

ГЛАВА X. Уменьшение квартирных цен принципом взаимности

В квартирных контрактах закон взаимности нарушается самым вопиющим образом. Там, где население густо, как например в Париже, Лионе, Марселе, Бордо, Тулузе, Лилле, Руане и т. д., всякому семейству невозможно быть собственником своего жилища, хотя это весьма желательно; поэтому известному числу частных лиц приходится взять на себя труд строить дома и содержать квартиры для других, какому бы риску ни подвергались через это интересы и свобода последних. Но наем квартиры или договор или контракт, который заключают домохозяин и жилец, есть одна из тысячи сделок, из коих слагаются человеческое общество и торговля. Поэтому эта сделка должна подлежать правилам права и даже надзору полиции.

В Сенском департаменте 1,800,000 душ, населяющих пространство в 30 квадратных миль (что составляет 60,000 душ на каждую квадратную милю), находятся в зависимости от 25 или 30,000 собственников. Не чудовищный ли это факт? Не должен ли он привлечь на себя все внимание и всю заботливость власти? Как живет это огромное население, лишенное всякой защиты и вполне зависящее от произвола 25,000 спекуляторов? Каковы условия пространства, обращения, гигиены, цены, которым оно должно подчиняться? Возможно ли, чтобы власть, по ложному уважению к праву собственности и к мнимой свободе сделок, оставляла это население в жертву всех насилий монополии и ажиотажа?

А между тем, в отношении к найму квартир мы остались при старом римском праве, при этом древнем, тираническом культе собственности. Закон покровительствует собственнику и относится с недоверием к жильцу; между ними нет равенства. В случае спора или тяжбы предубеждения стоят на стороне отдающего в наймы; на его же стороне все обеспечения.

1. В силу статьи 2102, долговая претензия домовладельца пользуется преимуществом: на каком основании, осмелюсь спросить? Жилец покупает в долг мебель, которою уставляет свою комнату. Дела его идут плохо: год кончается, и он никому не платит, ни продавцу мебели, ни домовладельцу. Последний имеет право выгнать жильца и удержать мебель, которая стоит в комнате, тогда как мебельщик не имеет права ни требовать назад вещей, которые он доставил и за которые не получил денег, ни предъявить свои притязания за одно с домовладельцем. На чем же основано это различие? Из этого следует, что бесчестный домовладелец, стакнувшись с мошенником, мог бы, не платя ни копейки, обмоблировать свой дом. Справедливо ли, предусмотрительно ли это?

2. В силу статьи 1716 присяге домовладельца верят, если не существует письменного контракта: почему же тоже самое не относится и к жильцу? – То же различие повторяется в статье 1781 по поводу найма рабочих:

«Хозяину, сказано в уложении, верят на слово касательно количества жалованья, задельной платы за истекший год, и жалованья, выданного взачет за текущий год».

Спрошу еще раз, чем с 1789 года может быть оправдано такое лицеприятие?

3. Третье неравенство: «Если не было сделано описи квартиры, гласит 1731 статья, то предполагается, что жилец получил ее в хорошем состоянии». Почему же предполагается? Разве дома не имеют своих скрытых недостатков, как рогатый скот, овцы и лошади? Кто же не знает, что выгоды и неудобства квартиры можно узнать, только прожив в ней месяцев шесть?

4. Поправки квартиры лежат на обязанности нанимателя: статья 1754 определяет и исчисляет их. Статья 1755 прибавляет, правда, что поправки необязательны для жильца, если вызваны ветхостью или непреодолимыми обстоятельствами. Но эта оговорка совершенно обманчива. Есть вещи, которым суждено не изнашиваться, а разбиваться рано или поздно от постоянного употребления: таковы, например, глиняные вещи, фарфор, зеркала и т. д. в этом случае необходима терпимость в пользу нанимателя. Всем известно, что ненаселенный дом гораздо скорее приходит в ветхость, чем населенный: неужели в силу этой причины свод гражданских законов взял на себя труд еще усилить ответственность жильца?

