
РЕТРОСПЕКТИВА

Л. Э. Лимонов

Рынок городских земельных участков в Санкт-Петербурге в конце XIX—начале XX в.

Прочитав «Толстую тетрадь», вы могли познакомиться с экономической сущностью земельной ренты и цены земли. Рассмотрим теперь, под действием каких факторов происходило формирование цен на землю в Петербурге до революции и каким образом рынок земельных участков повлиял на застройку и пространственное развитие города. В этом разделе вы также сможете познакомиться с основными методами оценки недвижимости, которыми пользовались оценщики для определения налога на землю и залоговой стоимости недвижимости.

Цены на землю в Петербурге и их структура

Обращение к фондам Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб.), а также использование статистических данных о продажах земельных участков, опубликованных в 80–90-е гг. в «Статистических ежегодниках Санкт-Петербурга» (в дальнейшем — «СЕ»), позволило сделать вывод не только о резком различии цен на землю в центре и на окраинах Петербурга, но и о сильной дифференциации цен внутри городских кварталов.¹ Цена на землю зависела, в частности, от размера и формы продаваемого участка — было ли это дворовое место, часть дворового места, отрезки и прирезки к участку в результате урегулирования улиц и т. п. В центральных частях города (Адмиралтейская, Казанская, Спасская) сделки с пустопорожними землями совершались

¹ Анализ был проведен по полицейским участкам — единицам статистической отчетности в то время.

крайне редко и касались маломерных участков. Чаще всего это были просто выплаты за лишнюю землю на участке по сравнению с планом. Очевидно, что цены в подобных случаях оказывались сильно заниженными, и, опираясь на них, нельзя сделать вывод о средних продажных ценах на землю в этих частях города.

Различия в ценах на землю в пределах одной достаточно однородной территории вызывались и другими причинами. Тут и возможность плохой информированности одной из сторон о господствующих ценах и качестве участка, и случаи земельной спекуляции, и взяточничество должностных лиц при совершении сделок государственными и общественными организациями. Например, земля, находившаяся в собственности города, часто продавалась по заниженным ценам. Кроме того, нужно учесть, что покупатель не всегда был в состоянии использовать участок наиболее выгодным образом, что при отсутствии других претендентов вело к снижению продажной цены. Для некоторых районов города можно указать набор цен, соответствующих различному функциональному использованию участков. Например, на окраинах города земли в основном использовались под сады, деревянные строения, огороды, что и определяло (с учетом близости города) их основную цену — 2–3 р./кв. саж.,² при продаже участков для промышленного использования цены оказывались значительно более высокими — 15–20 р./кв. саж. Центральные части города были застроены главным образом доходными домами. Соответствовавшие такому использованию цены (от 70 до 400 р./кв. саж.) значительно уступали ценам на землю под лавки на участках рассматриваемой территории, занятых рынками, гостинными дворами, торговыми рядами и другими торговыми учреждениями. В этом случае цена земли могла достигать 1000 р./кв. саж. Цена на землю зависела также от суммы, на которую был заложен (а часто и перезаложен) продаваемый участок. Она зависела и от рыночной конъюнктуры, от соотношения спроса и предложения на рынке земельных участков, от фазы экономического цикла.

В дальнейшем нас будет интересовать пространственная структура цен на землю. При этом для изучения цен на землю будут использоваться данные расценочных ведомостей, в которых публиковались результаты переоценки всех земель в Петербурге, проводимой оценочной комиссией Кредитного общества (так назывался в то время ипотечный банк).

Расценочные ведомости представляют чрезвычайно удобный материал для изучения факторов выгодности местоположения участка в масштабе района и города в целом, поскольку содержащиеся в них цены освобождены от влияния факторов микроположения, устойчи-

² 1 кв. сажень = 5 кв. м.

вы по отношению к случайным колебаниям спроса и предложения и учитывают среднюю для данной территории подготовленность участков к использованию. В то же время площадь территорий, по которым усредняются цены, не превышает 0.1 кв. км, что дает достаточно детализированную статистическую совокупность (более 600 участков).

При рассмотрении расценочных ведомостей прежде всего обращает на себя внимание зависимость цены от транспортного значения улицы. Действительно, хотя с удалением от центра³ цена на землю убывает по всем улицам, тем не менее для каждого района города можно выделить несколько типов улиц (по их транспортному значению), резко отличающихся по цене. В табл. 1 данное положение проиллюстрировано на примере двух характерных административных участков. Более наглядно распределение цен по транспортной схеме города представлено на рис. 1. Рассматривается полоса городской застройки между Загородным проспектом (и Владимирским) и Николаевской улицей (улица Марата) по одну сторону Невского проспекта и Литейным проспектом и Надеждинской улицей (улица Маяковского) — по другую. Полоса между Загородным проспектом и Николаевской улицей ограничена Звенигородской улицей, так как дальше на оценку территории начинает влиять близость Забалканского проспекта (Московского), а полоса между Литейным проспектом и Надеждинской улицей ограничена Артиллерийской улицей, так как дальше начинает сказываться близость Невы. Таким образом, мы имеем дело с участком, где от главной улицы города — Невского проспекта (450 р./кв. саж.) отходят 2 важнейшие магистрали (проспекты Литейный и Владимирский—Загородный) и параллельно им — две менее важные для города в целом, но существенные для рассматриваемого района улицы — Надеждинская и Николаевская. Как видно из рис. 1, первые из названных улиц дороже последних (300 р./кв. саж. и 150–200 р./кв. саж.), причем цена на землю по всем этим улицам убывает с удалением от Невского. Улицы, ответвляющиеся от названных (например, М. Итальянская, Бассейная, Разъезжая), также убывают в цене по мере удаления от важнейших магистралей. Улицы и переулки, находящиеся внутри схемы, оцениваются гораздо дешевле, причем цена зависит от трудности достижения ближайшей магистрали: Баскова улица, идущая от Бассейной, оценивается по 70 р./кв. саж., а Бригадный переулок, идущий от Басковой улицы до Батарейного переулка, оценивается уже по 40 р./кв. саж.

