

37464

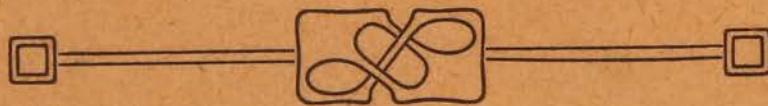
В. Г. Бажаевъ.



233 | 35

# КРЕСТЬЯНСКАЯ АРЕНДА

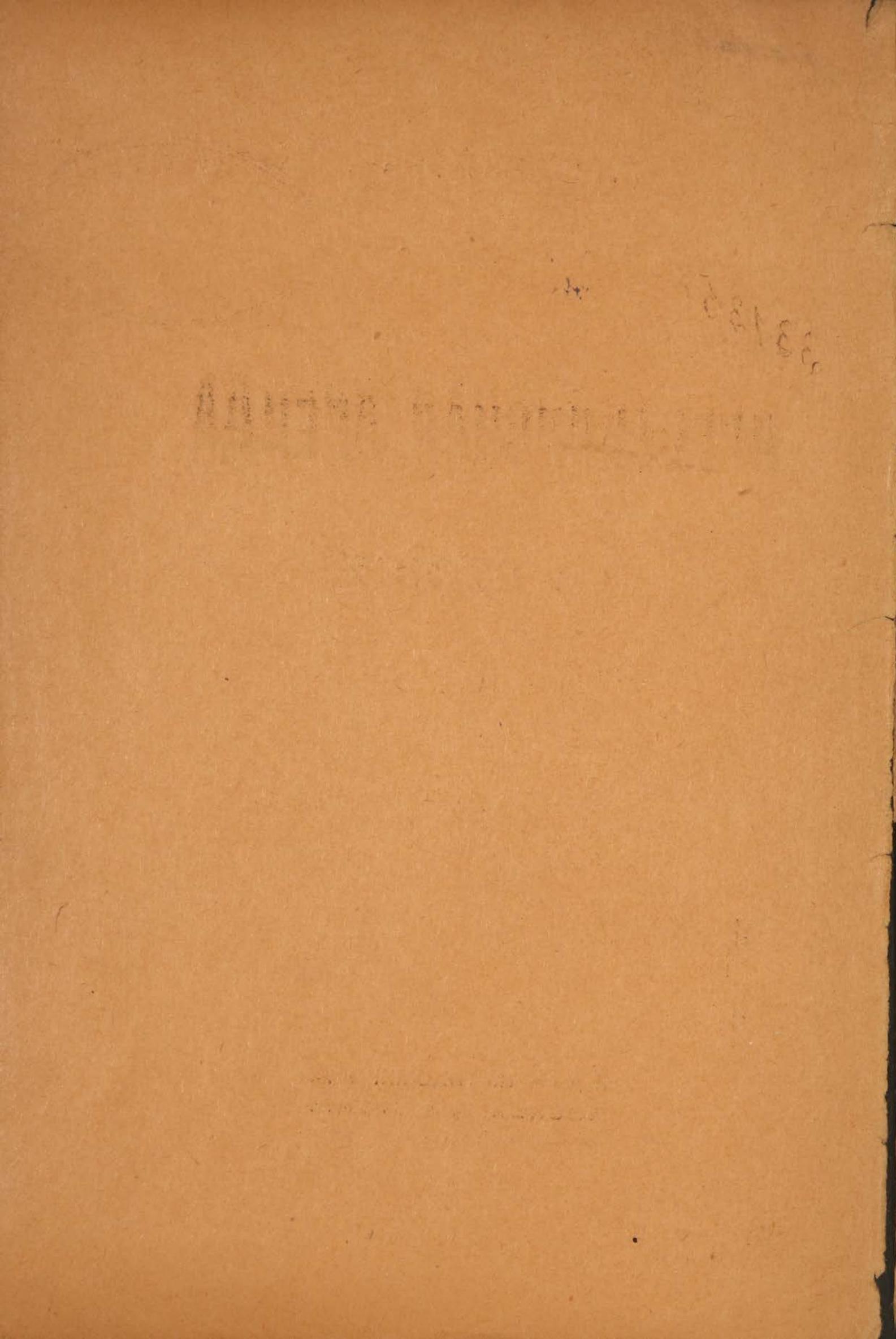
въ россии.



Цѣна 60 коп.

Издание К. ТИХОМИРОВА.  
МОСКВА, Кузнецкій Мостъ.

1910.



27461.

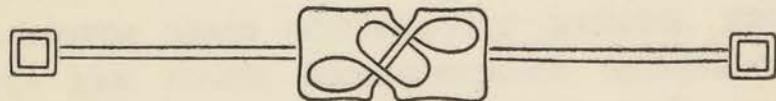
В. Г. Бажаевъ.

~~33135~~



# КРЕСТЬЯНСКАЯ АРЕНДА

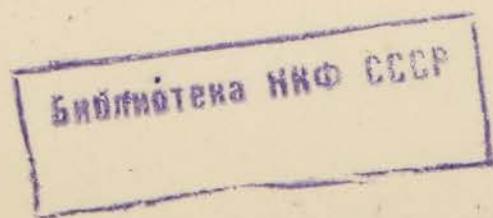
въ россии.



Издание К. ТИХОМИРОВА.

МОСКВА, Кузнецкий Мостъ.

1910.

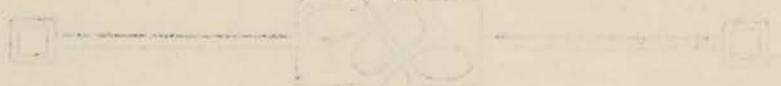


К

АДНЕЧА ГАНЗИАТОЭРН

Б Р РОССИИ

84585



М О С К В А . — 1 9 1 0 .

