

ДОМОВЛАДЕНИЕ МЕЩАН ГОРОДОВ МОСКОВСКОЙ ГУБЕРНИИ В ПОРЕФОРМЕННЫЙ ПЕРИОД

Рассматривается сюжет городской истории, связанный с мещанским домовладением. Этот элемент мещанского хозяйства был определяющим суть сословия городских обывателей Российской империи.

Ключевые слова: город; мещанское сословие; домовладение.

В последнее время внимание историков к мещанскому сословию возрастает. При этом преобладают региональные исследования, в том числе по Сибири. Однако вопрос о домовладении мещан в провинциальных городах рассматривается только частично [1; 2. С. 132; 3. С. 5–14; 4. С. 143–146]. Между тем изучение домовладения позволяет выявить социальное и материальное положение мещан, характер их занятий, определить степень имущественной дифференциации, изменение положения мещан в связи с особенностями городских поселений.

В Московской губернии во второй половине XIX – начале XX в. значилось 12 уездных центров: Богородск, Бронницы, Верея, Волоколамск, Дмитров, Звенигород, Клин, Коломна, Можайск, Подольск, Руза, Серпухов, а также два посада: Павловский и Сергиевский и заштатный город Воскресенск. Исследователи обычно выделяют среди них Коломну и Серпухов как старые крупные торгово-промышленные города, а также интенсивно развивающиеся молодые индустриальные центры: Богородск и Павловский посад, а все остальные города относят к аграрным или слабо развитым торгово-ремесленным.

Задача статьи – выявить различие характера мещанского домовладения между этими двумя группами городов. Для ее решения привлечен ряд опубликованных справочно-статистических источников, которые позволяют определить основные количественные и качественные характеристики мещанского домовладения в городах Московской губернии в изучаемый период [5–10]. Для более детального рассмотрения проблемы использованы сведения Центрального исторического архива Москвы (ЦИАМ): Ф. 199 – Московского столичного и губернского статистического комитета, Ф. 849 – Звенигородского городского старосты.

Согласно закону мещане как городские обыватели могли владеть домами и другой движимой и недвижимой собственностью в городах и селениях и приобретать ее «всеми дозволенными по закону способами». При этом «городской обыватель» не мог быть лишен имения без суда и ему «предоставлялась полная свобода благоприобретенное им имение дарить, завещать и отдавать в приданное и на прожиток, кому заблагорассудится». Наличие недвижимой собственности в городе было одним из условий причисления к мещанскому обществу и являлось показателем уровня благосостояния мещанской семьи. Дом, торговое помещение, усадебная земля или отдельный земельный участок в большинстве случаев становились основным, часто самым надежным, либо дополнительным источником доходов. Только мещане-домохозяева могли участвовать в выборах органов сословного об-

щественного управления, в вынесении приговоров мещанских обществ [11].

Как и в других регионах России [3. С. 132; 4. С. 143], в Московской губернии мещане составляли большинство среди владельцев городской недвижимости на протяжении всего пореформенного периода. При этом их доля среди домовладельцев в 1861 г. почти совпадала или мало отличалась от удельного веса мещанства в сословном составе населения городов Подмосковья [5. С. 3–40]. Подавляющее большинство мещанских домов имело одного владельца, но некоторые были в совместной собственности. Почти всегда это были близкие родственники: отец и сыновья, братья, иногда муж и жена. Мещане, владеющие несколькими домами в уездных городах и посадах Московской губернии, были редким исключением.

Спустя почти четыре десятилетия подавляющее большинство домохозяев по-прежнему относилось к мещанскому сословию. Заметно увеличилось число частных владений, в том числе находившихся в собственности мещан. Удельный вес принадлежавшей мещанам недвижимости в целом по городам Московской губернии существенно не изменился. Увеличение численности мещанских домовладений за счет перешедших в сословие после отмены в 1863 г. третьей купеческой гильдии мелких торговцев компенсировалось относительным снижением их доли в результате приобретения частью крестьянства собственной недвижимости в городе.

