

НОВЫЕ ДОМА

Кооперативные дома съ небольшими квартирами (отъ 1 до 5 комнатъ).

Какъ построить дома со „своими“ квартирами людямъ малоденежнымъ и безденежнымъ?

А. Суворинъ

(Алексѣй Порошинъ).

Книгоиздательство „Новый Человѣкъ“

ПЕТРОГРАДЪ, Эртелевъ пер., 6.

1915.

Новые дома.

То, что теперь дать въ Россіи кооперація (русское слово для нея — артель) по части домостроительства, еще очень мало походить на кооперацію дѣйствительную и на ея настоящіе плоды, для которыхъ стоитъ работать каждому.

Трудъ въ годы силъ и здоровья человѣка долженъ давать ему обезпеченіе жильемъ, пищей и всѣмъ обиходомъ жизни на годы и время нерабочее. Это понятно безъ доказательствъ. Этого требуетъ первоначальная мораль общественной жизни.

Поэтому не пронижайте надъ задачей, которую ставить эта книжка — «Какъ построить сообща «свой» домъ людямъ, мало денежнымъ и даже совсѣмъ безденежнымъ?»

— Чего захотѣли: безъ денегъ «своего дома»!!

Для васъ самихъ ясно, что такіе дома уже должны бы теперь строиться, должны бы быть уже въ наличности и если ихъ нѣтъ, то все-таки вовсе не потому, что они и не должны были бы быть!

И они могутъ быть — прочтите эти немногія страницы!

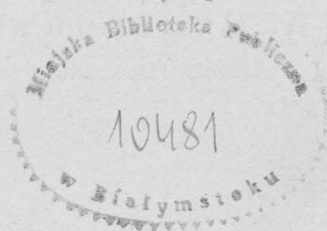
Если домовъ такихъ еще нѣтъ теперь, то всего болѣе по невниманію и робости къ собственнымъ силамъ и возможностямъ тѣхъ, кто всѣхъ болѣе, казалось бы, заинтересованъ въ этомъ.

Жизнь творить и накапливаетъ новыя и новыя возможности непрерывно. Что было невозможно еще вчера, сегодня становится уже возможнымъ, но только сегодня, правда, все же еще надо собрать кирпичи для задуманнаго зданія съ разныхъ иногда далекихъ другъ отъ друга мѣстъ довольно таки дикаго пустыря, именуемаго у насъ общественно-государственной жизнью.

Ну, что же?! Попробуемъ собрать. Цѣль стоитъ даже и большаго труда!

Конечно, тутъ путь — одинъ: кооперація, т. е. такая содѣйственная дѣятельность, въ которой начинъ личный и

728 = 82



починъ совмѣстный соединялись бы, довольствуясь для первыхъ шаговъ и очень небольшимъ числомъ начинающихъ, не дожидаясь и не оглядываясь на массу: «идутъ ли?».

— Желаніе есть, осуществимость его признана—дѣйствуйте, работайте, сколько васъ соберется!..

Вотъ истинный принципъ коопераціи!

Внутренній голосъ долженъ править вашими дѣйствіями. Къ нему прислушивайтесь, слѣдуйте его толчкамъ и побужденіямъ, и вы сбѣлаете и для себя и для другихъ вдесятеро болѣе, чѣмъ если будете ждать однихъ только «общихъ» усилій большинства, чтобы самому двинуться на первый шагъ.

Когда являются «общія усилія» большинства, это значитъ, что меньшинство, лучшая часть человѣчества, уже опоздало въ общемъ дѣлѣ всѣхъ.

Именно кооперація—разрѣвъ свободного почина къ творчеству въ душѣ духовно освободившагося человѣка—должна дать «новые дома» нынѣшнему обществу, «новое жилье», которое не разъединяло бы людей, какъ теперь, въ ихъ квартирныхъ коробкахъ, поставленныхъ въ этажахъ одна надъ другой, но, напротивъ, соединяло бы ихъ къ облегченію общей жизни, къ удешевленію ея, къ немедленному уменьшенію власти денегъ надъ современнымъ человѣчествомъ, къ приобрѣтенію имъ важнѣйшей свободы—досуга для работы надъ собой, необходимой для каждаго, чтобы двинуться дальше—стать лучшимъ, новымъ человѣчествомъ.

Это—мечта, это влеченіе душевное, которое должно вести насъ, но—къ дѣлу! Приступимъ къ точному подсчету, что нужно для того, чтобы малоденежнымъ и безденежнымъ людямъ было возможно уже теперь построить себѣ сообща «свой» домъ! Всѣ ли нужная возможности находятся уже налицо въ нашей съ вами общественно-государственной жизни?

Домостроительная кооперація у насъ — до сихъ поръ.

До сихъ поръ у насъ въ Россіи кооперативными товариществами дома строились и строятся со взносомъ пайщиками 40—50 процентовъ всей строительной стоимости ихъ квартиръ. Расчета на особую оцѣнку дѣла со стороны кого бы то ни было, и въ частности со стороны кредит-

ныхъ учреждений—у пайщиковъ въ сущности не бывало и нѣтъ до сихъ поръ никакого: по выстройкѣ дома неизмѣнно ожидалось, что 50 процентовъ стоимости дасть подѣ закладную городское кредитное общество,—потому что оно не можетъ не дать!—остальные 50 проц. вносили пайщики отъ себя наличными, и на этихъ основаніяхъ строился домъ.

Затрата наличныхъ денегъ была даже больше, чѣмъ обыкновенно бываетъ въ частномъ домостроительствѣ, успѣвающимъ обыкновенно обойтись 15—20 проц., а часто и 10 проц. наличныхъ денегъ для благополучной выстройки «доходнаго» дома.

Естественно поэтому, что участниками кооперативныхъ домостроительныхъ товариществъ были у насъ до сихъ поръ почти только одни состоятельные люди. Квартыры обходились обыкновенно по цѣнѣ, близкой къ 450—500 р. за квадратную сажень пола *), т. е. въ сущности довольно дорого, и квартиры маленькія были въ этихъ домахъ немногочисленными исключениями.

Такъ какъ возникали эти дома для удовлетворенія болѣе прихоти, чѣмъ прямой нужды своихъ хозяевъ, то постройка обыкновенно кончалась значительнымъ перерасходомъ противъ смѣты, что вообще сильно подрывало общую репутацію кооперативнаго домостроительства у насъ:

— Собираются строить домъ дешевый, а выходитъ всегда дорогой. Вотъ наша кооперація!

Приходится, однако, сказать, что кооперація въ этомъ строительствѣ присутствуетъ лишь въ одной его внѣшней формѣ—починѣ сообща,—но самый духъ, въ немъ царившій и царящій, былъ до сихъ поръ весьма мало кооперативенъ: квартирновладѣльцы и въ кооперативномъ своемъ домѣ жили складомъ жизни, обычнымъ для частныхъ домовъ Петрограда, не знакомясь съ сосѣдями, своими же сочленами, не заводя никакихъ кооперативныхъ учреждений, какъ, напр., потребительской лавки, «дѣтскаго сада», библіотеки, и пр., и даже не платя воз-

*) Квадратная сажень пола—обычная въ домостроительствѣ мѣра и пространства, и расцѣнки квартиры. Для опредѣленія ея вымѣривается все пространство квартиры съ коридорами, кухней, чуланами, уборными и пр., вычитаются только внутреннія капитальные стѣны и, конечно, лѣстницы. Для строительной оцѣнки квартиръ общая стоимость дома дѣлится на число квадратныхъ саженей пола во всѣхъ его этажахъ, откуда и опредѣляется: «Квадратная сажень пола въ домѣ обошлась въ 400 руб., въ 500 руб.» и т. д.

награжденія своему правленію, т. е. пользуясь благотворительностью, что уже прямо противно принципу коопераціи.

Вотъ случай изъ внутренней жизни этихъ «кооперативныхъ» домовъ: —

Въ двухъ квартирахъ, одна надъ другой—въ верхней мальчикъ вставалъ спозаранку и начиналъ тотчасъ же бѣгать и шумѣть, а въ нижней хозяинъ ложился спать всегда поздно, и разъ не выдержалъ и послалъ прислугу вверхъ попросить не шумѣть. Прислуга говорила съ прислугой, которая ее обругала, та перенесла эту брань барину, и возникла «вражда». Дошло до того, что нижній жилецъ ночью стучалъ въ потолокъ, чтобы вразумить жильца верхняго, какъ непріятенъ шумъ не во-время.

Тотъ пожаловался правленію. Правленіе пригласило обѣихъ и при личной встрѣчѣ оба сосѣда помирились въ пять минутъ и—стали добрыми знакомыми—ко взаимной неожиданности!!

Какъ бы то ни было, во всякомъ случаѣ, этими товариществами состоятельныхъ людей сдѣланъ первый трудный опытъ въ дѣлѣ, сдѣланъ въ общемъ успѣшно, выработаны общіе приемы, подготовлены формы и нѣкоторые специалисты, и можно уже сдѣлать теперь шагъ слѣдующій въ дѣлѣ, на основахъ, болѣе близкихъ истинной коопераціи.

Домостроительная кооперація для трудовыхъ людей.

Газетой «Новь» этою зимою былъ проведенъ въ Москвѣ рядъ собраній, на которыхъ при участіи членовъ правленій наличныхъ московскихъ домостроительныхъ товариществъ, ихъ архитекторовъ и строителей, былъ подробно обсужденъ вопросъ: — «Возможно ли построить и успѣшно повести далѣе на кооперативныхъ началахъ домъ со взносомъ пайщиками всего 10 проц. стоимости ихъ квартиръ, т. е. приблизительно одной годовой за квартиру платы?»

Отвѣтъ былъ:

— Да, возможно. Самую постройку дома и теперь легко провести кредитомъ подрядчика, и трудность явится лишь въ моментъ, когда городское кредитное общество дастъ 50 проц. подъ первую закладную и надо будетъ перевести 40 проц., промежуточныхъ между этими 50 проц. и 10 проц. основного взноса пайщиковъ—въ форму кре-

дита долгосрочнаго. Если это удастся, задача будетъ разрѣшена.

Въ такомъ положеніи дѣло сводилось къ тому, чтобы домъ былъ съ самаго начала весьма и прочно благонадеженъ въ своей доходности, ибо тогда кредитъ, конечно, могъ бы быть своевременно полученъ для него отъ соответственныхъ учреждений.

Для этого должно было съ самаго начала съ полной послѣдовательностью опереться на дѣйствительную основу коопераціи—на силы и спеціальныя преимущества мелкаго труженика, безспорныя для капитала,—и на нихъ построить весь планъ дѣла.

Эти спеціальныя преимущества мелкаго труженика заключаются въ томъ, что его нужды—нужды сурово реальные, съ почтеніемъ учитываемыя всѣмъ дѣловымъ міромъ и вызывающія у него кредитъ — невольный, ибо это вмѣстѣ съ тѣмъ — нужды массовыя. «Предметъ первой необходимости» — т. е., то, что нужно общимъ массамъ, а не однимъ только состоятельнымъ людямъ — всегда былъ и есть «любимѣйшая», лучшая и спокойнѣйшая опора для всѣхъ комбинацій дѣловитѣйшихъ финансистовъ міра. Таковы: хлѣбъ, керосинъ, кожа, спички. Теперь Прибавляется сюда—квартира не больша!

— Это—дѣло, т. е. вѣрная доходность, ибо спросъ на это будетъ отъ массъ всегда!

