими для жилья и ночлега ущерба для здоровья или нравственности.

Названные органы имѣютъ то же право и по отношенію къ помѣщеніямъ для спанья, устраиваемымъ работодателями (для учениковъ, приказчиковъ, помощниковъ, прислуги и т. п.).

2. *Право полиціи устанавливать нормы.* Для отдаваемыхъ въ наемъ жилищъ тѣхъ видовъ, которые перечислены ниже въ п. 4, полиція имѣетъ право опредѣлять наименьшее содержаніе воздуха, которое должно приходиться на каждаго жильца въ наемномъ помѣщеніи.

Такія же распоряженія могутъ быть сдѣланы и по отношенію къ ночлежнымъ помѣщеніямъ, предоставляемымъ работодателями своимъ работникамъ (ученикамъ, приказчикамъ, подмастерьямъ, прислугѣ и т. п.).

3. По отношенію помѣщеній, предназначаемыхъ для отдачи внаймы для ночлега, полицейская власть устанавливаетъ содержаніе воздуха на каждаго ночлежника. При этомъ нужно руководствоваться правиломъ, чтобы на каждаго ночлежника приходилось не менѣе 10 куб. метровъ воздуха. На основаніи этого правила, полицейская власть опредѣляетъ высшее число лицъ, которое можетъ быть допущено для ночлега въ данное помѣщеніе. Число это должно быть ясно и четко обозначено на входной двери. Количество воздуха опредѣляется въ сельскихъ общинахъ окружнымъ начальствомъ по представленію мѣстной полиціи, въ городскихъ — подлежащей полицейской властью. Кромѣ этого, для округа и отдѣльныхъ общинъ

полицейскими предписаніями могутъ быть устанавливаемы и другія требованія, которымъ должны удовлетворять ночлежные дома и относящіяся къ нимъ домашнія помѣщенія.

4. *Обязательныя заявленія лица, сдающаго жилища въ наемъ.* Лицо, за счетъ котораго жилище впервые сдается въ наемъ, или его представитель, обязанъ заявлять о поступленіи къ нему жильца полицейской мѣстной власти въ случаяхъ:

1) если отдаваемое въ наемъ жилище (включая кухню и исключая такія помѣщенія, которыя сданы отъ жильцовъ (Aftermiete) или которыми регулярно пользуются также и другія лица) состоитъ изъ трехъ и менѣе комнатъ;

2) если сдается подъ жилище подвальный этажъ, или хотя и не подвальный, но въ которомъ полъ возвышается надъ землей менѣе чѣмъ на 0,25 метра,

3) если сдается помѣщеніе, находящееся непосредственно подъ крышей.

Въ заявленіи этомъ должны быть указаны:

a) фамилія домовладѣльца, улица, номеръ дома:

b) номеръ квартиры и гдѣ помѣщается (главный корпусъ дома, или флигель, этажъ):

c) число комнатъ въ ней и назначеніе каждой;

d) занятія жильца, его отношенія къ лицамъ, составляющимъ его семью (Hausgemeinschaft), а также его фамилія и возрастъ.

Отъ этой обязанности освобождаются владѣльцы меблированныхъ комнатъ, если (и до тѣхъ поръ, пока) цѣна каждой комнаты въ недѣлю превышаетъ 8 марокъ.

5. До свѣдѣнія мѣстной полицейской власти доводится въ недѣльный срокъ путемъ заявленія, если владѣлецъ или съемщикъ жилища изъ категорій указанныхъ въ п. 4, перемѣнился, или если вслѣдствіе уменьшенія числа сдаваемыхъ помѣщеній или путемъ сдачи отъ жильцовъ (Aftervermietung) жилище стало подходить подъ п. 4. При измѣненіяхъ въ личности, сдающей жилище, подаетъ заявленіе новый владѣлецъ. При измѣненіяхъ въ личности жильца тотчасъ же сообщаются полиціи свѣдѣнія, указанныя подъ лит. d п. 4.

6. Лицо, отдающее въ наемъ мѣста для ночлега лицамъ, не принадлежащимъ къ его семьѣ, съ правомъ пользованія мѣстомъ также и днемъ, или безъ этого права, до начала пользованія сдаваемымъ помѣщеніемъ, должно доводить объ этомъ до свѣдѣнія мѣстной полицейской власти путемъ заявленія.

Въ заявленіи должны быть указаны:

a) мѣстонахожденіе дома (улица, номеръ, домовладѣлецъ);

b) положеніе, длина, ширина и высота помѣщеній, предназначенныхъ для ночлега;

c) число ночлежныхъ мѣстъ въ каждомъ изъ нихъ.

О каждой перемѣнѣ личности, сдающей въ наемъ ночлежныя мѣста, полицейской власти подается новымъ владѣльцемъ заявленіе въ теченіе недѣли.

7. *Полицейскія распоряженія относительно нездоровыхъ жилищъ и ночлежныхъ домовъ.* Полицейской власти предоставляется или вовсе запрещать сдачу въ наемъ нездоровыхъ жилищъ изъ категорій, указанныхъ въ п. 4, или обусловливать таковую устраненіемъ опредѣленныхъ вредныхъ для здоровья условій ихъ. Распоряженіе это должно быть мотивированнымъ и письменнымъ, и послѣ того, какъ оно вручено лицу, сдающему жилище внаймы, сдача означенныхъ помѣщеній прекращается или вовсе, или до снятія запрещенія послѣ устраненія условій, коими мотивировано запрещеніе. То же самое относится въ той же мѣрѣ къ ночлежнымъ мѣстамъ, сдаваемымъ внаймы, причемъ кромѣ того полицейской власти предоставляется подвергать ихъ запрещенію и по другимъ основаніямъ, если за личностью, сдающею въ наемъ ночлежныя мѣста или за кѣмъ-либо изъ его домашнихъ, имѣются поступки, оправдывающіе предположеніе, что эта сдача въ наемъ можетъ повести къ безнравственнымъ дѣйствіямъ.

То же самое относится къ жилищамъ и ночлежнымъ помѣщеніямъ, которыя не удовлетворяютъ правиламъ, изданнымъ на основаніи п.п. 2 и 3.

8. *Охрана новыхъ построекъ и перестроекъ.* Предприниматели новыхъ построекъ или перестроекъ обязываются до начала или съ началомъ работъ получать отъ полицейской власти свидѣтельство о томъ, удовлетворяютъ ли или при какихъ условіяхъ удовлетворяютъ части постройки, предназначенныя въ будущемъ къ сдачѣ внаймы, санитарнымъ требованіямъ въ строительномъ отношеніи.

9. *Протесты.* Протесты противъ распоряженій полиціи, сдѣланныхъ на основаніи п. 7 и 8, разсматриваются въ первой инстанціи окружнымъ начальствомъ во второй провинціальной комиссіи. Въ отношеніи сроковъ подачи и разсмотрѣнія протестовъ, а также исполненія распоряженій полиціи, руководствуются п. 67 и 104 окружного устава.

10. *Примѣненіе закона въ малыхъ общинахъ.* Пункты 2 до 9 и 17 примѣняются въ общинахъ съ населеніемъ меньше 5.000 лишь въ случаѣ и насколько того потребуетъ полицейская власть.

11. За нарушеніе п. 4 — 6 о подачѣ заявленій или за сообъ-

щеніе въ нихъ сознательно невѣрныхъ данныхъ налагается денежный штрафъ не свыше 30 марокъ.

12. За сознательное нарушеніе п. 2 и 3 налагается штрафъ до 50 марокъ.

13. За несоблюденіе законныхъ распоряженій полиціи, изданныхъ согласно п 7, налагается штрафъ до 100 марокъ.

14. *Привлеченіе къ отвѣтственности представителей.* Если настоящія законоположенія нарушаются лицами, которыя уполномочены владѣльцемъ на сдачу въ наемъ или на управленіе наемными жилищами или ночлежными мѣстами, то штрафъ налагается на этихъ лицъ. Владѣлецъ наказуется вмѣстѣ со своимъ представителемъ въ томъ случаѣ, если онъ оказался недостаточно рачительнымъ въ собственномъ надзорѣ, при условіи, что таковой былъ возможенъ, или въ выборѣ своего представителя.

15. *Выселеніе жильцовъ* Полицейской власти предоставляется законное право, сообразно своимъ распоряженіямъ на основаніи п. 7, и независимо отъ привлеченія къ отвѣтственности по п. 13, предписывать выселеніе жильцовъ, пущенныхъ въ квартиру или въ ночлежныя помѣщенія и на ночлежныя мѣста.

При этомъ по отношенію къ такимъ жилищамъ, ночлежнымъ помѣщеніямъ и ночлежнымъ мѣстамъ, которыя до начала ихъ сдачи въ наемъ не были опорочены полицейскою властью, срокъ выселенія опредѣляется не меньше одного мѣсяца и при извѣстныхъ обстоятельствахъ можетъ быть расширенъ до пяти лѣтъ по полугодіямъ (von sechs zu sechs Monaten), если со стороны жильцовъ можетъ быть доказано, что неопороченныхъ жилищъ тѣхъ размѣровъ и той величины, которые соотвѣтствуютъ ихъ обстоятельствамъ, въ данное время не имѣется. Протесты жильцовъ противъ сроковъ, назначенныхъ полиціей для ихъ выселенія, разсматриваются въ порядкѣ п. 9.

16. *Опредѣленіе понятія «сдачи въ наемъ» (Vermietung).* Подъ сдачей въ наемъ въ смыслѣ настоящаго закона разумѣется предоставленіе пользованія жилымъ или ночлежнымъ помѣщеніемъ за вознагражденіе.

17. *Вступленіе закона въ силу.* Кто при вступленіи въ силу настоящаго закона уже сдалъ въ наемъ жилище, подходящее подъ п. 4, или ночлежныя мѣста (п. 6), обязанъ сдѣлать о томъ заявленіе полицейской власти въ теченіе одного мѣсяца.

Въ заявленіи должны заключаться свѣдѣнія, указанныя въ п. 4 или п. 6.

Отвѣтственность по силѣ п. 11 сохраняется и здѣсь.

18. Пунктъ 1 вступаетъ въ силу съ 1 окт. 1893 г., остальные же съ 1 апрѣля 1894 г.

Введеніе закона возлагается на министерства внутреннихъ дѣлъ и юстиціи.

Дармштадтъ, 1 іюля 1893.

---

3. Гамбургскій законъ о надзорѣ за жилищами.

§ 1. *Область примѣненія закона.* Настоящій законъ имѣетъ силу въ области примѣненія закона строительной полиціи отъ 23 іюня 1882 г., съ дополненіями къ нему, обнародованными 15 окт. 1884 г., куда относится г. Гамбургъ и не принадлежащія къ нему части гамбургской области, граничащія съ запада Кембрандомъ, съ сѣвера и востока Эльбой.

§ 2. *Завѣдываніе надзоромъ за жилищами.* I. Завѣдываніе надзоромъ за жилищами въ области примѣненія настоящаго закона принадлежитъ особому управленію (п. 5), при участіи попечителей, которое должно дѣйствовать согласно съ законоположеніями, касающимися отношеній администраціи къ правиламъ надзора отъ 23 апр. 1879 г и послѣдующимъ предписаніямъ.

II. Управленіе для надзора за жилищами завѣдываетъ штатомъ служащихъ, состоитъ изъ инспектора, назначаемаго сенатомъ, по представленію управленія, двухъ ассистентовъ и одного писца.

§ 3. *Округа и участки надзора за жилищами. Попечители.* I. Область, означенная въ § 1, раздѣляется на 9 округовъ, каждый округъ не менѣе какъ на 9 участковъ.

