

## Функции Одесского строительного комитета в контексте истории градостроительства Одессы\*

### Оценка и налог с недвижимости

Эту сторону деятельности ОСК невозможно рассматривать обособленно, в отрыве от исторического контекста, что вынуждает выйти за рамки одного или нескольких архивных фондов. Уместно подкрепить данным разделом предыдущий, ибо взаимосвязь их слишком очевидна.

Налог с недвижимости всегда играл существенную роль в пополнении городской казны. Так, в росписи доходов и расходов Одессы за 1834 г. полупроцентный сбор с оценки обывательской недвижимой собственности составлял 86.489 руб. 90 коп., поземельный налог с отданных разным лицам городских земель под сады и другие хозяйственные заведения — 14.184 руб., да сбор с мест, отводимых под застройку частным лицам, — 100 руб.<sup>1</sup> Последний налог был, в общем, чисто символическим — 3 копейки за квадратную сажень. Суммарно же все означенные налоги простирались до 100.773 руб. 90 коп.

Основную доходную часть городского бюджета тогда составлял, конечно, таможенный сбор. Расхожее мнение о том, что в эпоху порто-франко будто бы велась "беспошлинная торговля", — блеф. Если бы торговля действительно была беспошлинной, Одесса бы мгновенно обанкротилась. Другое дело, что сбор этот взимался в гораздо меньших объемах, чем в портах с традиционным таможенным режимом, —  $1/5$  —  $2/5$ . В упомянутом 1834-м пятая часть таможенных пошлин давала 1.061.100 руб., то есть почти вдесятеро против налогов с недвижимости. Десятью годами ранее оценочный и поземельный сбор давали 11,5 тысяч рублей, менее двух процентов городских доходов<sup>2</sup>. Однако и эти суммы компенсировали многие расходные статьи. С ликвидацией порто-франко и последовавшим строительным бумом только один оценочный сбор составлял уже треть городских доходов<sup>3</sup>. Каким же образом формировалась величина оценочного сбора с недвижимости и как эта величина эволюционировала?

В ходе первичной застройки города не могло быть и речи о налогообложении недвижимости. Напротив, потенциальные застройщики всячески поощрялись и даже получали значительные и долгосрочные ссуды на

---

\* Продолжение. Начало в кн. 35.

домостроительство. Однако, по крайней мере, в конце XVIII — начале XIX века были отрегулированы оценка и налогообложение частной недвижимости. Так, в одной из архивных описей Одесской городской Думы мы находим название несохранившегося дела за 1800 г.: "Оценочная книга домам г. Одессы"<sup>4</sup>. 15 июня 1803 г. датируется также несохранившееся дело — "Оценочный список домам, принадлежащим разным жителям города Одессы, для собирания с оных в городской доход денег"<sup>5</sup>. Красноречивое наименование, впрочем, умалчивает о величине оценочного сбора.

Гораздо более внятную информацию по интересующей нас проблематике находим в делах фонда Одесского строительного комитета эпохи де Ришелье. 25 ноября 1810 г. неизвестный Осип Россети, карантинный инспектор и член этого комитета, пишет: "По случаю назначения меня в комиссию для раскладки на дворян и разночинцев, имеющих здесь дома, дохода в пользу города, я объявляю сим мое мнение, чтобы оклад положить с оценки домов. В рассуждение же назначения количества суммы, например, половины процента, как обложены дома в Петербурге, или, буде надобность потребует, и больше или меньше, то сие представляю я на общее рассуждение"<sup>6</sup>. Другими словами, в Одессе еще не взимался фиксированный налог с недвижимости, который формировался спонтанно, с учетом текущих городских потребностей.