Высокий удельный вес мещан, среди имеющих недвижимость, в Сергиевском посаде и Верее в 1861 г. связан с развитым ремесленным производством в этих городах, которым были заняты почти исключительно лица данного сословия [5. С. 9, 41; 12]. Характер основных ремесел – игрушечного в Сергиевском посаде и сапожного в Верее – предполагал семейную работу в своих домах, и лишь в редких случаях привлекались наемные работники. В конце XIX в. в Сергиевском посаде 948 мещан имели свои дома на общую сумму (по оценочной стоимости) 252 170 руб., при этом цена среднего мещанского владения была невелика – всего 266 руб. [13. С. 185]. Это поселение было в конце XIX – начале XX в. наряду с промышленными центрами губернии достаточно перспективным. Железнодорожное сообщение, относительная близость к Москве, слава и выгоды Посада как всероссийского духовного центра, развитие игрушечного и других ремесел и промыслов, забота местных властей об образовании жителей и благоустройстве города – все это не могло не привлекать крестьянское и мещанское население.

Наибольший удельный вес мещанских недвижимых владений – 86,1% был в 1899 г. в Верее. Город к началу XX в. постепенно утрачивал свое значение ремеслен-

ного центра губернии: промышленность не получила развития вследствие отсутствия железнодорожного сообщения, торговля была малоразвита и «ничем особенным не отличалась». Основные занятия оставались чисто мещанскими: традиционное для города сапожное мастерство, которым занимались в 118 домах 240 лиц, огородничество и садоводство, «существующее почти при каждом доме». Поэтому и «контингент города преимущественно составляли его коренные жители» и малочисленная домашняя прислуга из пришлых крестьян [14. Л. 230–231]. Все это и повлияло на редкую однородность сословного состава домовладельцев.

В аграрном Волоколамске, напротив, доля мещан среди домовладельцев в 1861 г. составляла чуть более трети, и их наименьший удельный вес по сравнению с другими городами сохранился до конца XIX в. Объяснялось это тем, что «многие из однодворцев проживали и имели недвижимую собственность в городе» [5. С. 11, 15], сокращая долю мещан. Обращает на себя внимание относительно небольшая, по данным за 1899 г., доля мещан – домовладельцев в динамично развивающихся промышленных центрах губернии: Богородске и Павловском посаде (45,9 и 50,7% соответственно), что объясняется значительным увеличением доли там крестьян, имевших свою недвижимость. В Павловском посаде их насчитывалось 12,6%, а в Богородске – 20,4% [7. С. 25–34; 36–53].

Подсчеты по Дмитрову показали снижение удельного веса мещанской недвижимости в общем числе владений с 74,0 до 52,2%. Причина этого – дальнейшее увеличение числа домов у отдельных купцов и почетных граждан города, что было следствием интенсивного промышленного развития окрестных сел, но не самого города. Вложения в городскую недвижимость в конце XIX – начале XX в. становились одним из наиболее распространенных способов помещения капитала. По приблизительным подсчетам общее число владений дмитровских купцов и почетных граждан в два раза превышало количество самих владельцев. Среди мещан города очень редко встречались такие, кто имел более одного недвижимого владения [7. С. 173–194]. Главный промысел дмитровских жителей – огородничество предполагал наличие своего дома с приусадебным участком. Лишь в Дмитрове на городской территории отмечены смежно расположенные застроенные и находящиеся под огородами участки и связанная с этим большая разбросанность строений [14. Л. 233].

Большой интерес представляет источник, дающий информацию о стоимости домовладений в городах Подмосковья в конце XIX в. [7]. По сравнению с Москвой, отличавшейся наличием большого числа владельцев крупной недвижимости [15], в провинциальных городах губернии размеры большинства домовладений были ничтожно малы. Они составляли, по нашим подсчетам, в среднем в Богородске 726 руб., в Звенигороде 398 руб., а в Рузе всего 254 руб. В этих городах наиболее крупными владельцами были представители купечества. Средняя стоимость купеческого домовладения превышала мещанское в Рузе в 4,7; в Звенигороде в 9,2; в Богородске в 11,4 раза [7. С. 25–34, 227–233, 554–563].