II. Границы округовъ и участковъ устанавливаются особымъ распоряженіемъ сената.

III. Въ каждомъ округѣ состоитъ предсѣдатель, въ каждомъ участкѣ попечитель и одинъ заступающій его мѣсто.

IV. Должности предсѣдателей и попечителей почетныя. Предсѣдатели должны обладать пассивнымъ, попечители активнымъ избирательнымъ правомъ. На должности предсѣдателя могутъ быть избираемы юристы, судьи и состоящіе на жалованьи служащіе общественныхъ учрежденій.

V. Попечители и предсѣдатели избираются на шесть лѣтъ особой избирательной комиссіей, которая составляется въ первый разъ комиссіей гражданъ, а впослѣдствіи управленіемъ, изъ трехъ лицъ, избираемыхъ обществомъ независимо отъ ихъ избирательныхъ правъ (der Wahlfreiheit unbeschadet).

§ 4. *Организація надзора въ предѣлахъ округовъ.* I. Органомъ надзора за жилищами въ округѣ является собраніе изъ попечителей его участковъ.

II. Въ окружномъ собраніи, которое созывается предсѣдателемъ округа по мѣрѣ надобности, попечители вносятъ на обсужденіе и заключеніе всѣ вредныя или опасныя для здоровья условія жилищъ, устраненія которыхъ мирнымъ добровольнымъ путемъ они не могли добиться. Если попытки добровольнаго улаженія вопроса, предпринятыя окружнымъ собраніемъ, также оказались безуспѣшными, то дѣло передается управленію.

III. Въ окружныхъ собраніяхъ ведется протоколъ преній и заключеній, который представляется управленію для свѣдѣнія по данному дѣлу.

IV. Рѣшенія въ окружномъ собраніи постановляются по большинству голосовъ членовъ, участвовавшихъ въ засѣданіи. Если меньшинство насчитываетъ болѣе трети всѣхъ присутствовавшихъ членовъ, то ему предоставляется занести особое свое мнѣніе въ протоколъ и потребовать разсмотрѣнія его управленіемъ.

V. При равенствѣ голосовъ голосъ предсѣдателя даетъ перевѣсъ.

VI. Въ засѣданія окружнаго собранія приглашаются съ правомъ совѣщательнаго голоса медицинскій членъ медицинской коллегіи и инспекторъ жилищнаго надзора.

§ 5. *Управленіе жилищнаго надзора.* I. Управленіе жилищнаго надзора состоитъ изъ двухъ сенаторовъ и предсѣдателей округовъ.

II. Въ засѣданія его приглашаются съ правомъ совѣщательнаго голоса медицинскій и жилищный инспектора.

§ 6. Домовладѣльцы, жители, лица, сдающія жильцамъ (Aftermieter) нанятыя отъ домовладѣльца помѣщенія, квартирные хозяева, противъ которыхъ существуетъ обвиненіе, могутъ требовать, чтобы ихъ вызвали для личныхъ объясненій, какъ въ окружное собраніе, такъ и въ жилищное управленіе.

§ 7. *Права и обязанности попечителей.* I. Попечители обязаны собирать и хранить у себя по возможности всѣ свѣдѣнія о санитарномъ состояніи домовъ и жилищъ своихъ участковъ. Особое вниманіе они должны обращать:

a) на свойства и назначеніе строеній, жилищъ и помѣщеній въ отношеніи существующихъ и вводимыхъ настоящимъ закономъ санитарно-полицейскихъ правилъ;

b) на число жильцовъ въ квартирахъ и отдѣльныхъ помѣщеніяхъ по отношенію къ ихъ размѣрамъ;

c) на механическія приспособленія по снабженію строеній, участковъ и жилищъ водою и для стоковъ;

d) на прочія вліяющія на здоровье условія, именно въ отношеніи сухости новыхъ построекъ, чистоты внутри и внѣ жилищъ, въ коридорахъ и дворахъ.

II. Съ этой цѣлью попечителямъ въ ихъ участкахъ, равно какъ членамъ управленія въ ихъ округахъ, предоставляется свободный входъ въ частные участки, строенія и жилища, въ промежутокъ времени отъ 9 час. утра до 8 час. вечера, по представленіи своихъ открытыхъ листовъ владѣльцамъ, однимъ или въ сопровожденіи особо командированныхъ управленіемъ или окружнымъ собраніемъ экспертовъ; по ихъ требованіямъ имъ должны быть даваемы всѣ свѣдѣнія, насколько они относятся къ исполненію ихъ обязанностей.

III. Въ случаѣ, если попечителямъ не удастся немедленно устранить усмотрѣнныя ими вредныя или опасныя для здоровья условія, то они доносятъ объ этомъ предсѣдателю округа

§ 8. *Содѣйствіе со стороны управленія строительной полиціи.* Строительная полиція имѣетъ содѣйствовать предсѣдателю округа въ его служебной дѣятельности, именно доставленіемъ свѣдѣній о составляемыхъ ею актахъ, а также помогая устраненію опасныхъ для здоровья условій.

§ 9. *Жилища въ новыхъ постройкахъ.* Жилища, открывшіяся при новыхъ постройкахъ или крупныхъ перестройкахъ, могутъ быть обращаемы для пользованія ими лишь послѣ того, какъ они вполнѣ закончены и достаточно просушены.

§ 10. *Обязанности владѣльцевъ и нанимателей.* I. Владѣлецъ всякой постройки, предназначенной для постояннаго пребыванія въ ней людей, независимо отъ его правъ на регрессъ отъ третьихъ лицъ (unbeschadet seiner Regressansprüche gegen Dritte), обязывается немедленно устранять всѣ усмотрѣнныя вредныя для здоровья условія, причиненныя недостаточнымъ присмотромъ за постройкой, какъ только эти условія обнаружены. Въ особенности онъ обязывается принимать мѣры предосторожности отъ образованія сырости, слѣдить за водоснабженіемъ и стоками, равно какъ и за состояніемъ отхожихъ мѣстъ.

Насколько вина въ неисправности падаетъ на наемщика, устраненіе таковой лежитъ и на его обязанности.

II. Владѣлецъ долженъ озаботиться, чтобы принадлежащіе ему дворы, свѣтовыя пространства и свѣтовыя шахты (Lichthöfe und Lichtschachte), хотя бы и не сдаваемые внаймы съ какимъ-либо жилищемъ, содержались въ надлежащей чистотѣ.

§ 11. *Общія правила для жилищъ.* I. Всѣ жилища должны въ достаточной степени освѣщаться дневнымъ свѣтомъ и снабжены приспособленіями для доставленія свѣжаго воздуха.

II. Помѣщенія, которыя отдаются для сдачи внаймы для ночлега отъ жильцовъ, или для прислуги, рабочихъ, подмастерій управляющаго дома (Haushaltungs vorstandes), должны имѣть по меньшей мѣрѣ по 5 куб. метр. на ребенка моложе 14 лѣтъ и по 10 куб. метр на каждое лицо старше этого возраста. При опредѣленіи наименьшаго содержанія воздуха, помѣщенія, находящіяся рядомъ со спальнями и состоящія съ ними въ непосредственной связи, точно такъ же, какъ удовлетворяющія этому требованію, принадлежащіе жилищу корридоры и т. п., насколько они предоставлены для безпрепятственнаго пользованія ими, должны быть также приняты въ расчетъ. Въ отношеніи содержанія воздуха жилищное управленіе можетъ допускать исключенія.

III. Если при сожительствѣ нѣсколькихъ семей въ жилищѣ, предназначенномъ лишь для одной семьи, оказываются неблагопріятныя въ санитарномъ или нравственномъ отношеніи обстоятельства, то жилищное управленіе вправѣ потребовать строительнаго разъединенія жилища или соотвѣтствующей передѣлки его.

IV. Отдающій жилище внаймы долженъ озаботиться, чтобы жильцы имѣли въ своемъ распоряженіи достаточное число отхожихъ мѣстъ съ вытяжными трубами.

V. Органы жилищнаго надзора, взвѣсивъ всѣ обстоятельства, рѣшаютъ (nach billigen Ermessen entscheiden), удовлетворяютъ ли отдѣльные случаи всѣмъ перечисленнымъ условіямъ и, въ случаѣ нужды, дѣлаютъ соотвѣтствующія распоряженія.

§ 12. *Обязанности жильцовъ.* Запрещается всякое антисанитарное употребленіе жилищъ. Сюда относятся: a) постоянное загрязненіе жилищъ, дворовъ, свѣтовыхъ дворовъ и свѣтовыхъ шахтъ (Lichthofe u. Lichtschachte), лѣстницъ, коридоровъ, отхожихъ мѣстъ и другихъ помѣщеній; b) порча воздуха вслѣдствіе храненія костей и лохмотьевъ или какихъ-либо предметовъ, подвергающихся гніенію, или вслѣдствіе устройства зловонныхъ ремесленныхъ приспособленій, или вслѣдствіе содержанія животныхъ; c) причиненіе сырости нецѣлесообразнымъ или небрежнымъ пользованіемъ приспособленіями для водоснабженія, стока, отопленія или приготовленія пищи; d) недостаточное провѣтриваніе, а если не существуетъ ни стока, ни водопровода, то пренебреженіе регулярными вывозомъ и очисткою отхожихъ мѣстъ.

§ 13. *Сдача помѣщеній внаймы отъ жильцовъ.* Сдача

внаймы отъ жильцовъ отдѣльныхъ частей нанятаго жилища разрѣшается лишь: а) если сдающему жильцу (Aftermieter) остается по меньшей мѣрѣ одно обособленное помѣщеніе для исключительнаго его пользованія, съ топкой и прямымъ свѣтомъ, и b) если сдаваемыя помѣщенія, въ отношеніи размѣра содержанія воздуха въ спальныхъ комнатахъ, удовлетворяютъ установленнымъ въ § 11 минимальнымъ нормамъ, какъ въ части жилища, остающейся въ распоряженіи жильца, такъ и въ части, сдаваемой имъ внаймы.

§ 14. *Квартиранты* (Einlogierer). Пріемъ квартирантовъ, ночлежниковъ и ночлежницъ (Schlafburschen u. Schlafmadchen) разрѣшается лишь насколько онъ будетъ удовлетворять правиламъ § 11 относительно наименьшаго содержанія воздуха и насколько добросовѣстно будутъ выполнены слѣдующія условія: а) взрослые квартиранты различнаго пола, за исключеніемъ женатыхъ, не должны быть размѣщаемы въ однихъ и тѣхъ же помѣщеніяхъ и должны быть разъединены по поламъ. Пріемъ подобныхъ лицъ въ семейныя спальни разрѣшается лишь съ условіемъ, чтобы и тутъ различные полы помѣщались особо; b) каждому квартиранту должна быть предоставлена особая постель, которая днемъ должна быть прибрана и содержаться въ чистотѣ; с) квартирный хозяинъ обязанъ провѣтривать помѣщенія для квартирантовъ не менѣе какъ въ теченіе 2 часовъ ежедневно, долженъ ежедневно чисто подметать ихъ, не меньше одного раза въ недѣлю мыть полы и два раза въ годъ основательно очищать помѣщенія, по возможности вынеся предварительно изъ нихъ всю движимость.

§ 15. *Постановленія и распоряженія жилищнаго управленія*. I. Всѣ постановленія, клонящіяся къ соблюденію правилъ, которыя вводятся настоящимъ закономъ, издаются жилищнымъ управленіемъ. Распоряженія объ устраненіи антисанитарныхъ условій, будутъ ли они направлены къ владѣльцамъ недвижимости, или къ нанимателямъ, должны заключать въ себѣ точное описаніе рода и объема требуемыхъ передѣлокъ. Правила строительнаго устава примѣняются по отношенію къ передѣлкамъ, необходимымъ въ силу подобныхъ распоряженій, лишь настолько, насколько они согласуются съ мѣстными условіями и точно упомянуты въ распоряженіи.