И въ самомъ дѣлѣ квартиры, если онѣ гигиеничны, дешевы и невелики, т. е. соответствуютъ массовому спросу—не могутъ пустовать, доходность ихъ обезпечена и для денежнаго рынка въ нихъ нѣтъ риска никакого. И такъ какъ онѣ—дѣло вѣрное и выгодное, то кредитъ на нихъ будетъ полученъ.

Но надо, чтобы проектируемый домъ былъ построенъ дѣйствительно хорошо и дешево, и квартиры въ немъ были дѣйствительно здоровы, удобны и—невелики.

Въ этомъ—основа кредита и въ данномъ положеніи—основа успѣха.

На московскихъ собраніяхъ въ редакціи «Нови» былъ прежде всего выработанъ «общій типъ» дома, который соединилъ бы въ себѣ всѣ удобства, необходимыя для людей среднего достатка, дешевизну и несомнѣнную и прочную «доходность».

Вотъ описаніе этого дома.

Домъ 6—7 этажей, съ квартирами отъ 1 до 5 комнатъ, построенный такъ, чтобы онъ всегда могъ быть раздѣленъ на мелкія квартиры не болѣе, какъ въ 4—5 комнатъ

(20—25 кв. саж. пола) съ кухней и двумя выходами каждая.

Фасады лицевые—цементной штукатурки.

Междуэтажные перекрытія — деревянные накатъ по желѣзнымъ балкамъ съ тесовою подшивкою, исключая этажей, гдѣ по техническимъ требованіямъ гор. управы слѣдуютъ нестораемые перекрытія (своды).

Междуквартирные стѣны—нестораемые и незвукопроводныя.

Высота комнатъ въ среднемъ—4 аршина 12 верш. $= \frac{2,13}{3} \times \frac{4,75}{3} = 3,5725$

Распланировка квартиръ внутри утверждается общимъ собраніемъ, и отклоненіе отъ нея допускается пайщику съ тѣмъ, чтобы излишняя стоимость перепланировки оплачена была имъ впередъ за свой счетъ по определенной оцѣнкѣ и смѣтѣ. Этотъ прибавочный расходъ на товарищество и домъ не падаетъ.

Каждому члену общества выдается планъ его квартиры, на которомъ онъ по соглашенію съ архитекторами общества указываетъ желательныя для него измѣненія въ расположеніи перегородокъ, дверей и т. п., не вызывающія существенныхъ отклоненій отъ утвержденной смѣты, и желаніе его исполняется, насколько переѣмны эти не мѣняють утвержденной смѣты дома. Все, превышающее ее, какъ сказано, оплачивается пайщикомъ за свой счетъ.

Внутренняя отдѣлка квартиры — обыкновенная, безъ особой роскоши, но вполне гигиеническая, съ несложными лѣпными украшеніями на потолкахъ, съ недорогими обоями. Всѣ переѣмы противъ этой нормы—за счетъ владѣльца квартиры.

Водяное отопленіе низкаго давленія, съ вытяжной вентиляціей, съ электрическимъ побужденіемъ и раздѣленными каналами, обезпечивающими взаимную изоляцію квартиръ и помѣщеній.

По желанію въ окнахъ—фрамуги.

Парадные лѣстницы и подоконники изъ тарусскаго или уральскаго камня.

Подъемники кнопочной системы на парадныхъ и черныхъ лѣстницахъ. На черныхъ лѣстницахъ—металлическіе балконы для чистки и привѣтриванія платья.

Ванны (чугунныя, эмалевыя) съ проведенной изъ котельной постоянной горячей водой (циркуляционная система) и умывальникомъ.

Уборныя—по одной на квартиру и, сверхъ того, отдѣльныя на каждой площадкѣ черныхъ лѣстницъ для прислуги.

Электрическая проводка, скрытая подъ штукатуркой.

Кухня съ комбинированными для дровъ и антрацита плитамы и плитамы газовыми; кладовки и холодные шкафы для провизіи. Палаты для вещей. Постоянная горячая вода въ кухнѣ.

Кухни снабжены мусорными ящиками, соединенными посредствомъ трубъ съ центральными мусорными ямами. Своя мусоросожигательница.

Переносные пылесосы.

Прачешная и сушилка. Кладовыя въ подвалѣ съ отдѣленіемъ для каждой квартиры. Общій ледникъ.

Большой общій залъ для собраний, дѣтскаго сада, лекцій, библіотекъ и пр.

Кооперативная потребительская лавка.

Для ближайшихъ построекъ средняя стоимость квадратной сажени пола—чистой, безъ лѣстницъ и капитальныхъ стѣнъ—опредѣлена въ 400 руб. Основной взносъ предполагается равнымъ 10% стоимости приобретаемой квартиры, т. е. 40 руб. съ кв. сажени ея пола.

Всѣ расходы по строительному капиталу уже включены въ общую по-саженную стоимость квартиры и кромѣ основного взноса пайщикъ не знаетъ другихъ приплатъ по сдаче ему квартиры, когда онъ начинаетъ платить годовую плату, до полного погашенія стоимости квартиры. Годовая плата эта будетъ равна приблизительно десяти процентамъ на строительную стоимость квартиры, изъ которыхъ около 7% пойдетъ на проценты за занятый для постройки дома капиталъ и его погашеніе, и около 3%—на управленіе домомъ, налоги и прочіе текущіе расходы содержанія дома *).

Способъ постройки: хозяйственный комитетъ покупаетъ всѣ строительные матеріалы и сдаетъ ихъ подрядчику, наблюдая за исправностью кладки и всей постройки.

*) Такъ какъ годовая плата по квартирѣ складывается изъ процентовъ на занятый капиталъ и изъ расходовъ на содержаніе дома, а проценты, платимые за капиталъ, съ каждымъ десятилѣтіемъ понижаются, то для владѣльца квартиры годовая плата будетъ постепенно понижаться. Для сосѣдей же его, живущихъ въ домахъ частныхъ собственниковъ, она будетъ постоянно повышаться—въ Петроградѣ квартиры въ среднемъ дорожаютъ на 3% въ годъ. Черезъ десять лѣтъ такимъ образомъ вы будете платить замѣтно ниже нынѣшняго, а вашъ сосѣдъ будетъ платить за квартиру на 30% больше нынѣшняго.

Перерасходъ противъ установленной договоромъ смѣты покрывается подрядчикомъ.

Стоимость дома, построеннаго съ соблюденіемъ всѣхъ перечисленныхъ требованій и условий, была выработана на практическомъ примѣрѣ—для большого участка земли, предложеннаго собранію подѣ постройку.

Земли въ участкѣ было—1,400 кв. саженей. По фасаду—35 саж.

Площадь застройки—700 кв. саженей. Строительный уставъ допускаетъ застраивать $\frac{3}{4}$ мѣста, но чтобы при большой высотѣ зданія обезпечить всѣмъ этажамъ полный свѣтъ, подѣ застройку назначена лишь половина участка.

Шесть этажей по фасаду (улица не широкая) и семь въ остальной части зданія.

Высота этажей— $4\frac{3}{4}$ аршина.

Полезной площади пола—3,245 кв. саж.

Кубическихъ саженей въ постройкѣ—8,213.

Общая стоимость постройки:

Постройка—110 руб. куб. саж.	903,000 р.
Земля и купчая	275,000 „
Архитекторъ	30,000 „
8% на капиталъ за строительный періодъ . .	50,000 „
Разные расходы (налоги, надзоръ, правленіе).	50,000 „
Всего	1,308,000 р.

или 405 р. за кв. саж. пола.

На десять процентовъ увеличивъ застройку, т. е. отведя подѣ нее 55% земельного участка—возможно понизить стоимость кв. сажени пола до 380—85 руб. въ Москвѣ и до 370—75 руб. въ Петроградѣ, гдѣ благодаря подвозу строительныхъ матеріаловъ водою и большей дешевизнѣ лѣса постройки обходятся вообще дешевле, чѣмъ въ Москвѣ.

Главнѣйшій вопросъ.

Гдѣ найти кредитъ?

Обезпечить необходимый кредитъ для дѣла можно нѣсколькими способами.

Во-первыхъ, можно уговориться съ владѣльцемъ покупаемаго участка земли, чтобы онъ оставилъ часть стоимости ея подѣ третью закладную. Если эта сумма составитъ 20 проц. на общую стоимость постройки, то вмѣстѣ съ 10 проц. вступного взноса пайщиковъ и 50 проц., даваемыми городскимъ кредитнымъ обществомъ, вотъ уже 80 проц. стоимости дома будетъ обезпечено и

останется помѣстить подѣ вторую закладную лишь 20 проц. ея.

Это обыкновенно удастся при томъ, что нѣкоторые пайщики обычно вносятъ въ первые же годы всю полную стоимость своихъ квартиръ цѣликомъ, избавляя себя отъ платежа излишнихъ процентовъ и—облегчая товариществу его финансовое положеніе. Въ первыя 3—5 лѣтъ такихъ досрочныхъ выплатъ бываетъ до 15—20% всей стоимости дома.

Вообще соглашеніе съ землевладѣльцемъ можетъ во многихъ случаяхъ быть очень полезнымъ и выгоднымъ для начинающихъ, открывая имъ иногда совершенныя нечаянныя возможности. Землевладѣльцу бываетъ выгодно развязаться съ большимъ кускомъ земли или на часть его привлечь кооперативное товарищество, т. е. крупный домъ съ большимъ жизненнымъ движеніемъ, ибо отъ этого прилежащія участки обыкновенно немедленно начинаютъ расти въ цѣнѣ.

Второй путь для превращенія краткосрочнаго кредита постройки въ долгосрочный—соглашеніе съ однимъ изъ банковъ, который на извѣстныхъ условіяхъ можетъ продлить оказанный въ строительномъ періодѣ кредитъ на нѣсколько лѣтъ, пока товариществу не удастся обезпечить его болѣе прочнымъ образомъ. Это, однако, путь очень невѣрный—подойдутъ какія-нибудь обстоятельства, и банкъ потребуетъ погашенія оказаннаго кредита. Поручиться, что этого не будетъ—нельзя.

Третій путь—самый естественный, но до сихъ поръ онъ совершенно обходился: его, какъ будто, никто и не видѣлъ.

Это—общества взаимнаго кредита.

О нихъ у насъ очень мало знаютъ въ тѣхъ кругахъ, которыми они особенно должны были бы быть извѣстны—въ кругахъ трудовыхъ, но малоденежныхъ или вовсе безденежныхъ.

Правда, общества эти, оперируя до сихъ поръ больше личными векселями безъ иного обезпеченія кромѣ поручительства, даже сами избѣгали кредита слишкомъ мелкими суммами и не шли въ малоденежные круги—въ мелкомъ клиентѣ долго ли ошибиться? Но по тому или другому, а людѣ малоденежный очень мало знаетъ, что въ обихѣ столицахъ у насъ существуетъ уже по нѣсколько десятковъ такихъ благотѣльныхъ учреждений, въ которыя вы записываетесь членомъ, вносите сто рублей и подѣ свой вексель получаете десятикратно, т. е. тысячу рублей. Конечно, правленіе не сразу окажетъ вамъ полный кре-

доть, но для начала вашъ вексель въ 5—6 разъ крупнѣе противъ вашего взноса оно все-таки учтеть. Такимъ образомъ, если вы, ставъ членомъ общества взаимнаго кредита, внесете въ него годовую плату за вашу квартиру, то получите право взять изъ него десять годовыхъ платъ, т. е. полную построечную стоимость квартиры.

