

АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В КУПЕЧЕСКИХ ХОЗЯЙСТВАХ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РЕГИОНА В ПОРЕФОРМЕННЫЙ ПЕРИОД (НА ПРИМЕРЕ ВОРОНЕЖСКОЙ И КУРСКОЙ ГУБЕРНИЙ)

О.А. КРАВЧЕНКО

*Белгородский
государственный
университет*

*e-mail:
krawat6@yandex.ru*

В статье рассматривается роль земельной аренды в купеческой среде Центрального Черноземья в пореформенный период. Особое внимание уделено структуре и характеру купеческой аренды, ее влиянию на эволюцию аграрного сектора рассматриваемого региона.

Ключевые слова: купечество, аренда, арендные отношения, денежная аренда, рента.

С отменой крепостного права в аграрном секторе России произошли грандиозные изменения – право собственности стало всесловным, число субъектов права поземельной собственности потенциально выросло почти вдвое, выстроилась целостная институциональная система.

Цена на землю и соответственно арендная цена земли стали быстро расти, причем по темпам роста в пореформенные годы арендная стоимость была выше продажной. К концу XIX в. арендная плата в черноземных губерниях выросла на 68,8%, а цены на землю – на 40%¹. Так, в Обоянском уезде Курской губернии в 1863 г. при десятинной сдаче арендная цена на пахотную землю не превышала 3-5 руб., а в 1872 г. арендная плата под озимый посев составила 7-10 руб. за десятину, что на 50% выше предыдущих показателей². Рост арендных цен в Центрально-Черноземном регионе был связан с динамикой урожайности, ценами на сельскохозяйственную продукцию, а также плотностью крестьянского населения. По данным статистики Курская губерния занимала одно из первых мест во всей России по высоте арендных и продажных цен на землю. Причины этого явления заключались в плотности крестьянского населения, в том, что «население это [т.е. крестьянство – О.К.], исконно сельскохозяйственное не усвоило себе никаких прочных промыслов, до сих пор стремится из земли извлечь средства к существованию и при недостаточном наделе видит один исход в аренде земли у частных владельцев»³.

В этих условиях, купечество с присущим ему предпринимательским менталитетом стали вкладывать солидные средства не только в покупку и продажу земли, но и в земельную аренду.

Рассмотрение арендных отношений в купеческих хозяйствах является, важным показателем эволюции аграрного сектора, поскольку данный вид земельных отношений был одним из первоначальных этапов в приобретении сельскохозяйственных земель рассматриваемым сословием еще в дореформенный период. Исходя из того, что земля приобрела общесловный характер только с отменой крепостного права, право собственности купцов на землю в конце XVIII в. в сельскохозяйственном отношении было возможно лишь в рамках арендных отношений. «Обходя запрещение приобретать на свое имя земли, они [т. е. купцы – О.К.] сначала брали ее в аренду на несколько лет, а как уже остепеняться, то, всячески однодворцев уговоря, купят дачу и под видом напишут дачу на родственника своего, имеющегося в положенном однодворческом окладе, и тако по той купчей, согласясь с тем своим родственником, имея особые двory, пашут землю и засевают хлебом, и разводят на ней всякий скот, притом косят сено, имеют же и пчелиный завод»⁴. С 1801 г. свободные сословия получили право приобретать незаселенные земли, т.е. худшего качества.

¹ Ковальченко И.Д. Аграрный строй России второй половины XIX – начала XX в. М., 2004. С. 184.

² Сборник статистических сведений по Обоянскому уезду (Курской губернии). М., 1888. С. 119.

³ Курская губерния. Итоги статистического исследования. Курск, 1887. С. 243.

⁴ Семеvский В.И. Крестьяне в царствование императрицы Екатерины II. Т. 2. СПб., 1901. С. 738.

Как юридический термин, аренда означает такое договорное правоотношение, при котором одно лицо предоставляет другому в пользование недвижимое имущество за определенное вознаграждение. При этом в арендных договорах помимо формы арендных отношений, прописывались и условия, на которых сдается земля в аренду землевладельцем. К примеру, в описании арендных договоров Обоянского уезда Курской губернии имелись следующие условия: а) пашней пользоваться по трехпольной системе, следовательно, – оставлять ежегодно приблизительно третью часть ее под паром; б) плугом землю не пахать, а только сохой; в) не сеять масличных растений (подсолнухов, льна и проч.); г) сенокосами, залежами и выгонами пользоваться только, как такими угодьями, без распашки, д) лес не рубить, напротив, охранять его и от чьих либо хищнических порубок, но арендатору обыкновенно разрешается пользоваться из лесного участка хворостом, валежником, тем, что получается при подчистке, иногда допускается и пастьба скота по лесу.