³ В качестве центра была выбрана важнейшая транспортная и торговая артерия города — Невский проспект, от начала до р. Фонтанки, поскольку на этом участке цена земли достигает своего максимального значения — 450 р./кв. саж. в 1897 г.

Таблица 1

Зависимость цены на землю от транспортного значения улицы (1897 г.)

Административный участок	Тип улицы	Название улицы	Цена 1 кв. саж., руб.
Участок 2 Выборгской части	Важнейшие магистралей	Б. Сампсониевский проспект	30 — от Арсенальной набережной до М. Сампсониевского проспекта 20 — до Гельсинг- форской улицы
		Абовский Антоновский Бабури	3 3 6 — от Б. Сампсониевского проспекта на 100 саж. 2 — далее 100 саж.
	Переулки		
Участок 1 Адмиралтейской части	Важнейшие магистралей	Невский проспект	450
	Важнейшие улицы и набережные участки	Адмиралтейская набережная	300
	Прочие улицы	Миллионная	200
	Переулки	Аптекарский	100

Указав влияние на цену типа улицы, т. е. ее ширины и протяженности, мощения, транспортного и пешеходного потока по ней, удаленности от важнейших магистралей, перейдем к рассмотрению средних цен по участкам города. Цены усреднялись по 38 административным участкам, представленным на рис. 2. В тех случаях, когда естественные или искусственные границы внутри участка разбивали его на части, резко различающиеся по ценам, — участки Нарвской и Александро-Невской частей и участок 3 Петербургской части, — средние цены рассчитывались для каждой такой части отдельно. Средние цены распались на несколько групп. В итоге была составлена карта средних цен на землю по участкам города (см. рис. 3), позволяющая соотнести цену участка с географией города в целом и с функциями данного участка в городской системе. Карта показывает, что с удалением от центра города цена убывает крайне неравномерно по разным направлениям. Это доказывает, что теоретические модели, рассматривающие цену на землю только в зависимости от расстояния до центра, являются слишком упрощенными. В этих моделях исследование заканчивается выводом, что город может быть разбит концентрическими окружностями на кольца, которым соответствует определенный тип использования территории и опре-

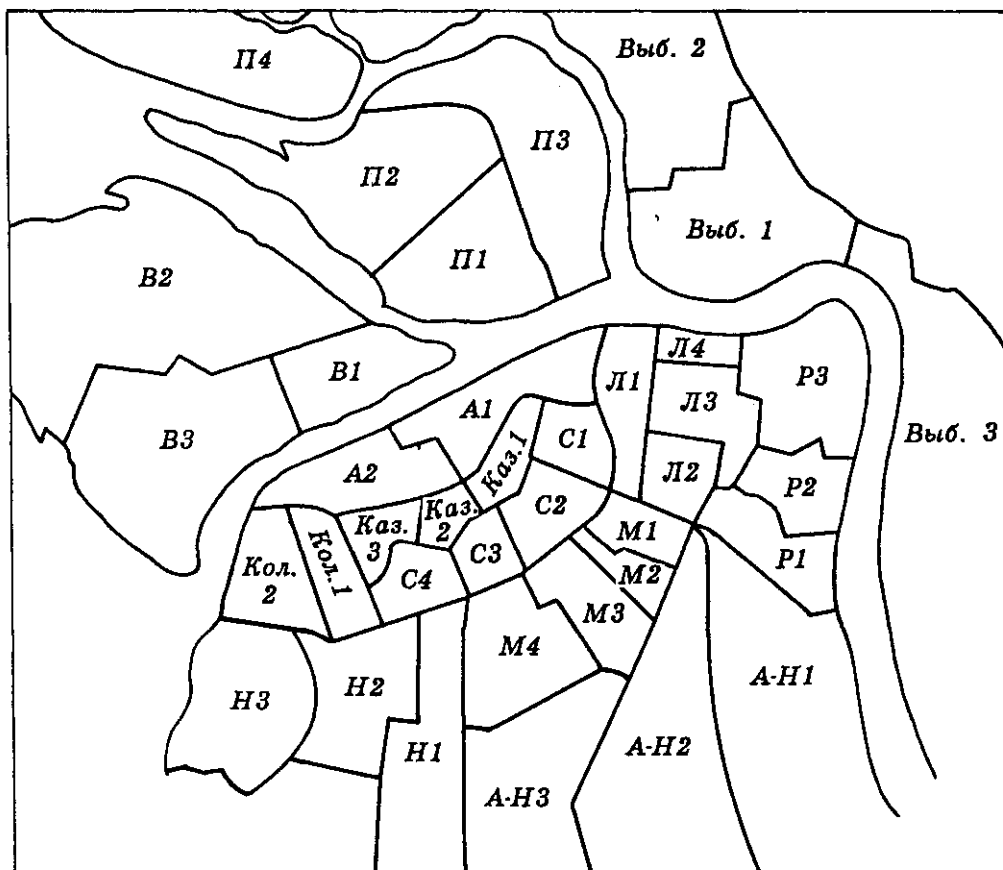


Рис. 2. Административное деление Петербурга в конце XIX в. Административные части: А — Адмиралтейская; Каз. — Казанская; С — Спасская; Кол. — Коломенская; Н — Нарвская; М — Московская; А-Н — Александро-Невская; Р — Рождественская; Л — Литейная; В — Васильевская; П — Петербургская; Выб. — Выборгская. Цифры — номера участков.