II. Если такія, предписанныя управленіемъ, передѣлки требуютъ болѣе длиннаго срока, и въ промедленіи заключается опасность, или если отданныя управленіемъ распоряженія не выполняются, то точно такъ же, какъ въ случаяхъ поступковъ противъ правилъ, изложенныхъ въ §§ 9, 11, 13 и 14 настоящаго закона, можетъ быть предписано очищеніе отдѣльныхъ частей жилища или всего жилища отъ жильцовъ.

Очищенныя и запертыя этимъ способомъ жилища или части его могутъ быть обращаемы для ихъ первоначальнаго назначенія лишь по выполненіи всѣхъ предписаній управленія и во всякомъ случаѣ не раньше полученія на то письменнаго разрѣшенія жилищнаго управленія.

§ 16. *Налагаемыя взысканія.* I. Нарушенія распоряженій и запрещеній, изданныхъ жилищнымъ управленіемъ, равно какъ и правилъ, изложенныхъ въ §§ отъ 9 до 14 настоящаго закона, если они не подлежатъ болѣе тяжкой карѣ по общему положенію о наказаніяхъ, независимо отъ правила, изложеннаго въ § 15, п. II, настоящаго устава, караются денежнымъ штрафомъ въ размѣрѣ до 60 марокъ.

II. Далѣе жилищное управленіе вправѣ приговаривать къ штрафу заочно въ размѣрѣ не свыше 15 марокъ. Въ такомъ приговорѣ вкратцѣ долженъ быть отмѣченъ проступокъ, за который наложено взысканіе.

§ 17. *Протесты.* Протесты противъ постановленій окружного собранія подаются жилищному управленію, а жалобы на это послѣдніе—сенату.

§ 18. *Заключеніе.* I. Настоящій законъ вступаетъ въ силу со дня, особо назначеннаго сенатомъ. § 13 его вступаетъ въ силу для существующихъ уже наемныхъ жилищъ не раньше, какъ спустя годъ послѣ введенія настоящаго закона.

II. Въ первые три года по введеніи настоящаго закона жилищное управленіе вправѣ допускать изъятія изъ правилъ, изложенныхъ въ § 13.

III. По истеченіи пяти лѣтъ настоящій законъ долженъ быть подвергнутъ пересмотру.

8 іюня 1898 г.

---

4. Эльзасъ-Лотарингскій законъ объ улучшеніи санитарныхъ условій въ нездоровыхъ жилищахъ.

1. Въ каждой общинѣ, въ которой это будетъ признано необходимымъ особымъ постановленіемъ общиннаго совѣта, этотъ послѣдній учреждаетъ комиссію для обсужденія и установленія необходимыхъ мѣропріятій для улучшенія санитарныхъ условій нездоровыхъ жилищъ и принадлежащихъ къ нимъ службъ, которыя сдаются внаймы или служатъ для пользованія другихъ лицъ, кромѣ ихъ собственника.

Нездоровыми считаются жилища, находящіяся въ условіяхъ, опасныхъ для жизни или здоровья ихъ жильцовъ.

2. Комиссія состоитъ изъ maximum девяти и minimum пяти членовъ. Въ числѣ ихъ одинъ долженъ быть по образованію врачъ, и одинъ архитекторъ, или какой-либо другой спеціалистъ, такъ же, какъ въ комиссіи должны находиться члены отъ совѣта попеченія о бѣдныхъ и ремесленнаго суда, если въ общинѣ таковые существуютъ.

Предсѣдателемъ состоитъ бургомистръ или заступающій его мѣсто.

Врачъ и архитекторъ могутъ и не принадлежать къ данной общинѣ.

Треть членовъ комиссіи по очереди ежегодно выбываетъ; выбывшіе члены могутъ быть вновь избираемы неограниченно.

Въ общинахъ съ населеніемъ свыше 15.000 общинный совѣтъ можетъ или назначать нѣсколько комиссій, или увеличивать число членовъ комиссіи до 20.

3. Комиссія должна осмотрѣть жилища, объявленныя нездоровыми, опредѣлить точнѣе, въ чемъ заключается антисанитарное условіе и его причины, а также и установить мѣры противъ него; она же составляетъ списокъ жилищъ, которыя не допускаютъ улучшенія ихъ санитарныхъ условій.

4. Отчеты комиссіи поступаютъ въ секретаріатъ бургомистра и заинтересованныя въ нихъ лица поставляются о нихъ въ извѣстность и должны представить свои объясненія въ теченіе мѣсяца.

5. До истеченія этого срока отчеты и объясненія передаются общинному совѣту, который постановляетъ:

I. Какія работы и въ какомъ пунктѣ должны быть произведены для улучшенія санитарныхъ условій, а также срокъ для ихъ выполненія;

II. Какія жилища не допускаютъ улучшенія ихъ санитарныхъ условій.

6. Заинтересованному лицу предоставляется обжаловать это постановленіе передъ совѣтомъ префектуры въ мѣсячный срокъ, считая со дня объявленія ему такового Обжалованіе допускаетъ отсрочку въ исполненіи постановленія.

7. На основаніи постановленія общиннаго совѣта, а въ случаѣ его обжалованія—на основаніи постановленія совѣта префектуры, общинное управленіе, если установлено, что причина антисанитарныхъ условій заключается въ дѣйствіяхъ владѣльца или нанимателя, возлагаетъ на него обязанность произвести соотвѣтствующія работы.

8. Пробоины, сдѣланныя при исполненіи оздоровительныхъ работъ, въ теченіе трехъ лѣтъ не подлежатъ пошлинѣ, взимаемой съ оконъ и дверей.

9. Если работы, признанныя необходимыми, не выполнены въ назначенные сроки, и жилище послѣ этого, какъ и до этого, занято третьимъ лицомъ, то владѣлецъ или наниматель подвергается штрафу отъ 16 до 100 франковъ. Если работы эти не произведены и въ теченіе года, слѣдующаго за наложеннымъ взысканіемъ, и если нездоровое жилище попрежнему нанимается третьимъ лицомъ, то владѣлецъ или наниматель подвергается штрафу въ размѣрѣ стоимости предписанныхъ работъ; штрафъ этотъ можетъ быть увеличенъ вдвое.

10. Если установлено, что жилище не допускаетъ улучшенія его санитарныхъ условій, и что причины ихъ заключаются въ самомъ жилищѣ, то общинное управленіе можетъ запретить сдачу его внаймы подъ жилищное помѣщеніе, начиная съ особо опредѣленнаго срока.

Полное запрещеніе можетъ быть издано только совѣтомъ префектуры, рѣшеніе котораго въ такомъ случаѣ подлежитъ обжалованію въ государственномъ совѣтѣ.

Владѣлецъ или наниматель, поступающій вопреки запрещенію, подлежитъ штрафу въ размѣрѣ отъ 16 до 100 франковъ, а при повтореніи такого же нарушенія въ теченіе года—въ размѣрѣ двойной квартирной платы за жилище, подвергшееся запрещенію.

11. Если при введеніи настоящаго закона произойдетъ расторженіе наемнаго договора, то таковое не даетъ нанимателю права отыскивать свой убытокъ.

12. Во всѣхъ вышеприведенныхъ случаяхъ можетъ быть примѣненъ п. 463 французскаго уложенія о наказаніяхъ.

13. Если антисанитарныя условія являются послѣдствіемъ внѣшнихъ неустранимыхъ причинъ, или если таковыя причины могутъ быть устранены только совокупными работами, то общинѣ предоставляется право отчужденія всей собственности, находящейся въ предѣлахъ этихъ работъ, при условіи точнаго выполненія всѣхъ формальностей, установленныхъ закономъ 3 мая 1841 г.

Части этихъ владѣній, которыя по осуществленіи оздоровительныхъ работъ остаются внѣ пролетовъ, установленныхъ для новыхъ построекъ, могутъ быть пріобрѣтаемы съ аукціона, причемъ въ такомъ случаѣ прежніе владѣльцы или ихъ законные наслѣдники не могутъ требовать примѣненія п. 60 и 61 закона отъ 3 мая 1841 г.

14. Штрафы, наложенные въ силу настоящаго закона, передаются цѣликомъ совѣту попеченія о бѣдныхъ или мѣстному благотворительному учрежденію того пункта, гдѣ находятся жилища, по поводу которыхъ наложены эти штрафы.

5. Баденскіе законы о жилищѣ.

a. Изъ полицейскаго карательнаго устава.

§ 87. a. Кто нарушитъ распоряженія, касающіяся обезпеченія общественнаго здоровья, или предписанія окружной или мѣстной полиціи, изданныя на основаніи таковыхъ распоряженій, тотъ подвергается денежному штрафу до 60 марокъ или аресту до 14 дней.

§ 116, п. 3 и 4. Тому же наказанію подвергается домовладѣлецъ или заступающее его мѣсто отвѣтственное лицо (представитель, наниматель и т. п.), который не выполнитъ въ назначенный срокъ объявленныя ему при періодическихъ осмотрахъ жилыхъ строеній, или по какому-либо иному поводу, полицейскія распоряженія относительно устраненія противныхъ строительному уставу, вредныхъ для здоровья или нарушающихъ нравственность условій въ помѣщеніяхъ, служащихъ для жилья, въ особенности сдаваемыхъ внаймы, или предоставляемыхъ для пребыванія или ночлега рабочихъ (подмастерій, приказчиковъ, учениковъ, прислуги и т. п.), или который, вопреки полицейскому распоряженію, будетъ пользоваться для вышеозначенныхъ цѣлей помѣщеніями, гдѣ констатированы подобныя условія.

§ 136. Кто занимается сдачей внаймы мѣстъ для ночлега прислугѣ, подмастерьямъ, ученикамъ и при этомъ нарушитъ изданныя мѣстной полиціей правила для надзора за этимъ промысломъ, тотъ подвергается штрафу до 50 марокъ или аресту до 8 дней.

b. Министерское распоряженіе 1896 года относительно противупожарныхъ и строительныхъ правилъ.

§ 12. Окружной совѣтъ, по соглашенію съ общиннымъ совѣтомъ, можетъ назначать періодическіе осмотры строеній, съ цѣлью устраненія условій, противныхъ строительному уставу, вредныхъ для здоровья или оскорбляющихъ нравственность въ помѣщеніяхъ, предназначенныхъ для жилья, и въ особенности для сдачи внаймы, или отводимыхъ для пребыванія или ночлега рабочихъ (подмастерья, приказчики, ученики, прислуга и т. п.).

Эти осмотры производятся мѣстнымъ санитарнымъ совѣтомъ болѣе крупныхъ городовъ или особыми комиссіями, въ которыхъ во всякомъ случаѣ должны участвовать окружной врачъ, окружной совѣтникъ, попеченію котораго ввѣрена данная община, членъ общиннаго совѣта и одно свѣдущее въ строительномъ дѣлѣ лицо.

Комиссія доводитъ до свѣдѣнія окружного совѣтника о всѣхъ замѣченныхъ безпорядкахъ и о мѣрахъ къ ихъ устраненію. Если безпорядокъ является слѣдствіемъ дѣйствій или упущеній со стороны домовладѣльца или заступающаго его мѣсто отвѣтственнаго лица (представитель, наниматель и т. п.), то окружной совѣтникъ, сообразно съ существующими полицейскими распоряженіями, опредѣляетъ, какимъ путемъ и въ какой срокъ эти безпорядки должны быть устранены. Если работа эта не исполнена или если устраненіе замѣченнаго невозможно, то окружной совѣтникъ можетъ воспретить дальнѣйшее пользованіе данными помѣщеніями. Предписаніе періодическаго осмотра жилыхъ помѣщеній опубликовывается въ установленномъ порядкѣ по распоряженію окружного совѣтника до начала осмотра, съ обозначеніемъ времени дня, когда осмотры должны производиться.