Типографія Русского Товарищества, Мыльниковъ пер., соб. домъ.  
Телефонъ № 18-35.

## ПРЕДИСЛОВИЕ.

Предлагаемый вниманию читателей очеркъ представляетъ собою соотвѣтственно расширенный и переработанный отдѣлъ читаемыхъ авторомъ курсовъ по с.-х. статистикѣ и экономической географіи. Въ этой работе сдѣлана попытка дать сжатый систематическій сводъ главнѣйшихъ результатовъ произведенныхъ до сихъ поръ специальныхъ изслѣдованій, дополненный еще неиспользованными данными официальной и земской статистики. Особое вниманіе обращено на освѣщеніе важнѣйшихъ географическихъ закономѣрностей.

Прямое назначеніе очерка—облегчить задачу всѣхъ интересующихся аренднымъ вопросомъ разобраться въ имѣющейся литературѣ и составить себѣ представление о томъ, что въ этомъ вопросѣ можетъ считаться болѣе или менѣе выясненнымъ. Этой основной цѣлью объясняются такія особенности работы, какъ утомительная для чтенія сравнительная оцѣнка наличныхъ статистическихъ материаловъ и изобиліе пестрящихъ текстъ подробныхъ и точныхъ ссылокъ на источники.

Но появленіе настоящаго сводного очерка представляется автору своевременнымъ и въ виду назрѣвшихъ запросовъ аграрной политики.

Еще недавно могло казаться, что въ общемъ составѣ аграрной проблемы арендному вопросу принадлежитъ совершенно второстепенное мѣсто. Осуществленіе любого изъ наиболѣе популярныхъ проектовъ земельной реформы сулило болѣе или менѣе полную

ликвидацио аренданого вопроса путемъ принудительного отчужденія всей или части арендной площади и т. п.

Нужно ли доказывать, что въ настояще время, при опредѣлившемся курсѣ земельной политики, подобные способы рѣшенія аренднаго вопроса надолго потеряли всякой практическій интересъ? А если это такъ, то необходимо признать, что арендная проблема снова должна быть выдвинута на очередь въ той формѣ, въ какой она выдвигалась и ранѣе, т.-е. въ формѣ вопроса о со-зданіи справедливаго аренднаго законодательства. Ско-рѣйшее разрѣшеніе этой задачи составляетъ насущную жизненную потребность многомилліонной массы наибо-лѣе обездоленнаго крестьянскаго населенія.

## ВВЕДЕНИЕ.

Формы землепользованія, которыми ближайшъ образомъ характеризуется отношеніе къ землѣ населенія, сами складываются въ зависимости отъ особенностей землевладѣнія. Такъ, государственное землевладѣніе (если оставить въ сторонѣ лѣсовладѣніе) сопровождаются обыкновенно аренднымъ пользованіемъ, а общинное, какъ правило, личнымъ пользованіемъ. Что же касается частнаго землевладѣнія, то оно можетъ совмѣщаться, въ зависимости отъ мѣстныхъ условій, съ самыми разнообразными видами пользованія. Но если на основѣ частнаго землевладѣнія получаетъ значительное развитіе аренда, то это почти всегда служить показателемъ неравномѣрнаго распределенія земельнаго фонда<sup>1)</sup>). Классическимъ примѣромъ такого соотношенія можетъ служить Англія, гдѣ крайней степени концентраціи земельной собственности соответствуетъ исключительно сильное развитіе арендныхъ отношеній. Не мало подтвер-

1) Не нужно забывать, что для самаго возникновенія арендныхъ отношеній необходимъ цѣлый рядъ другихъ условій, помимо неравномѣрнаго распределенія земельной собственности. Поэтому, слабое развитіе арендныхъ отношеній въ отдельныхъ странахъ или областяхъ съ концентрированной земельной собственностью (например, въ восточныхъ провинціяхъ Пруссіи) отнюдь не свидѣтельствуетъ, конечно, о недѣйствительности указанного соотношенія,

жденій такого соотношения находимъ въ земельной статистикѣ и другихъ странъ <sup>2)</sup>).

Однако, голый фактъ развитія арендныхъ отношеній самъ по себѣ еще ничего не говоритъ о характерѣ вліянія этой формы землепользованія на состояніе земледѣлія въ странѣ.

Вся соціальная структура захваченного арендой земледѣльческого населенія и самое развитіе производительныхъ силъ—складываются совершенно различно въ зависимости отъ развитія той или иной формы арендаго пользованія, тѣхъ или иныхъ особенностей типичнаго для страны арендаго договора. Такъ, урегулированная постоянная аренда земель государственныхъ вполнѣ совмѣстима съ процвѣтаніемъ земледѣлія и благосостоянія земледѣльческого населенія, тогда какъ распространение ничѣмъ не обезпеченной краткосрочной съемки частновладѣльческой земли составляетъ серьезную угрозу и для благосостоянія земледѣльческого населенія и для земледѣльческой культуры.

2) Въ частности, очень наглядно это соотношеніе обрисовывается данными румынской земельной статистики. Въ этомъ убѣждаетъ слѣдующая табличка:

Площадь земле- владѣнія.	% сдаваемой въ аренду земли.
Отъ 50 — 100 ha . . . . .	24 %
" 100 — 500 "	50.17 "
" 500 — 1000 "	58.23 "
" 1000 — 3000 "	58.33 "
" 3000 — 5000 "	73.36 "
" свыше 5000 "	72.43 "
Въ среднемъ . . . . .	56.86 %

Т.-е. съ ростомъ землевладѣнія возрастаетъ и развитіе аренды. (Bulletin de l'Institut International de Statistique, T. XVII, 2 partie.—G. D. Greanga. „Die Statistik der Grundbesitzverteilung in den verschiedenen Ländern“, стр. 156).