деленная цена на землю. На примере Петербурга видно, что сдвиги в распределении цен обусловлены естественными и искусственными границами и важнейшими транспортными путями. Магистрали, связывающие город с внутренними районами страны (на юге и юго-востоке), явились удобными направлениями развития города, и цена на землю в этих частях города значительно превышала цену в других, столь же отдаленных от центра местностях. С другой стороны, Нева и другие реки ухудшали доступность центра для заречных частей города, что понижало цену на землю. Развитие этих районов зависело не столько от географического расстояния до центра, сколько от близости моста через Неву. Поэтому наиболее высокими в заречной части города оказываются цены на землю для участка 1 Васильевской части, связанного с центром Дворцовым и Николаевским мостами. Петербургский же остров в рассматриваемое время еще не имел постоянного моста на

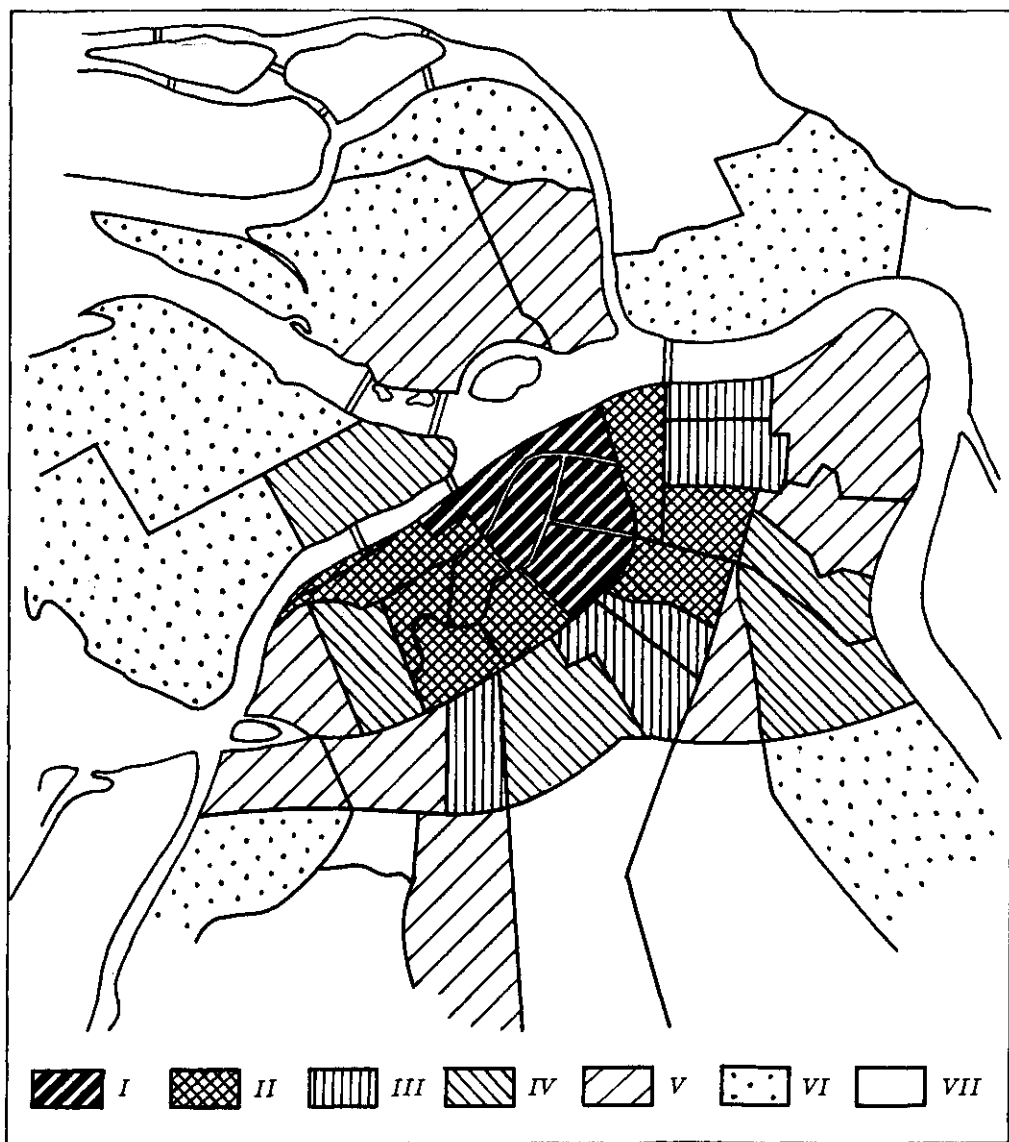


Рис. 3. Карта цен на землю в Петербурге по данным расценочной ведомости 1897 г. Группы участков: I — дорожке 200 р./кв. саж. (200–319 р./кв. саж.); II — 150–200; III — 80–150; IV — 40–80; V — 20–40; VI — 10–20; VII — дешевле 10 р./кв. саж.

левый берег, что и определило дешевизну земель на острове, хотя территории, прилежащие к двум важным городским магистралям — Большому и Каменноостровскому проспектам, отличаются более высокими ценами на землю. На Выборгской стороне участок I отличается от остальной территории. Это участок, наименее удаленный от центра и непосредственно связанный с ним Александровским (Литейным) мостом. Городская застройка здесь шла интенсивнее, и цена на землю была

несколько выше, чем в других районах этой части города. Искусственными границами, а также понижавшими ценность территории, делавшими ее непригодной для жилой застройки, являлись железные дороги. Поэтому на юге зоны повышенных цен на землю, соответствовавшие перспективным направлениям развития города (вдоль Невского и Забалканского проспектов), чередовались с районами низких цен, образованными железнодорожными путями и занятыми под транспортно-складское хозяйство. К ним относились обширные площади участков 2, 3 Александрo-Невской части и часть участка 2 Нарвской части (за Обводным каналом).