Окружному совѣтнику и мѣстному полицейскому управленію предоставляется предписывать осмотръ отдѣльныхъ жилыхъ строеній или жилыхъ помѣщеній, коль скоро есть основаніе предполагать, что въ нихъ существуютъ упущенія, указанныя въ настоящемъ пунктѣ, или если это требуется для надзора за исполненіемъ предписаній, сдѣланныхъ съ цѣлью устраненія таковыхъ упущеній. Въ такихъ случаяхъ предписанія предъидущаго пункта не примѣняются.

Карлсруэ. 10 ноября 1896.

---

6. Прусскіе законы о жилищѣ.

а. Изъ общаго государственнаго права.

§ 10, п. II, ст. 17. *Общее государственное право.* Принятіе мѣръ къ поддержанію общественной тишины, безопасности и порядка и къ предупрежденію опасности для публики или отдѣльныхъ лицъ лежитъ на обязанности полиціи.

§ 137 *закона объ общемъ государственномъ управленіи отъ 30 іюля 1883 г.* Оберъ-президентъ уполномоченъ, согласно § 6, 12 и 15 закона о полиц. управленіи отъ 11 марта 1850 г., а также §§ 6, 12 и 13 распоряженія отъ 20 сент. 1867 г. и Лауэнбургскаго закона отъ 2 янв. 1870 г., издавать полицейскія распоряженія, распространяющіяся на нѣсколько округовъ, насколько они принадлежатъ къ различнымъ областямъ, на нѣсколько областей

(Regierungs bezirk) или на цѣлую провинцію, подъ угрозой штрафа въ размѣрѣ 60 мар. за неисполненіе таковыхъ распоряженій.

Такое же полномочіе имѣетъ президентъ области для нѣсколькихъ округовъ или для цѣлой области.

Полномочіе правительства издавать полицейскія распоряженія отмѣняется.

b Изъ закона о полицейскомъ управленіи отъ 11 марта 1850 года.

§ 6. Къ предметамъ распоряженій мѣстной полиціи относятся: a) охрана личности и собственности; b) порядокъ, безопасность и безпрепятственное движеніе на общественныхъ улицахъ, путяхъ и площадяхъ, мостахъ, берегахъ и водахъ; c) торговля на базарахъ и общественная продажа предметовъ питанія (öffentliche Feilhalten); d) порядокъ и законность при скопленіяхъ большого числа лицъ; e) общественные интересы въ отношеніи пріема и отведенія квартиръ пріѣзжимъ; виноторговли, пивныя и кафе-рестораны и прочія заведенія съ продажей кушаній и напитковъ; f) попеченіе о жизни и здоровьѣ; g) попеченіе о безопасности отъ огня при производствѣ построекъ, а также отъ общевредныхъ и общеопасныхъ дѣйствій, предпріятій и событій вообще; h) охрана полей, луговъ, куртинъ, лѣсовъ, насажденій, виноградниковъ и т. п.; i) все, что въ интересахъ общинъ и ихъ членовъ требуетъ полицейскихъ распоряженій.

§ 12. Предписанія областныхъ управленій (§ 11) могутъ распространяться на перечисленные въ § 6 настоящаго закона предметы и также на другіе, полицейская регламентація коихъ требуется по условіямъ общинъ или области.

§ 15. Въ полицейскихъ распоряженіяхъ (§§ 5 и 11) не должно заключаться правилъ, противорѣчащихъ законамъ или предписаніямъ высшей инстанціи.

---

7. Дюссельдорфское полицейское распоряженіе 1898 г. о качествѣ жилищъ и о пользованіи ими.

§ 1. Безъ предварительнаго разрѣшенія мѣстной полицейской власти въ жилищахъ, находящихся въ домахъ, населенныхъ двумя и болѣе семьями, или предназначенныхъ для жительства двухъ и болѣе

семействъ, никто не имѣетъ права селиться даже въ качествѣ собственника или владѣльца, или сдавать квартиру семьѣ или отъ жильцовъ, если эти жилища объявлены полиціей негодными для жилья (§ 2) или переполненными (§ 3).

§ 2. Негодными жилищами мѣстная полицейская власть можетъ объявлять такія, которыя не удовлетворяютъ слѣдующимъ условіямъ:

1. Всѣ спальныя помѣщенія должны имѣть запирающуюся дверь и по меньшей мѣрѣ одно окно непосредственно наружу, величиной не менѣе одной двѣнадцатой площади пола.

Въ видѣ исключенія, въ жилищахъ, существующихъ при введеніи настоящаго закона, допускаются окна, достигающія лишь одной пятнадцатой части площади пола.

2. Чердачныя помѣщенія могутъ служить для спанья только въ томъ случаѣ, если они имѣютъ оштукатуренныя или деревянныя стѣны.

Въ чердачныхъ помѣщеніяхъ съ скошенными потолками мѣстная полиція можетъ сокращать свѣтовую площадь соотвѣтственно сокращенію содержанія объема жилища скошеннымъ потолкомъ до $^1/_{20}$ площади пола

3. Полъ спальныхъ помѣщеній долженъ быть отдѣленъ отъ земли хорошей и прочной деревянной настилкой или другимъ соотвѣтствующимъ приспособленіемъ (настилка изъ Estrich, изъ плитъ и т. п.).

4. Спальныя помѣщенія не должны непосредственно сообщаться съ отхожими мѣстами.

5. При каждомъ домѣ должно быть устроено по меньшей мѣрѣ одно непосредственно доступное, замыкающееся отхожее мѣсто, открытое для пользованія всѣхъ жильцовъ дома.

6. Должно быть предусмотрѣно достаточное снабженіе жильцовъ здоровой водой.

§ 3. *Переполненными* полиція можетъ объявлять жилища, не удовлетворяющія слѣдующимъ требованіямъ:

1. Въ спальныхъ помѣщеніяхъ каждаго жилища должно приходиться на каждаго живущаго въ ней жильца старше 10 лѣтъ по меньшей мѣрѣ 10 куб. метр. содержанія воздуха и на каждаго ребенка моложе 10 лѣтъ по меньшей мѣрѣ 5 куб. метр. содержанія воздуха. Дѣти моложе года въ разсчетъ не принимаются.

2. Спальныя помѣщенія должны быть такъ устроены, чтобы всѣ жильцы старше 14 лѣтъ были раздѣлены по полу въ особыхъ помѣщеніяхъ или альковахъ (Abschlagen), и чтобы у каждой супружеской четы и ея дѣтей, не достигшихъ 14 лѣтъ, была особая спальня или по крайней мѣрѣ особый альковъ въ спальнѣ.

§ 4. Изъятія изъ правилъ §§ 3 и 2 допускаются мѣстной полиціей при особыхъ исключительныхъ условіяхъ.

§ 5. Всякія нарушенія настоящаго распоряженія наказуются штрафомъ до 30 мар., а въ случаѣ несостоятельности соотвѣтствующимъ арестомъ.

§ 6. Распоряженіе это вступаетъ въ силу для Клеве, Гельдерна, Гревенбронха, Кемпена, Моерса и Рееса съ 1 окт. 1898 г., а въ остальныхъ округахъ немедленно.

25 мая 1898 г

8. Вюртембергскіе законы о жилищѣ.

Пунктъ 29$_a$ госуд. полиц. карательнаго уложенія 27 дек. 1871. / 4 іюля 1898.

Домовладѣльцы или заступающіе ихъ мѣсто, работодатели и хозяева, не исполнившіе объявленнаго имъ полицейскаго требованія устранить важныя, угрожающія здоровью или нравственности условія въ помѣщеніяхъ, сдаваемыхъ ими внаймы, или отводимыхъ для жилья или для ночлега работникамъ, ученикамъ или прислугѣ, въ срокъ, указанный въ самомъ требованіи, или допустившіе, вопреки полицейскому запрещенію, пользованіе подобными помѣщеніями, подвергаются денежному штрафу до 150 мар. или аресту.

Пунктъ 32, лит. 5 того же уложенія:

Аресту до 14 дней или штрафу до 60 мар. подвергается всякій, кто нарушаетъ распоряженія полицейской власти, отданныя въ видахъ предупрежденія опасности для жизни и здоровья людей, не вошедшія въ уложеніе о наказаніяхъ и въ настоящій законъ.

Пунктъ 2 закона отъ 12 августа 1879 г.:

1. Неповиновеніе законнымъ распоряженіямъ власти, относящимся къ кругу ея вѣдѣнія, если въ этомъ отношеніи не установлено другихъ наказаній, карается штрафомъ до 100 мар. или арестомъ до 8 дней; наказаніе это при продолженіи непослушанія повторяется.

2. Сверхъ того полицейской власти предоставляется приводить въ исполненіе свои распоряженія, изданныя согласно п. 1, помощью иныхъ принудительныхъ мѣръ.

9. Саксонскій законъ о строительныхъ планахъ и правилахъ.

Постоянный приростъ населенія во многихъ городахъ, а также въ нѣкоторыхъ, именно промышленныхъ общинахъ, возлагаетъ на строительную полицію обязанность обращать особое вниманіе на строительную дѣятельность въ общинахъ и на связанныя съ этимъ тѣснѣйшимъ образомъ жилищныя условія, въ особенности у менѣе состоятельныхъ классовъ населенія. Нельзя не признать, что въ этомъ отношеніи создались различныя условія, которыя никакъ нельзя считать желательными съ точки зрѣнія общественнаго блага.

Не малая часть менѣе состоятельныхъ классовъ общества вынуждена занимать въ крупныхъ центрахъ жилища, помѣщающіяся въ подвальныхъ или чердачныхъ этажахъ, или выходящихъ на тѣсные, душные дворы и, такимъ образомъ, лишенныхъ достаточнаго доступа къ нимъ воздуха и свѣта. Къ этимъ качествамъ жилищъ, которыя и сами по себѣ вредны, слѣдуетъ прибавить еще разнообразныя другія невыгодныя стороны, какъ напр. скученіе большого числа лицъ всѣхъ возрастовъ въ тѣсныхъ по большей части помѣщеніяхъ наемныхъ казармъ, со всѣми неизбѣжными послѣдствіями такого скученія.

Далѣе, если принять во вниманіе, что постоянное общеніе между собой на общихъ дворахъ и лѣстницахъ, въ коридорахъ и переднихъ почти неизбѣжно влечетъ за собой взаимныя неудовольствія и столкновенія между множествомъ лицъ, что въ такихъ массовыхъ жилищахъ наемные договоры и домовые порядки большею частью заключаютъ въ себѣ подробныя и потому стѣснительныя условія, то нельзя не признать, что всѣ эти жилищныя условія требуютъ извѣстнаго улучшенія. Это представляется тѣмъ болѣе необходимымъ, что отсутствіе хотя и скромнаго, но все же удобнаго и мирнаго собственнаго угла дѣлаетъ почти немыслимымъ развитіе здоровой семейной жизни, а господствующее въ широкихъ кругахъ населенія недовольство существующимъ строемъ не въ малой степени объясняется тѣмъ, что менѣе зажиточные классы въ большихъ городахъ при ихъ заработной платѣ не въ состояніи обзавестись сколько-нибудь пріятнымъ домашнимъ уголкомъ.

Одной изъ существеннѣйшихъ причинъ этихъ жилищныхъ условій, имѣющихъ одинаково важное значеніе какъ съ санитарной, такъ и съ соціально-политической точекъ зрѣнія, является обычная непомѣрная строительная эксплуатація строеній и земельныхъ участковъ.