Изъ всего сказанного слѣдуетъ, что изученіе арендныхъ отношеній представляетъ крупный интересъ и теоретической, и практической.

Въ частности, специальный интересъ изученія арендныхъ отношеній въ Россіи обусловливается такими крупными особенностями въ строѣ земельныхъ отношеній, какъ широкое развитіе государственного земельного фонда, преобладаніе общиннаго землевладѣнія у крестьянъ и т. д.

Въ чемъ же заключаются главнѣйшія особенности въ строѣ арендныхъ отношеній, выдѣляющія Россію въ ряду другихъ странъ?

При всей разнородности и несравнимости имѣющихихся данныхъ международной земельной статистики можно всетаки съ увѣренностью сказать, что отнюдь не въ размѣрахъ арендной площади заключается главная особенность Россіи. Въ этомъ отношеніи Россія уступаетъ не только Соединенному Королевству, гдѣ еще недавно въ арендномъ пользованіи числилось около 85% всей площади, но и многимъ другимъ странамъ: Италіи, Венгрии, Франціи, даже Германіи, Швеціи и Норвегіи.

Гораздо характернѣе для Россіи преобладаніе именно мелкой крестьянской аренды. Эта черта всего болѣе сближаетъ Россію съ такими странами, какъ Ирландія (до послѣдней земельной реформы) и Италія. Однако отъ Ирландіи Россію отличаетъ отсутствіе сколько-нибудь значительного самостоятельнаго слоя арендаторовъ - земледѣльцевъ. Типичный русскій арендаторъ снимаетъ землю лишь въ дополненіе къ своему надѣлу и въ арендѣ видѣть лишь подспорье. По общему строю арендныхъ отношеній (съ господствомъ мелкой подесятинной съемки, значительнымъ распространениемъ натуральныхъ формъ и пр.) всего болѣе напоминаетъ Россію Италія.

Прежде чѣмъ обратиться къ ближайшему разсмотрѣнію арендныхъ отношеній въ Россіи, необходимо предварительно ознакомиться съ соответствующими источниками статистическихъ свѣдѣній. Безъ такого предварительного обзора нельзя установить правильнаго отношенія къ добытымъ различными изслѣдователями результатамъ.

## I. Обзоръ источниковъ.

Въ собираніи статистическихъ свѣдѣній обѣ арендѣ принимаютъ участіе, впервыхъ, разнообразныя офиціальные учрежденія, а вовторыхъ—земства. Изъ офиціальныхъ учрежденій слѣдуетъ назвать прежде всего Центральный Статистической Комитетъ и Департаментъ Земледѣлія, которые сдѣлали нѣсколько попытокъ собрать статистическія свѣдѣнія обѣ арендѣ въ 80-хъ годахъ. Въ 1881 году Центральный Статистической Комитетъ собралъ свѣдѣнія о количествѣ земель, снимавшихся крестьянами подъ озимый и подъ яровой посѣвы и подъ выгонъ. Въ слѣдующемъ 1882 году, по случаю пониженія выкупныхъ платежей, Ц. Ст. Комитетъ вторично собралъ свѣдѣнія по 39 губерніямъ обѣ арендованіи земли бывшими помѣщичими крестьянами. Въ 1887 году, при повтореніи регистраціи землевладѣнія и угодій, тотъ же Комитетъ сдѣлалъ попытку привести въ извѣстность число арендованныхъ участковъ и общее количество сданной въ аренду внѣнадѣльной земли. Что касается Департамента Земледѣлія, то имъ были собраны въ 1881 году, чрезъ посредство добровольныхъ корреспондентовъ, свѣдѣнія о подесятинныхъ арендныхъ платахъ.

Послѣ очень продолжительного перерыва новое офиціальное обслѣдованіе крестьянской аренды было произведено въ 1901 году Департаментомъ Окладныхъ Сборовъ по порученію такъ называемой „Комиссіи Центра“. Свѣдѣнія были собраны

по 50 губерніямъ чрезъ посредство волостныхъ правленій, подъ ближайшимъ руководствомъ и наблюдениемъ казенныхъ палатъ и податныхъ инспекторовъ. Свѣдѣнія коснулись разнообразныхъ сторонъ аренднаго вопроса: числа случаевъ, количества арендуемой земли, арендной платы и, кромѣ того, распределенія арендной площади по угодьямъ, по разрядамъ сдатчиковъ и арендаторовъ, и по видамъ и срокамъ аренды. Сводка этихъ свѣдѣній не была опубликована отдельно, а вошла въ составъ извѣстныхъ „Материаловъ“ Комиссіи Центра.

Кромѣ того, производится постоянная регистрація сдаваемой въ аренду земли въ имѣніяхъ, принятыхъ къ залогу Дворянскимъ Банкомъ и приобрѣтенныхъ чрезъ посредство Крестьянскаго Банка. Въ отчетахъ этихъ банковъ можно найти скучные свѣдѣнія о сдачѣ въ аренду земли въ указанной категоріи частныхъ имѣній.

Наконецъ, сдача въ аренду казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей регистрируется по принадлежности Главнымъ Управлениемъ Землеустройства и Земледѣлія и Главнымъ Управлениемъ Удѣловъ. Тѣ и другія данныя можно найти, между прочимъ, въ офиціальной сводкѣ статистическихъ свѣдѣній по земельному вопросу, опубликованной недавно Отдѣломъ с. экономіи и с.-х. статистики („Статист. свѣдѣнія по земельному вопросу въ Европ. Россіи“. Спб. 1906 г.).