Связь цен с социально-бытовыми характеристиками районов города

Карту цен на землю (рис. 3) интересно сопоставить с картой социально-бытовых зон, приведенной в работе Н. В. Юхневой,⁴ содержащей обстоятельный научный анализ материалов статистики населения Петербурга. На основании изучения показателей качества жизни Н. В. Юхнева предлагает такое социальное районирование: благоустроенный аристократический центр (Адмиралтейская часть, участки 1, 3 Казанской, участок 1 Спасской частей, Литейная часть, участок 1 Васильевской части и часть участка 1 Коломенской части); торгово-ремесленный район (участки 2, 3, 4 Спасской части, участок 2 Казанской части, участки 1, 2, 3 Московской части и часть участка 1 Коломенской части) и окраины. Из рис. 3 следует, что в каждом из выделенных районов цены на землю значительно варьировались. В частности, цена на землю для некоторых участков центра (участок 1 Коломенской и участок 1 Васильевской частей) оказывается ниже, чем для участков торгово-промышленного района, и сравнимой с ценами некоторых участков, относившихся к промышленным окраинам города. Для объяснения этого факта примем в расчет данные о распределении по участкам города показателей уровня экономической активности и социальной жизни, а также строительной деятельности и городского благоустройства, опубликованные в «СЕ» 80—90-х гг. К ним относятся данные о доходности домов, среднем числе жителей на 1 дом, плотности населения участка, о плате за квартиру на одного жителя, показатели качества квартир и домов, данные о проценте незанятых квартир и пустопорожних дворовых мест, данные о проценте каменных домов, о процентном распределении домов по их этажности и размерам, о функциональном использовании дворовых мест, строений, квартир и т. д. (всего 46 показателей, включая 7 показателей качества жизни и структуры населения участков, рассмотренных Н. В. Юхневой). Первое, что бросается в глаза при рассмо-

⁴ Юхнева Н. В. Этнический состав и этносоциальная структура населения Петербурга. Л., 1984. С. 111.

Таблица 2

Средняя доходность домов и средние цены на землю по участкам города*

Часть города	Участок	Средний доход от дома на 1900 г., тыс. руб./кв. саж. год	Средняя цена на землю на 1897 г., руб./кв. саж.	Группа участков по ценности земли
Каз.	1	33	300	I
С	1	32	319	I
А	1	29	279	I
С	3	27	192	II
С	2	22	241	I
Л	2	21	189	II
Каз.	3	21	168	II
Л	1	20	193	II
М	1	20	173	II
А	2	19	181	II
Каз.	2	18	165	II
С	4	17	151	II
М	3	17	122	III
М	2	16	113	III
Л	3	14	111	III
Л	4	13	89	III
В	1	12	53	IV
Кол.	1	10	68	IV
Н	1	10	56	IV
Р	1	10	66	IV
М	4	9	59	IV
Кол.	2	8	33	V
Н	2	8	21	V
В	2	7	16	VI
Р	2	6	31	V
П	1	6	37	V
Н	3	6	11	VI
Р	3	6	27	V
А-Н	1	5	31	V
А-Н	2	5	16	VI
А-Н	3	5	12	VI
Выб.	1	5	12	VI
П	3	4	24	V
П	2	4	15	VI
В	3	3	19	VI
Выб.	2	3	8	VII
П	4	1	4	VII
Выб.	3	1	5	VII

Примечание. Для частей города — обозначения как на рис. 2; для групп участков — обозначения как на рис. 3.

Величина дохода округлена до тыс. руб. Порядок следования участков соответствует убыванию неокругленной величины дохода, взятой с точностью до рубля.

* Источник: Статистический ежегодник Санкт-Петербурга за 1904 г. СПб., 1906. С. 34-37.

трени названных показателей, — это наличие прямой связи между средней ценой на землю и средней доходностью домов участка (табл. 2). Редкие случаи несоответствия группировки цен на землю группировке средних доходов объясняются или большим количеством пустопорожних земель на участке (а также земель, занятых огородами, складами и т. д.), или значительным промышленным строительством, в чем можно убедиться при рассмотрении показателей процента доходных домов от общего числа строений на участке и процентного распределения дворовых мест под то или иное использование. Доходность дома зависела, с одной стороны, от местоположения участка, его благоустроенности (характеризующейся показателями освещенности улиц, процента территории под садами и парками, процента неощенных улиц и площадей, ширины улиц и т. д.), от качества дома и квартир в нем и от наличия водопровода и других удобств. И, с другой стороны, от размеров дома, от числа жильцов в нем. Большие многоэтажные дома строились в тех районах, где спрос на жилые помещения был особенно велик. Поскольку застройка центральных районов определялась спросом со стороны наиболее состоятельных слоев населения, менее обеспеченные группы населения были вытеснены в более удаленные районы. Поэтому для участков торгово-ремесленного района и некоторых рабочих окраин была характерна высокая плотность и вызванная бедностью скученность населения, что позволяло извлекать значительные прибыли от строительства многоэтажных доходных домов. Цена на землю в этих районах могла превысить цены в тех участках центра, которые, будучи удалены от центрального делового района (Невский проспект) и от торгово-промышленной жизни города, застраивались 2–3-этажными домами, приспособленными к спросу на квартиры со стороны жильцов со средним достатком — чиновников, людей свободных профессий и пр.