Поэтому строительная полиція должна обращать вниманіе на то, чтобы по возможности предупредить распространеніе наемныхъ ка-

зармъ, чердачныхъ, подвальныхъ, заднихъ квартиръ, узкихъ дворовъ внутреннихъ городскихъ кварталовъ, также и въ общинахъ и мѣстечкахъ, которыя еще только обстраиваются, и кромѣ того, чтобы принимать всѣ прочія мѣры, которыя представятся подходящими, для доставленія менѣе имущимъ классамъ по возможности здоровыхъ жилищъ. Въ заключеніе нельзя также не рекомендовать ввести извѣстнаго рода ограниченія въ объемѣ возможнаго строительнаго использованія, причемъ во всякомъ случаѣ одновременно съ этимъ необходимо озаботиться, чтобы съ одной стороны такъ называемыя Anliegerleistungen (оборудованіе и прекладка улицъ съ шлюзами) соотвѣтствовали общественнымъ потребностямъ и ограничивались бы размѣрами дѣйствительной необходимости, и съ другой стороны, чтобы владѣльцамъ земельныхъ участковъ была предоставлена возможность дѣйствительно цѣлесообразно застраивать свои участки. Только при такомъ условіи,—а это слѣдуетъ считать второй, не менѣе важной въ политико-экономическомъ и соціальномъ отношеніяхъ, цѣлью всѣхъ стремленій этого рода,—менѣе имущимъ классамъ при извѣстныхъ обстоятельствахъ станетъ возможнымъ пріобрѣтать собственный уголъ, воздвигать для себя и своихъ домочадцевъ скромный семейный домъ.

Далѣе строительная полиція должна считать также своей задачей содѣйствовать постепенному улучшенію существующихъ условій тамъ, гдѣ въ застроенныхъ уже кварталахъ населенныхъ пунктовъ замѣчаются вышеупомянутые недостатки. Если и въ этомъ отношеніи нужно дѣйствовать по возможности щадя справедливые интересы, то не слѣдуетъ также упускать изъ виду, что общественное благо выше частныхъ интересовъ и что устраненіе обнаруженныхъ золъ возможно лишь съ нѣкотораго рода жертвою со стороны отдѣльныхъ лицъ въ пользу общаго блага.

Возможность проявить свою дѣятельность въ указанномъ направленіи представляется для строительной полиціи,—не считая разрѣшеній по просьбамъ о постройкахъ,—въ тѣхъ именно случаяхъ, гдѣ идетъ рѣчь о составленіи новыхъ или переработкѣ старыхъ плановъ построекъ и объ изданіи мѣстныхъ строительныхъ правилъ и распоряженій. Поэтому министерство внутреннихъ дѣлъ признало цѣлесообразнымъ, выслушавъ заключеніе медицинской коллегіи, особенно выдвинуть впередъ тѣ положенія, которыя въ этомъ отношеніи заслуживаютъ наибольшаго вниманія.

(Слѣдуютъ подробныя указанія относительно плана постройки, проложенія улицъ, размѣра допускаемой строительной эксплуатаціи дома и земли. Особый интересъ представляютъ здѣсь пункты подъ

цифрой 5 этого послѣдняго отдѣла подъ общимъ заглавіемъ: устройство жилищъ).

Пункты эти гласятъ:

«Если при соблюденіи предъидущихъ основныхъ положеній создаются весьма существенныя внѣшнія условія для устройства здоровыхъ жилищъ, то все же для коренного улучшенія общихъ жилищныхъ условій менѣе имущихъ классовъ требуется еще цѣлый рядъ дальнѣйшихъ мѣръ.

a. Прежде всего изъ приведенныхъ въ введеніи подробно основныхъ положеній вытекаетъ, что возникновенію новыхъ наемныхъ казармъ, хотя не во всѣхъ случаяхъ безъ нихъ можно совершенно обойтись, слѣдуетъ насколько возможно препятствовать.

Поэтому представляется желательнымъ издавать правила, клонящіяся къ тому, чтобы, за исключеніемъ особыхъ случаевъ, не только не сооружались наемные дома необыкновенно большихъ размѣровъ по занимаемому ими пространству со многими маленькими кварти рами, но и соразмѣрно ограничивалось бы число такихъ квартиръ въ одномъ этажѣ. Съ этой цѣлью рекомендуется установить опредѣленные предѣлы длины и глубины жилыхъ домовъ (около 15 : 13), которыхъ и слѣдуетъ держаться.

b. Особенно же важнымъ представляется цѣлесообразная полицейская регламентація и строгій контроль надъ ночлежными жилищами, во избѣжаніе неразумнаго пользованія и несоразмѣрнаго переполненія помѣщеній при сдачѣ ихъ ночлежникамъ.

c. Семейная квартира должна состоять, по меньшей мѣрѣ, изъ одной теплой комнаты, одной спальни и по возможности кухни, такъ же какъ изъ чулана необходимыхъ размѣровъ для храненія утвари, дровъ и т. п. Комната и спальня вмѣстѣ должны занимать площадь не менѣе 50 кв. метровъ и въ нихъ, какъ и въ кухнѣ, должны быть открывающіяся окна. Общая площадь оконъ комнаты и спальни должна быть не менѣе $^1/_{12}$ площади пола. Окна должны открываться непосредственно на воздухъ, и притомъ одно изъ нихъ непремѣнно на улицу, прочія же могутъ выходить на дворы, если таковые удовлетворяютъ условіямъ, опредѣленнымъ въ п. 2 лит. b или п. 3 лит. c. Кромѣ того желательно, чтобы въ каждомъ жилищѣ были, по меньшей мѣрѣ, два окна, расположенныхъ одно противъ другого, для основательнаго провѣтриванія помѣщенія. Наконецъ, необходимо слѣдить за тѣмъ, чтобы каждая семья по возможности располагала отдѣльнымъ отхожимъ мѣстомъ и чтобы эти послѣднія также въ достаточной степени освѣщались окнами, которыя открываются непосредственно на воздухъ.

d. Переполненнымъ слѣдуетъ считать всякое жилище, въ которомъ на каждаго взрослаго приходится менѣе 20, а на каждаго ребенка менѣе 10 куб. метр. содержанія воздуха. Въ такихъ случаяхъ, по обнаруженіи ихъ, необходимо требовать соотвѣтствующаго выселенія. Хотя и теперь при извѣстныхъ обстоятельствахъ полиція уполномочена принимать подобныя мѣры, тѣмъ не менѣе въ этомъ отношеніи необходимо введеніе въ строительные уставы точныхъ и опредѣленныхъ указаній.

Такъ какъ размѣры, указанные подъ лит. c и d, представляютъ лишь наименьшую желательную величину, то въ каждомъ случаѣ необходимо подробное изслѣдованіе, не требуютъ ли мѣстныя условія, чтобы въ этомъ отношеніи къ содержанію воздуха семейныхъ квартиръ были поставлены еще и дальнѣйшія требованія.

e. Въ боковыхъ постройкахъ, если онѣ сооружены при изолированномъ положеніи построекъ, не на боковой границѣ сосѣдняго участка, вообще не должно устраивать жилищъ. Точно также жилища окончательно запрещается устраивать въ подвальныхъ этажахъ, за исключеніемъ развѣ лишь въ домахъ-особнякахъ для помѣщенія дворника, садовника или кучера.

Окружнымъ управленіямъ (Kreis hauptmannschafte) предлагается давать строительной полиціи соотвѣтствующія указанія и даже вмѣнять ей въ обязанность въ будущемъ, при разрѣшеніи отдѣльныхъ ходатайствъ о постройкѣ, руководствоваться вышеприведенными основными положеніями.

Въ остальномъ министерство оставляетъ за собой право, при извѣстныхъ обстоятельствахъ, вносить въ вышеупомянутыя основныя положенія необходимыя измѣненія, если этого потребуютъ результаты, полученные при примѣненіи этихъ положеній.

Содержаніе этого распоряженія должно быть объявлено также и окружнымъ врачамъ.

---

10. Лейпцигскій регламентъ сдачи жилищъ по частямъ.

§ 1. Сдача по частямъ въ смыслѣ настоящаго устава есть отдача частей жилища внаймы отъ хозяина или отъ жильцовъ для жилья или спанья.

§ 2. Въ жилищахъ, состоящихъ только изъ комнаты, камеры и кухни или даже изъ меньшаго числа отдѣльныхъ помѣщеній, сдача по частямъ воспрещается. Это запрещеніе не распространяется на

кровныхъ родственниковъ хозяина квартиры или его жены, а равно и на дѣтей моложе 14 лѣтъ.

Мужчины, занимающіе подобныя жилища одни или съ домочадцами того же пола, могутъ пускать къ себѣ жильцовъ лишь мужского пола.

Одинокія старыя женщины могутъ принимать жильцами мужчинъ.

§ 3. Сдача квартиръ по частямъ семьямъ, имѣющимъ дѣтей, допускается лишь въ томъ случаѣ, если каждой изъ семей, которымъ сдается помѣщеніе, можетъ быть предоставлено не менѣе одной комнаты и одной камеры.

§ 4. Кухни, помѣщенія, лишенныя прямого свѣта и воздуха, домовыя сѣни, коридоры, подвалы и открытыя Hausboden, не считаются за комнаты и камеры въ смыслѣ настоящаго устава и потому не могутъ быть употребляемы для жилья и ночлега ни квартирохозяевами, ни жильцами.

То же относится къ помѣщеніямъ, пользованіе которыми для постояннаго пребыванія людей запрещается полиціей.

§ 5. При сдачѣ квартиръ по частямъ допускается общее пользованіе кухней

§ 6. Отдѣльные съемщики квартиры по частямъ различнаго пола могутъ быть допускаемы только въ томъ случаѣ, если для каждаго пола въ данномъ жилищѣ существуютъ совершенно отдѣльныя помѣщенія съ особымъ входомъ въ каждое изъ передней комнаты.

§ 7. Помѣщенія, предназначенныя для сдачи по частямъ, должны быть совершенно отдѣлены отъ собственныхъ помѣщеній и спаленъ квартирохозяевъ и ихъ семей и имѣть особый входъ изъ передней залы. Но допускаются изъятія, опредѣленныя въ § 2 и. 2.

Кромѣ того допускается, чтобы членъ семьи квартирохозяина пользовался однимъ и тѣмъ же помѣщеніемъ для спанья съ жильцами того же пола.

§ 8. Сдача квартиръ по частямъ допускается во всякомъ случаѣ лишь такому числу лицъ, чтобы на каждаго ночующаго въ данномъ жилищѣ, безъ различія возраста и независимо отъ того, принадлежатъ ли они къ семьѣ квартирохозяина или нѣтъ, въ спальномъ помѣщеніи приходилось по меньшей мѣрѣ 10 куб. метр. воздуха и не менѣе $3^1/_2$ кв. метр. площади пола.

На каждыя 3 семьи или на каждыя 10 лицъ должно быть не менѣе одного особаго отхожаго мѣста. Постели не должны помѣщаться одна надъ другой. Каждому почлежнику должна быть предоставлена особая постель.

§ 9. Всѣ помѣщенія, сдаваемыя по частямъ для жилья и ночлега, должны бѣлиться не менѣе одного раза въ три года или оклеиваться новыми обоями не менѣе одного раза въ шесть лѣтъ.

§ 10. Кто желаетъ сдавать въ наемъ части жилища, тотъ долженъ заявить объ этомъ полицейскому надзору своего округа съ точнымъ обозначеніемъ сдаваемаго помѣщенія, его пространства и числа наемщиковъ. По осмотрѣ жилища, если оно окажется соотвѣтствующимъ требованіямъ настоящаго устава, владѣлецъ его получаетъ удостовѣреніе съ обозначеніемъ въ немъ помѣщеній, предназначенныхъ для отдачи въ наемъ, и числа наемщиковъ. Это удостовѣреніе слѣдуетъ хранить и во всякое время предъявлять по требованію чиновъ надзора.