Въ земской статистикѣ, какъ основной, такъ и текущей, содержится обширный материалъ объ арендномъ пользованіи землей. Въ хозяйственныхъ переписяхъ мы находимъ не только количество десятинъ земли, сдаваемой и снимаемой въ аренду отдельными дворами и цѣлыми обществами, но и разнообразныя свѣдѣнія объ условіяхъ аренды. Кромѣ того, въ описаніяхъ частныхъ имѣній

содержатся также разнообразныя свѣдѣнія объ арендѣ земли (сроки сдачи, родъ угодій, условія сдачи за деньги, за долю продукта и отработки, количества остающейся подъ владѣльческой обработкой земли и т. д.). Въ текущей земской статистикѣ регистрируются почти исключительно арендныя цѣны на главнѣйшія угодья.

Спрашивается теперь, какую же относительную цѣну имѣютъ всѣ перечисленные источники свѣдѣній объ арендѣ?

Общимъ недостаткомъ офиціальныхъ источниковъ является оторванность заключающихся въ нихъ свѣдѣній объ арендѣ отъ общей экономической основы. Свѣдѣнія о размѣрахъ аренды, объ арендныхъ платахъ и т. д., не связанныя со свѣдѣніями о хозяйственномъ положеніи арендаторовъ, почти не поддаются дальнѣйшему анализу и поэтому даютъ лишь поверхностное представление объ изучаемомъ явлениі.

Но и взятыя сами по себѣ, независимо отъ общихъ экономическихъ условій, офиціальная свѣдѣнія объ арендѣ отличаются обыкновенно неполнотой, которая болѣею частью соединяется съ весьма слабой степенью достовѣрности. Неполнота этихъ свѣдѣній заключается не только въ томъ, что они не охватываютъ всего земледѣльческаго населенія обслѣдуемыхъ районовъ, но еще и въ томъ, что касаются слишкомъ малаго количества признаковъ арендныхъ отношеній.

Слабая степень достовѣрности, а въ известной мѣрѣ и неполнота офиціальныхъ свѣдѣній объ арендѣ непосредственно обусловливаются неудовлетворительными способами собиранія этихъ свѣдѣній — обычно чрезъ посредство низшихъ органовъ администраціи. Нельзя требовать полноты и точности свѣдѣній отъ такихъ органовъ, какъ во-

лостныя правленія, которые весьма мало подготовлены къ выполнению статистическихъ функцій не только по своему составу, но и по чрезвычайной обремененности разнородными служебными обязанностями.

Переходя къ болѣе частнымъ замѣчаніямъ относительно отдельныхъ официальныхъ источниковъ, замѣтимъ прежде всего, что тѣ изъ нихъ, которые содержать служебно-отчетныя данныя, обладаютъ, правда, достаточной степенью достовѣрности, но отнюдь не свободны отъ другихъ изъ указанныхъ выше недостатковъ. Такъ, въ частности, вполнѣ удовлетворительными въ отношеніи достовѣрности (и именно по указанной причинѣ) можно признать данныя о сдачѣ въ аренду казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей, свѣдѣнія о сдачѣ частновладѣльческой земли въ отчетахъ Крестьянского и Дворянского банковъ и данныя о подесятинныхъ арендныхъ платахъ Департамента Земледѣлія. Но данные о сдачѣ оброчныхъ статей сводятся почти исключительно къ количеству сдаваемой земли и аренднымъ платамъ, да и вообще не могутъ имѣть большого значенія вслѣдствіе относительной незначительности площади этихъ статей. — Свѣдѣнія банковскихъ отчетовъ, если даже признать ихъ столь же достовѣрными, впервыхъ, очень скучны, а во-вторыхъ, не могутъ дать сколько-нибудь правильного представленія о дѣйствительномъ положеніи аренды въ частныхъ имѣніяхъ хотя бы уже потому, что относятся лишь къ извѣстной части этихъ имѣній. Даныя Департамента Земледѣлія хотя и заслуживаютъ довѣрія, какъ основанныя на показаніяхъ добровольныхъ корреспондентовъ, но имѣютъ мало значенія, потому что сводятся только къ аренднымъ платамъ, основаны въ большинствѣ случаевъ на

маломъ числѣ сообщеній и лишены указаній—къ какого рода аренднымъ сдѣлкамъ относятся.

Данныя всѣхъ трехъ обслѣдованій, произведенныхъ Центральнымъ Статистическимъ Комитетомъ въ 80-хъ г.г., не говоря уже о невысокой степени достовѣрности, содержать огульныя цифры, касающіяся большею частью лишь количества арендуемой земли, безъ указанія на условія аренды и на хозяйственное положеніе съемщиковъ.

Несравненно большее значеніе имѣютъ данная выполненного въ 1901 году обслѣдованія. Эти данные отличаются относительной свѣжестью, содержать болѣе 100 тысячъ случаевъ внѣнадѣльной аренды, касаются весьма разнообразныхъ ея сторонъ и охватываютъ всѣ 50 губерній Европейской Россіи.

Къ сожалѣнію, обычный для офиціальныхъ обслѣдованій способъ собиранія свѣдѣній (черезъ волостные правленія), спѣшность и др. обстоятельства отразились очень неблагопріятно на собранномъ обширномъ матеріалѣ.