Остановимся кратко на характеристике функционального назначения и социальной роли отдельных районов в системе города в связи с механизмом образования цен на земельные участки.

Участки I Адмиралтейской, I Казанской и I Спасской частей представляли собой политический, культурный и аристократический центр столицы. Здесь расположены наиболее замечательные архитектурные ансамбли. Значительная часть территории этого района принадлежала государству, и на ней размещались здания министерств и ведомств, другие важнейшие государственные службы. Проживание в данном районе считалось высокопрестижным, поэтому в жилой застройке преобладают многоэтажные дома, квартиры в которых отдавались внаем представителям состоятельных и привилегированных слоев общества. Тут же расположены императорские резиденции, дворцы, особняки высшей аристократии, правления крупнейших компаний и обществ. Конкуренция, вызванная престижностью адреса, еще более повышалась

и так высокие цены на квартиры и другие помещения в этом районе. Неудивительно, что это район наиболее высоких цен на землю.

Все упомянутые функции городского центра присущи, правда в несколько ослабленном виде, и ряду участков, непосредственно примыкающих к данному району. Это участки 1, 2 Литейной части, участок 2 Адмиралтейской, участок 3 Казанской и участок 1 Московской частей. Придворный и столичный характер города здесь выражен менее отчетливо. Это менее аристократические районы, в основном застроенные доходными домами для различных классов населения.

Эти общие черты не исключают резких различий в социально-экономических функциях и архитектурном облике рассматриваемых участков. Участки 2 Адмиралтейской части и 3 Казанской, уступая несколько в блеске наиболее центральному, все же являются фешенебельным районом. Некоторое понижение цен на землю для этих участков связано, возможно, именно с их некоммерческим характером. Это сравнительно тихий район особняков и невысоких домов с немногочисленными, но комфортабельными и дорогими квартирами. Участки же 1, 2 Литейной и участок 1 Московской частей расположены вдоль Невского проспекта, сохраняющего и за Фонтанкой функции делового центра. Невский пересекает одна из важнейших магистралей города — Литейный—Владимирский проспекты. Близость этих транспортных, деловых и торговых артерий ощущается на всей территории этих участков благодаря четкой сетке крупных продольных и поперечных улиц. По мере удаления от Невского проспекта по всем территориям, отнесенным к зоне центра, наблюдается снижение цен на землю, вызванное сокращением спроса на жилье и ослаблением функций центра.

Для участков 3, 4 Литейной части, участка 1 Васильевской и участка 1 Коломенской частей характерна ориентация застройщиков на слои населения со средним уровнем дохода. Это прежде всего чиновники, коммерсанты, офицеры, артисты, люди свободных профессий, студенты. Много в этих районах и мастерских ремесленников.

Переходя от центральных районов к торгово-ремесленному району города, нужно особо рассмотреть участок 2 Спасской части, занимающий промежуточное положение. Этот участок играет особую роль в функционально-пространственной структуре города, поскольку он является общегородским центром торговли. На территории этого участка помещались Большой Гостиный двор, Апраксин двор, Серебрянные ряды, торговые ряды по Банковскому переулку, Перинная линия, Мебельный ряд и др. Цена земли под лавки и кладовые зависела от близости участка к Невскому проспекту и Садовой улице (табл. 3). Из табл. 3 видно, что самые высокие цены на землю были в Большом Гостином дворе по линии, выходящей на Невский проспект. Конкуренция за место под лавку в Большом Гостином дворе была огромна, так как он расположен в самом центре деловой и торговой жизни города, на пере-

крестке двух наиболее оживленных улиц: Невского и Садовой. Любопытно отметить, что это место было выбрано для Большого Гостиного двора самими купцами еще в 1735 г., до этого торговавшими в Гостином дворе на Петербургской стороне. Когда левобережное развитие города окончательно определилось, купцы сумели верно угадать торговые выгоды местоположения Гостиного двора «по правую руку перспективной дороги от Адмиралтейства к Невскому монастырю».⁵ Очень высокие цены на землю под жилые строения на этом участке также объясняются близостью Невского проспекта и центрального торгового района.

Таблица 3

Цена земли под лавки и кладовые на рынках участка 2 Спасской части
(по данным расценочной ведомости 1897 г.)

Рынок	Место на рынке	Цена 1 кв. саж. земли, руб.
Большой Гостиный двор	На глубину не более 10 сажень по Невскому проспекту:	
	Суконная линия	1000
	по Садовой улице:	
	Зеркальная линия	800
	по Чернышеву переулку:	
	М. Суворовская линия	700
	Банковская линия	650
Апраксин двор	по Перинной улице:	
	Б. Суворовская линия	800
	Перинная линия	800
	Кладовые внутри Гостиного двора ценить по ценам соответствующим линий со скидкой 50%	
Линия по Банков- скому переулку	По Садовой улице	400
	По Апраксину переулку	200
	По набережной р. Фонтанки	200
	Внутри двора земли под лавки и кладовые	100
Маринский	По Банковскому переулку	200
	По Садовой улице	300
Малый Гостиный двор	По Чернышеву переулку	250
	По Садовой улице	400
	Внутри рынка	180
Малый Гостиный двор	По Екатерининскому каналу	
	По Чернышеву переулку	250
	По Думской улице	200
	Под кладовые во дворе	75

⁵ Пыляев М. И. Старый Петербург. СПб., 1903. С. 321.