§ 11. Если, вопреки опредѣленіямъ настоящаго устава, будутъ приняты лишніе наемщики, то они подлежатъ выселенію изъ даннаго жилища въ срокъ, опредѣляемый въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ совѣтомъ.

§ 12. По истеченіи года послѣ вступленія въ силу настоящаго устава, правила его распространяются также и на тѣ жилища, которыя сдавались по частямъ въ моментъ его обнародованія.

§ 13. Въ каждомъ помѣщеніи, предназначенномъ для сдачи по частямъ, должно быть вывѣшено засвидѣтельствованное властью объявленіе о наибольшимъ числѣ лицъ, которыя могутъ быть допущены въ это помѣщеніе согласно § 8 настоящаго устава.

§ 14. Полицейской власти предоставляется не допускать сдачи квартиръ по частямъ, если существуютъ факты, свидѣтельствующіе о ненадежности сдатчика въ нравственномъ отношеніи.

§ 15. Совѣту или полицейской власти предоставляется право освобождать отъ исполненія отдѣльныхъ правилъ настоящаго устава въ случаяхъ, гдѣ примѣненіе его было бы жестоко и несправедливо.

§ 16. Нарушенія изложенныхъ правилъ караются денежнымъ штрафомъ до 60 марокъ или арестомъ до 14 дней.

Лейпцигъ, 18 дек 1896 г.

II. Жилищный уставъ для города Дрездена.

A. Основныя опредѣленія.

§ 1 Кругъ дѣйствія. Опредѣленія понятія.

Жилищный уставъ имѣетъ цѣлью упорядочить количество всѣхъ жилищныхъ и рабочихъ помѣщеній и способъ пользованія ими въ

здѣшнемъ городѣ; сюда относятся всѣ помѣщенія, которыя фактически служатъ для постояннаго пребыванія въ нихъ людей, независимо отъ того, одобрены ли они строительной полицей или нѣтъ; полицейскія правила, относящіяся къ новымъ постройкамъ и перестройкамъ, этимъ уставомъ не измѣняются.

Жилищный уставъ не примѣняется также къ расквартированію войскъ въ мирное и военное время, равно какъ къ гостинницамъ, постоялымъ дворамъ (Herberge) и тому подобнымъ предпріятіямъ, которыя, въ силу § 33 промышленнаго устава, требуютъ особаго разрѣшенія.

Въ смыслѣ настоящаго устава подъ жилищемъ разумѣются также помѣщенія для ночлега; понятіе же о семейномъ жилищѣ относится къ общему хозяйству трехъ и болѣе лицъ.

B. Общія свойства жилищъ и пользованіе ими.

§ 2. Свойства жилищныхъ помѣщеній.

Жилищныя помѣщенія должны обладать здоровыми условіями; въ особенности они должны быть достаточно просторны, свѣтлы, сухи, должны содержать достаточное количество воздуха, имѣть удобные входы; стѣны и окна ихъ должны давать достаточную защиту отъ непогоды

Въ каждомъ помѣщеніи жилища должно быть по крайней мѣрѣ одно достаточно большое окно, открывающееся на волю. Помѣщенія безъ оконъ (альковы) допускаются для жилья только въ томъ случаѣ, если они связаны съ главной комнатой достаточно большимъ отверстіемъ и по размѣрамъ меньше ея.

Каждое семейное жилище должно состоять по меньшей мѣрѣ изъ одной комнаты съ топкой и помѣщенія для спанья, въ общей сложности не менѣе 30 кв. м. площади пола, и по возможности еще изъ кухни и съ особымъ ходомъ.

Отдѣльныя комнаты съ особымъ ходомъ допускаются какъ самостоятельныя жилища, но не могутъ служить семейными квартирами.

§ 3. Пользованіе жилищными помѣщеніями.

Помѣщенія, предназначенныя для жилья или вообще для постояннаго пребыванія людей (жилищныя и рабочія помѣщенія), не должны быть отводимы съ этой цѣлью для такого большого числа лицъ, чтобы отъ этого могъ проистекать вредъ для здоровья или для нравственности.

Переполненнымъ считается такое жилище, въ которомъ на каждаго взрослаго человѣка приходится менѣе 20 куб. метр. и на каждаго ребенка менѣе 10 куб. метр. содержанія воздуха.

§ 4. Обязанности домовладѣльца.

Владѣлецъ каждаго строенія, предназначеннаго для постояннаго пребыванія людей, обязанъ устранять всѣ вредныя для здоровья жителей дома условія, обусловленныя дурнымъ его содержаніемъ, и въ особенности принимать мѣры предосторожности противъ сырости и содержать въ надлежащемъ порядкѣ, соотвѣтственно строительнымъ правиламъ, приспособленія для отопленія и освѣщенія, равно какъ и отхожія мѣста.

Домовладѣлецъ обязанъ заботиться также и о томъ, чтобы принадлежащіе къ его дворовому участку и не сдаваемые при отдѣльныхъ квартирахъ дворы, свѣтовыя пространства и шахты были регулярно очищаемы.

§ 5. Обязанности жильцовъ дома.

Запрещается пользованіе жилищами такимъ способомъ, отъ котораго можетъ проистекать вредъ для здоровья.

Особенно запрещается: a) постоянное загрязненіе отдѣльныхъ частей, каковы: дворы, лѣстницы, коридоры, отхожія мѣста и другія помѣщенія; b) храненіе зловонныхъ костей, тряпокъ или иныхъ гніющихъ предметовъ, или устройство зловонныхъ промышленныхъ заведеній; c) вообще пользованіе водопроводомъ, стоками, топками и кухнями несоотвѣтственно ихъ назначенію и способомъ, который ведетъ къ образованію сырости, d) небрежность въ отношеніи провѣтриванія и очистки отхожихъ мѣстъ.

C. Отдача жилищъ въ наемъ и вторичная сдача ихъ по частямъ.

§ 6 Наименьшій размѣръ жилищнаго помѣщенія для съемщиковъ и нанимателей по частямъ. Раздѣленіе по поламъ.

Сдача по частямъ, куда относится также и пріемъ почлежниковъ, запрещается, если семья сдатчика (ср. § 1, абз. 3) не располагаетъ по меньшей мѣрѣ одной комнатой съ топкой и однимъ помѣщеніемъ для спанья, а для нанимающихъ отдѣльныхъ лицъ, къ которымъ относятся также бездѣтные супруги, отецъ или мать съ однимъ ре-

бенкомъ, остается по меньшей мѣрѣ одна комната съ топкой *или* одно спальное помѣщеніе. При этомъ кухня не считается ни жилымъ, ни спальнымъ помѣщеніемъ. Запрещеніе это не распространяется на кровныхъ родственниковъ квартирохозяина или его жены, не имѣющихъ собственнаго хозяйства, а также на дѣтей моложе 14 лѣтъ, точно также одинокіе мужчины и женщины могутъ пускать въ свои спальни жильцовъ одного съ ними пола, если они удовлетворяютъ всѣмъ прочимъ требованіямъ.

Семьи изъ трехъ и болѣе лицъ, нанимающія отъ квартирохозяина, должны получить въ свое распоряженіе по меньшей мѣрѣ одно помѣщеніе жилое съ топкой и одно помѣщеніе для спанья.

Въ *одномъ* жилищѣ допускаются въ качествѣ ночлежниковъ лица лишь одного какого-либо пола.

§ 7 Наименьшій размѣръ спальныхъ помѣщеній. Отхожія мѣста.

Какъ при сдачѣ квартиры по частямъ, такъ и при пріемѣ на нее ночлежниковъ а) на каждое лицо, безъ различія возраста и независимо отъ его родственныхъ отношеній къ квартирохозяину, въ помѣщеніи, предназначенномъ для спанья, должно приходиться по меньшей мѣрѣ 10 куб. метр содержанія воздуха и $3^1/_2$ кв. метр. площади пола, и b) на каждыя три семьи, или на каждые 10 человѣкъ одинокихъ жильцовъ должно быть отведено не менѣе одного отхожаго мѣста.

§ 8 Обособленность и положеніе жилищныхъ помѣщеній, сдаваемыхъ внаймы по частямъ.

Жилищныя помѣщенія нанимающихъ по частямъ должны замыкаться дверью, должны быть совершенно отдѣлены отъ собственныхъ комнатъ квартиронанимателя и его семьи и имѣть свой особый ходъ.

Помѣщенія для спанья не должны находиться въ сѣняхъ, предверіяхъ къ отхожимъ мѣстамъ, подвалахъ, открытыхъ чердакахъ и вообще въ такихъ мѣстахъ, пользованіе которыми для постояннаго пребыванія людей не допускается санитарными правилами.

§ 9. Очищеніе спальныхъ помѣщеній Вывѣшиваніе въ нихъ извлеченій изъ жилищнаго устава.

Принимающій ночлежниковъ обязанъ озаботиться, чтобы а) у каждаго изъ нихъ была своя особая постель, а на каждыхъ двухъ приходилась особая посуда для умыванья и питья, причемъ и то и

другое ежедневно приводится въ порядокъ и содержится въ чистотѣ: b) спальныя помѣщенія ежедневно были вычищены, провѣтрены и по крайней мѣрѣ разъ въ недѣлю вымыты; c) чтобы правила §§ отъ 6 до 9 настоящаго устава были вывѣшены на видномъ мѣстѣ въ каждомъ помѣщеніи, предназначенномъ для пріема ночлежниковъ.

§ 10 Запрещеніе или ограниченіе права сдачи жилища по частямъ.

Сдачи жилища по частямъ можетъ быть воспрещена или ограничена, если сдатчикъ дурно аттестованъ (beleumundet) или за нимъ существуютъ факты, оправдывающіе предположеніе, что сдача имъ помѣщеній по частямъ можетъ быть предлогомъ безнравственныхъ поступковъ.

D. Помѣщенія для спанья прислуги и промышленныхъ рабочихъ

§ 11. Расположеніе, крайніе размѣры и пр. качества.

Помѣщенія для спанья прислуги и промышленныхъ рабочихъ должны вообще отвѣчать требованіямъ § 2 настоящаго устава; однако, допускается принимать ночлежниковъ и въ такія помѣщенія, которыя получаютъ воздухъ и свѣтъ непосредственно съ лѣстницы или изъ сѣней, если только они при этомъ удовлетворяютъ прочимъ требованіямъ и снабжены достаточными приспособленіями для провѣтриванія.

Мѣста для спанья лицъ разнаго пола должны быть разобщены и совершенно раздѣлены отъ помѣщеній для спанья хозяевъ и работодателей. Пріемъ подобныхъ лицъ въ семейную спальню разрѣшается лишь съ условіемъ, чтобы и здѣсь раздѣленіе взрослыхъ по полу было также соблюдено.

Въ остальномъ остаются въ силѣ правила § 7, a и § 8, абз. 2.

E. Статьи исполнительныя, карательныя и заключительныя.

§ 12 Изслѣдованіе жилищныхъ помѣщеній.

Помѣщенія для жилья и спанья, перечисленныя въ отдѣлѣ C, отъ времени до времени подвергаются осмотру относительно соблюденія въ нихъ установленныхъ предписаній. Прочія жилища, а также помѣщенія для ночлежниковъ, обозначенныя въ отдѣлѣ D, подвергаются осмотру только въ тѣхъ случаяхъ, когда извѣстно, что пользованіе ими угрожаетъ общественному здравію или нравственности.

§ 13. Мѣры противъ антисанитарныхъ и другихъ недопустимыхъ жилищныхъ условій.