Помимо уже указанныхъ общихъ для офиціальныхъ изданій недостатковъ (малой степени достовѣрности, оторванности отъ общихъ хозяйственныхъ условій и пр.) нужно имѣть въ виду чрезвычайную неполноту этого матеріала. Онъ охватываетъ главнымъ образомъ лишь тѣ случаи аренды, которые занесены на 1901 годъ въ волостные книги сдѣлокъ и договоровъ, а изъ остальныхъ лишь тѣ, которые случайно оказались известными волостнымъ правленіямъ. Поэтому большая часть случаевъ такихъ арендныхъ сдѣлокъ, которая обыкновенно въ книгу сдѣлокъ и договоровъ не заносится (единоличная аренда во всѣхъ видахъ, аренда за отработки, изъ доли урожая, смѣшанная и пр.) — естественно ускользнули отъ

регистрації. Въ результатахъ, по оцѣнкѣ самихъ ре-  
дакторовъ официальныхъ „Матеріаловъ“, данный  
источникъ далеко не охватываетъ даже половины  
всей арендуемой крестьянами виѣнадѣльной зе-  
мли. Но еще важнѣе то, что, благодаря указанно-  
му обстоятельству, въ материалахъ нарушено дѣй-  
ствительное количественное соотношеніе между раз-  
личными видами крестьянской аренды.

Но всѣ указанные недостатки опорочиваютъ  
материалы „Комиссіи Центра“ далеко не въ пол-  
номъ ихъ составѣ. Такъ, въ частности, эти недо-  
статки не могли существенно отразиться на точ-  
ности и достовѣрности данныхъ объ арендныхъ пла-  
тахъ уже благодаря самымъ свойствамъ этого объ-  
екта изслѣдованія.

Земскіе источники свѣдѣній объ арендѣ очень  
выгодно отличаются отъ всѣхъ остальныхъ пре-  
жде всего тѣмъ, что свѣдѣнія объ арендныхъ от-  
ношеніяхъ тѣсно связаны съ данными объ общемъ  
хозяйственномъ положеніи. Кромѣ того, свѣдѣнія  
отличаются обычно высокой степенью точности,  
полноты и обстоятельности и касаются какъ виѣ-  
надѣльной, такъ и надѣльной аренды. Но, къ со-  
жалѣнію, использование земскихъ статистическихъ  
данныхъ въ значительной степени затрудняется  
тѣмъ, что они не охватываютъ не только всей  
Европейской Россіи, но даже и всѣхъ земскихъ гу-  
берній. Къ тому же данные эти неудобосравнимы,  
вследствіе разновременности и совершенней не-  
согласованности программъ, по которымъ они со-  
браны. Эти особенности дѣлаютъ земскія стати-  
стическія данные мало пригодными для цѣлей хо-  
зяйственной географіи. Составить себѣ, на осно-  
ваніи этихъ данныхъ, ясное и точное представле-  
ніе о состояніи аренды во всей Россіи — очевидно  
невозможно. Но чрезвычайная пригодность зем-

скихъ статистическихъ данныхъ для анализа въ значительной степени искупаеть всѣ эти недостатки. При помощи статистического анализа можно во многихъ случаяхъ элиминировать влияніе случайныхъ факторовъ мѣстного значенія, уяснить дѣйствіе факторовъ болѣе общихъ, и, благодаря этому, получить выводы, вполнѣ пригодные для освѣщенія аренднаго вопроса въ Россіи вообще. Во всякомъ случаѣ, только благодаря такимъ выводамъ возможно надлежащимъ образомъ разобраться и въ другихъ материалахъ и дать имъ надлежащее освѣщеніе.

Таковы тѣ источники, которыми приходится пользоваться изслѣдователямъ арендныхъ отношеній въ Россіи. Пестрота, отрывочность и неудобосравнимость имѣющагося материала дѣлаютъ его непригоднымъ для полученія сколько-нибудь точныхъ суммарныхъ выводовъ по всей Россіи и лишь отчасти пригоднымъ для пораіоннаго изображенія состоянія арендныхъ отношеній. Хозяйственно-географические выводы возможны, большою частью, лишь приблизительные, и притомъ по отношенію далеко не ко всѣмъ сторонамъ аренднаго вопроса. Въ лучшемъ положеніи мы находимся по отношенію къ выясненію экономического и соціального значенія арендныхъ отношеній, но и здѣсь указанныя свойства материаловъ обязываютъ къ большой осторожности.

Затѣмъ нужно констатировать, что имѣющіеся материалы относятся почти исключительно къ крестьянской аренде и притомъ въ территоріальныхъ предѣлахъ 50 губерній Европейской Россіи. Слѣдуетъ при этомъ отмѣтить, что главнѣйшіе изъ имѣющихіяся источниковъ почти совершенно не касаются особыхъ формъ аренды, встрѣчающихся

на окраинахъ (напримѣръ, чиншеваго пользованія)<sup>1)</sup>.

Но, разумѣется, указанное сейчасъ обстоятельство не случайно. Въ немъ находить себѣ отраженіе тотъ несомнѣнныи фактъ, что Россія страна крестьянской аренды. Сдача земли въ долгосрочную аренду цѣлыми имѣніями лицами не изъ крестьянской среды—явленіе, мало распространенное. Такого рода аренда представляеть собою явленіе сколько-нибудь замѣтное лишь въ немногихъ мѣстностяхъ, преимущественно въ предѣлахъ западной окраины, что объясняется всею совокупностью мѣстныхъ культурно-историческихъ и экономическихъ особенностей<sup>2)</sup>.

Голый фактъ преобладанія крестьянской аренды, впрочемъ, еще нисколько не предрѣшаетъ ближайшихъ ея особенностей. Крестьянская аренда отнюдь не синонимъ трудовой или продовольственной: она можетъ въ дѣйствительности приблизяться въ большей или меньшей степени и къ арендѣ предпринимательской, капиталистической.