Средняя стоимость мещанского домовладения в Богородске составляла 546 руб. и значительно превосхо-

дила ценность жилого строения мещанина в Серпухове, Сергиевском посаде, Звенигороде, Воскресенске и в Рузе (таблица). Особенность промышленного Богородска заключалась в том, что в конце XIX – начале XX в. там быстро росло число крестьян, в том числе домовладельцев: их в 1899 г. было 122 чел., а средняя стоимость недвижимости одного крестьянина-домохозяина составляла 909 руб., превышая на 66,5% среднюю стоимость мещанского домовладения. Богатые домохозяйства встречались и среди представителей мещанского сословия: из 274 домохозяев 18 мещан владели домами оценочной стоимостью свыше 1,5 тыс. руб. [7. С. 25–34]. Подавляющее большинство состоятельных мещан Богородска имели дома, низ которых был каменный, а верх – деревянный с металлической кровлей. Как правило, все они были одноэтажные, но с множеством подсобных хозяйственных строений и пристроек, часть жилых комнат сдавалась внаем. В целом среди мещан Богородска наблюдалось значительное имущественное расслоение и выделение достаточно состоятельной группы, занимающейся торгово-предпринимательской деятельностью. При подобном неравном материальном положении весьма трудно определить такое понятие, как «мещанский дом». Некоторые из мещанских строений по своим внешним параметрам мало отличались от купеческих усадеб, но при этом значительная часть домовладений мещан даже в центральной части города напоминала сельские.

В Звенигороде средняя оценочная стоимость мещанского домовладения равнялась 221 руб. Большинство домов звенигородских мещан были совсем небольшими деревянными строениями, их стоимость не достигала 300 руб.; таких было в городе в конце XIX в. 78,3% [7. С. 227–233]. Каменные постройки оставались в течение всего XIX в. в Звенигороде редкостью [1].

Мещане в Подмосковных городах в большинстве своем занимали обычно окраинные земли. Так, в Звенигороде Верхний посад населяли почти исключительно мещане. Эта часть города находилась на противоположном от центральной городской территории, называемой Нижним посадом, берегу р. Москвы и по приоритетным занятиям жителей и внешнему облику мало отличалась от сельского поселения. Недвижимое имущество большинства мещан Верхнего посада Звенигорода состояло из деревянного дома оценочной стоимостью от 25 до 300 руб., двора – около 10 руб. и приусадебного участка площадью до 800 кв. саженей. Земля в силу ее неплохой плодородности и значимости для жителей данной части города стоила относительно дорого [16 Л. 54–78]. В этой почти чисто мещанской части города крупных городских усадеб практически не было, а жители в большинстве своем занимались сельскими промыслами. Территория Нижнего посада считалась в Звенигороде основной центральной городской частью, там располагались все административные учреждения. Соответственно, сословный состав и имущественное положение домовладельцев были иными. Здесь встречались мещанские постройки, по солидности и размеру не уступавшие некоторым купеческим [16. Л. 5, 12, 16, 18, 37, 40].

Семейный уклад мещан предполагал совместное проживание одной большой семьи в общем доме. Для

взрослых детей возможность остаться в родном городе, отделившись от отцовского дома, была невероятно трудна. Дороговизна земли, чиновничьи препоны, сложности строительства даже для состоятельных мещан оказывались непреодолимой преградой. Некоторые из них выходили из положения, перестраивая свои дома. В 1880-е гг. переделывали свои каменные дома на Московской улице коренные звенигородские мещане Иван Дмитриевич Клоповский и Никифор Кондратьевич Кондратьев [1]. В 1897 г. звенигородским мещанином Андреем Михайловичем Алексеевым был куплен участок городской земли под постройку дома. Решение собрания городских уполномоченных г. Звенигорода о совершении сделки утверждалось Московским губернатором. При этом с покупателя было взято обязательство о сроках постройки дома: 3 года для деревянного и 5 лет – каменного. Когда отведенное время закончилось, городской староста Звенигорода направил через полицейского надзирателя предупреждение ме-

щанину, что если через год обещание о строительстве все же не будет исполнено, то это «может повлечь за собой возврат проданного участка в пользование городу» [17. Л. 1–4].

Для анализа структуры мещанского домовладения по его оценочной стоимости нами были подсчитаны данные о недвижимой собственности мещан промышленных Коломны и Серпухова и аграрных Воскресенска и Рузы (таблица). В Рузе самому незначительному среднему размеру мещанского домовладения по сравнению с Воскресенском, Звенигородом, Сергиевским посадом, Серпуховом и Богородском соответствует высокая доля мелких строений – 89,6%. Из 347 домов мещан лишь одно оценено в 2 тыс. руб., и по нашей классификации, может быть отнесено к крупным, к средним – лишь 35 (10,1%). Более того, среди 311 мелких владений – 142, т.е. 45,7%, по оценочной стоимости не выше 50 руб. Тем не менее мелкие владения по совокупной ценности превысили крупные и средние.