К дополнению к основным условиям могли быть внесены и другие условия аренды, зависящие от каких-либо особенностей сдаваемых участков. Например, в случаях отдачи лугов под распашку, трехпольное хозяйство не обуславливалось, а указывалось, сколько лет арендатор мог производить посевы⁵.

В конце пореформенного периода в Центрально-Черноземном регионе преобладала денежная аренда, что не исключало наличие сдельной и натуральной аренды, что было наиболее выгодно в накоплении капитала. В 80-е г. XIX в. доля денежной ренты в Центрально-Черноземном регионе составляла 70,4 % арендуемой земли⁶. По данным арендных договоров за 1881 г. из имеющихся сведений по 10 по уездам Курской губернии наиболее высокие показатели денежной ренты были сосредоточены в Фатежском (97,8%), Белгородском (95,6%), Новооскольском (90,2%) уездах, менее значительны показатели в Путивльском уезде (25,6%)⁷. Данная форма арендных отношений в Центрально-Черноземном регионе была выгодна не только владельцам – купцам, но и крестьянам – съемщикам. Причины этого явления заключались в неравномерном распределении рабочей силы, малом количестве скота, недостатке инвентаря, что не давало возможности крестьянскому населению отдавать значительную долю своего труда на обработку частновладельческих земель, с другой стороны – арендодатель из всех видов форм аренды предпочитал денежную, как наиболее универсальную, дающую большой спектр возможностей использования дохода от сдачи земли, в отличие от натуральной, из части урожая и т.д.

Купцы часть свободного капитала вкладывали в долгосрочный найм земель других сословий (в основном дворянства), с целью пересдачи их мелким съемщикам в субаренду, что в начале пореформенного периода не возбранялось в арендных договорах. Таким образом, купцы, не нарушая юридических оснований арендных отношений, пересдавали взятые ими угодья крестьянам за более высокие арендные цены.

Арендная плата при снятии купцами земли в Воронежской губернии от 2 до 10 и более тысяч десятин колебалась от 2 до 3,5 руб. за 1 десятину, а мелким съемщикам пересдавалась: пахотная от 6 до 10 руб. за 1 десятину, целина после одного посева – от 10 до 15 руб. за 1 десятину. На один вложенный купцами в субаренду рубль за пашню они получали в год 5,25 руб. Данные арендные операции приносили огромные прибыли купцам⁸. В среднем землевладельцы всех сословий Европейской России в ходе арендных операций получали около 340 млн. руб. арендной платы⁹.

⁵ Сборник статистических сведений по Обоянскому уезду (Курской губернии)... С. 97 – 98.

⁶ Ковальченко И.Д. Указ. соч. С. 158.

⁷ Там же. С. 162. Подсчитано нами – О.К.

⁸ Шаповалов В.А., Шаповалова И.В. Российское дворянство и купечество в 60-90-е гг. XIX в.: проблемы социального партнерства//Научные ведомости БелГУ. Серия: История. Политология. Экономика. Вып. 5. 2008. С. 14-15.

⁹ Ковальченко И.Д. Соотношение крестьянского и помещичьего хозяйства в земледельческом производстве капиталистической России//Проблемы социально-экономической истории России. М. 1971. С. 190.



Для купечества был выгоден долгосрочный вид найма земли, что было связано не только с более низкой арендной ценой 1 десятины за снятие больших площадей (при долгосрочной 2,75 руб., краткосрочной – 8 руб.), но и тем, что при долгосрочной аренде крупных участков земельный фонд состоял из различных угодий. В этом случае соединение хозяйства арендатора со снятым участком давало те агрокультурные преимущества (установление прогрессивного севооборота, наличие пастбищ, покосов и т.п.), которые не мог получить арендатор при краткосрочной аренде, как правило, снимавший определенный вид угодий. То есть, купец имел возможность варьировать ценами при передаче земель в субаренду, исходя из дефицита в конкретной местности того или иного вида угодий.