Но, во всякомъ случаѣ, самыми свойствами источниковъ ближайшимъ образомъ обусловленъ

---

1) Впрочемъ, послѣ осуществленныхъ въ 80-хъ годахъ мѣропріятій по переводу на выкупъ чиншевиковъ Западнаго края, область распространенія вѣчно-наследственной аренды (еще до сихъ поръ довольно распространенной, напримѣръ, въ Испаніи, Португаліи, Голландіи и въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Германіи) очень съузилась въ Россіи.

2) Къ числу этихъ особенностей нужно отнести, въ частности, наличность ограниченного въ правахъ пріобрѣтенія земельной собственности польского элемента, сравнительно высокій уровень интенсивности хозяйства, вліяніе свеклосахарной промышленности и пр. Такъ, напримѣръ, въ Подольской губерніи, гдѣ по подсчетамъ г. Гульдмана („Помѣстное землевладѣніе въ Подольской губерніи“), площадь крупной капиталистической аренды составляетъ почти четвертую часть всей площади частнаго землевладѣнія, очень замѣтная доля въ этой арендѣ принадлежитъ сахарнымъ заводамъ.

тотъ фактъ, что важнѣйшія изслѣдованія относятся именно къ крестьянской арендѣ. А это обстоятельство обязываетъ и насъ сосредоточить наше вниманіе въ дальнѣйшемъ изложеніи исключительно на крестьянской арендѣ, какъ внѣнадѣльной, такъ и надѣльной.

## II. Размѣры аренды и составъ арендаго фонда.

Крестьянская аренда въ Россіи выросла на почвѣ разложенія дореформенаго полунатурального хозяйства. Общая экономическая конъюнктура измѣнилась послѣ реформы такъ быстро и такъ рѣзко, что крестьянство не имѣло ни времени, ни возможности приспособиться къ ней видоизмѣненіемъ организаціи и приемовъ производства, и поставлено было въ необходимость искать спасенія въ расширеніи площади землепользованія. Главнѣйшимъ способомъ такого расширенія и явилась аренда.

Какъ широко успѣла развиться аренда и, прежде всего, какъ велика та часть крестьянского населения, которая принимаетъ въ ней участіе? Объ этомъ приходится судить по подсчетамъ, относящимся лишь къ тѣмъ частямъ Европ. Россіи, которые были подвергнуты соотвѣтствующимъ земскимъ статистическимъ обслѣдованіямъ. По даннымъ, относящимся къ 103 такимъ уѣздамъ, проф. Н. А. Карышевъ опредѣлилъ количество арендующихъ дворовъ въ 42.<sup>5</sup>/<sub>0</sub><sup>1</sup>). По позднѣйшему исчислению проф. А. А. Мануилова, сдѣланному

<sup>1)</sup> Н. А. Карышевъ. Крестьянская внѣнадѣльная аренда. Д. 1892 стр. VII.

для 163 уѣздовъ, количество арендующихъ дворовъ составляетъ всего лишь 37%<sup>1</sup>).

Такимъ образомъ, основываясь на этихъ подсчетахъ, можно предполагать, что и во всей Европ. Россіи арендой пользуется менѣе половины всего крестьянскаго населенія.

Не имѣется прямыхъ данныхъ и для определенія размѣровъ арендной площади во всей Россіи.

Эта арендная площадь состоитъ изъ двухъ существенно различныхъ частей: надѣльной и внѣнадѣльной.

Размѣры надѣльной аренды, на основаніи имѣющихся данныхъ, представляются сравнительно очень незначительными. Такъ, въ частности, „Комиссія центра“, основываясь на данныхъ волостныхъ правленій, опредѣляетъ эту площадь для всѣхъ 50 губерній Европ. Россіи приблизительно въ  $1\frac{1}{2}$  миллиона десятинъ („Материалы“, ч. I, стр. 135). Впрочемъ, въ виду завѣдомой неполноты даннаго источника, дѣйствительные размѣры надѣльной арендной площади должны опредѣляться нѣсколько болѣе высокой цифрой.

Также мало поддается подесятинному учету и площадь важнѣйшей по своему значенію внѣнадѣльной аренды, охватывающей земли казенные, удѣльныя и частновладѣльческія. Въ точности известна лишь площадь казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей.

Казенные оброчные статьи составляются изъ земель т. н. „хозяйственного вѣдомства“ (4.065.200 д.) и лѣсного вѣдомства (448.200 д.), и въ общемъ образуютъ площадь въ  $4\frac{1}{2}$  миллиона десятинъ (4.513.400). Удѣльныя оброчные земли даютъ пло-

---

<sup>1)</sup> А. А. Мануиловъ. Аренда земли въ Россіи въ экономическомъ отношеніи („Очерки по крест. вопросу“, В. II, стр. 75).

щадь, не достигающую 2 миллионовъ десятинъ (1.888.300). Слѣдовательно, всѣ оброчныя статьи вмѣстѣ взятыя (и казенныя, и удѣльныя) образуютъ площадь около  $6\frac{1}{2}$  миллионовъ десятинъ (6.401.700) („Статист. свѣдѣнія по земельному вопросу въ Евр. Россіи“, отд. IV, стр. 44).

Вся остальная часть внѣнадѣльного арендаго фонда, образующаяся изъ частновладѣльческой земли, отдѣльному подесятинному учету не поддается.

Переходя къ попыткамъ опредѣленія площади внѣнадѣльной аренды въ полномъ ея составѣ, безъ подраздѣленія на составныя части, отмѣтимъ прежде всего, что болѣе точный ея подсчетъ возможенъ лишь по отношенію къ обслѣдованной части земскихъ губерній. Такъ, по подсчету проф. Мануилова, количество арендуемой земли въ 183 уѣздахъ достигаетъ 10 миллионовъ десятинъ, именно 10.163 тыс. дес. („Аренда земли“, стр. 74).