Члены Строительного комитета согласились с мнением Россети, и во второй декаде января 1811 г. на основании предложения де Ришелье "дворянским домам сею Думою обще с городовым архитектором (Франческо Фраполли. — **О. Г.**) примерная оценка учинена". При этом четко оговорено, что в городской доход следует получить не менее четырех тысяч рублей: "в пособие на содержание полиции — тысячу пятьсот, на наем воинским чинам квартир — тысячу, на освещение города — тысячу, и на наем при случившейся надобности проходящим командам подвод, ибо от дворян натурою подвод получать нет возможности"<sup>7</sup>. Раскладку подписали городской голова Андросов, гласные Крамарев и Томилин — авторитетнейшие негоцианты. Исходя из раскладки, необходимые 4.000 рублей и разделили пропорционально оценке домовладений. Доход сей, как видим, назначался для покрытия конкретных расходных статей: как раз в 1811-м в городе вводилось масляное освещение, оплата полиции и квартирных денег воинским чинам была традиционной, а подводы требовались проходящим воинским командам в связи с боевыми действиями российских войск на юге в 1806-1812 гг.

По раскладке получилось так, что с каждой тысячи оценочных денег взималось по 1 руб. 70 коп. налога, то есть всего-навсего 0,17%. И в этом нет ни-

чего необычного, если учесть, что потребности юного города были еще весьма ограничены. 17 июля 1812 г. по указанию де Ришелье этот "плавающий" оценочный сбор откорректировали: с домов, не приносящих дохода, по-прежнему взимался 1 руб. 70 коп. с тысячи, а с доходных — вдвое, то есть по 3 руб. 40 коп. Впрочем, раскладка приостановилась из-за разразившейся катастрофической чумной эпидемии и была возобновлена лишь 20 октября 1813-го<sup>8</sup>.

А кто же, собственно говоря, занимался оценкой домостроений? Для этого существовал общественный институт присяжных оценщиков, напоминавший институцию присяжных окладчиков, назначавших сбор за содержание различных торговых заведений и помещений. Оценщики выбирались в Думе по баллотировке из числа исправных одесских купцов и мещан с безупречной репутацией. Оценка проводилась непременно в присутствии городского архитектора, с учетом качества и количества использованных строительных материалов, их устойчивости в случае пожара, прочности постройки, выгодности местоположения, доходности<sup>9</sup>. Разумеется, оценочная стоимость здания принималась во внимание при обычной маклерской сделке, а равно публичной продаже, отдаче под залог, в опеку по "духовной" и проч. В качестве официального документа магистрат выдавал домовладельцу оценочное свидетельство.

В первой половине 1820-х оценочный сбор, идущий главным образом на квартирную повинность, сокращается до 0,15% за дома, не приносящие дохода, и до 0,3% — за доходные. Архивные дела по раскладке оценочного сбора первой половины XIX столетия служат уникальным источником по истории градостроительства Одессы. Почему? Суть в том, что момент выдачи владельческих документов (так называемых открытых листов) на то или иное строение не всегда надежно фиксируется архивными документами, относящимися непосредственно к отводу мест под застройку и контролю исполнения, многие из которых попросту не сохранились. Наличие же конкретного домостроения в оценочной ведомости свидетельствует не только о самом его наличии в данный момент, но определяет стоимость, доходность, владельцев, фиксирует (хотя и далеко не всегда) примерное местоположение.

Например, из дел, хранящихся в фондах Государственного архива Одесской области, мы узнаем стоимость и доходность домов и магазинов, принадлежавших известнейшим лицам региональной истории: генералов Ферстера, Скаржинского, Сабанеева, князей Жевахова, Кантакузина, Лопухина, Волконского, графа Сабанского, графа Ржевущого, графини Потockой, графа Сен-При, графа Разумовского, графини Браницкой, "пушкинских домов" — австрийского консула фон Тома, двух домов Феликса

де Рибаса, домов Аркудинских, Ризничей, Бларамбергов, Фундукля, Румаре, Давыдовых, Кoble, Кошелева, Рено, Россети, Куликовского и др.<sup>10</sup> Из этого реестра, между прочим, видно, что 10-процентный годовой доход с недвижимости в 1823-1824 гг. можно считать довольно успешным даже при тогдашнем остром дефиците элитарного жилья. Сооружения поскромнее давали гораздо меньшую прибыль.