Пользованіе жилищными и рабочими помѣщеніями, вредными для здоровья или въ иныхъ отношеніяхъ не соотвѣтствующими предписаніямъ настоящаго устава, можетъ быть или совершенно воспрещено или обусловлено устраненіемъ опредѣленныхъ, опасныхъ для здоровья условій. Кромѣ того, независимо отъ привлеченія къ отвѣтственности согласно § 15, можетъ быть предписано выселеніе изъ жилища допущенныхъ въ него жильцовъ.

Помѣщеніе, очищенное въ силу запрещенія пользоваться имъ, не можетъ быть снова обращаемо въ жилое или совсѣмъ, или впредь до устраненія обстоятельствъ, вызвавшихъ запрещеніе.

§ 14. Освобожденіе отъ исполненія отдѣльныхъ правилъ

Въ случаяхъ, гдѣ точное исполненіе настоящаго устава оказалось бы жестокимъ и несправедливымъ, совѣтъ можетъ допускать отступленія отъ отдѣльныхъ правилъ, особенно по отношенію къ жилымъ постройкамъ, уже существовавшимъ въ моментъ изданія настоящаго устава.

То же можетъ имѣть мѣсто, если помѣщеніе предназначается лишь на короткое время для временнаго пребыванія въ немъ людей, напр. для срочныхъ рабочихъ.

§ 15. Карательныя постановленія.

Нарушеніе правилъ, заключающихся въ §§ 6—9, или предписаній, изданныхъ въ силу § 10 или § 13, или неисполненіе распоряженій власти,—наказывается денежнымъ штрафомъ до 100 марокъ или, въ случаѣ несостоятельности, арестомъ до 14 дней.

§ 16. Отвѣтственность управляющаго домомъ или другихъ представителей сдатчика.

Если предписанія настоящаго закона нарушены лицами, нанятыми сдатчикомъ для сдачи въ наемъ или для управленія наемными жилищами, то они и подвергаются взысканію. Но на ряду съ ними карается и владѣлецъ, если онъ будетъ виноватъ въ недостаточной осмотрительности въ выборѣ своихъ представителей или въ недо-

статочномъ собственномъ надзорѣ, буде таковой былъ возможенъ по всѣмъ условіямъ.

§ 17 Время вступленія закона въ дѣйствіе.

Настоящій уставъ вступаетъ въ силу съ 1 апрѣля 1899 г.

Дрезденъ, 25 янв. 1898 г.

12. Инструкція къ выполненію устава жилищной полиціи.

1. *Цѣль устава.* Уставъ жилищной полиціи имѣетъ цѣлью возложить на полицейскія власти постоянный надзоръ надъ жилищами неимущихъ классовъ населенія. Помощью этого надзора полицейскія власти должны постоянно имѣть свѣдѣнія о свойствахъ жилищъ и способахъ пользованія ими, содѣйствовать устраненію существующихъ недостатковъ, и если оказывается, что число пригодныхъ жилищъ недостаточно, то принимать мѣры къ устройству дальнѣйшихъ домовъ съ жилищами.

2. *Значеніе устава.* Дѣйствіе устава жилищной полиціи простирается лишь на жилища въ такихъ домахъ, которые населены двумя и болѣе семьями или предназначены для сдачи двумъ и болѣе семьямъ, слѣдовательно, онъ не касается домовъ-особняковъ.

§ 2 устава заключаетъ въ себѣ правила, касающіяся самыхъ свойствъ жилищъ, § 3 — способа пользованія ими. Въ этихъ правилахъ заключаются наименьшія требованія, которыя могутъ быть предъявлены къ жилищу, а потому полицейскія власти лишь рѣдко должны будутъ прибѣгать къ § 4, предоставляющему имъ полномочіе допускать отступленія въ особыхъ, исключительныхъ случаяхъ.

Жилища, не удовлетворяющія требованіямъ §§ 2 и 3, могутъ быть объявлены полиціей непригодными для жилья или переполненными. Это объявленіе имѣетъ своимъ послѣдствіемъ не то, что соотвѣтствующія жилища не могутъ быть впредь заселяемы или отдаваемы въ наемъ, а только ставитъ переѣздъ въ такія жилища или сдачу ихъ въ наемъ въ зависимость отъ разрѣшенія полиціи. Слѣдовательно, если какое-либо жилище объявлено негоднымъ или переполненнымъ, то, по окончаніи срока текущаго договора о наймѣ его, оно можетъ быть снова отдано внаймы или занято собственникомъ или владѣльцемъ дома лишь съ разрѣшенія полиціи.

Семьей въ смыслѣ устава считается каждое самостоятельное домашнее хозяйство со всѣми относящимися къ нему лицами. Спальными помѣщеніями называются такія, которыя приспособлены для ночлега и, насколько можно судить, обыкновенно употребляются только для ночлега. Если рядомъ съ такимъ помѣщеніемъ находится отхожее мѣсто, то оно должно быть отдѣлено отъ него стѣной, которая не допускала бы поступленіе испареній изъ отхожаго мѣста въ спальню.

Въ каждомъ домѣ должно быть по меньшей мѣрѣ одно отхожее мѣсто. Въ болѣе крупныхъ домахъ съ квартирами, насколько это возможно по мѣстнымъ условіямъ, одно отхожее мѣсто должно приходиться на 10 человѣкъ.

3. *Пользованіе уставомъ.* Для достиженія цѣли, преслѣдуемой уставомъ, требуется, чтобы всѣ подлежащія дѣйствію этого устава жилища, насколько еще не констатировано, что они удовлетворяютъ его требованіямъ, постоянно подвергались бы надзору, для установленія, соблюдаются ли правила §§ 2 и 3. При этихъ осмотрахъ слѣдуетъ избѣгать всякихъ излишнихъ затрудненій для жильцовъ. Если при осмотрѣ окажется, что жилище не соотвѣтствуетъ правиламъ § 2 устава, то владѣлецъ дома или его представитель обязывается полиціей устранить замѣченный недостатокъ. Если онъ не исполняетъ предъявленнаго требованія, то жилище объявляется негоднымъ для жилья.

Если при осмотрѣ оказывается, что въ жилищѣ обитаетъ больше лицъ, нежели можетъ быть допущено по § 3, № 1, устава, или что въ немъ не имѣется спальныхъ помѣщеній, установленныхъ по § 3 № 2 устава, то такое жилище объявляется переполненнымъ. Изъятіе можетъ быть допущено, если домовладѣлецъ обяжется по окончаніи срока текущаго договора о наймѣ озаботиться пользованіемъ жилищемъ соотвѣтственно § 3 и притомъ полицейская власть убѣдится въ томъ, что онъ исполнитъ такое обязательство.

Если жилище объявлено негоднымъ или переполненнымъ, то оно можетъ быть впредь сдано въ наемъ или занято даже самимъ домовладѣльцемъ не иначе, какъ съ разрѣшенія полиціи. Такое разрѣшеніе относительно жилищъ, не удовлетворяющихъ § 2, слѣдуетъ давать лишь въ рѣдкихъ, исключительныхъ случаяхъ, именно, когда, въ виду недостатка въ квартирахъ, можно опасаться, что если въ разрѣшеніи будетъ отказано, то семья, желающая занять это негодное помѣщеніе, не найдетъ себѣ болѣе подходящаго.

Для жилищъ, объявленныхъ вслѣдствіе отступленій отъ § 3 переполненными, разрѣшеніе для дальнѣйшаго пользованія ими вопреки правиламъ § 3 выдается только въ случаѣ, если господствуетъ не-

достатокъ въ квартирахъ и поэтому можно опасаться, что при отказѣ въ разрѣшеніи семья останется безъ крова. Такое разрѣшеніе, равно какъ и разрѣшеніе для заселенія или для отдачи въ наемъ негоднаго помѣщенія, выдается всегда лишь на короткій срокъ, не свыше 6 мѣсяцевъ.

Полицейскія власти всегда должны имѣть въ виду, что требованія устава разсчитаны такъ умѣренно, что жилища, которыя и имъ не удовлетворяютъ, слѣдуетъ считать опасными для здоровья и нравственности ихъ жильцовъ Поэтому строгое соблюденіе этихъ требованій является настоятельной потребностью и даже при размѣщеніи неимѣющихъ крова членовъ общины съ нимъ необходимо все-таки считаться.

Съ другой стороны, дѣйствія полиціи ни въ какомъ случаѣ не должны повести къ тому, чтобы промедленіе въ разрѣшеніи сдачи въ наемъ или заселенія какого-либо жилища оставило бы кого-нибудь безъ крова. Если бы съ закрытіемъ всѣхъ негодныхъ и переполненныхъ жилищъ люди остались бы безъ крова, то полиція должна ограничиться отказомъ въ разрѣшеніи сдачи въ наемъ и заселенія лишь по отношенію къ тѣмъ изъ жилищъ, въ которыхъ обнаружены наибольшіе недостатки.

4. *Надзоръ за соблюденіемъ устава.* Полиція обязана осматривать по меньшей мѣрѣ разъ въ годъ всѣ жилища, относительно которыхъ извѣстно или можно предполагать, что они не удовлетворяютъ требованіямъ устава. Осмотръ долженъ быть производимъ по возможности лично самими бургомистрами, а если это невозможно, то вполнѣ надежными и испытанными полицейскими чиновниками. Для болѣе крупныхъ городовъ рекомендуется передать жилищную инспекцію особому чиновнику, въ качествѣ его исключительнаго или, по крайней мѣрѣ, главнаго занятія.

Относительно осмотровъ жилищъ постоянно ведется особая книга такимъ образомъ, чтобы во всякое время было видно, сколько жилищъ было осмотрѣно въ отдѣльные дни.

Жилища, которыя по своимъ качествамъ или по способу пользованія ими не соотвѣтствуютъ правиламъ устава, заносятся въ списокъ, въ которомъ отмѣчаются даты осмотровъ, обнаруженные недостатки, сдѣланныя замѣчанія, устранены ли и когда именно замѣченные недостатки, объявлено ли и когда именно данное жилище непригоднымъ или переполненнымъ и было ли запрещено заселеніе или сдача въ наемъ даннаго жилища.

Ежегодно къ 1 февраля бургомистры представляютъ этотъ списокъ ландратамъ, вмѣстѣ со свѣдѣніями, сколько жилищъ было осмо-

трѣно въ отчетномъ году, сколько изъ нихъ найдено съ недостатками, сколько было объявлено негодными и переполненными, во скольких случаяхъ было отказано въ разрѣшеніи занять жилище или сдать его въ наемъ и во скольких случаяхъ обнаруженные недостатки были устранены. Результаты этихъ списковъ по округу, расположенные по бургомистерствамъ, представляются правительственному президенту къ 1 марта того же года вмѣстѣ съ докладомъ, были ли усмотрѣны значительные недостатки въ жилищныхъ условіяхъ, и какія мѣры были приняты къ ихъ устраненію. Такіе же доклады, вмѣстѣ съ данными о результатахъ осмотровъ составляются для городскихъ округовъ.

Дюссельдорфъ, 15 февр. 1899 г.

Жилищная инспекція является не полицейскимъ мѣропріятіемъ, но учрежденіемъ по благосостоянію общины. Поэтому всѣ относящіеся сюда дѣйствія и акты ведутся не въ бюро II (полицейское), но въ бюро I (по общему управленію).

Жилищнымъ инспекторомъ назначается архитекторъ XX.

Жилищный инспекторъ при исполненіи своихъ обязанностей не носитъ никакого мундира, но долженъ имѣть при себѣ открытый листъ.

На обязанности жилищнаго инспектора возлагается:

1. Онъ долженъ слѣдить за исполненіемъ полицейскаго устава о качествѣ жилищъ и пользованіи ими и изданныхъ къ нему дополненій.

