

Оценка и налог с недвижимости: ретроспектива

Продолжаем серию публикаций, посвященных традициям градостроительства, архитектуры, риэлторства Одессы и связанному с ними общественному быту. Неизменный спонсор этой рубрики, агентство недвижимости "Капитал", уже 11 лет плодотворно работает на отечественном рынке недвижимости. Предлагаемый вниманию читателей материал в известной степени инновационный, ибо еще никто и никогда всерьез не занимался исследованием ретроспективного рынка одесской недвижимости, а равно соответствующей системы налогообложения, отдачи недвижимости под залог и т. п.



Налог с недвижимости всегда играл существенную роль в пополнении городской казны. Так, в росписи доходов и расходов Одессы за 1834 год процентный сбор с оценки обывательской недвижимой собственности составлял 86489 руб. 90 коп., поземельный налог с отданных разным лицам городских земель под сады и другие хозяйственные заведения — 14184 руб., да сбор с мест, отводимых под застройку частным лицам, — 100 руб. (1). Последний налог был, в общем, чисто символическим — 3 копейки за квадратную сажень. Суммарно все означенные налоги простирались до 100773 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, нежели в портах с традиционным таможенным режимом — $1/5$ — $2/5$. В упомянутом 1834-м пятая часть таможенных пошлин давала 1061100 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 (2). 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 (3). 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 домостроительство, но это тема отдельного исследования. Однако, по крайней мере, со времен градоначальства герцога де Ришелье наладилась оценка и налогообложение частной недвижимости. Так, в одной из архивных описей Одесской городской думы мы находим название несохранившегося дела, датированного 15 июня 1803 года, — "Оценочный список домам, принадлежащим разным жителям города Одессы, для собирания с оных в городской доход денег" (4). 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 года небезызвестный 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" (5). Другими словами, в Одессе еще не было фиксированного налога с недвижимости, который назначался спонтанно, с учетом текущих городских потребностей.

Члены Строительного комитета согласились с мнением Россети, и во второй декаде января 1811 года на основании предложения де Ришелье "дворянским домам сею Думою обще с городовым архитектором (Францем 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" (6). Раскладку подписали городской голова Андросов, гласные Крамарев и Томилин — авторитетнейшие негоцианты. Исходя из раскладки, потребные 4000 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 требова-

лись проходящим воинским командам в связи с боевыми действиями российских войск на юге.

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 ничего необычного, если учесть, что потребности юного города были еще весьма ограничены. 17 июля 1812 года 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 (7).

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 безупречных, исправных одесских купцов и мещан. 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 (8). 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 Ржевущкого, 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. (9). Из этого реестра, между прочим, видно, что 10-процентный годовой доход с недвижимости в 1823-1824 годах 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 означает? 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 вырос до универсального полупроцентного, столичного. Величина оценочного сбора множества значимых частных домостроений проставлена в целом ряде архивных документов, хранящихся в разных фондах. 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" (10). 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 80000 руб., а общий налог — более 400 руб. Здесь же — оценка недвижимости таких известных представителей коммерческой элиты, как Кушниров, Сомлев, Клёнов.

Одно из дел в фондах 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 "незавершенков" — лица нередко весьма состоятельные, однако еще не достроившие дома и магазины: Гари, Маюров, Тростянский, Ризо и др. 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 (11).

Как и сегодня, недвижимостью 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 садоводческих 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 городской пожарный инвентарь (12). К слову, заемщик, подрядчик, откупщик могли ставить в залог не только свою, но и чужую недвижимость, доверенную им документально. Веритель же, естественно, получал некие оговоренные дивиденды, поскольку в той или иной степени подвергался риску. Для обеспечения надежности залогов постоянно совершенствовалось и законодательство. Скажем, регламентирующие документы 1829 года ужесточали залоговые по масштабным питейным откупам. В данном случае присяжные оценщики очень строго разграничивали стоимость находящихся в залоге строений на сгораемые и негораемые материалы. Посему при заключении откупных условий учитывалась стоимость лишь негорючих материалов, да и то за вычетом четвертой части (13).

Оценочные ведомости служат одним из капитальных первоисточников для исследователей истории градостроительства Одессы. Со временем рукописные реестры (14), 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 (15).

Реестры оценочных сборов дают и крайне любопытные статистические сведения относительно общей динамики городской застройки. Так, из ведомостей 1863 года мы узнаем, что число домов в Одессе распределяется по частям города следующим образом: в первой — 519, во второй — 968, в третьей — 1060, в четвертой — 2013, да плюс 161 дача в той же четвертой части (16). Раскладочная ведомость 1873 года послужила основой составления одного из наиболее значимых путеводителей К. Висковского (17), по существу — поквартального перечня владельцев недвижимости.

В эти годы величина оценочного сбора возрастает до 0,75% со стоимости и до 7,5% с чистого дохода. Как и прежде, не обходится без недоимщи-

ков, почему Дума вынуждена направлять к ним специальные повестки с напоминанием о необходимости своевременной оплаты городских сборов (18). В 1875 году оценочный сбор с чистого дохода снижен до 6%, в 1876-м — до 5%, с 1880-м он возвращается на отметку 7,5%. Тогда же переоценивают все недвижимые имущества. В 1886-м оценочный сбор возрастает до 8,75%, а с хуторов, усадеб и участков начинают взимать не поземельный, а оценочный сбор. Доход с недвижимости в городскую казну постоянно возрастает, каковое возрастание обуславливается не столько, может быть, ростом налогов, сколько объективным однонаправленным увеличением стоимости самой недвижимости (19). По закону от 6 июля 1910 года, вступившему в силу в 1912-м, с городской недвижимости повсеместно, помимо Царства Польского, взималось 6% с чистой доходности.

Ретроспективный опыт дает немало пищи к размышлениям. Впрочем, изложенное — лишь первый опыт, наброски, контур дальнейшего изучения поставленного вопроса, чрезвычайно актуального в нынешний период интенсивного строительства и поэтапного перехода большей части городской недвижимости в частную собственность.

Примечания

- (1). Одесса. 1794-1894: Издание городского общественного управления к столетию города. — Одесса, 1895, с. 784.
- (2). Там же, с. 782.
- (3). Там же, с. 794.
- (4). Государственный архив Одесской области (далее — ГАОО), ф. 4., оп. 1А, д. 26.
- (5). ГАОО, ф. 59, оп. 1, д. 52., л. 1.
- (6). Там же, л. 2.
- (7). ГАОО, ф. 2., оп. 5., д. 266., л. 273.
- (8). ГАОО, ф. 4., оп. 1А., д. 291., л. 2-3.
- (9). ГАОО, ф. 4., оп. 1А., д. 133; ф. 4., оп. 1А., д. 215.
- (10). ГАОО, ф. 4., оп. 8., д. 84.
- (11). ГАОО, ф. 59., оп. 1., д. 1445.
- (12). ГАОО, ф. 59. оп. 1. д. 20 и др.
- (13). ГАОО, ф. 4., оп. 8., д. 140.
- (14). ГАОО, ф. 4, оп. 8, д. 942 и др.
- (15). 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.
- (16). ГАОО, ф. 274, оп. 1, д. 2.
- (17). Путеводитель по городу Одессе. / Сост. К. Висковский, Одесса, 1875.
- (18). ГАОО, ф. 4, оп. 1, д. 1982.
- (19). Одесса. 1794-1894, с. 134-135.