Купеческая субаренда имела и обратную сторону. Завышение арендных цен при краткосрочной аренде способствовало оттоку местных крестьян на заработки в другие уезды и губернии, что затрагивало интересы дворян – землевладельцев ведущих собственное хозяйство. С середины 60-х гг. XIX в. дворяне стали оговаривать при сдаче в аренду больших участков земли цену для передачи ее мелким съемщикам. По условию договора купцы уже не могли превышать установленную цену. Тем самым дворянство, сдавая в аренду огромные площади земель для передачи, стремились одновременно закрепить крестьян в своей местности для обработки оставшихся земель¹⁰. Характерным признаком купеческих хозяйств являлось не ведение собственного хозяйства, как на арендованных угодьях, так и в личном землевладении, а сдача земли мелким съемщикам. В некоторых хозяйствах доходы, полученные от аренды, шли на поддержку собственного хозяйства; на полученные от арендаторов деньги купцы нанимали поденщиков для обработки своих полей.

Сравнительный анализ эволюционных процессов в арендных отношениях хронологически ограничивается серединой 80-х гг. XIX в. Именно на этот период материалы земской статистики позволяют провести детальное исследование поставленной проблемы. В первых земских подворных переписях 80-х годов XIX века аренде было посвящено всего два-три вопроса: какое арендуется угодье, сколько десятин и за какую цену. Между тем уже к концу 80-х годов этот раздел настолько разросся, что вопросы об аренде нередко занимали около половины подворного бланка. Это было обусловлено разнообразием арендных сделок, наблюдавшимся даже в одном и том же дворе. Для того чтобы сколько-нибудь полно учесть размер аренды и описать ее разнообразные условия, необходимо было перейти к регистрации каждого отдельного случая.

Для конкретного рассмотрения аренды в купеческих хозяйствах нами были взяты Острогожский уезд Воронежской губернии и Суджанский уезд Курской губернии. В общей сложности по этим уездам были взяты 17 купеческих имений с фондом земель свыше 50 дес., из них по Суджанскому уезду – 8, по Острогожскому – 9. В земских сборниках имения специально не отбирались они взяты автором по возрастанию их порядковых номеров, начиная с первого (с учетом сословий). Переходим к анализу аренды в купеческих хозяйствах.

Таблица 1

Аренда земли в купеческих хозяйствах в 80-е гг. XIX в. (в дес.)

Уезд	Число имений	Общее количество земли	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	
				из части урожая и за отработки	за деньги
Острогожский	6	1092,2	124	84,2	253
Суджанский	5	973	63	47	360

¹⁰ Шаповалов В.А. Дворянство Центрально-Черноземного региона России в пореформенный период. М. – Белгород, 2002. С. 79.



Структура купеческих хозяйств, принятая нами, соответствует общепринятой при анализе землепользования: мелкие – до 50 дес., средние от 51 до 500 дес., крупные – свыше 500 дес.

Исходя из того, что в источнике не представлены владения менее 50 дес., рассмотрим отдельные страты купеческого землевладения по двум категориям: средние (51-500 дес.) и крупные (свыше 500 дес.). Сопоставляя их с общей площадью купеческого землевладения, можно видеть, как распределяются купеческие владения по вышеуказанным категориям по имеющимся данным за 1887 г.

По структуре землевладения из 9 купеческих владений Острогожского уезда земельная собственность 3 купцов относилась к крупным, остальная к средним землевладениям. Земельный фонд крупного купеческого землевладения составлял 4 989 дес. или 81,4 % общей площади купеческих земель, а число владельцев – 33,3%. Среднее купеческое землевладение по числу собственников составляло 66,7%, а их земли составляли 1 139 дес. или 18,6 % купеческого земельного фонда данных владений. В Суджанском уезде по данным земской статистики все 8 имений относились к средним владениям.

Из 9 рассматриваемых хозяйств Острогожского уезда 6 имений или 66,7% сдавали в аренду землю. Площадь арендованной земли составляла 461,2 дес. или 26,3 % земельного фонда этих хозяйств. Из этого количества земли на долгосрочную аренду сроком от 3 до 12 лет приходилось 27%, краткосрочную за деньги – 54,9%, из части урожая и за отработки – 18,3%. Денежная аренда (долгосрочная + краткосрочная за деньги) составляла 81,7%, то есть по форме найма земель аренда носила буржуазный характер, спрос на арендуемую землю крестьянами часто превышал предложение землевладельцев, что позволяло последним, при благоприятных урожаях и повышающихся хлебных ценах, поднимать и сдаточные цены земли.