Структура мещанского домовладения Серпухова, Рузы, Коломны, Воскресенска в 1899 г.*

Размер владений**	Серпухов				Руза			
	Число домов		Суммарная стоимость		Число домов		Суммарная стоимость	
	абс.	%	абс., руб.	%	абс.	%	абс., руб.	%
крупные	38	4,7	114 850	37,1	1	0,3	2 000	4,3
средние	175	21,4	123 810	39,9	35	10,1	20 510	43,9
мелкие	603	73,9	71 190	23,0	311	89,6	24 230	51,8
всего	816	100	309 850	100	347	100	46 740	100
Размер владений**	Коломна				Воскресенск			
	Число домов		Суммарная стоимость		Число домов		Суммарная стоимость	
	абс.	%	абс., руб.	%	абс.	%	абс., руб.	%
крупные	192	16,1	710 120	64,3	0	0	0	0
средние	544	45,7	343 250	31,1	32	18,2	15 900	49,1
мелкие	455	38,2	50 820	4,6	144	81,8	16 450	50,9
всего	1 191	100	1104 190	100	176	100	32 350	100

*Подсчитано по: Памятная книжка Московской губернии на 1899 г. М., 1899. С. 234–238; 315–345; 554–563; 592–615.

**Крупные – стоимостью свыше 1,5 тыс. руб.; средние – стоимостью от 300 до 1,5 тыс. руб.; мелкие – стоимостью менее 300 руб. (классификация введена нами. – А.Д.).

В Серпухове доля мелких строений мещан по суммарной стоимости равнялась в 1899 г. лишь 23,0%, хотя 603 домовладения стоимостью до 300 руб. среди всех 816 владений этого сословия в городе составляли 73,9%. Удельный вес крупных – 4,7%, а средних – 21,4% среди всех строений, находившихся в собственности мещан, причем по суммарной оценочной стоимости и крупные и средние владения заметно превосходили мелкие. Это свидетельствует о гораздо более заметном имущественном расслоении в мещанской среде Серпухова по сравнению с Рузой.

В Рузе каменных строений было только 7,4% жилого фонда, в то время как в Серпухове 15,1%. Смешанных (низ каменный – верх деревянный) в Рузе 1,7%, а в Серпухове 22,8%. В Рузе лишь 35,5% домов были покрыты железом, а в Серпухове – 95% [14. Л. 54, 247]. Большая часть рузских мещанских домов – это чисто деревенского типа постройки, покрытые деревом или соломой. Для значительной части серпуховских мещан был более типичен деревянный дом на каменном фундаменте, построенный на большую семью и частично сдававшийся в аренду.

Но еще гораздо больше крупных мещанских недвижимых владений, чем в Серпухове, находилось на рубеже XIX–XX вв. в Коломне, которая сохранила статус

промышленного города, но оставалась торговым центром уже только своего уезда [18. С. 16–17]. Структура мещанского домовладения в этом значительном населенном пункте заметно отличалась не только от малых городов, но и от промышленных – Серпухова и Богородска. Крупных недвижимых мещанских владений в Коломне в 1899 г. было 16,1%. По своей суммарной стоимости они превосходили мелкие и средние вместе взятые, составив 64,3%. Если в Богородске, Воскресенске, Серпухове, Звенигороде и Рузе большинство домовладений мещан было мелкими, то в Коломне таких было 38,2%, а средних – 45,7%. Чаше там среди мещан встречались и очень состоятельные по провинциальным меркам горожане, имевшие более одного недвижимого владения [7. С. 328]. Коломна отличалась не только большим среди всех городов губернии количеством построек выше одного этажа, но и преобладанием каменных двухэтажных домов [18. С. 14, 20].