Это—по уставу, чего на дѣлѣ вамъ, однако, правленіе не дастъ, но оно дастъ вамъ пятикратный вашъ взносъ, т. е. половину построечной стоимости вашей квартиры. А это вамъ обезпечиваетъ всю постройку дома: члены домового товарищества вносятъ въ общество взаимнаго кредита свои 10% стоимости квартиръ, и, закладывая постройку въ гор. кр. обществѣ, получаютъ и остальные 50% стоимости квартиръ т. е. дома.

Операция закончена и скажите—что въ ней необычайнаго, рискованнаго, фантастическаго?

Для обществъ взаимнаго кредита эта операция ссудъ для взноса за квартиру очень приманчива. Такая ссуда является уже ссудою «съ обезпеченіемъ», кліентъ же — «мелкимъ собственникомъ». Одно только:—малоденежные люди до сихъ поръ думали, что «кооперативные дома бѣдному человѣку не по средствамъ», къ обществамъ взаимнаго кредита никто за такими ссудами не обращался и они къ ней вовсе не подготовлены.

Въ собраніяхъ, введенныхъ газетою «Новь», этотъ вопросъ былъ поднятъ очень серьезно. Я былъ въ нѣкоторыхъ обществахъ взаимнаго кредита для выясненія — не требуется ли какихъ-либо измѣненій въ уставѣ домостроительныхъ кооперативныхъ товариществъ, чтобы обезпечить имъ эти ссуды отъ обществъ взаимнаго кредита?

Оказалось—желательны измѣненія: во-первыхъ, «паспортъ» квартиры въ уставахъ домостроительныхъ нашихъ товариществъ очень небрежно формулированъ, не давая кредитующему учрежденію полныхъ о ней справокъ, и во-вторыхъ, въ уставахъ совсѣмъ не опредѣляется «право квартиры»—кредитующія учрежденія остаются въ невѣдѣніи, что же могутъ они сдѣлать съ неисправнымъ должникомъ, чѣмъ собственно квартира отвѣчаетъ за него?

По справкамъ въ подлежащихъ учрежденіяхъ эти затрудненія оказались одолимыми: «паспортъ» квартиры былъ выработанъ и опредѣленъ параграфомъ, по которому пайщику выдается особая книжка, куда вносятся не только платежи по квартирѣ, но и всѣ имущественныя съ нею измѣненія—отдача въ наемъ, залогъ, продажа и пр. При этомъ устанавливается, что всѣ этого рода измѣненія

недѣйствительны, если не внесены въ эту книжку. Такимъ образомъ, кредитующее учрежденіе въ этой книжкѣ найдетъ всѣ нужныя и важныя для него свѣдѣнія и не рискуетъ уже нечаянностями и слишкомъ легкими злоупотребленіями.

Второе затрудненіе выяснилось справкою съ «Проектомъ новаго гражданскаго уложенія». Въ его статьяхъ 1023, 24 и 25 «право квартиры» намѣчено съ достаточной ясностью. По смыслу этихъ статей взыскатель по исполнительному листу не можетъ продать квартиру, ибо собственникомъ ея признается не ея хозяинъ, а все товарищество дома. Взыскатель не можетъ также поселиться въ квартирѣ безъ согласія правленія, т. е. не иначе, какъ по праву найма или пайщика. Все, что онъ можетъ сдѣлать, это—вступить въ право пользованія квартирою—правленіе обязано передавать ему доходъ, получаемый съ нея. Но при вѣрности и прочности этого дохода право на него есть безспорно вполне надежное обезпеченіе.

По смыслу объясненій моихъ съ правленіями обществъ взаимнаго кредита, они охотно будутъ кредитовать своихъ сочленовъ для взносовъ въ домостроительныя товарищества, если кредитующійся при векселѣ своемъ будетъ прилагать удостовѣреніе правленія товарищества, что ему «извѣстно», что такой-то получаетъ въ такомъ то обществѣ такую то сумму для оплаты взноса въ товарищество, и правленіе принимаетъ на себя обязанность охранить интересы кредитнаго учрежденія по этой ссудѣ отъ нарушенія.

Для людей малоденежныхъ.

Этотъ порядокъ чрезвычайно расширяетъ возможность покупки квартиръ даже и для весьма мало имущихъ.

Вамъ, напримѣръ, нужна квартира въ 30 кв. саженъ пола. Это — квартира въ пять хорошихъ комнатъ съ наемной платой не дешевле 1,200 руб. въ годъ. Ее вы можете купить, имѣя всего 200 руб., если только, конечно, вы сами какъ личность представляете собою цѣнность, а не отрицательную величину, — прошу извиненія за эту оговорку, но съ вопросомъ о личности всѣ общества взаимнаго кредита очень считаются, и слава Богу, конечно!

Итакъ, эту квартиру вы можете приобрести имѣя наличными только 200 руб., но вмѣстѣ съ тѣмъ твердую воз-

возможность исправно выплачивать проценты на занимаемые деньги.

Вы становитесь членом общества взаимного кредита, для чего вам надобны два поручителя, вносите 200 руб. и получаете 1,200 руб. ссуды. Из них вы четверть вносите домовому товариществу в качестве вступного взноса за квартиру, а остальными $\frac{3}{4}$ увеличиваете свой первоначальный взнос в общество взаимного кредита, получая право на фактический кредит, в 4—5,000 р., что и дает вам возможность оплатить всю вторую половину стоимости квартиры, которая осталась бы непокрытой после закладной городского кредитного общества, т. е. обезпечить все предприятие дома.

Когда я это рассказываю—получается впечатлительное какого-то фокуса: две сторублевки так просто превращаются в несколько тысяч руб. Но не забудьте—это все возможно только потому, что за этой операцией стоит дом, хорошо и дешево построенный, верный в своей доходности—это необходимое условие!—и всем этим и мирящийся кредитующее учреждение с таким будто бы «фокусом». Оно не вовлекает общество ни в какой риск, но дает возможность ему на верное дело ссудить несколько тысяч рублей, обезпечив себя верный же куртажный процент! Отчего же ему отказываться?

— Да, но покупщику квартиры за все это надо будет платить проценты?!

— Совершенно верно, но проценты эти уже включены в вашу годовую плату по новой квартирѣ. Вы только будете платить их не в частные руки, а обществу взаимного кредита, причем часть их вам будет даже возвращаться, благодаря вашему участию в прибылях общества,

Для людей безденежныхъ.

Однако все это для малоденежных людей. А для вовсе безденежных? Как им построить себе «свой» дом?

Для этого им надо не рассчитывать на других, но опереться на то, что кругом их уже есть к их выгоде.

А для этого люди безденежные должны сами похлопотать о себе, собраться и подумать, как вызвать такое объединение наличных домовых товариществ, которое нужно для их дела. Найдите доводы общей выгоды, и ваше дело должно удался.

Определите, что есть и далее строите уже на созданном. Когда-то еще придут к нам такие же законы по кооперативному домостроительству, какие существуют, напр. в Австрии, где правительство дает кредит, в 50 проц. от стоимости дома, город прибавляет 40 проц. и кооперативные постройки вообще чрезвычайно облежены.

Ждать этого не приходится—можно и очень долго прождать. Надо наличным товариществам сложиться в организацию, которая и должна открыть доступ в кооперативные дома со своими квартирами и вовсе безденежным людям.

По существу это дело весьма не сложного расчета. Надо лишь устроить так, чтобы у жильцов так же, как у нынешних пайщиков, вносящих часть стоимости квартир вперед, определенная доля наемной платы шла в погашение их квартир—если они того желают. Об обычных пайщиков они различались бы тогда только тем, что пайщику надо исписать 90 проц. стоимости его квартиры, а жильцу 100 проц. Разница, как видите, небольшая, и нет разумных оснований к тому, чтобы одним входить в кооперативные дома было открыто, а другим—наглухо закрыто!

Жильцы будут аккуратно вносить наемную плату, с доплатой на погашение, а союзы кооперативных домов дадут им свое поручительство, которое обезпечит им кредит для выстройки дома.

И дома для безденежных людей построятся!!

И даже построились уже.

В Петроградѣ, в Гавани, есть «Рабочий городок Дриля» Общества борьбы с жилищной нуждой — несколько громадных корпусов с дешевыми комнатами и квартирами. В нем есть комнаты для одного — в 3 руб. 50 коп. в месяц! Комнаты для двух начиная с 8 руб. Две комнаты с кухней — 13 руб., и комнаты — сухие, теплые и светлые, и размерами в среднем 4+7 арш. Построен дом был на ссуду полученную от нескольких ведомств, и на эту ссуду дом исправно платит $4\frac{1}{2}\%$ годовых. Кредиторы значить не обманулись в своем расчете. И это притом, что сам дом сдает свои квартиры на 50% дешевле нормального для своей местности! Надбавив 25% на нынешнюю наемную плату, правление могло бы уплатить не благотворительные $4\frac{1}{2}\%$ на построечный капитал, а и все 7%, нормальные для денежного рынка, т. е. построить этот дом на обычных строительных условиях.

ях! А если бы оно прибавило еще 15% къ наемной платѣ и заявило, что эти 15% будутъ идти въ погашеніе за квартиру жильца съ тѣмъ, что, когда стоимость ея будетъ погашена совершенно, она перейдетъ въ собственность своего жильца, то во-первыхъ—квартиры все же остались бы дешевле, чѣмъ онѣ есть въ сосѣднихъ частныхъ домахъ, во-вторыхъ—жильцы, конечно, приняли бы эту реформу за прямой подарокъ имъ, и въ-третьихъ—собственниками «своихъ» квартиръ оказались бы... безденежные люди, не внесшіе впередъ и одного рубля за свою квартиру — нынѣшніе жильцы «Рабочаго городка»!

Этотъ «городокъ»—живое доказательство, что и въ Петроградѣ возможно уже строить дома для совершенно безденежныхъ, но рабочихъ людей, безъ всякаго взноса съ ихъ стороны какихъ-либо денегъ!!

Пожайте въ Гаванскую ул., д. 71, и вы убѣдитесь сами воочию.

И вы убѣдитесь тамъ и еще въ одномъ, а именно въ томъ, что хотя товарищество «Рабочаго городка» и расширяется и строить на Выборгской сторонѣ еще такой же, если даже не большій, «городокъ», но настоящей жизни въ немъ нѣтъ, ибо основы его пока все-же — полублаготворительно акціонерныя, а не кооперативныя, и такими онѣ и продолжаютъ оставаться.

«Городокъ» этотъ приноситъ большую пользу своимъ жильцамъ. Его квартиры всегда биткомъ набиты, но само предпріятіе словно все-таки подавлено параличемъ. Жизненного почина, идущаго изнутри, въ немъ нѣтъ. Люди получаютъ отъ дома квартиру—и только! Никакого движенія, никакого почина сообща къ совмѣстному дальнѣйшему улучшенію жизни! Все дѣлается по почину... правленія.

Правленіе при безучастіи жильцовъ ввело «дѣтскій садъ», поговариваетъ о кооперативной лавкѣ, мечтаетъ о библиотекѣ, но сами жильцы пальцемъ не двигаютъ, чтобы помочь этому; «Къ чему, вѣдь, мы чужіе здѣсь! Что хлопотать, когда самому можетъ быть не придется и воспользоваться плодами своихъ усилій!»

Отрицайте собственность, но безъ части «своего» кооперативъ не живетъ, и когда это «свое» заключается въ кровѣ и очагѣ, то этого рода собственность теряетъ даже значеніе собственности: такая собственность есть только—личное право каждаго — земная скорлупа его духовной личности.

Объединеніе домостроительныхъ кооперативовъ.