Опредѣленіе размѣровъ внѣнадѣльной аренды на всемъ пространствѣ 50 губерній возможно лишь путемъ приближенаго вычисленія, и то по отношенію не ко всѣмъ арендуемымъ угодьямъ. Въ имѣющихъся вычисленіяхъ принимаются въ расчетъ лишь основныя угодья (пахотныя и сѣнокосныя). Площадь же арендуемыхъ пастбищъ не поддается и приблизительному исчислению.

Комиссія центра, основываясь на различныхъ источникахъ, опредѣляетъ *минимальные* размѣры всей площади внѣнадѣльной аренды (безъ пастбищъ) въ  $19\frac{1}{2}$  миллионовъ десятинъ (19.570.300 д.)<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Въ виду отсутствія прямыхъ источниковъ для учета общаго количества внѣнадѣльной арендной площади и очевидной неполноты волостного материала, редакторы „Материаловъ“ Комиссіи центра прибѣгли къ вычисленію, опирающемся на всѣ имѣвшіеся въ распоряженіи источники (въ томъ числѣ земская основная статистика, данные волостныхъ правленій, сообщенія М-ства

Гг. Дядиченко и Чермакъ, слѣдуя нѣсколько иному пути приближенного исчислениія, приходятъ къ значительно большей площади, достигающей почти 24 милліоновъ десятинъ<sup>1)</sup>.

Въ виду очевидной шаткости всякихъ приближенныхъ вычисленій абсолютныхъ размѣровъ, особый интересъ пріобрѣтаютъ опредѣленія относительной величины внѣнадѣльной аренды. Такія опредѣленія несомнѣнно лучше отражаютъ дѣйствительные соотношенія даже и при неполнотѣ данныхъ, если только послѣднія являются достаточно надежными.

Проф. Н. А. Карышевъ опредѣлилъ для 126 уѣздовъ отношеніе внѣнадѣльной арендной площади ко всей площади крестьянского землевладѣнія (съ купчими землями) въ 19 процентовъ („Кр. внѣнад. аренда“, стр. VII). Комиссія центра исчислила отношеніе внѣнадѣльной арендной площади къ одной надѣльной въ среднемъ для 50 губерній въ 17.4 процента („Матеріалы“, ч. I, стр. 149). И, наконецъ, проф. Мануиловъ опредѣлилъ то же отношеніе для 183 уѣздовъ въ 20 процентовъ („Аренда земли“, стр. 75).

---

Земледѣлія и Главнаго Управлениія Удѣловъ и др.). По каждому уѣзду выбирались изъ всѣхъ имѣвшихся источниковъ максимальные количества арендной земли и изъ этихъ количествъ составлялись погубернскіе итоги. Но такъ какъ данные всѣхъ источниковъ относились преимущественно къ 80-мъ годамъ, а съ тѣхъ поръ аренда возросла, то составители „Матеріаловъ“ смотрѣть на полученные итоги, какъ на пониженные противъ современной дѣйствительности („Матеріалы“, ч. III, стр. 81).

<sup>1)</sup> Для земскихъ губерній гг. Дядиченко и Чермакъ получили площадь арендной земли, исходя изъ пораіонныхъ количественныхъ отношеній между арендуемой и надѣльной площадью, вычисленныхъ по имѣвшимся для каждого района земскимъ статистическимъ даннымъ. Къ полученной такимъ образомъ площади въ 20.977.000 дес. авторы присоединили 3.378.000 дес., арендуемыхъ по даннымъ Комиссіи центра во всѣхъ неземскихъ районахъ. (Политическая Энциклопедія, т. I, статья „Арендныя отношенія“, стр. 176).

Весьма близкія между собою цифры проф. Ка-  
рышева и проф. Мануилова, какъ основанныя на  
болѣе надежныхъ данныхъ, заслуживаютъ пред-  
почтенія. Наиболѣе же близкой къ дѣйствитель-  
ности представляется именно цифра проф. Мануи-  
лова, какъ основанная на большемъ количествѣ  
данныхъ.

Итакъ, мы можемъ принять, что площадь кре-  
стьянской внѣнадѣльной аренды достигаетъ одной  
пятой части всей надѣльной земли.

Но какія же пораіонныя колебанія скрываются  
за всѣми средними выводами объ относительномъ  
развитіи крестьянской внѣнадѣльной аренды?

Изученіе географическихъ колебаній относитель-  
ныхъ размѣровъ крестьянской внѣнадѣльной арен-  
ды привело проф. Ка-рышева къ установлению „мно-  
гоарендныхъ“ и „малоарендныхъ полосъ“ („Кр.  
внѣнад. аренды“, стр. 22). При установлении сво-  
ей географической схемы проф. Ка-рышевъ при-  
нялъ во вниманіе слѣдующіе 3 признака: 1) коли-  
чество арендующихъ дворовъ, 2) отношеніе внѣ-  
надѣльной арендной площади къ надѣльной землѣ  
и 3) среднее количество арендной земли на 1 дворъ.  
Согласно схемы проф. Ка-рышева, малоарендная  
полоса охватываетъ преимущественно центральныя  
губерніи съ продолженіемъ на сѣверо-западъ, до  
С.-Петербургской губерніи, и на югъ — до Таври-  
ческой. Многоарендная полоса опоясываетъ мало-  
арендную съ юго-востока, юга и съ юго-запада<sup>1)</sup>.