Другие участки торгово-ремесленного района (участки 3, 4 Спасской, 2 Казанской, 2, 3 Московской частей) представляли собой районы, густонаселенные городским простонародьем. Здесь сосредоточено большое число ремесленных мастерских, а также рынков и торговых заведений, не имеющих уже общегородского значения. Строительство доходных домов в этих районах было очень выгодно из-за высокой плотности населения, превышающей в 2–3 раза плотность населения в центре города и в 6–7 раз — на окраинах. Это обстоятельство и определяло высокие цены на землю в этом районе. Наиболее характерным участком торгово-ремесленного района являлся участок 3 Спасской части, центр которого образовывали знаменитые рынки Сенной площади. Плотность населения в этом участке достигает небывалой величины — более 116 тыс. человек на 1 кв. версту в 1897 г.,⁶ в то время как средняя плотность в центральном районе составляла примерно 30 тыс. человек на 1 кв. версту. Это район дешевых рынков и ночлежных домов, застроенный многоэтажными доходными домами с низким уровнем удобств и низкой платой за квартиру в расчете на одного жителя. Высокая доходность домов обеспечивалась здесь крайней скученностью населения: среднее число жителей на 1 дом в этом участке превышает среднюю населенность домов в центре в 3–4 раза и на окраинах — в 6–7 раз; на одну комнату здесь в среднем приходилось 3 человека, а число квартир с 10 жителями и более на 1 комнату составляет более 10%, что в 20 раз превышает долю таких квартир в центральных участках города. Цена на землю в этом участке была все же несколько ниже, чем в наиболее престижных участках центра из-за недостаточного благоустройства территории и подготовленности ее к строительству.

Говоря об особенностях окраин города, еще раз отметим, что в конце XIX в. наиболее перспективными направлениями развития города становятся южное и юго-восточное. Промышленные и транспортно-складские зоны соседствуют здесь с районами жилой застройки, в которых цены на землю остаются достаточно высокими и на большом расстоянии от центра. Участки же Рождественской и Коломенской частей, находясь в стороне от главных, наиболее выгодных направлений развития города, характеризуются низкими ценами на землю, несмотря на близость к центру города.

Крайне медленно развивались в рассматриваемый период и заречные части города. Время бурного строительства на Петербургской стороне и Васильевском острове еще не наступило. Территория Выборгской стороны, за исключением участка 1, где шло

⁶ Энциклопедический словарь Ф. А. Брокгауза и И. А. Ефрона. СПб., 1990. Т. 28А (кн. 56). С. 305.

формирование городской и промышленной застройки, вообще была связана с городом крайне слабо. Жилая застройка представляла собой слободы, складывавшиеся вокруг какого-нибудь производства или промысла. Все это и определяло низкие цены на землю. Крестовский, Елагин и Каменный острова, составлявшие участок 4 Петербургской части, резко отличаются от описанных территорий всеми показателями качества жизни и функционального назначения. Это места летнего дачного отдыха состоятельных слоев населения столицы. Поскольку для дачной местности характерны очень низкая плотность населения, использование почти всей территории под сады и парки, одноэтажность застройки, низкая населенность (в среднем 14 человек на 1 дом) и доходность домов, то и цены на землю здесь составляют 0.5—2 р./кв. саж., что соответствует дачной функции данного участка.

Рассмотрим также, как размещались по территории города различные предприятия. В «СЕ» 1881 г. были опубликованы данные о распределении различных предприятий по частям города в абсолютном выражении, в процентах от общего числа или в числе на 10 000 жителей. Анализ этих данных показал, что наиболее резко с удалением от центра сокращается число правлений промышленных обществ и компаний, банкирских и торговых контор. Сильное притяжение к центру испытывают также гостиницы, рестораны, магазины и лавки. Трактиры, постоялые дворы, харчевни распределены по территории города уже более равномерно, то же относится и к некоторым видам магазинов и лавок. Что же касается мелочных лавок и лавазов, то их размещение тяготеет к нецентральным торговым и ремесленным районам и к рабочим окраинам.

Наибольшее число ремесленных мастерских размещалось в Спасской и Московской частях, а также в Казанской, Литейной и Васильевской. На окраинах и в самом центре города их число сокращалось. В названных районах и плата за аренду помещения была меньше, чем в центре, и потребительский спрос был большим, поскольку в этих густонаселенных частях города широко были представлены все слои населения.

Фабрики и заводы размещались, как правило, на окраинах города и в пригородах: более 70% всех фабрик и заводов приходится на эти районы, причем крупнейшие фабрики и заводы (более 500 рабочих) в центральных районах отсутствовали полностью и зачастую размещались вообще за городской чертой (Путиловский завод, Обуховский завод и др.). Хотя приведенные данные относятся к началу 80-х гг., в дальнейшем намеченные здесь тенденции усилились: так, мы знаем, что в XX в. на Невском проспекте и Морских улицах строятся здания правлений крупней-

ших компаний и обществ, и в то же время промышленность, развиваясь, все дальше отступает от города.

В XIX в. промышленные предприятия уже слабо ориентировались на внутригородской рынок и на размещение в центре. Долгое время предприятия размещались у воды, по которой они получали сырье, материалы и топливо и отправляли продукцию. Но по мере развития железных дорог на юге и юго-востоке города, после перенесения порта и соединения его железнодорожной веткой со всеми железными дорогами, на юге города за Обводным каналом сложились исключительно благоприятные условия для развития промышленности. С середины 80-х гг. новые предприятия возникают именно в этом районе. Предприятиям же Петербургской и Выборгской сторон, попавшим в тяжелые конкурентные условия, пришлось изменить профиль в сторону высокоточных производств, требующих квалифицированной рабочей силы и нематериалоемких. Можно сказать, что качество местоположения промышленных предприятий определялось не близостью к центру, а близостью к источникам сырья и энергии или к междугородным транспортным путям (в первую очередь к железной дороге).