Для этой ли цѣли, — помощи безпомощнымъ, — или по другимъ побужденіямъ объединившись, домовыя товарищества сами получаютъ серьезную выгоду и совсѣмъ новые виды на будущее въ своемъ союзѣ: всѣ покупки они могутъ дѣлать сообща, могутъ уменьшить и многіе расходы, имѣя общихъ архитекторовъ и служащихъ въ домахъ, и даже начать сообща весьма нужныя и вмѣстѣ весьма выгодныя предпріятія и производства все по тому же жилищному дѣлу.

Напр., цѣна на кирпичъ обычно стоитъ въ Петроградѣ и Москвѣ, около 35 руб. за тысячу, а себѣ онъ стоитъ на заводѣ всего—11—12 руб. Прибавьте 8—10 руб. на перевозку, цѣна кирпича получится, въ 20—22 руб., а все, что—сверхъ, есть лишь разбойничій добытокъ кирпичныхъ синдикатчиковъ. И эти нелѣпыя выгоды они дѣйствительно получаютъ: я знаю случай, когда петроградскій огородникъ затратилъ на устройство завода 25.000 руб. и въ первый годъ чистой прибыли получилъ 40.000 руб.!

Почему бы союзу домостроительныхъ товариществъ не построить сообща кирпичнаго завода? Средства для этого ему было бы совсѣмъ легко получить, а дѣло и вѣрное, и большое и прямо—этимъ товариществамъ въ руку!

А дачныя мѣста? Отдѣльнымъ кооперативамъ очень трудно организовать постройку дачъ. Нужны большія средства для самаго начала, но союзъ могъ бы осуществить это легко. Да и не выходя изъ города, много есть дѣлъ и начинаній, которыя оказались бы легки по силамъ союза, но отдѣльные товарищества напрасно мечтали бы о нихъ. Участки земли въ 2—3000 кв. саж.—вотъ предѣлъ ихъ захвата, между тѣмъ съ особенной выгодой можно использовать землю, именно покупая ее крупными участками—десятинами, что и по сейчасъ еще возможно въ Петроградѣ.

Такая дѣятельность дала бы большое дѣло въ руки правленій товариществъ, для нихъ стали бы возможны хорошо оплачиваемыя должности, а это позволило бы привлечь на службу кооперации дѣйствительно дѣльных и сильныхъ людей, работающихъ только на свое порученное имъ дѣло, а не такъ какъ теперь— на дѣло кооператива отдается часть-полтора вечеровъ, да и то иногда черезъ силу.

У безденежныхъ людей есть чѣмъ убѣдить правленія товариществъ сложиться въ союзъ. Но надо, чтобы за это дѣло взялись люди, для которыхъ оно всего нужнѣе, для которыхъ оно—«свое», т. е. сами безденежные люди.

Общество взаимнаго долгосрочнаго кредита для недвижимости.

Если бы, однако, общества взаимнаго кредита отнеслись безучастно къ этой новой для нихъ операціи, выдачи ссудъ на приобрѣтеніе «своихъ» квартиръ, то опять-таки мало у насъ кто знаетъ, что учредить общество взаимнаго кредита «самимъ» вовсе не такъ трудно.

Практика министерства финансовъ по утвержденію уставовъ обществъ взаимнаго кредита такова:

Требуется представить списокъ 50 лицъ (подписи не нотаріальныя), желающихъ учредить общество взаимнаго кредита—нормальный уставъ такого общества продается въ министерствѣ и стоитъ 75 коп. Въ теченіе 4—5 мѣсяцевъ, когда будутъ собраны справки объ учредителяхъ, уставъ утверждается, и общество можетъ открыть свои дѣйствія. Надо, конечно, сумѣть привлечь капиталъ, но операціи новаго общества, обеспечиваемыя такимъ имуществомъ, какъ квартиры въ кооперативныхъ домахъ, имѣютъ всѣ шансы, чтобы вызвать къ себѣ интересъ денежнаго рынка, если даже не русскаго, то иностраннаго.

Общества взаимнаго кредита вообще очень устойчивы, хотя при нынѣшней ихъ постановкѣ, они выгоду извлекаютъ всего болѣе изъ учета векселей, за каковыми особенно сначала и принуждены бываютъ охотиться, давая даже куртажъ посредникамъ за привлеченіе надежныхъ векселей. Общество, ставящее себѣ задачей дать долгосрочный кредитъ кооперативному домостроительству, будетъ сразу имѣть крупныя и вѣрныя операціи—ибо каждый домъ подъ вторую закладную потребуетъ не менѣе 500,000 руб. и, считая 1% банковской комиссіи, дастъ 5,000 руб. въ годъ на покрытіе расходовъ общества. Только 3—4 такихъ дома дадутъ уже твердую опору для благополучнаго развитія общества, а развѣ только 3—4 кооперативныхъ дома возникнутъ въ первые же годы, если только долгосрочный кредитъ имъ будетъ обеспеченъ?!

Какъ видите, пайщикамъ кооперативнаго дома не трудно самимъ помочь своей нуждѣ: надо только собрать 50 человекъ учредителей среди своихъ же сочленовъ, одолѣть трудное дѣло ознакомленія съ операціями и всѣмъ ходомъ банковскаго дѣла, привлечь въ него способныхъ и дѣльныхъ работниковъ и капиталы и, опираясь на свои же дома, пустить дѣло въ ходъ.

Я не помышляю увѣрять, что это дѣло легкое: я указываю только, что въ обѣихъ столицахъ есть уже до полусотни обществъ взаимнаго кредита, т. е. до тысячи людей, профессиональных знакомыхъ съ ихъ организаціей и руководствомъ, и считаю вполне возможнымъ среди такого числа лицъ найти необходимое число дѣльныхъ и умѣлыхъ людей, готовыхъ поработать надъ созданіемъ новаго и, очевидно, весьма общающаго общественнаго предпріятія.

Полтора гсда пойдетъ на выстройку дома, когда придетъ время искать кредита, дополнительнаго къ кредиту городского кредитнаго общества. Если на утвержденіе устава общества считать полгода, то у васъ есть еще годъ, чтобы организовать и устроить его къ тому времени, когда оно понадобится вамъ самимъ.

Итакъ, если общества взаимнаго кредита окажутся глухи къ вашему обращенію,—чего, повидимому, ожидать всетаки нельзя,—создайте, гг. кооператоры, сами свое общество взаимнаго кредита для долгосрочнаго кредита домостроительнымъ кооперативнымъ товариществамъ,—оно имѣетъ въ обстоятельствахъ времени всѣ шансы для процвѣтанія, и ужъ за пайщиками-то дѣло, конечно, не станетъ!

Техническіе вопросы по постройкѣ домовъ.

Покупка земли. Для дома съ небольшими квартирами людей, живущихъ своимъ заработкомъ, въ нашемъ климатѣ всегъ выигрѣе большіе, очень большіе дома. Это въ Англіи возможны и умѣстны отдѣльные коттеджи на одну-двѣ семьи. Эти коттеджи, выстроенные у насъ, какъ требуетъ нашъ климатъ—съ толстыми противъ зимнихъ морозовъ стѣнами, теплыми крышами и глубокими фундаментами, окажутся совсѣмъ не по карману бѣднаго работника.

Большой домъ, кромѣ того, даетъ возможность примѣнить массу дополнительныхъ удобствъ въ квартирахъ—

центральное отопление, электрическое освещение, различные совместныя начинания. Въ немъ напр. сразу будетъ имѣть достаточно для своего содержанія покушниковъ потребительская лавка. Въ немъ возможны безъ чувствительныхъ расходовъ—«дѣтскій садъ» для всѣхъ дѣтей дома, залы для общихъ собраний, чтеній и развлеченій, своя библіотека и пр. Въ большомъ домѣ первый этажъ охотно разбирается подъ магазины, которые своей высокой оплатой значительно понижаютъ годовые платежи по всѣмъ квартирамъ дома — иногда до 10 проц.! Магазины эти приносятъ уже и сами по себѣ значительное удобство жильцамъ дома, предлагая тутъ же вблизи отъ ихъ квартиръ нужныя имъ товары и припасы, ради которыхъ не надо идти за нѣскольکو кварталовъ.

Однако, иногда и маленькое, но удобное мѣсто можетъ оказаться очень подходящимъ для кооперативнаго дома, который можетъ оказаться выгоднымъ и при небольшомъ сравнительно размѣрѣ. Все зависитъ отъ фигуры участка, и этотъ вопросъ надо очень внимательно обсудить съ архитекторами прежде, чѣмъ давать задатокъ. При большой высотѣ дома рѣдко оказывается возможнымъ застроить болѣе 55—60 проц. участка безъ затемненія нижнихъ этажей. И архитекторы прибѣгаютъ иногда къ очень хитрымъ планировкамъ зданія и его дворовъ, чтобы взять все возможное и отъ широкаго и правильнаго куска земли, и отъ узкаго неправильнаго.

На сколько сторонъ участокъ выходитъ на улицу, есть ли расчетъ давать въ немъ мѣсто для магазиновъ, хотять ли жильцы имѣть домъ спокойный, для поздно встающихъ семей, или напротивъ, это домъ небольшихъ квартиръ, оживающихъ уже рано утромъ—все это играетъ свою роль въ выборѣ того или иного общаго плана для зданія и при покупкѣ мѣста для него.

Постройка. Способъ постройки зависитъ всего болѣе отъ денежности товарищества. Если у него есть деньги, оно можетъ строить домъ чисто хозяйственнымъ способомъ, само покупая матеріалы и сдавая работы нѣсколькимъ подрядчикамъ—по специальностямъ: каменные работы, столярныя, штукатурныя и пр. При этомъ можно сберечь до 10—15 проц. на стоимости постройки, но можно, если строители неопытны, и сильно перерасходовать противъ смѣты.

Если же денегъ у товарищества мало, то сдаютъ всю постройку одному подрядчику отъ куба (100—110—115 руб.), и онъ уже строитъ самъ, сдавая постройку и получая уплату по частямъ.

При этомъ на него можно возложить отвѣтственности за перерасходъ и гарантировать себѣ ея серьезность, при каждой уплатѣ часть оставляя до конечнаго расчета по постройкѣ.

Большую помощь совѣтомъ и всякими указаніями, кооперанты получаютъ въ правленіяхъ наличныхъ домостроительныхъ товариществъ: — при моихъ обращеніяхъ къ нимъ отзывчивость и готовность всячески помочь была всегда самая искренняя и душевная.

Кирпичный заводъ. Вотъ техническій расчетъ по постройкѣ кирпичнаго завода и его доходности:

Себѣстоимость кирпича завода складывается въ общемъ изъ слѣдующихъ цифръ на 1000 кирпича:

Глина у карьера	Руб. — 75 коп.
У машинъ до сушилки	„ 1 62 „
Машинисты при паровой машинѣ, содержаніе сараевъ, смазочныя масла и ремонтъ, уголь для котла, страховка, уборка кирпича и т. д.	„ 4 — „
Общіе расходы	„ 2 — „

Итого . . . Руб. 6 77 коп.

Топливо для обжига	Руб. 2 50 коп.
Садка и высадка кирпича	„ 1 30 „
Смазка камеръ	„ — 10 „
Жалованье взварщикамъ	„ — 30 „

Итого . . . Руб. 4 20 коп.

Получается себѣстоимость кирпича въ заводѣ 10 р. 97 к.

Эта цифра, взятая изъ дѣйствительности.