5. Жилец отвечает за пожар (см. статью 1733), если ему не удастся доказать, что пожар случился по непредвиденному обстоятельству, или по непредотвратимой причине, или по недостатку в самом здании, или что пламя сообщилось от соседнего дома.

Статья 1734. – Если в доме несколько жильцов, то все солидарно ответственны за пожар, если не докажут, что пожар начался в квартире одного из них, в каковом случае этот один и отвечает; или если некоторые из них не докажут, что пожар не мог начаться у них, в каковом случае доказавшие это не отвечают.

Таким образом, делаясь на время хозяином, наниматель страхует недвижимость: какую же премию платит за это страхование домовладелец? Ведь пожар – это риск, присущий всякому сгораемому предмету, тем более домам. Добро бы еще в контракте находился особый пункт, которым нанимателю запрещалось бы разводить огонь в занимаемой им квартире; тогда было бы понятно, что он должен отвечать за пожар. Но не тут-то было: дома нанимаются как раз для того, чтобы в них греться и стряпать кушанья; и, несмотря на это, свод законов возлагает на жильцов ответственность за пожары. Да ведь это бессмыслица!

6. Все экономисты признают, что общество имеет право на участие в выгодах, получаемых домовладельцем сверх покупной цены земли, вследствие новых построек, от установления новых кварталов, от приращения населения и т. д. В силу этого права, общество могло бы вступаться в квартирные контракты и, оставляя в неприкосновенности права города, оберегать жильцов от излишних притязаний домовладельцев. Почему же законодатель не

сделал ничего подобного? Отчего это пренебрежение значительными ценностями, которые возникли совершенно помимо самого собственника и обязаны своим происхождением с одной стороны промышленной деятельности жильцов, а с другой – развитию города? Рассчитывая на повышение квартир и мест и на покровительство закона и зная, быть может, заранее намерения правительства, такой-то покупает огромные участки земли, которые обходятся ему по 30 фр. квадратный метр, и потом перепродает их по 200 фр. Это знают, но молчат. Почему?

Можно ли после этого удивляться, что в продолжение последних пятнадцати лет квартирные цены несоразмерно возрасли, что произвол собственника стал совершенно невыносим. Здесь место, которое прежде было незанято, а теперь застроено зданиями, нанимается по 5 франков за кубический метр; в другом месте оно нанимается по 15, 20 и 25 франков. Такой-то дом приносит 6 %, а другой 30 и 50 %. Притом собственник следует примеру свода законов; он принимает в соображение если не лица, то ремесла. Такое-то ремесло оказывается ему не по вкусу; или ему вздумается не принимать детей; другой изгоняет семейных жильцов и старается выбирать только одинокие четы.

Поэтому всюду раздаются жалобы. Работаешь только на собственников и для налога, говорят рабочие и мелкие мещане. Этой анархии квартирных контрактов следует приписать бесчисленное множество банкротств, а ежегодный неправильный доход, который приносят квартирные условия во всей Франции, можно оценить почти в миллиард.

При общественном устройстве, основанном на взаимности, было бы в высшей степени легко сделать наем квартир правильным, нисколько не нарушая при этом закона предложения и спроса и следуя требованиям чистейшей справедливости. Для этого следовало бы употребить три непреложно-верных и безошибочных средства.

а) Закон 3 сентября 1807 года о таксе денежных процентов.

В статьях 1 и 2 этого закона сказано:

«Законный процент не должен превышать в гражданских сделках пяти %; в торговых же сделках шести %, и притом без вычета».