Разительный контраст с Коломной по структуре мещанского домовладения представлял Воскресенск, где не зафиксировано в 1899 г. ни одного дома стоимостью свыше 1,5 тыс. руб. Мелких домовладений мещан, как и в Рузе, там подавляющее большинство. Значительная часть мещан – собственников недвижимости сдавала помещения внаем. Спрос был достаточно ве-

лик, прежде всего, со стороны крестьян – работников фабрик и заводов города, которые «снимали за высокую плату углы или койки в домах местного населения» [19. С. 364]. В Серпухове, Коломне и Сергиевском посаде в конце 1870-х гг. преобладала сдача мелких квартир, а в других городах снимались в основном целые дома. Не в последнюю очередь это было связано с тем, что в Серпухове одна комната стоила до 30 руб., а в Верее целый дом можно было снять за 8 руб. в год [9. С. 22]. В 1896 г. в промышленных городах в аренду сдавалось: в Богородске 56,4% квартир, в Коломне – 43,7, в Серпухове – 41,2%. В этих же городах, а также в Павловском посаде и Рузе сдавалось больше всего комнат. Стоимость «квартир-комнат» и «квартир-углов» наивысшей была в Богородске и равнялась 34 руб. за 1 кв. сажень. В городах, не имеющих крупных промышленных предприятий, сдача домовладельцами своих помещений была не столь распространена, как в индустриальных центрах губернии. В Дмитрове в 1896 г. в аренду сдавалось – 23,7% квартир, в Рузе – 23,4, в Звенигоро-

де – 22,5%, в Верее – 16,7% [10. С. 6, 10]. В начале XX в. в Рузе квартира из 5–8 комнат сдавалась по цене от 15 до 25 руб. в месяц, а в Серпухове 5–6-комнатная квартира стоила от 40 до 60 руб. [14. С. 54, 247].

Таким образом, в пореформенный период в промышленных центрах губернии наблюдалась тенденция снижения удельного веса мещанского домовладения за счет увеличения крестьянского. По сравнению с аграрными городами, там была значительно выше средняя стоимость домов у мещан, гораздо больше богатых по провинциальным меркам владений, распространенней аренда жилых помещений. В промышленных центрах губернии активно шли процессы социальной дифференциации и классовообразования. Остальные города, лишённые промышленного развития, продолжали сохранять свой прежний облик. Они в значительной степени были застроены бедными деревянными, иногда даже покрытыми соломой, домами, принадлежащими представителям мещанского сословия.

ЛИТЕРАТУРА

1. Галкин В.Б. Звенигород в XIX веке: эволюция малого города. Режим доступа: <http://www.zvenigorod.ru>
2. Гончаренко Л.Н. Города Среднего и Нижнего Поволжья во второй половине XIX в. Чебоксары, 1994.
3. Гончаров Ю.М. Семейный быт горожан Сибири второй половины XIX – начала XX в. Барнаул, 2004.
4. Гончаров Ю.М., Чутчев В.С. Мещанское сословие Западной Сибири второй половины XIX – начала XX в. Барнаул, 2004.
5. Экономическое состояние городских поселений Европейской России в 1861–62 гг. СПб., 1863. Ч. 1.
6. Московская губерния: Географическо-статистический словарь Российской Империи / Под ред. П. Семенова. СПб., 1863–1868. Т. 1–4.
7. Памятная книжка Московской губернии на 1899 г. М., 1899.
8. Города России в 1904 г. СПб., 1906.
9. Сборник статистических сведений по Московской губернии. М. 1883. Т. 7, вып. 3.
10. Нормы для оценки городских недвижимых имуществ по закону 8 июня 1893 г. М., 1898.
11. Свод законов Российской империи изд. 1876. Т. 9. Ст. 558, 550, 597.
12. Долгопятов А.В. Ремесленное производство городов Московской губернии в пореформенный период // История Московского края. Проблемы, исследования, новые материалы. М., 2006. Вып. 1. С. 188–207.
13. Сергиев Посад. Страницы истории. XIV – начало XX века. М., 1997.
14. ЦИАМ. Ф. 199. Оп. 2. Д. 1056.
15. Петров Ю.А. Московская буржуазия в начале XX века: предпринимательство и политика. М., 2002.
16. ЦИАМ. Ф. 849. Оп. 1. Д. 52.
17. ЦИАМ. Ф. 849. Оп. 1. Д. 145.
19. Соза Л.Н. Коломна как тип уездного промышленного города последней трети XIX – начала XX в.: Автореф. дис. ... канд. ист. наук. М., 2006.
20. Города Подмосковья. М., 1981. Кн. 2.

Статья представлена научной редакцией «История» 29 сентября 2009 г.