В этих же ведомостях наблюдаем немало вычеркнутых имен. Что это значит? А то, что вычеркнутые лица освобождены от платежа полупроцентного сбора. Это, например, священнослужители местных храмов и их прямые наследники: Федор Швайковский, Сидор Гербановский, Стефан Буряковский, вдова Воронич и др.

Не позднее начала 1830-х оценочный сбор закономерно подрос до универсального полупроцентного, столичного. Величина оценочного сбора множества значимых частных домостроений проставлена в целом ряде архивных документов, хранящихся в разных фондах, в том числе в 59-м. В этом смысле показательно, к примеру, дело "О доставлении в Городовой магистрат и Коммерческий суд требуемых оными сведений о домах и земле, обывателям города Одессы принадлежащим"<sup>11</sup>. Здесь, в частности, находим опись и оценку всей солидной недвижимости видного одесского предпринимателя С.С. Великанова — дома, лавки, магазины в центре города, на Новом и Греческом рынках и др. Суммарная их оценка превышает 80.000 руб., а общий налог — более 400 руб. Здесь же — оценка недвижимости таких известных представителей коммерческой элиты, как Кушниров (Кушнарев), Сомлев, Клёнов.

Одно из дел в фондах Одесского строительного комитета дает представление о домовладельцах, освобожденных от полупроцентного сбора в пользу города. Помимо священнослужителей и их наследников это отдельные неимущие горожане, а равно владельцы "незавершенок" — лица нередко весьма состоятельные, однако еще не достроившие дома и магазины: Гари, Маюров, Тростянский, Ризо и другие. Кроме того, согласно существующим правилам, ряд солидных застройщиков увольнялся от уплаты оценочного сбора на пять лет, ввиду сделанных ими существенных капитальных вложений, что в конечном итоге способствовало развитию и украшению Одессы<sup>12</sup>.

Как и сегодня, недвижимость служила наиболее надежным залогом по любому поводу: строительным подрядам, поставкам продовольствия и амуниции в действующую армию, винным и другим откупам, банковским кредитам и проч. В разные годы Одесский строительный комитет и сам ссужал горожан деньгами на постройку домов, устройство садовод-

ческих заведений, сооружение промышленных предприятий — как под залог существующих, так и строящихся зданий и сооружений, с общепринятой ставкой 6% годовых плюс 1% с этих процентов — на улучшение городского пожарного инвентаря<sup>13</sup>.

К слову, заемщик, подрядчик, откупщик могли ставить в залог не только свою, но и чужую недвижимость, доверенную им документально. Вверитель же, естественно, получал некие оговоренные дивиденды, поскольку в той или иной степени подвергался риску. Для обеспечения надежности залогов постоянно совершенствовалось и законодательство. Так, регламентирующие документы 1829 г. ужесточали залогом по масштабным питейным откупам. В данном случае присяжные оценщики очень строго разграничивали стоимость находящихся в залоге строений на стораемые и нестораемые материалы. Посему при заключении откупных условий учитывалась стоимость лишь нестораемых материалов, да и то за вычетом четвертой части<sup>14</sup>.

Оценочные ведомости служат одним из основополагающих источников для исследователей истории градостроительства Одессы. Со временем рукописные реестры<sup>15</sup>, в том числе не включающие "льготников", сменяются печатными списками, в которых домовладельцы перечисляются по порядку, все без исключения, часть за частью, улица за улицей, с указанием оценочной стоимости домовладения (хотя и в этом случае местоположение отдельных объектов не всегда поддается локализации). Сюда же включены казенные и культовые здания и сооружения, освобожденные от полупроцентного платежа в городской доход<sup>16</sup>.

Реестры оценочных сборов предоставляют и крайне любопытные статистические сведения относительно общей динамики городской застройки. Так, из ведомостей 1863 г. мы узнаем, что число домов в Одессе распределяется по частям города следующим образом: в первой — 519, во второй — 968, в третьей — 1.060, в четвертой — 2.013, да еще 161 дача в той же четвертой части<sup>17</sup>. Раскладочная ведомость 1873 г. послужила основой для составления К. Висковским одного из наиболее значимых путеводителей по Одессе<sup>18</sup>, по существу — поквартального перечня владельцев недвижимости.