2. Онъ долженъ обращать вниманіе также и на другіе недостатки городскихъ жилищъ въ гигіеническомъ, нравственномъ и соціальномъ отношеніяхъ, и особенно на то, не проистекаетъ ли изъ переполненія жилищъ опасности для общественнаго здоровья.

3. Онъ долженъ выслушивать устныя заявленія домовладѣльцевъ, квартирохозяевъ и ихъ квартирантовъ относительно недостатковъ и дурныхъ условій жилищъ, относительно безпорядочнаго, вреднаго для жилищъ пользованія ими квартирохозяевами и ихъ квартирантами, долженъ осмотромъ на мѣстѣ провѣрить основательность жалобъ, предложить и предписать соотвѣтствующія мѣры.

4. Онъ долженъ содѣйствовать по возможности скорѣйшему и основательному устраненію недостатковъ и дурныхъ условій жилищъ, или способа ими пользованія, какъ обнаруженныхъ его осмотрами, такъ и заявленныхъ ему жильцами, для каковой цѣли онъ долженъ

лично устно сноситься съ домовладѣльцами и жильцами, во всѣхъ случаяхъ стараясь словомъ убѣжденія и совѣтами склонять заинтересованныхъ въ дѣлѣ лицъ къ исполненію тѣхъ мѣръ, которыя необходимы для устраненія обнаруженныхъ недостатковъ и дурныхъ условій.

5. Если словесныя требованія устранить вредные для здоровья недостатки и дурныя условія остаются безъ послѣдствій, то онъ долженъ дать письменное предписаніе. Эти предписанія поступаютъ въ бюро I и, по занесеніи въ журналъ, представляются завѣдывающему жилищнымъ дѣломъ, который дастъ заключеніе о томъ, слѣдуетъ ли принять принудительныя полицейскія мѣры по отношенію къ домовладѣльцу. Въ такомъ случаѣ предписаніе передается полицейскому управленію съ соотвѣтствующимъ ходатайствомъ.

6. Онъ долженъ собирать всѣ матеріалы, относящіеся къ жилищному вопросу въ городѣ Эссенѣ, и обрабатывать ихъ статистически по установленной программѣ, съ тѣмъ, чтобы эта работа могла быть опубликована.

7. Онъ долженъ вести дневникъ своей дѣятельности, въ который заносятся всѣ ежедневно выполненныя имъ свои служебныя дѣйствія. Этотъ дневникъ еженедѣльно по субботамъ представляется завѣдывающему жилищнымъ дѣломъ съ краткимъ письменнымъ отчетомъ о своихъ наблюденіяхъ и съ предложеніемъ мѣръ.

Завѣдывающимъ жилищнымъ дѣломъ является оберъ-бургомистръ, а при исполненіи распоряженій въ принудительномъ порядкѣ—завѣдывающій полицейскими дѣлами.

Эссенъ, 6 окт. 1899 г.

---

13. Баварскій жилищный законъ 14 февраля 1901 г. *).

§ 1. *(Учрежденіе жилищнаго надзора).* Во всѣхъ общинахъ королевства долженъ быть введенъ полицейскій надзоръ за жилищами и жилищными пространствами. Вообще жилищный надзоръ имѣетъ цѣлью посвящать жилищному быту тщательное и неустанное вниманіе, вліять на улучшеніе жилищныхъ условій, собственно у менѣе матеріально обезпеченныхъ, уничтожать недостатки и вмѣстѣ съ тѣмъ измѣнять das Geeignete vor zukehren.

---

*) Gesetz und Verordnungs-Blatt fur das Konigreich Bayern. № 7. Мюнхенъ. 14 февраля 1901 г.

§ 2. *(Принадлежность).* Исполненіе жилищнаго надзора возлагается на мѣстныя полицейскія власти, въ Мюнхенѣ же на городской магистратъ и на королевскую дирекцію полиціи, а также на мѣстную строительную комиссію на общихъ основаніяхъ о принадлежности.

§ 3. *(Жилищныя комиссіи)* Согласно потребности, должны быть учреждаемы въ большихъ городахъ, а также въ прочихъ мѣстахъ съ скученнымъ населеніемъ особыя жилищныя комиссіи.—Число членовъ жилищной комиссіи опредѣляется заключеніемъ общиннаго совѣта управленія, или магистрата. Ими же производятся и выборы членовъ; продолжительность избранія опредѣляется для самоуправляющихся общинъ въ 6 лѣтъ. Должно быть при этомъ взято во вниманіе представительство въ комиссіи и отъ представителей медицинскаго сословія (званія). Дѣятельность членовъ жилищной комиссіи считается почетной, причемъ не исключается, что за исполненіе особенныхъ порученій можетъ быть назначаемо и уплачиваемо общиною отдѣльнымъ членамъ и особое вознагражденіе. Члены обязываются вести дѣла по совѣсти и нелицепріятно и соблюдать согласно присягѣ служебную тайну. Община издаетъ особую инструкцію веденія дѣла.

§ 4. *(Жилищная инспекція).* Въ случаяхъ необходимости жилищныя комиссіи пополняются особыми жилищными инспекторами, назначаемыми общиною. Смотря по мѣстнымъ условіямъ, обязанности инспектора могутъ быть возложены и на одного изъ служащихъ общины. Задачи жилищныхъ инспекторовъ опредѣляются особою служебною инструкціею, которая издается мѣстною полицейскою властью по соглашенію съ жилищною комиссіею.

§ 5. *(Изслѣдованіе жилищъ. Жилищная анкета).* Поскольку является необходимымъ получить общее представленіе о мѣстныхъ жилищныхъ условіяхъ, общиною, при содѣйствіи органовъ, призванныхъ къ надзору за жилищемъ, можетъ быть организовано изслѣдованіе жилищъ (анкета). Результатъ этого изслѣдованія долженъ служить основаніемъ вырабатываемыхъ впослѣдствіи распоряженій для уничтоженія (существующихъ) недостатковъ.

§ 6. *(Предѣлы жилищнаго надзора).* Полицейскому жилищному надзору подлежатъ всѣ зданія и части зданія, которыя служатъ мѣстопребываніемъ людей въ качествѣ спаленъ, жилыхъ и рабочихъ помѣщеній, а равно и всѣ относящіеся къ нимъ кухни, клозеты, коридоры, погреба и прочія помѣщенія. Вмѣстѣ съ тѣмъ не нарушается контроль мастерскихъ, подлежащихъ вѣдѣнію чиновъ промышленнаго надзора.

§ 7. *(Предѣлы жилищнаго надзора).* Для осуществленія жилищнаго надзора, уполномоченнымъ органамъ разрѣшается доступъ

въ подлежащія надзору помѣщенія. Чиновники надзора должны при входѣ въ чужую квартиру о себѣ доложить и по собственному почину выяснять свою личность и службу и производить осмотръ жилищъ такимъ образомъ и въ такое время, чтобы тѣмъ всячески не утруждать участниковъ (Betheiligten).

§ 8. *(Уничтоженіе недостатковъ).* Если жилищному надзору встрѣтятся какіе-либо недостатки, то необходимо прежде всего пытаться ихъ уничтожить путемъ поученія и усовѣщеванія.

Если этимъ путемъ улучшеніе не будетъ достигнуто мирнымъ путемъ, то передавать дѣло судебной власти обычнымъ порядкомъ

III. Австрія.

Австрійскій законъ 9 февраля 1892 года о льготахъ для новыхъ построекъ съ жилищами для рабочихъ.

§ 1. Отъ основаннаго на императорскомъ патентѣ 23 февраля 1820 года квартирнаго подомоваго налога, а равно отъ налога, *согласно* § 7 *закона* 9 февраля 1882 года подлежащаго взносу за строенія, изъятыя отъ обложенія, на срокъ, означенный въ § 2 настоящаго закона, изъемлются строенія, возведенныя съ исключительною цѣлью отдавать ихъ въ наемъ рабочимъ и предоставить имъ здоровыя и дешевыя жилища, а именно, когда они построены: а) общинами, а равно общеполезными союзами и учрежденіями — для рабочихъ; б) обществами рабочихъ—для ихъ членовъ, и в) работодателями—для ихъ рабочихъ.

Изъятіе это вступаетъ въ силу въ тѣхъ лишь королевствахъ и областяхъ, въ которыхъ, на основаніи областныхъ законовъ, означенныя строенія изъяты отъ областныхъ и уѣздныхъ дополнительныхъ, въ пользу земства, сборовъ и для которыхъ общинные дополнительные сборы къ вышеупомянутымъ государственнымъ налогамъ были сокращены на все время, пока строенія эти изъяты отъ государственнаго обложенія.

§ 2. Изъятіе распространяется на 24 года со дня окончанія постройки.

§ 3. Строенія, содержащія въ себѣ жилища, полъ которыхъ расположенъ ниже поверхности улицы, такимъ изъятіемъ не пользуются.

§ 4. Обитаемое пространство отдѣльнаго жилища, если послѣднее заключаетъ въ себѣ одно лишь помѣщеніе, не должно содержать въ

себѣ менѣе 15 и болѣе 30 квадратныхъ метровъ, а для жилищъ, состоящихъ изъ нѣсколькихъ помѣщеній, такое пространство должно заключаться между предѣлами въ 40 и 75 квадратныхъ метровъ.

Лица, строящія такіе дома, могутъ быть вполнѣ или частью избавлены отъ соблюденія условій, означенныхъ выше въ §§ 3 и 4, если будутъ, инымъ способомъ, несомнѣнно установлены ихъ цѣлесообразность и общеполезность.

§ 5. Годовая наемная плата за 1 квадратный метръ обитаемаго пространства не должна превышать: а) въ Вѣнѣ—1 гульдена 75 крейцеровъ; б) въ мѣстностяхъ, имѣющихъ болѣе 1.000 душъ населенія,—1 гульд. 15 кр., и в) во всѣхъ остальныхъ мѣстностяхъ—30 крейцеровъ.

§ 6. Даруемыя настоящимъ закономъ льготы отнимаются, если опредѣленія §§ 1, 3 или 4 оставлены безъ вниманія или въ случаѣ перехода такихъ строеній не въ порядкѣ законнаго наслѣдованія къ другимъ лицамъ, даже въ томъ случаѣ, если бы сами они предприняли ихъ постройку.

Въ случаѣ переступленія размѣра наемной платы, указанной въ § 5, лицо, сдающее помѣщеніе въ наемъ, въ первый и во второй разъ подвергается денежному платежу въ десятикратномъ размѣрѣ перебора наемной платы; въ третій же разъ дарованная настоящимъ закономъ льгота у него отнимается.

§ 7. Означенная въ настоящемъ законѣ льгота примѣняется къ такимъ лишь строеніямъ, которыя были окончены постройкою до истеченія десяти лѣтъ по вступленіи его въ дѣйствіе.

§ 8. Въ остальномъ, опредѣленія закона 25 марта 1880 года, относящіяся къ изъятіямъ для новыхъ построекъ, пристроекъ, надстроекъ, остаются безъ измѣненій и примѣняются къ дѣлопроизводству, основанному на настоящемъ законѣ.

Равнымъ образомъ, упомянутые въ § 6 денежные штрафы налагаются, съ принятіемъ во вниманіе закона 19 марта 1876 года, податными учрежденіями первой инстанціи.

Означенные денежные штрафы поступаютъ въ пользу фонда призрѣнія бѣдныхъ той общины, въ которой расположено изъятое отъ налоговъ строеніе.

Предусмотрѣнное въ § 4 частное освобожденіе отъ соблюденія поставленныхъ въ настоящемъ законѣ условій принадлежитъ министру финансовъ.

§ 9. Приведеніе настоящаго закона въ исполненіе возлагается на министра финансовъ и на министра внутреннихъ дѣлъ.

Б[illegible] ОТ[illegible]
СОК[illegible]