По сельскохозяйственным угодьям арендованная земля распределялась следующим образом: пашни снималось 3 658 дес. или 80%, сенокоса 84,2 дес, или 18,3%, остальных угодий – 8,5 дес. или 1,8%. Большая часть сданных земель приходилась на пашни. Это было связано с тем, что данный вид угодий составлял в подавляющем числе имений основную часть резервного земельного фонда и пользовался большим спросом со стороны крестьян. Редкость сдачи сенокосов объясняется с одной стороны, небольшим количеством сенокосов в земельном фонде, с другой – распространенным способом сдавать траву (преимущественно лесные и овражные покосы) на «укос из третьей копны», т.е. одну копну получал съемщик, а две владелец¹¹.

Рассмотрим характер аренды купеческих хозяйств Курской губернии на примере Суджанского уезда. Из 8 имений сдача в аренду практиковалась в 5 хозяйствах (62,5%). Площадь снимаемой в аренду земли в купеческих хозяйствах составляла 470 дес. или 48,3% общей площади данных 5 хозяйств. Из общего количества арендованной земли в купеческих имениях на долгосрочную форму найма приходилось 13,3%, краткосрочную за деньги – 76,7%, из части урожая и за отработки – 10%. Денежная аренда составляла 90%, т.е. в Курской губернии, как и в Воронежской губернии, преобладали капиталистические формы аренды.

Из арендуемых земель на пашню приходилось 434 дес, или 92,3%, сенокосы – 33 дес., или 7%, остальные угодья – 3 дес. или 0,6%, Так же как и в Воронежской губернии, курские пахотные угодья составляли основной фонд арендуемых земель, несмотря на то, что с 1861 года арендные цены в среднем на них с различными сроками найма выросли в 3 – 3,5 раза (с 7 руб. до 27,1 руб.)¹².

¹¹ Сборник статистических сведений по Воронежской губернии. Т. 2. Вып. 3. Частновладельческое хозяйство и материалы для определения ценности и доходности земли по Острогожскому уезду. Воронеж, 1887. С. 20-114. Подсчитано нами – О.К.

¹² Сборник статистических сведений по Курской губернии. Статистические сведения по Суджанскому уезду. Отдел хозяйственной статистики. Вып. IV. Издание Курского губернского земства. Курск, 1884. С. 262-317. Подсчитано нами – О.К.



Итак, в рассматриваемый период в Центрально-Черноземном регионе в среде купеческого сословия доминировала денежная краткосрочная аренда. Одним из факторов, влияющих на распространения данного вида найма был постоянный рост цен на землю. В этой ситуации, при долгосрочной аренде купцы не могли своевременно пользоваться возможностью возвышать арендную плату. К тому же, наблюдались и другие неудобства долгосрочных арендных договоров. Арендаторы – отдельные лица, равно общества и товарищества крестьян – оказывались нередко неисправными в платежах или злоупотребляли своим правом хозяйничанья в имениях, так или иначе, обесценивая предоставленные в пользование их угодья. Заключение с арендаторами новых, более определенных и строгих арендных договоров, без судебного процесса не было возможным до истечения сроков прежних контрактов. Таким образом, для землевладельцев были практические основания к переходу от долгосрочных договоров с арендаторами их земель к краткосрочным. Суммарно по числу купеческих хозяйств и площади земли исследуемых уездов Курской и Воронежской губернии в краткосрочной аренде за деньги находилось 613 дес. или 65,8 % всех арендованных купеческих земель.

RENT RELATIONS IN MERCHANT ECONOMY OF CENTRAL BLACK SOIL REGION IN THE POST-REFORM PERIOD (ON THE EXAMPLE OF THE VORONEZH AND KURSK PROVINCES)

O. A. KRAVCHENKO

*Belgorod State
University*

*e-mail:
krava16@yandex.ru*

The article deals with the role of land rent in the merchant environment of the Central Black Soil Region in the post-reform period. Special attention is given to structure and character of merchant rent, its influence on evolution of the agrarian sector of the considered region.

Key words: the merchants, rent, rent relations, monetary rent.