Но законодатель не относил это к одним только ссужаемым суммам или к ценностям, которые уплачиваются звонкою монетою; он разумел при этом всякого рода капиталы, товары и продукты, всякое сырье, всякую недвижимость, а также и деньги. Таким образом негодья, фабрикант или земледелец, который обязался поставить к данному сроку известное количество товаров и, не сдержав своего обещания, понес убыток, платит по 5 или 6 % в год с капитала, смотря потому, будет-ли сделка гражданская или торговая; точно также и покупатель, который не уплатил в срок чистоганом подписанного им обязательства.

О деньгах упоминается в законе только как о представителе ценностей, как о средстве выразить капиталы и продукты.

А что же такое наем квартиры? Это контракт, по которому одна сторона, называемая домохозяином, предоставляет другой стороне – нанимателю, дом или квартиру на известное

время и за определенную цену, выплачиваемую деньгами. В политической экономии этот дом или эта квартира равняются всякой другой ценности, всякому другому капиталу, всякому другому продукту; я скажу даже, что они такой же товар. Правда, что в законе 3 сентября 1807 г. законодатель не понял этого. Определение квартирной цены он предоставил на произвол договаривающихся сторон, хотя логическим образом квартирная такса должна быть непременно следствием установления таксы на денежный процент. Таким образом, он дал собственности еще одну лишнюю привилегию, еще одно лишнее преимущество. Но ясно, что закону ничто не мешает отнять эту привилегию, уничтожить этот особый закон и сказать домовладельцам: такса денежного процента при гражданских сделках определена в 5%, при торговых сделках в 6%, и это простирается на всевозможные продажи, покупки, наймы, услуги, обмены и т. д., без различия движимостей и недвижимостей, капиталов, товаров, продуктов или денег. Вы больше всех пользуетесь этим ограничением и потому должны в свою очередь подчиняться общему закону; вам будут платить тот же процент, который вы платите вашему банкиру, вашему поставщику. Взаимость – справедливость.

b) Другое средство к обузданию домового собственности заключается в предъявлении права общества на всю ту сумму, на которую поднялась покупная цена земли независимо от собственников. Об этом мы уже говорили.

c) Наконец, я предлагаю объявить, что наем квартиры есть торговая сделка. Разве не торговцы те, которые нанимают дом, меблируют его, а потом отдают его снова в наймы на неделю, месяц, год отдельными комнатами, номерами и квартирами? Разве не торговцы те предприниматели, которые занимаются постройкою домов и потом сдают или перепродают их совершенно также, как купцы, продающие мебель или отдающие ее напрокат? Чем же операции, относящиеся к домам и строениям, отличаются от тех, которые закон называет торговыми сделками: от мануфактурных предприятий, поставок, театров, построек, оснащений, найма судов и т. д.?

Кроме того из уподобления найма квартир вышеозначенным торговым операциям, из этого уподобления, совершенно логичного и неопровержимого, если притом закон 1807 года будет распространен и на наем квартир и если признают право города на излишек стоимости застроенных земель сверх покупной цены, вышло бы следующее:

1) Все законодательство, относящееся к найму квартир, должно было бы преобразоваться в лучшем духе: не было бы этих преимуществ собственникам; этих капризов, этих безумных надбавок, которые доводят семейства до отчаяния и разоряют фабрикантов и лавочников; произвол был бы вытеснен из целого разряда сделок, составляющих один из главных вопросов в жизни масс и важность которых измеряется во Франции миллиардами. Стараниями власти была бы составлена статистика квартир: учредилась бы лучшая полиция, на которую было бы возложено попечение о гигиене жилищ; для покупки земель, постройки, содержания и населения домов могли бы образоваться артели каменщиков, которые действовали бы в видах общих интересов и составляли бы конкуренцию прежним собственникам. Я оставляю в стороне подробности этой реформы, довольствуясь указанием на принцип и дух её.

Но кто не видит, что без энергического вмешательства общественного мнения это великое дело восстановления справедливости останется навсегда утопией?

Версия #1

Зверобой создал 19 марта 2025 21:42:09

Зверобой обновил 19 марта 2025 22:00:18