В эти годы величина оценочного сбора возрастает до 0,75% со стоимости и до 7 1/2% с чистого дохода. Как и прежде, не обходится без недоимщиков, почему Дума была вынуждена направлять к ним специальные повестки с напоминанием о необходимости своевременной оплаты городских сборов<sup>19</sup>. В 1875 г. оценочный сбор с чистого дохода снижен до 6%, в 1876-м — до 5%, с 1880-м он возвращается на отметку 7 1/2%. Тогда же переоценивают все недвижимые имущества. В 1886-м оценочный сбор

возрастает до 8 3/4%, а с хуторов, усадеб и участков начинают взимать не поземельный, а оценочный сбор. Доход с недвижимости в городскую казну постоянно возрастает, что обуславливается, возможно, не столько ростом налогов, сколько объективным, однонаправленным увеличением стоимости самой недвижимости<sup>20</sup>. К середине 1900-х сбор с недвижимых имуществ — третья по значимости статья городских доходов: 1.200.000 рублей, то есть около 20% всего прихода<sup>21</sup>. По закону от 6 июля 1910 г., вступившему в силу в 1912-м, с городской недвижимости повсеместно, помимо Царства Польского, взималось 6% с чистой доходности.

Продолжение следует

## Примечания

<sup>1</sup> Одесса, 1794-1894: Издание городского общественного управления к столетию города. — Одесса, 1895. С. 784.

<sup>2</sup> Там же, с. 782.

<sup>3</sup> Там же, с. 794.

<sup>4</sup> ГАОО, ф. 4, оп. 1а, д. 6. — 117 л.

<sup>5</sup> Там же, д. 26.

<sup>6</sup> Там же, ф. 59, оп. 1, д. 52, л. 1.

<sup>7</sup> Там же, л. 2.

<sup>8</sup> Там же, ф. 2, оп. 5, д. 266, л. 273.

<sup>9</sup> Там же, ф. 4, оп. 1а, д. 291, л. 2-3.

<sup>10</sup> Там же, д. 133, 215; Пушкин: статьи и материалы / Под ред. М.П. Алексеева. — Вып. 3: Материалы для биографического словаря одесских знакомых Пушкина. — Одесса, 1927. — 98 с.; Летопись жизни и творчества А.С. Пушкина: 1799-1826. / Сост. М.А. Цявловский. — Изд. 2-е, исправл. и доп. — Л., 1991. — 785 с.; Черейский Л.А. Пушкин и его окружение. — Изд. 2-е, доп. и перераб. — Л., 1989. — 544 с.

<sup>11</sup> ГАОО, ф. 4, оп. 8, д. 84.

<sup>12</sup> Там же, ф. 59, оп. 1, д. 1445.

<sup>13</sup> Там же, д. 20 и др.

<sup>14</sup> Там же, ф. 4, оп. 8, д. 140.

<sup>15</sup> Там же, д. 942 и др.

<sup>16</sup> Список домам и прочим строениям, состоящим в I-IV частях города Одессы, оцененным для платежа полупроцентного сбора с 1848 года, подлежащим и не подлежащим оценке. — Б. м., б. г.; см. также такой же "Список", составленный на 1873 год.

<sup>17</sup> ГАОО, ф. 274, оп. 1, д. 2.

<sup>18</sup> Путеводитель по городу Одессе. / Сост. К. Висковский. — Одесса, 1875.

<sup>19</sup> ГАОО, ф. 4, оп. 1, д. 1982.

<sup>20</sup> Одесса, 1794-1894. С. 134-135.

<sup>21</sup> Путеводитель по Одессе и ее окрестностям. Издание книжного магазина Е.П. Распопова. — Одесса, [1904]. С. 142.