Сделаем некоторые выводы.

1. Основным типом использования территории города, наиболее влиявшим на величину цены земли, было строительство доходных домов.

2. В рассматриваемый период различные слои городского населения, и в первую очередь городское простонародье, селились в непосредственной близости от мест, где протекала их основная деятельность. Поэтому спрос на жилые помещения зависел от функционального назначения района, его особого места в городской системе. Сложившиеся функциональные особенности района определяли и спрос на торгово-ремесленные помещения, конторские помещения, помещения под рестораны, трактиры и т. д.

3. Специфическая структура спроса в каждом из районов города определяла тип наиболее выгодной застройки: размеры доходного дома, число квартир в нем, планировку и число комнат в квартирах, соотношение между жилыми и нежилыми помещениями, благоустройство квартир и дома. Все это, а также благоустройство территории района, определяло размеры квартирной платы и средний годовой доход от доходного дома в той или иной местности.

4. Различная прибыльность строительства и эксплуатации доходных домов в различных районах, а также сопоставление этих прибылей с прибылями, извлекаемыми при других способах размещения капитала, определяли спрос на участки городской земли. Наибольшим спросом пользовались участки земли в районах, в

которых строительство доходных домов было наиболее выгодным. Дефицитность участков в этих районах вела к росту цен на землю. В результате через рыночный механизм происходили выравнивание прибылей домовладельцев и уравнивание этих прибылей с прибылями при других способах размещения капитала. Все дополнительные прибыли, связанные с выгодами местоположения и качествами земельного участка, учитывались в ренте на городскую землю и, следовательно, в цене земли.

Оценка земельных участков в Петербурге

Важную информацию о факторах, определявших ценность городских земель, содержат материалы оценочных комиссий Городской думы и Кредитного общества.

Комиссия городских ценщиков производила оценку недвижимых имуществ (в том числе и пустопорожних земель) при:

- определении величины городского налога;
- отчуждении земель в пользу государства и железнодорожных компаний, в случаях когда оценка не могла быть достигнута посредством добровольных соглашений обеих сторон;
- когда сделки совершались городом.

Акты оценки пустопорожних земель, составлявшиеся комиссией, содержат богатый материал о выгодах местоположения участков, их доходности, условиях аренды и т. п. При оценке участков члены комиссии руководствовались знанием изменений в ценах на землю, вызванных градостроительной деятельностью в Петербурге.

К сожалению, по отдельным актам оценки нельзя воссоздать единую картину движения цен на землю по всем участкам города, а полная переоценка всех земель в городе делалась крайне редко и была вызвана нуждами городского налогообложения, поэтому она совершенно не соответствовала продажным ценам.

Важная причина несоответствия городских оценок продажным ценам заключалась в том, что доход, по которому назначалась цена, брался сильно заниженным (в доход не включались выплаты по ссудам для заложенных имуществ; капитализация проводилась из расчета 10% годовых, а правильнее было взять 6% и т. д.).

В гораздо большей степени соответствовали продажным ценам залоговые оценки земель, пересматриваемые каждые 2–3 года оценочной комиссией Кредитного общества по всем улицам и частям улиц Петербурга.

Для оценки застроенных земельных участков применялось 2 метода: подходящий и материальный. При залоге недвижимого имущества материальная оценка имения сравнивалась с его подо-

ходной оценкой и бралась максимальная из них. При этом материальная оценка складывалась из оценки участка земли и оценки стоимости строений.

Результаты переоценки всех земель в Петербурге публиковались в виде расценочных ведомостей и служили справочным материалом для оценщиков. В расценочных ведомостях приводились цены 1 кв. саж. земли по всем улицам, переулкам и незастроенным землям Петербурга и содержались правила оценки участков, отличающихся от остальных по своему местоположению.

При оценке земель в Кредитном обществе действовали следующие правила:

а) по ценам, указанным в расценочной ведомости, оценивалась лишь лицевая земля на глубину до 30 саж. от улицы; остальная земля данного участка оценивалась по сниженным расценкам;

б) ценность угловой земли оцениваемого участка на протяжении не более 30 саж. от угла каждой из улиц и на глубину не более 30 саж., считая по перпендикулярам к линиям улиц, определялась по цене, указанной в расценочной ведомости для главной улицы, с увеличением ее в пределах до 10%;

в) на перекрестках улиц цена угловых участков на протяжении 30 саж. по каждой из улиц увеличивалась до наиболее высокой цены противоположных угловых мест перекрестка, но без процентной надбавки, указанной в предыдущем пункте.

Эти три правила отражают зависимость оценки участка от доступности и величины ближайшего пешеходного и транспортного потока. Первое правило также связано с ограничениями на постройку жилых зданий, содержащихся в Строительном уставе.⁷

Повышенная оценка угловых участков (пункт б) объясняется тем, что построенный на таком участке дом имел два фасада, что увеличивало сумму квартплаты и величину годового дохода. Кроме того, первый этаж угловых домов обычно занимали магазины и другие предприятия обслуживания. То же, в еще большей мере, верно и для перекрестков (пункт в), всегда оказывающихся местом скопления людей, транспортным и пешеходным узлом.

Поскольку расценочная ведомость содержала цены на землю лишь для усредненных по своим характеристикам участков, расположенных на определенной улице или ее части, то правила а)–в) вводились для того, чтобы учесть при оценке местные особенности положения участков. Кроме того, в правилах оценки недвижимых имуществ подчеркивается, что при оценке каждого отдельного участка комиссия должна руководствоваться качеством, размером, фор-

⁷ *Тилинский А. И.* Практическая строительная памятная книжка для строителей и домовладельцев. СПб., 1911. С. 97–106.

