

шенія въ хозяйствѣ (art. 1556). Такое же правило утвердилось и въ Англіи, въ силу закона 1876 года,—хотя примѣненіе его обставлено неудобными условіями. Что же выходитъ изъ этой практики? Землевладѣлецъ обыкновенно не видитъ разсчета въ уплатѣ требуемой суммы арендатору и потому не думаетъ отказывать ему въ продолженіе контракта: аренда становится долгосрочною. Съ теченіемъ времени, улучшенія и застройки въ арендуемомъ участкѣ могутъ составить значительную цѣнность и получить значеніе особой собственности, — и если объ этомъ не выговорено особыхъ условій въ контрактѣ, то аренда фактически превращается въ наслѣдственную ¹⁾. Положеніе можетъ развиваться и дальше. Ежегодная арендная плата не измѣняется болѣе, ибо настоящимъ хозяиномъ участка является уже арендаторъ, а не собственникъ; возможность повышенія платы подрывала бы цѣнность фермы, мѣшала бы ея кредиту и затрудняла бы для арендатора свободное распоряженіе своимъ имуществомъ. Арендная плата получаетъ характеръ постоянного оброка, и поднимается уже вопросъ о правѣ выкупа земли въ собственность. Сначала фактически, а потомъ легально, земля переходитъ къ тѣмъ, кто ее воздѣлываетъ, и раздвоеніе собственности исчезаетъ, по крайней мѣрѣ на время, пока новые владѣльцы не пойдутъ по пути своихъ предшественниковъ.

Другое значеніе имѣетъ аренда при существованіи значительной, но не достаточной крестьянской собственности, какъ у насъ. Заграничный безземельный поселянинъ имѣетъ предъ собою выборъ, — онъ можетъ идти на промышленныя городскія работы или нанять кусокъ земли для обработки; онъ рѣшится на послѣднее, если землевладѣлецъ согласится на извѣстныя льготныя условія. Крестьянинъ, связанный съ землею, не имѣетъ такого выбора; онъ обращается къ арендѣ по необходимости, когда своего надѣла не хватаетъ, когда ему нужна именно сосѣдняя полоса помѣщицкой земли, когда онъ не можетъ обойтись безъ пастбища или лѣса, — онъ даетъ какую угодно цѣну, лишь бы добиться желаемого. Аренда преобладаетъ краткосрочная, на одно лѣто, и цѣны во многихъ мѣстахъ поднялись до невозможныхъ размѣровъ, погло-

¹⁾ О существующихъ въ Европѣ формахъ долгосрочной и вѣчной аренды собраны чрезвычайно любопытные и поучительные матеріалы въ указанномъ выше сочиненіи г. Карышева: „Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель“. Относительно дѣйствующаго въ предѣлахъ Россіи чиншеваго права приведено много новыхъ данныхъ въ обширной статьѣ г. С. Дыбовскаго (въ „Журналѣ гражд. и угол. права“, 1884, кн. V и VI), а также въ „Протоколахъ Кіевскаго юридическаго общества“ за 1879 годъ, стр. 51—62 и 88—97.