Вотъ общій расчетъ кирпичнаго завода съ ежегодной производительностью въ 15.000.000 кирпича, съ примѣненіемъ машинъ и приспособленіями для механическаго передвиженія грузовъ по заводу.

Цифры этой смѣты совершенно коммерческія, т. е. включаютъ въ себѣ уже пользу для предпринимателя.

Постройка 2 печей и 2 сушилокъ	148.000 руб.
Землечерпательная машина, канатная желѣзная дорога, вагонетки, установка рельсъ для перевозки глины	30.000 „
Комплектъ вентилятора	5.000 „
Кирпичныя машины, ежедневной производительностью до 100.000 кирпича:	
Мѣшальныя машины, мелко вальцующіе вальцевые станки, кирпичные прессы и отгѣзные аппараты	16.900 „

Приборы для перевозки кирпича	8.800 руб.
Рельсовый путь по фабрике	10.000 "
Двигатель въ 300 с. и электрическая машина	54.800 "
Оборудованіе ремонтной мастерской съ инструментами и зданіе для рабочихъ и конторы	25.000 "
Установка всѣхъ трансмиссій	10.000 "
Водоснабженіе	4.000 "
Техническій надзоръ, плата за чертежи и пускъ завода	10.000 "
Стоимость перевозки и монтажа	6.500 "
Непредвидѣнные расходы	11.400 "
Всего	340.000 руб.

Итакъ, мы получаемъ, что стоимость постройки и оборудованія завода на каждыя 1.000 шт. кирпича ляжетъ цифрою въ 22 руб., причемъ эта сумма при хозяйственной постройкѣ можетъ быть значительно понижена.

Всѣ цифры расходовъ этого разчета скорѣе преувеличены, но не преуменьшены. Производство 15 м. кирпича въ годъ обойдется:

Себѣстоимость кирпича и добываніе глины	2.100 руб. — коп.
Заработная плата при кирпичныхъ машинахъ	7.620 " — "
Транспортировка кирпича къ пе- чамъ и обратно и отвозка его на складъ, мастеръ по обжигу, рабочая сила для обжиганія и ремонтъ печи	23.025 " — "
Топливо на паровую машину, смаз- ка, машинистъ, кочегаръ и т. д.	11.860 " — "
Топливо для обжига кирпича	34.437 " 50 "
Содержаніе администраціи	16.500 " — "
6% на вложенный капиталъ	20.400 " — "
10% амортизація машинъ и ремонтъ ихъ	34.000 " — "
Непредвидѣнные расходы и пере- возка грузовъ	14.056 " — "
Итого	165.000 руб. — коп.

Стоимость 1.000 шт. кирпича въ заводѣ получается равной 11 рублямъ.

Такая цифра получается при 10% амортизації и при запасѣ на непредвидѣнные расходы гораздо больше, чѣмъ это нужно.

Если считать, что мѣсто для завода будетъ вполне удачнымъ, если принять стоимость провоза по жел. дорогѣ до города даже въ 4 руб. съ 1.000 шт. кирпича и сто-

имость доставки съ жел. дороги до мѣста постройки 5 р., то мы получимъ себѣ-стоимость кирпича на постройкѣ не выше 20 рублей.

Доходность завода зависитъ отъ цѣны, которую онъ будетъ брать за кирпичъ. Однако и при 25 руб. за тысячу заводъ будетъ давать на 340.000 р., своей стоимости—75.000 р. въ годъ чистой прибыли.

Домостроительнымъ кооперативамъ есть о чемъ здѣсь подумать!

ПРОЕКТЪ УСТАВА

ТОВАРИЩЕСТВА КВАРТИРОВАДѢЛЬЦЕВЪ „НОВЫ“ ВЪ МОСКВѢ.

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

§ 1. Для доставленія своимъ членамъ возможности пріобрѣтать въ собственность отдѣльныя удобныя постоянныя квартиры, помѣщенія для торгово-промышленныхъ и другихъ предпріятій, а также дома, дачи и проч., въ г. Москвѣ учреждается товарищество подъ именемъ: «Товарищество квартировадѣльцевъ».

§ 2. Для достиженія означенной цѣли товариществу предоставляется право:

а) пріобрѣтать въ качествѣ юридическаго лица движимое и недвижимое имущество, образовывать капиталы, вступать въ договоры и соглашенія, а равно искать и отвѣчать на судѣ;

б) открывать бюро для регистраціи квартиръ и издавать справочный указатель по найму квартиръ;

в) устраивать общежитія, дешевыя квартиры, дачи, столовые, потребительскія лавки, склады для храненія квартирнаго имущества и т. п. вспомогательныя учрежденія для своихъ членовъ;

г) заботиться о доставленіи своимъ членамъ и ихъ семьямъ разумныхъ развлеченій, открывать читальни, бібліотеки, дѣтскія сады, ясли и другія учебно-воспитательныя учрежденія и вообще осуществлять всякія мѣропріятія, могущія служить указанной въ § 1 цѣли товарищества съ соблюденіемъ существующихъ узаконеній и съ испрошеніемъ въ надлежащихъ случаяхъ предварительнаго согласія административной власти.

§ 3. Товарищество имѣетъ свою печать съ надписью: «Товарищество квартировадѣльцевъ».

§ 4. Районъ дѣйствія товарищества распространяется на г., его окрестности и дачныя мѣстности.

§ 5. Товарищество подчиняется относительно платежа повинностей, пошлин, гербовых и других общих и местных сборов всем постановлениям и правилам, как ныне действующим в Империи, так и тем, кои будут впредь изданы.

§ 6. При возведении своих построек товарищество подчиняется всем существующим правилам и техническому надзору, наравне с прочими владельцами частных строений.

§ 7. Товарищество считается состоявшимся, когда в состав его войдут не менее 15 лиц.

Если в течение двух лет после опубликования устава товарищество не откроет своих действий, то оно считается несостоявшимся.

§ 8. Об открытии действий товарищества или же о том, что оно не состоялось (§ 7), в первом случае правление, а в последнем—учредители уведомляют Министра Торговли и Промышленности и Внутренних Дел и публикуют в «Вестник Финансов, Промышленности и Торговли» и в одной из местных газет.

§ 9. Имущественная ответственность товарищества по принятым им на себя обязательствам ограничивается всем принадлежащим ему движимым и недвижимым имуществом и капиталами.

Члены товарищества являются ответственными по обязательствам товарищества только в размере суммы принадлежащих им паев и никаким дополнительным взносам по обязательствам товарищества не подлежат.

II. Состав товарищества, права и обязанности его членовъ.

§ 10. Членами товарищества могут быть совершеннолетние лица обоего пола, всех званий и состояний, а равно различные сословия, общественные и частные учреждения, приобретшие определенное количество паев товарищества (§ 13) и изъявившие при вступлении согласие подчиняться постановлениям настоящего устава, а также той инструкции, которая будет выработана и принята в товариществѣ.

Примѣчаніе 1. Лицо или учреждение, желающее приобрести квартиру в домах товарищества в собственность и стать членом товарищества, подает о том заявление в правление товарищества со взносом не менее $\frac{1}{10}$ стоимости квартиры.

По принятии заявителя в число членов товарищества на основании постановления общего собрания и по получении от него соответствующего взноса, правление выдает ему соответственное суммѣ взносов количество паев и от него отбирается подписка о подчинении всем требованиям устава.

Примѣчаніе 2. Членами товарищества не могут быть воспитанники учебных заведений, состоящие на действительной службѣ нижние воинские чины и юнкера и лица, подвергавшиеся ограничению прав по суду.

Примѣчаніе 3. Малолетние и несовершеннолетние наследники членов товарищества участвуют в делах его через своих опекунов и попечителей.

§ 11. Число членов не должно превышать числа имѣющих квартиру в домах товарищества, предполагаемых к постройкѣ или уже построенных, и устанавливается при учреждении товарищества—учредителями, а по учреждении его—общим собранием членов товарищества.

§ 12. Первоначально товарищество составляется из учредителей и приглашенных ими лиц, удовлетворяющих требованиям § 10.

Дальнейший прием членов производится общим собранием.

§ 13. При вступлении в товарищество каждый член уплачивает вступительный взнос в размерѣ 10 руб. и приобретает определенное число паев стоимостью в 100 рублей каждый, соответствующее стоимости квартиры, которой онъ желаетъ пользоваться.

Паи товарищества именные.

Примѣчаніе. Размер вступительного взноса можетъ быть увеличиваемъ по постановлению общего собрания.

Вступительные взносы, составляя собственность товарищества, не подлежатъ возвращению членамъ ни при исключении, ни при добровольномъ ихъ выбытии изъ товарищества.

§ 14. Число паев, которыми можетъ владѣть одно лицо, определяется общим собранием, причемъ каждый член товарищества можетъ владѣть числомъ паев, соответствующимъ стоимости не болѣе двухъ квартиръ, а болѣе двухъ лишь съ разрѣшенія общего собранія.

Примѣчаніе. Оплата паев можетъ быть расчлаиваема сначала учредителями, а по открытии действий товарищества—общим собранием, при условіи, однако, что каждый последующій пай можетъ приобретаться лишь по полной оплатѣ предыдущаго.

§ 15. Расценка стоимости квартир и соответственное каждой квартирѣ число паев, а равно общія условія приобретения квартир определяются: при образовании товарищества—учредителями, а по открытии действий товарищества—общим собранием его членовъ.

Примѣчаніе. Квартиры, право пользования коими уже принадлежит членамъ товарищества, не подлежатъ новой расценкѣ до тѣхъ поръ, пока онѣ не поступятъ в распоряженіе товарищества.

§ 16. Члены товарищества, владѣющие определеннымъ количествомъ паев (§ 15), приобретаютъ право на постоянное пользованіе квартирами в домах товарищества, при условіи исполненія ими требованій настоящего устава и всехъ постановлений общего собранія.

Примѣчаніе. Отдача в наемъ остающихся свободными квартир и другихъ жилыхъ и нежилыхъ помѣщеній в домах товарищества допускается и постояннымъ лицамъ на условіяхъ, определяемыхъ общимъ собраниемъ.

§ 17. Каждому члену при вступлении в товарищество выдается правлением экземпляр настоящего устава и именная-квартирная книжка.

В квартирной книжке правлением отмѣчается количество паевъ, которые члены товарищества имѣютъ, а также обязанъ имѣть, причитающійся на его долю дивидендъ на паи, всѣ взносы, которые дѣлаются въ уплату этихъ паевъ, номеръ, время выдачи и сумма долгового обязательства, выданнаго членомъ товарищества, и платежи, поступающіе по этому обязательству, а также квартира или домъ, предоставленные члену въ пользование. Каждая запись въ книжкѣ должна быть подписана владельцемъ ея, безъ чего она не имѣетъ силы. Всѣ перемены, происходящія въ правѣ пользованія и владѣнія квартирой, какъ-то: продажа и закладъ ея паевъ, сдѣлки по сдачѣ ея въ аренду, въ наемъ и пр., должны отмѣчаться правлениемъ товарищества въ квартирной книжкѣ, безъ чего всѣ эти сдѣлки недѣйствительны. Стоимость книжки и гербовые сборы по ней оплачиваются владельцемъ книжки:

§ 18. Паи товарищества, предоставляющіе право пользования опредѣленной квартирой, могутъ быть отчуждаемы членами товарищества не иначе, какъ всѣ въ совокупности, причемъ преимущественное право на приобретѣніе паевъ принадлежитъ самому товариществу, а затѣмъ отдѣльнымъ его членамъ; поэтому желающій продать принадлежащіе ему паи членъ товарищества, обязанъ предложить приобретѣ ихъ прежде всего правленію товарищества, которое вноситъ вопросъ о приобретѣніи этихъ паевъ на обсужденіе общаго собранія, а равно сообщаетъ о поступившемъ заявленіи всѣмъ членамъ товарищества.