мой участка и его доходностью в зависимости от существующей или возможной эксплуатации, причем для пустопорожних участков цена, данная в расценочной ведомости, должна рассматриваться как максимальная. Последнее замечание можно объяснить тем, что в цене земли застроенного участка учитывалась его подготовленность к строительству. Если строения на участке приходили в ветхое состояние и их сносили, то участок был готов принять на себя новое строительство. Между тем участок пустопорожней земли мог потребовать капиталовложений на его осушение, укрепление грунта, прокладку инженерных сетей, другую инженерную подготовку. Кроме того, пустопорожний участок по своему размеру и форме мог не подходить для наиболее выгодных в данном районе видов использования. Его использование зависело также от состояния рынка земельных участков.

Рассмотрим вопрос о соответствии залоговых оценок продажным ценам. В таком соответствии были заинтересованы и собственники земель и само Кредитное общество, поскольку при продаже имуществ несостоятельных должников оно запрашивало цену, равную произведенной оценке. О необходимости производить оценку пустопорожних участков земли в соответствии с продажными ценами прямо говорится в документах различных кредитных обществ.⁸ Однако некоторые расхождения в залоговых оценках и продажных ценах на землю все же имели место. Это может быть объяснено тем, что при составлении расценочных ведомостей оценки назначались в соответствии с текущей средней доходностью участков в той или иной местности и имеющимися к началу работы над составлением ведомости сведениями о продажах земельных участков. В условиях рыночной экономики спрос на земельные участки подвержен резким колебаниям. В частности, решения о проведении тех или иных градостроительных работ ведут к изменению спроса и соответственно цен на участки земли в различных частях города. Рассматривая ситуацию 1909–1911 гг., нужно учесть, во-первых, имевшую место в эти годы бурную градостроительную деятельность, во-вторых, общую экономическую ситуацию в стране, делавшую крайне выгодной покупку земельных участков, и, в-третьих, вызванный первыми двумя причинами рост спекуляции земельными участками. Растущий спрос на земельные участки вел к росту рыночных цен. За два года, прошедших с момента утверждения ведомости (с 1909 до 1911 г.), цены безусловно выросли. Кроме того, и в 1909 г. рыночные цены на землю, по-видимому, превышали залоговые оценки. Можно сделать вы-

⁸ См., например: Свод оценочных правил разных кредитных учреждений. СПб., 1879. С. 24.

вод, что, в то время как в залоговых оценках находили отражение текущие доходы домовладельцев и других предпринимателей, использовавших городскую территорию, в рыночных (продажных) ценах учитывались также и будущие доходы от использования участков земли в связи с намечавшимися градостроительными преобразованиями и состоянием национальной экономики (характеристикой которого является, в частности, величина банковского процента).

Возвращаясь к оценкам земельных участков комиссиями Кредитного общества, отметим, что расхождения оценок и рыночных цен зависят от интенсивности градостроительной деятельности. По сути дела, несколько упрощая ситуацию, можно говорить, что залоговые оценки соответствуют ценам, сложившимся на рынке земельных участков за несколько лет до составления расценочных ведомостей, когда в рыночных ценах учитывались те будущие выгоды использования участков, которые стали реальными к моменту составления ведомостей.

Если в 1909–1911 гг. залоговые оценки и рыночные цены, по видимому, действительно отличались друг от друга, то для ведомости 1897 г. такого вывода сделать нельзя. Во-первых, в конце XIX в. «строительный бум» в Петербурге еще не достиг той силы, которая характерна для последующих пятнадцати лет. Во-вторых, при составлении ведомости 1897 г. все оценки были кардинально пересмотрены, причем особое внимание обращалось на быстрый рост цен на землю на окраинах города. Первый проект расценочной ведомости не был утвержден, поскольку предложенные цены были признаны «не соответствующими существующей ценности земель и в особенности на окраинах города». Только после исправления расценочной ведомости специально образованной комиссией, особенно резко повысившей расценки на окраинах города, ведомость была утверждена на объединенном заседании правления Общества и Наблюдательного комитета. Нужно заметить, что усредненные оценки по частям города, рассчитанные по данным расценочной ведомости 1897 г., значительно превышают средние продажные цены, опубликованные в «СЕ» в 1899 г. При более детальном сравнении продажных цен и залоговых оценок по отдельным улицам и частям улиц оказалось, что в ряде случаев, причем именно на окраинах города, участки продавались по ценам более низким, чем залоговые оценки (табл. 4). В целом же продажные цены обнаруживают резкие колебания вокруг залоговых оценок, что при имеющейся статистике не позволяет сделать обоснованного вывода о величине расхождений средних цен и залоговых оценок.

Таблица 4

Продажные цены и залоговые оценки по некоторым улицам
Петербурга (1897 г.)

Местоположение участка	Цена 1 кв. саж. земли участка, руб.	
	по акту продажи	по данным расценочной ведомости
Большой пр., участок 3 Васильевской части	11.5	11
Алексеевская ул., участок 1 Коломенской части	24	40
Б. Пушкарская ул., участок 1 Петербургской части	25	25
Б. Монетная ул., участок 3 Петербургской части	6.1	15
Б. Зеленина ул., участок 2 Петербургской части	20	20
Между Большим пр. и Б. Пуш- карской ул., участок 1 Петербургской части	10	25-50
Б. Монетная ул., участок 3 Петербургской части	2.4	15
Каменноостровский пр., уча- сток 2 Петербургской части	11.4	30
Угол Каменноостровского пр. и Б. Пушкарской ул., участок 1 Петербургской части	27	50