

Суровым наказанием подвергались и все клирики, знавшие об отчуждении церковного имущества, но не воспрепятствовавшие этому. Судебное преследование разрешалось возбуждать даже против самого епископа, потворствовавшего продаже церковных земель.

Тяжелые наказания ожидали и государственных магистратов, допустивших заключение сделок об отчуждении церковного имущества. Они лишались своей должности, сана, имущество подвергалось конфискации. Даже нотариусу, составившему акт об отчуждении земель церкви, грозило вечное изгнание<sup>19</sup>.

Экономам и игуменам не только запрещалось отчуждать имущества церкви, но и приобретать для нее такие владения, которые не приносили дохода. Лица, продавшие церкви заброшенные и убыточные имущества, теряли уплаченную за них сумму<sup>20</sup>.

Законодательство Юстиниана всячески подчеркивало, что первой обязанностью епископов, игуменов, смотрителей богоугодных заведений было преумножение богатств церкви, повышение доходности ее имений, охрана имущества, поднятие ценности церковных земель. Церковная администрация несла всю ответственность за упадок имений церкви.

Ряд предписаний закона направлен на обеспечение материальных интересов церкви. Закон весьма скрупулезно формулирует выгодные для церкви условия долгосрочной аренды земли (эмфитевсиса), зданий (суперфиция) и узуфрукта на церковных землях.

Долгосрочная аренда в поместьях церквей и богоугодных заведений разрешалась лишь на следующих условиях: 1) арендный договор заключался только на срок жизни самого эмфитевта и его двух прямых наследников обоего пола (сына, дочери, внука, внучки, жены или мужа). К каким-либо другим наследникам эмфитевсис на церковных землях не переходит, и если эмфитевт не имеет прямых наследников, то аренда действительна только на срок его жизни. После смерти трех поколений эмфитевтов земля, сданная в аренду, вновь возвращается церкви<sup>21</sup>. Категорически запрещалось возобновлять арендный договор четвертому поколению эмфитевтов, ибо это превратило бы аренду в «вечную», что, по мнению законодателя, было бы равнозначно краже церковной земли<sup>22</sup>.

Важной привилегией церкви было установление выгодного для нее канона эмфитевтов. По закону долгосрочные арендаторы на императорских и частных землях получали скидку с обычного годового канона, равную шестой части общей суммы. Хотя эта скидка для эмфитевтов сохранялась в силе и на землях церкви, предписывалось исчислять ее с обычного в данной местности канона и не допускать его снижения. Кроме того, для дорогих пригородных участков церкви, приносящих более высокий доход, арендная плата эмфитевтов должна была исчисляться, исходя из среднего дохода за 20 лет, а не за один год. Духовенству давалось право менять размер канона (видимо, в сторону повышения) при замене эмфитевтов после смерти трех поколений арендаторов<sup>23</sup>.

Если эмфитевт не платит канон церкви в течение двух лет (а не трех, как на землях светских землевладельцев), то управляющие церковным имуществом могут прогнать арендатора и наложить руку на землю и дом без опасения возмещения расходов, которые эмфитевт понес на мелиорацию участка. Если эмфитевт по нерадению ухудшил агротехнику арендованного земельного участка, привел в упадок снятый им дом, то он дол-

<sup>19</sup> Ibidem.

<sup>20</sup> Nov. Just., 7, c. 12.

<sup>21</sup> Nov. Just., 7, c. 3, praef.

<sup>22</sup> Nov. Just., 7, c. 3, § 2.

<sup>23</sup> Nov. Just., 7, c. 3, § 1.