Если на сообщеніе правленія со стороны членовъ товарищества не послѣдуетъ отвѣта правленію въ теченіе полутора мѣсяцевъ со дня посылки имъ этого сообщенія, то члены товарищества считаются отказавшимися отъ приобретѣнія паевъ; если желаніе приобретѣсти эти паи будетъ заявлено нѣсколькими членами товарищества, то правленіе по жребію опредѣляетъ, кому изъ заявившихъ желаніе приобретѣсти паи предоставить это право.

Отвѣтъ правленія заявившему о желаніи отчудить свои паи члену товарищества, какъ о рѣшеніи общаго собранія, такъ и всѣхъ остальныхъ членовъ товарищества, долженъ обслѣдовать не позже двухъ мѣсяцевъ со дня подачи въ правленіе заявленія о желаніи отчудить паи.

Если въ теченіе означеннаго двухмѣсячнаго срока правленіе не заявитъ письменно желающему отчудить свои паи члену товарищества, что само товарищество или кто-нибудь изъ его членовъ желаетъ приобретѣсти заявленные къ уступкѣ паи, то послѣдніе могутъ быть отчуждены постороннимъ лицамъ, при условіи принятія ихъ въ число членовъ товарищества по правиламъ настоящаго устава.

Передача паевъ производится по особой расцѣнкѣ, устанавливаемой общимъ собраніемъ членовъ товарищества ежегодно, на каждый календарный годъ впередъ въ соотвѣтствіи съ размѣрами имущества и капиталами товарищества.

При этомъ, однако, расцѣнка отчуждаемой квартиры не можетъ быть устанавливаемой ниже той цѣны, по коей членъ товарищества, отчуждающій ее, самъ приобрѣлъ ее первоначально.

Примѣчаніе. Членъ товарищества, отчудившій свои паи, считается выбывшимъ изъ членовъ товарищества и лишается всѣхъ своихъ правъ на имущество товарищества и на пользованіе квартирой, каковыя права всецѣло переходятъ къ приобретателю его паевъ, причемъ безъ согласія послѣдняго, общее собраніе не въ правѣ квартиру, принадлежащую члену, отчудившему ему свои паи, замѣнить другою.

§ 19. На паи членовъ товарищества не могутъ быть обращаемы взысканія за ихъ долги безъ согласія на то со стороны товарищества.

§ 20. Взысканія, обращенныя при согласіи товарищества третьими лицами во исполненіе судебного рѣшенія на принадлежащіе члену товарищества паи, производятся на общихъ основаніяхъ. Взыскатель, приобрѣвшій паи, не пользуется, однако, правами члена товарищества и можетъ вступить въ члены товарищества лишь по правиламъ настоящаго устава; до такового вступленія онъ приобретателю лишь право на получение чистаго дохода съ квартиры, за погашеніемъ всѣхъ текущихъ расходовъ и платежей по ней, но не имѣетъ права на пользованіе квартирой, которая поступаетъ въ этомъ случаѣ въ распоряженіе правленія товарищества.

§ 21. По приобретѣніи товариществомъ недвижимыхъ имуществъ и построекъ жилыхъ домовъ, каждому изъ членовъ товарищества предоставляется въ его постоянное пользованіе не болѣе двухъ квартиръ (§14), соотвѣствующихъ по стоимости числу принадлежащихъ ему паевъ. Первоначальное распредѣленіе квартиръ производится по соглашенію учредителей съ приобретателями таковыхъ, отдача же квартиръ вновь вступающимъ членамъ товарищества производится общимъ собраніемъ.

Членъ товарищества имѣетъ право пользоваться предоставленной ему квартирой лично или сдавать ее, за свой страхъ и счетъ, другимъ лицамъ, съ тѣмъ, однако, чтобы устройство въ приобретаемыхъ имъ квартирахъ меблированныхъ комнатъ, гостиницъ, ремесленныхъ, торговыхъ и увеселительныхъ заведеній, лечебницъ и учебныхъ заведеній, допускаться не иначе, какъ съ разрѣшенія общаго собранія, и чтобы проживающіе въ квартирахъ лица въ точности соблюдали всѣ правила, которыя будутъ установлены на сей предметъ общимъ собраніемъ, обязательными постановленіями и проч.

Примѣчаніе. Переданныя въ постоянное пользованіе членамъ товарищества квартиры не могутъ быть изъяты изъ ихъ пользованія безъ ихъ на то согласія до тѣхъ поръ, пока члены товарищества соблюдаютъ всѣ обязанности, возлагаемыя на нихъ настоящимъ уставомъ и постановленіями общаго собранія.

§ 22. Всѣ расходы по управленію, содержанію и общему ремонту недвижимаго имущества, принадлежащаго товариществу, а также по уплатѣ повинностей и сборовъ и страховкѣ, производятся за счетъ товарищества.

Внутренній ремонтъ квартиръ, предоставленныхъ въ постоянное пользованіе членовъ товарищества, производится распоряженіемъ члена товарищества, пользующагося квартирой, и за его счетъ, съ вѣдома правленія товарищества.

Опредѣленіе общаго и внутренняго ремонта и порядокъ ихъ производства устанавливается особыми инструкціями и постановленіями общаго собранія.

§ 23. Для покрытия указанных в § 22 расходов члены товарищества, занимающие квартиры в домах товарищества, обязаны ежегодно вносить в кассу товарищества в сроки и в размерах, установленных общим собранием, определенную плату, причитающуюся с них по раскладке, пропорционально числу принадлежащих им паев.

Примѣчаніе. Квартиры, не сданные в постоянное пользование членам товарищества, могут быть сдаваемы в наем правлением, причем наемная плата поступает в доход товарищества.

§ 24. При постройке товариществом домов, за счет товарищества производятся лишь те работы по внутренней отделке квартир, которые будут предусмотрены в утвержденной общим собранием смете.

§ 25. В случае не взноса в течение трех месяцев причитающихся товариществу платежей, нарушения постановления § 14 устава относительно владения определенным количеством паяв, соответствующим стоимости занимаемой квартиры, или неисполнения установленных общим собранием правил пользования квартирами (§ 20), и вообще в случае нарушения настоящего устава или учинения действий, явно вредящих интересам товарищества, член товарищества может быть, по представлению правления, лишен общим собранием права дальнейшего пользования предоставленной ему квартирой и даже исключен из состава товарищества, причем такой неисправный член обязан очистить занимаемую им квартиру в установленный общим собранием срок.

Примѣчаніе 1. Лишенный права пользования квартирой член товарищества сохраняет, однако, за собой право получения дивиденда на принадлежащие ему пай, а также и право голоса в общем собрании, если не пожелает выйти из состава товарищества.

Примѣчаніе 2. Освобожденная квартира может быть сдана правлением товарищества посторонним лицам, а наемная плата с этой квартиры поступает в доход товарищества.

§ 26. Исключение членом, равно как лишение их права пользования квартирами, может последовать лишь по постановлению общего собрания, в присутствии не менее трех четвертей общего числа членом, большинством двух третей голосом, закрытою баллотировкою. При этом общее собрание, по желанию исключаемого, обязано предварительно выслушать все приводимые им в свое оправдание объяснения, которые должны быть представлены не позже дня общего собрания, разрешающего вопрос об исключении.

§ 27. Принадлежащие исключенным из членом товарищества паевые взносы с причитающейся прибылью возвращаются правлением, по поданному ими заявлению, не позже трех месяцев по утверждении общим собранием отчета за текущий операционный год и не иначе, как по окончании всех расчетов с товариществом и по уплате могущих пасть на выбывающих членом убытков товарищества с соблюдением постановления, изложенного в § 18.

§ 28. В случае утраты пая, квартирной книжки и проч. документов, владелец их заявляет о том правлению письменно.

Последнее, производя за его счет тоекратная публикация об утрате в изданиях, указанных в § 8, выдает ему, по

истечении шести месяцев со дня последней публикации, новые пай за прежними номерами, новую квартирную книжку и проч. с отметкою на них, что они выданы взамен утраченных.

Записи в новую книжку делаются на основании имеющихся в правлении документов, причем жалобы на неправильность таковых записей могут быть приносимы общему собранию товарищества, постановления которого считаются окончательными.

§ 29. В случае смерти члена товарищества, все его права, сопряженные с владением паями, и право на пользование предоставленной ему квартирой принадлежат его наследникам.

Наследники каждого умершего члена в совокупности пользуются в общем собрании правом только одного голоса, какое право осуществляют через своего уполномоченного.

Если наследование происходит не по завещанию, а по закону, но не в прямых степенях родства, то товариществу предоставляется право выкупать означенные выше квартиры или дома в порядке §§ 18 и 25 сего устава.

III. Средства товарищества.

§ 30. Средства товарищества составляют капиталы: оборотный и запасный, амортизационный и специальные.

§ 31. Оборотный капитал образуется: из членских паяв (§ 13), из платежей за пользование квартирами, из взносов, предусмотренных в § 30, и из других доходов с имущества, а равно из займов, заключаемых правлением товарищества, по уполномочию общего собрания, и из добровольных вкладов членом товарищества, вносимых ими на условиях, определяемых общим собранием.

Оборотный капитал служит для операций по покупке земли и постройке домов и для текущих расходов товарищества.

Примѣчаніе. Сумма займов, не обеспеченных залогом недвижимых имуществ, не должна превышать суммы паявых взносов членом товарищества.

§ 32. Запасный капитал образуется: из вступительных взносов членом товарищества (§ 13), из процентных (не менее 5%) отчислений от прибылей по операциям товарищества, производимых ежегодно впредь до достижения запасным капиталом суммы, определенной общим собранием (напр., 1/3 части стоимости недвижимого имущества товарищества), в) из сумм, вырученных от продажи уставом товарищества и расчетных книжек; г) из процентов на запасный капитал, и д) из других случайных поступлений.

Обязательное отчисление возобновляется, если часть запасного капитала будет израсходована.

§ 33. Запасный капитал предназначается на пополнение могущих произойти по операциям товарищества убытков, не возмещаемых текущими доходами, а также на выкуп паяв от выбывающих из товарищества членом, и может быть расходовем, согласно назначению, не иначе, как по постановлению общего собрания.

§ 34. Запасный капитал обращается, по постановлению общего собрания, в государственные или гарантированные пра-

вительством процентныя бумаги или же въ облигаціи московскаго Городскаго Кредитнаго Общества и помѣщается на храненіе въ учрежденія Государственнаго Банка или государственную сберегательную кассу.

Свободныя суммы оборотнаго капитала могутъ быть помѣщаемы на текущій счетъ въ одно изъ кредитныхъ учрежденій на имя товарищества для приращенія изъ процентовъ.

§ 35. Въ амортизаціонный капиталъ недвижимаго имущества, образуемый по открытіи дѣйствій товарищества, поступаютъ суммы, назначаемыя ежегодно на сей предметъ общимъ собраніемъ (§§ 68, 67).

§ 36. По постановленію общаго собранія могутъ быть образуемы спеціальныя капиталы товарищества: капиталъ на пополненіе дивиденда, капиталъ вспоможенія служащимъ въ товариществѣ и другіе.

При составленіи такихъ капиталовъ общее собраніе устанавливаетъ условія образованія, расходованія, ликвидаціи и отчетности по этимъ капиталамъ.

IV. Управление дѣлами товарищества.

Дѣлами товарищества управляютъ: а) Общее Собраніе и б) Правленіе.

А. ОБЩЕЕ СОБРАНІЕ.

§ 38. Общія собранія созываются въ гор. Москвѣ и бываютъ обыкновенныя и чрезвычайныя.

Обыкновенныя собранія созываются правленіемъ ежегодно: а) не позже Ноября мѣсяца, для разсмотрѣнія и утвержденія смѣты расходовъ и плана дѣйствія на наступающій годъ и б) не позже Марта мѣсяца, для разсмотрѣнія и утвержденія отчета и баланса за истекшій годъ, опредѣленія продажной стоимости паевъ (§ 18) и стоимости пользованія квартирами съ ограниченіемъ въ примѣчаніи къ § 15 установленнымъ, а равно для избиранія членовъ правленія, ревизіонной комиссіи и кандидатовъ къ нимъ.

Въ сихъ собраніяхъ избираются новые члены товарищества, обсуждаются и рѣшаются также и другія дѣла, превышающія власть правленія, или тѣ, кои правленіемъ будутъ предложены общему собранію.

Примѣчаніе. Никто изъ членовъ товарищества не въ правѣ, безъ особо уважительныхъ причинъ, отказываться отъ исполненія возлагаемыхъ на него общимъ собраніемъ обязанностей.

§ 39. Чрезвычайныя общія собранія созываются правленіемъ, какъ для избранія новыхъ членовъ, такъ и для разрѣшенія текущихъ дѣлъ товарищества. Чрезвычайное общее собраніе созывается по усмотрѣнію правленія или по требованію ревизіонной комиссіи или не менѣе трехъ членовъ товарищества.

Такое требованіе ревизіонной комиссіи или членовъ товарищества о созывѣ чрезвычайнаго общаго собранія приводится въ исполненіе правленіемъ не позже двухъ недѣль по заявленіи онаго.

§ 30. Общее собраніе разрѣшаетъ, согласно сему уставу, всѣ вопросы, до дѣлъ товарищества относящіяся, но непримѣнимо вѣдѣнію его подлежатъ вопросы: объ опредѣленіи пред-

метовъ и размѣра операцій товарищества, о приобрѣтеніи недвижимыхъ имуществъ для товарищества, о постройкѣ новыхъ домовъ, причемъ общее собраніе утверждаетъ планы и смѣты на нихъ, а равно утверждаетъ предложенія правленія о приглашеніи опредѣленныхъ архитекторовъ и подрядчиковъ, о продажѣ, отдачѣ въ аренду или залогъ недвижимыхъ имуществъ, товариществу принадлежащихъ, о заключеніи займовъ, расходованіи запаснаго капитала, исключеніи членовъ, устраненіи должностныхъ лицъ до истеченія срока ихъ службы, о возбужденіи противъ нихъ судебныхъ исковъ въ гражданскомъ и уголовномъ порядкѣ, объ измѣненіи или дополненіи сего устава, а равно о закрытіи товарищества и ликвидаціи его дѣлъ, причемъ въ послѣднемъ случаѣ соблюдается порядокъ, въ § 69 указанный.

Общему собранію предоставляется при расширеніи предпріятій товарищества или приобрѣтеніи недвижимыхъ имуществъ, опредѣлять порядокъ погашенія произведенныхъ на это затратъ.

§ 41. Каждый членъ товарищества пользуется въ общемъ собраніи правомъ только одного голоса, независимо отъ числа принадлежащихъ ему паевъ.

Примѣчаніе 1. Члены товарищества могутъ передавать, по письменному уполномочію, принадлежащее имъ право голоса только своимъ ближайшимъ родственникамъ, каковыми считаются жена, родители, братья, сестры и совершеннолѣтнія дѣти.

Примѣчаніе 2. Членъ, непосредственно заинтересованный въ какомъ-либо вопросѣ, лично его касающемся, не участвуетъ въ разрѣшеніи сего вопроса.

§ 42. О мѣстѣ и времени каждаго общаго собранія, а равно о предметахъ, подлежащихъ его обсужденію, правленіе извѣщаетъ повѣстками членовъ товарищества, по крайней мѣрѣ, за недѣлю до дня созыва общаго собранія, и дѣлаетъ публикаціи въ одной изъ мѣстныхъ газетъ. О томъ же правленіе каждый разъ доводитъ до свѣдѣнія начальника мѣстной полиціи и вывѣшиваетъ объявленіе въ помѣщеніяхъ товарищества.

§ 43. Для дѣйствительности общихъ собраній требуется, чтобы въ оное прибыло не менѣе $\frac{2}{3}$ всѣхъ членовъ товарищества, а для рѣшенія вопросовъ, указанныхъ въ § 40, требуется присутствіе не менѣе $\frac{3}{4}$ всѣхъ членовъ. Дѣла въ общихъ собраніяхъ рѣшаются простымъ большинствомъ голосовъ, за исключеніемъ, указанныхъ въ § 40 вопросовъ, для рѣшенія коихъ обязательно большинство $\frac{2}{3}$ голосовъ, принадлежащихъ присутствующимъ членамъ.

Въ случаѣ равенства голосовъ вопросъ считается отклоненнымъ общимъ собраніемъ.

Примѣчаніе. Всѣ выборы въ общемъ собраніи, а равно исключеніе членовъ изъ состава товарищества и устраненіе должностныхъ лицъ до истеченія срока ихъ службы производятся закрытою баллотировкой; во всѣхъ остальныхъ случаяхъ способъ подачи голосовъ опредѣляется самимъ общимъ собраніемъ.

§ 4. Если въ собраніе не явится опредѣленнаго въ § 43 числа членовъ, или если при рѣшеніи дѣлъ въ общемъ собраніи не окажется достаточнаго числа голосовъ, то не позже, какъ черезъ недѣлю, дѣлается вызовъ во вторичное общее собраніе,

которое назначается не ранее двух недель со дня публикации.

Собрание это считается законно состоявшимся, а решение его окончательным, независимо от числа членов, присутствующих в собрании, о чем правление обязано предварять в самом приглашении на собрание.

В таком вторичном собрании могут быть рассматриваемы лишь те дела, которые подлежали обсуждению и остались не разрешенными в первом общем собрании, причем дела эти решаются простым большинством голосов.

Решения, принятые общим собранием, обязательны для всех членов товарищества, как присутствовавших, так и отсутствовавших.

§ 45. Дела, подлежащие рассмотрению в общем собрании, поступают в оное не иначе, как через посредство правления, почему члены, желающие сдать какое-либо предложение общему собранию, должны письменно обратиться с оным в правление не позже, как за две недели до общего собрания.

Если предложение сдано не менее, как тремя членами товарищества, то правление обязано во всяком случае представить такое предложение ближайшему общему собранию со своим заключением.

§ 46. Общее собрание избирает каждый раз из своей среды председателя и секретаря, причем члены правления и ревизионной комиссии не могут быть избираемы в эти должности.

До избрания председателя его замещает в общем собрании председатель правления.

§ 46. Постановления общих собраний удостоверяются протоколами, подписываемыми председательствовавшим в собрании, всеми наличными в собрании членами правления и не менее, как тремя из присутствовавших членов товарищества, и скрепляется секретарем.

§ 48. Общему собранию предоставляется, если оно признает необходимым, избрать наряду с правлением особый контрольный орган (совет или наблюдательный комитет), порядок действий которого определяется инструкцией, утверждаемой общим собранием.

Б. ПРАВЛЕНИЕ.

§ 49. Ближайшее заведывание делами товарищества принадлежит правлению, находящемуся в г. Москвѣ и состоящему из трех членов, избираемых общим собранием из числа членов товарищества.

Сроки избрания членов определяются § 51.

Примѣчаніе. Число членов правления может быть увеличиваемо по постановлению общего собрания, в зависимости от размеров операций товарищества.

§ 50. Для замещения кого-либо из членов правления на время отсутствия или болезни, а также в случае смерти или выбытия до срока, избираются общим собранием на тех же основаниях, как и члены правления, кандидаты к ним в соответствии с числом.

Кандидаты приступают к исполнению обязанностей членов правления по старшинству избрания, при одинаковом же

старшинстве—по большинству полученных при избрании голосов, а в случае избрания их одинаковым числом голосов—по жребию.

Кандидаты во время занятия должности члена правления пользуются всеми правами и преимуществами, сей должности присвоенными, и остаются в сем званіи до окончания срока, на который избран был выбывший член правления, но не свыше срока, на который был избран сам член правления.

§ 51. По прошествии одного года от первоначального избрания членов правления и кандидатов к ним, третья часть тех и других ежегодно выбывает: в первые два года по жребию, а потом по старшинству избрания, и на место выбывающих избираются новые члены правления и кандидаты к ним.

Выбывшие могут быть избираемы вновь, в случае их на то согласия.

§ 52. Члены правления ежегодно, послѣ обыкновенного общего собрания, избирают из среды своей председателя, его заместителя, а также казначея и секретаря.

Примѣчаніе. Должности казначея и секретаря не могут быть совмещаемы в одном лицѣ.

§ 53. Засѣдания созываются председателем по мѣрѣ необходимости, по его усмотрению или по требованию отдельных членов правления, но не менее одного раза в мѣсяц.

О днях засѣданий правления вывѣшивается особое объявление для свѣдѣнія членов товарищества.

Для действительности постановлений правления необходимо присутствие в засѣданіи не менее трех членов правления, включая и председателя.

Засѣданиям правления ведутся протоколы, которые подписываются всеми присутствовавшими членами.

§ 54. Все вопросы в правлении решаются простым большинством голосов, а когда не составится большинства, то спорный вопрос переносится на решение ближайшего общего собрания.

Примѣчаніе. Если член правления, не согласившись с постановлением правления, потребует занесения своего несогласия в протокол, то с него слагается ответственность за состоявшийся постановлений.

§ 55. Члены правления за труды свои по заведыванию делами товарищества получают особое вознаграждение в размѣрѣ, определяемом общим собранием.

Вознаграждение это может состоять или из постоянного жалованья, или же из процентного отчисления от прибыли товарищества.

§ 56. Правление распоряжается всеми делами, имуществами и капиталами товарищества.

Къ обязанностям его относятся:

а) прием, выдача и хранение сумм и процентных бумагъ по порядку, определенному общим собранием;

б) устройства счетоводства и ведение отчетности, а также составление годовых отчетов, сметы и плана действий;

в) определение необходимых для службы по товариществу лиц, с назначением им предметов занятий и содержания, а равно и их увольнение;

г) наемъ и сдача въ аренду складовъ, квартиръ и другихъ помѣщеній, необходимыхъ для операций товарищества;
д) страхование имущества товарищества;
е) выдача и принятіе къ платежу векселей и другихъ срочныхъ обязательствъ въ предѣлахъ, установленныхъ общимъ собраніемъ.

ж) заключеніе отъ имени товарищества всякихъ договоровъ и условий о поставкѣ матеріаловъ для товарищества;

з) снабженіе довѣренностями лицъ, опредѣляемыхъ на службу товарищества, не исключая и тѣхъ, которыя будутъ назначены на такую службу общимъ собраніемъ;

и) совершеніе законныхъ актовъ на приобрѣтеніе, залогъ и отчужденіе недвижимой собственности;

і) созывъ общихъ собраній членовъ товарищества и,

к) вообще завѣдываніе и распоряженіе всѣми безъ исключенія дѣлами, до товарищества относящимися, въ предѣлахъ, установленныхъ общимъ собраніемъ.

Ближайшій порядокъ дѣйствій правленія, предѣлы правъ и обязанностей его опредѣляются инструкціей, утверждаемой и измѣняемой общимъ собраніемъ.

§ 57. Правленіе производитъ расходы по смѣтамъ, ежегодно утверждаемымъ общимъ собраніемъ членовъ товарищества.

Собранію предоставляется опредѣлить, до какой суммы правленіе можетъ расходовать сверхъ смѣтнаго назначенія въ случаяхъ, не терпящихъ отлагательства, съ отвѣтственностью передъ общимъ собраніемъ за необходимость и послѣдствія сего расхода.

О каждомъ такомъ расходѣ должно быть представлено на усмотрѣніе ближайшаго общаго собранія.

§ 58. Вся переписка по дѣламъ товарищества, всѣ по нимъ сношенія и счетоводство въ предѣлахъ Россійской Имперіи производятся на русскомъ языкѣ.

Вся переписка производится отъ имени правленія за подписью предсѣдателя или одного изъ членовъ правленія, по уполномочію послѣдняго.

§ 59. Векселя, довѣренности, договоры, условія, купчія крѣпости и другіе акты, равно требованія на обратное полученіе суммъ товарищества изъ казначействъ, государственныхъ и всѣхъ вообще кредитныхъ установленій должны быть подписываемы не менѣе, какъ двумя членами правленія.

Для документовъ достаточно подписи одного изъ членовъ правленія, съ приложеніемъ печати товарищества.

§ 60. Въ необходимыхъ по дѣламъ товарищества случаяхъ правленію предоставляется право ходатайствовать въ присутственныхъ мѣстахъ и у должностныхъ лицъ, безъ особой на то довѣренности, равно дозволяется правленію уполномочить на сей предметъ одного изъ своихъ членовъ или стороннее лицо, но въ дѣлахъ, производящихся въ судебныхъ установленіяхъ, соблюдается ст. 27 Уст. Гражд. Суд.

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

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

У. Отчетность по дѣламъ товарищества, распределеніе прибыли и выдача дивиденда.

§ 62. Операционный годъ товарищества считается съ 1-го января по 31-го декабря включительно.

За каждый минувшій годъ правленіемъ составляется для представленія на разсмотрѣніе и утвержденіе общаго собранія подробный годовой отчетъ объ операціяхъ товарищества и балансъ его оборотовъ.

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

Печатные экземпляры отчета и баланса раздаются въ правленіи товарищества за двѣ недѣли до общаго собранія (§ 38, п. б.) всѣмъ членамъ товарищества, заявляющимъ о желаніи получить ихъ.

§ 63. Отчетъ долженъ содержать въ подробности слѣдующія главныя статьи:

- 1) Состояніе капиталовъ: оборотнаго и запаснаго;
- 2) общій приходъ и расходъ за отчетное время по всѣмъ операціямъ товарищества;
- 3) счетъ издержекъ на жалованіе служащимъ въ товариществѣ и на прочіе расходы по управленію;
- 4) счетъ наличнаго имущества товарищества и принадлежащихъ ему запасовъ;
- 5) счетъ долговъ товарищества на другихъ лицахъ и сихъ послѣднихъ на самомъ товариществѣ;
- 6) счетъ доходовъ и убытковъ, и
- 7) счетъ чистой прибыли и примѣрное распределеніе оной.

§ 64. Для провѣрки отчета и баланса общее собраніе избираетъ за годъ впередъ ревизіонную комиссію изъ трехъ или болѣе членовъ товарищества, не состоящихъ ни въ какихъ должностяхъ по управленію дѣлами товарищества. На тѣхъ же основаніяхъ избираются три кандидата къ членамъ ревизіонной комиссіи.

Комиссія эта избираетъ изъ своей среды предсѣдателя и собирается обязательно не позже, какъ за мѣсяцъ до слѣдующаго годового общаго собранія, и, по обревизованіи отчета и баланса за истекшій годъ, всѣхъ книгъ, счетовъ, документовъ и приложеній, а равно дѣлопроизводства правленія представляетъ свое заключеніе правленію, которое вноситъ его съ объясненіями на послѣдовавшія со стороны ревизіонной комиссіи замѣчаніями, разсмотрѣніе общаго собранія.

Ревизіонной комиссіи предоставляется, если она признаетъ нужнымъ или общимъ собраніемъ ей будетъ поручено, производить также осмотръ и ревизію всего имущества товарищества на мѣстахъ и провѣрку совершенныхъ въ теченіе года операцій, а равно сдѣланныхъ расходовъ, и вообще производить всѣ необходимыя изысканія о степени пользы и своевременности, а равно выгодности для товарищества, какъ совершенныхъ операцій и сдѣланныхъ расходовъ, такъ и всѣхъ оборотовъ товарищества.

Для исполненія вышеизложеннаго правленіе обязано представить комиссіи всѣ необходимыя способы.

На предварительное той же комиссией разсмотрѣніе представляются смета и планъ дѣйствій на наступающій годъ, которые вносятся правленіемъ, съ заключеніемъ комиссiи въ общее собраніе.

Независимо отъ сего комиссiи предоставляется право требовать отъ правленія, въ случаѣ признанной ею необходимости, созыва чрезвычайнаго общаго собранія.

§ 65. Ревизіонная комиссiя должна вести подробные протоколы своихъ засѣданій, со включеніемъ въ таковыя протоколы всѣхъ имѣвшихъ мѣсто сужденій и заявленныхъ особыхъ мнѣній отдѣльных членовъ комиссiи.

Означенные протоколы, равно всѣ доклады и заключенія ревизіонной комиссiи должны быть внесены правленіемъ съ его объясненіями на разсмотрѣніе ближайшаго общаго собранія.

§ 66. Годовой отчетъ и балансъ, по утвержденіи общимъ собраніемъ, представляются въ трехъ экземплярахъ въ Министерство Торговли и Промышленности, Внутреннихъ Дѣлъ и Финансовъ и публикуются, въ извлеченіи, въ изданіяхъ, указанныхъ въ § 8.

§ 67. По утвержденіи отчета прибыль товарищества распределяется общимъ собраніемъ на слѣдующихъ основаніяхъ:

1) Отчисляется не менѣе пяти процентовъ въ запасный капиталъ;

По достиженіи запаснымъ капиталомъ размѣровъ, указанныхъ въ § 35, дальнѣйшія отчисленія въ него могутъ быть прекращены.

2) Отчисляется, согласно § 35, опредѣленная сумма въ амортизаціонный капиталъ на погашеніе первоначальной стоимости движимаго и недвижимаго имущества, впредь до полного погашенія ея, а затѣмъ въ другіе спеціальныя капиталы, если они будутъ установлены (§ 36);

3) отчисляется вознагражденіе членамъ правленія, а также служащимъ въ товариществѣ;

4) назначается дивидендъ на пай членовъ товарищества. Дивидендъ не можетъ превышать 10% годовыхъ и исчисляется на полные пай и на цѣлые мѣсяцы нахожденія денегъ въ кассѣ товарищества;

5) вся остальная часть прибыли распределяется между членами товарищества, пропорціонально ихъ уплатамъ на эксплуатаціонные расходы по занимаемымъ ими квартирамъ, причѣмъ не имѣющимъ вполнѣ оплаченные пай дивиденда причисляется къ паевому взносу члена до споставленія полнаго пая.

Примѣчаніе 1. Общему собранію предоставляется часть прибыли обращать на полезныя для членовъ товарищества цѣли.

Примѣчаніе 2. Причитающійся членамъ товарищества дивидендъ на пай можетъ быть зачисляемъ имъ въ счетъ слѣдующихъ съ нихъ за пользованіе квартирами въ домахъ товарищества платежей.

§ 68. Въ случаѣ оказавшагося по годовому отчету убытку, послѣдній покрывается изъ капитала на пополненіе дивиденда, а затѣмъ изъ запаснаго капитала.

При недостаткѣ запаснаго капитала на пополненіе убытковъ можетъ быть употребленъ амортизаціонный капиталъ.

Не пополненная этимъ путемъ часть убытковъ списывается съ паявъ членовъ товарищества, которые обязаны затѣмъ въ

указанный общимъ собраніемъ срокъ пополнить до номинальной ихъ стоимости.

VI. Закрытіе Товарищества и ликвидація его дѣлъ.

§ 69. Срокъ существованія товарищества не назначается. Если по ходу дѣлъ закрытіе товарищества признано будетъ необходимымъ, то дѣйствія его прекращаются по постановленію общаго собранія членовъ въ двухъ послѣдовательныхъ засѣданіяхъ онаго, съ соблюденіемъ требованія § 43, если передъ вторымъ засѣданіемъ, созываемымъ черезъ мѣсяцъ послѣ перваго, выясненные на первомъ поводы къ закрытію товарищества не будутъ устранены.

§ 70. Въ случаѣ прекращенія дѣйствій товарищества, общее собраніе избираетъ изъ своей среды ликвидаціонную комиссiю въ составѣ не менѣе трехъ лицъ и опредѣляетъ порядокъ ликвидаціи дѣлъ товарищества.

Комиссiя эта, принявъ дѣла отъ правленія, вызываетъ чрезъ повѣстки и публикаціи кредиторовъ товарищества, принимаетъ мѣры къ полному ихъ удовлетворенію, производитъ реализацію имущества товарищества и вступаетъ въ соглашенія и мировыя сдѣлки съ третьими лицами на основаніи и въ предѣлахъ указанныхъ общимъ собраніемъ.

Суммы, слѣдующія на удовлетвореніе кредиторовъ, а равно необходимыя для удовлетворенія спорныхъ требованій, вносятся комиссiей за счетъ кредиторовъ въ одно изъ мѣстныхъ кредитныхъ учрежденій; до того времени не можетъ быть приступлено къ удовлетворенію членовъ товарищества, соразмѣрно остающимся въ распоряженіи товарищества средствамъ.

О дѣйствіяхъ своихъ ликвидаціонная комиссiя представляетъ общему собранію отчеты въ сроки, собраніемъ установленные, и, независимо отъ сего, по окончаніи ликвидаціи, представляетъ общій отчетъ.

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

Примѣчаніе. Если ликвидаціонная комиссiя по какому-либо причинамъ не будетъ избрана, то всѣ обязанности ея по ликвидаціи дѣлъ товарищества возлагаются на правленіе товарищества.

71. По утвержденіи общимъ собраніемъ членовъ товарищества общаго отчета ликвидаціонной комиссiи, остающееся имущество товарищества распределяется между членами товарищества, пропорціонально числу принадлежащихъ имъ паявъ, за удержаніемъ причитающихся съ нихъ въ пользу товарищества недоимокъ и платежей.

§ 72. Какъ о приступѣ къ ликвидаціи, такъ и объ окончаніи оной, съ объясненіемъ послѣдовавшихъ распоряженій, въ первомъ случаѣ правленіемъ, а въ послѣднемъ ликвидаціонной комиссiей, доводится до свѣдѣнія Министровъ Торговли и Промышленности, и Внутреннихъ Дѣлъ, и публикуется въ указанныхъ въ § 8 изданіяхъ.

§ 73. Товарищество можетъ быть закрыто, въ случаѣ признанной необходимости, Министромъ Торговли и Промышленности, по соглашенію съ Министромъ Внутреннихъ Дѣлъ. Въ этомъ случаѣ ликвидація дѣлъ товарищества производится съ соблюденіемъ порядка, указываемаго Министромъ Торговли и Промышленности.

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