Но эта географическая схема основана на зем-  
скихъ статистическихъ данныхъ, количество ко-  
торыхъ было недостаточно для общероссійской  
характеристики. Поэтому представляется интерес-  
нымъ сопоставить эту схему съ другой, основан-

<sup>1)</sup> См. приложенную къ книгѣ проф. Ка-рышева картограм-  
му № 4.

ной на данныхъ, относящихся ко всей Европейской Россіи.

За неимѣніемъ другого болѣе подходящаго источника, воспользуемся съ этой цѣлью сводкой соотвѣтствующихъ погубернскихъ данныхъ, имѣющихся въ матеріалахъ Комиссіи центра („Матеріалы“, ч. I, стр. 148). Мы воспользуемся именно цифрами, рисующими отношеніе внѣнадѣльной арендной площади—къ надѣльной землѣ.

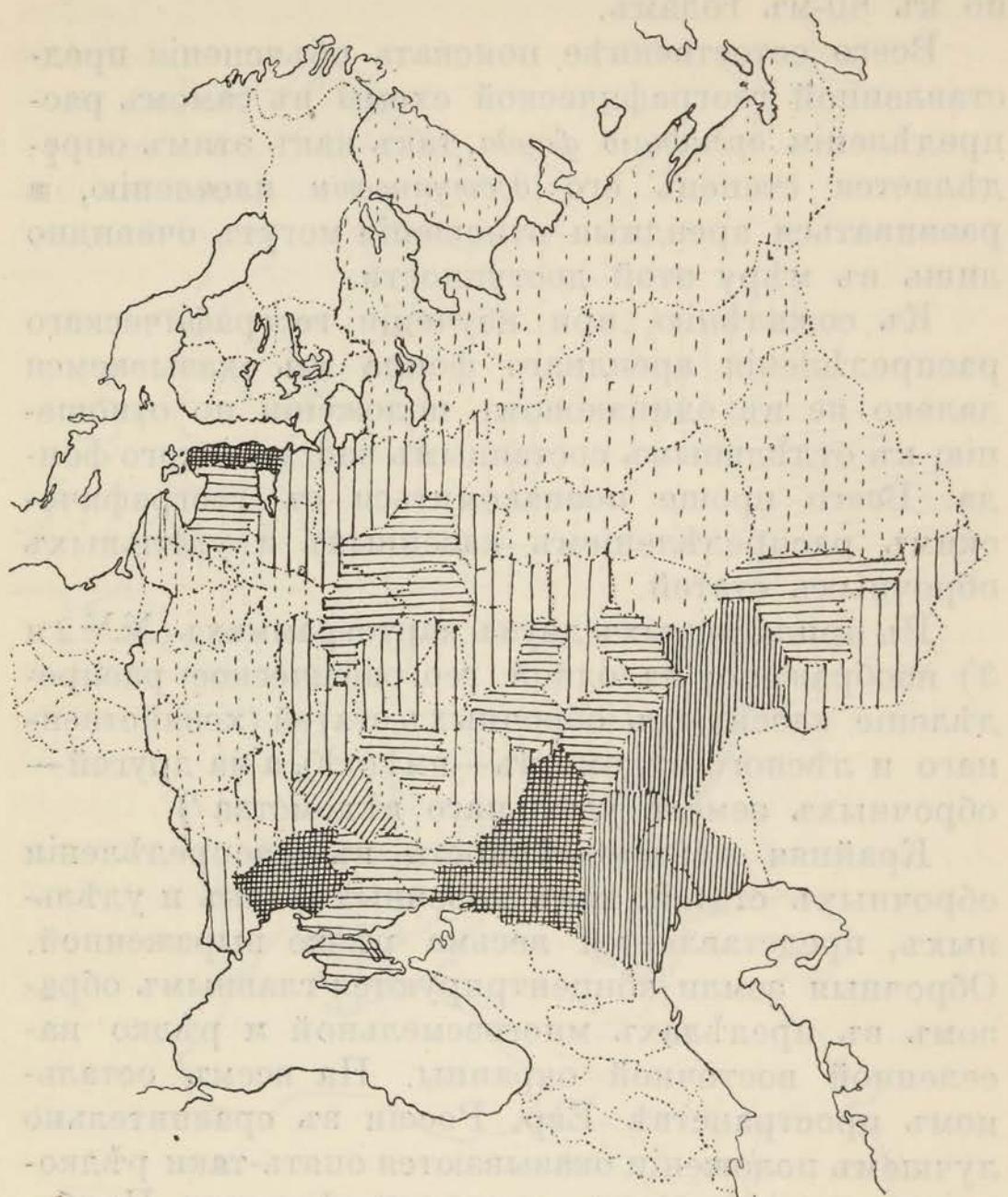
Составленная по указанному источнику карто-граммма (№ 1) изображаетъ погубернскія колебанія въ относительномъ развитіи внѣнадѣльной аренды. При первомъ же взглядѣ замѣтно отсутствіе прямой зависимости отъ крестьянского малоземелья. Наибольшее развитіе внѣнадѣльной аренды мы находимъ въ обширной полосѣ, охватывающей многоземельныя и рѣдко населенныя губерніи юго-востока и юга и имѣющей продолженіе на крайнемъ сѣверо-западѣ (въ прибалтійскихъ губерніяхъ<sup>1)</sup>). Слѣдующую ступень образуетъ обширный районъ, включающій въ свой составъ губерніи центральныя земледѣльческія и центральныя промышленныя. Наименьшее развитіе внѣнадѣльной аренды замѣчается въ полосѣ, охватывающей центральную группы губерній съ запада, сѣверо-запада, сѣвера и сѣверо-востока.

Полученная картина въ общемъ соотвѣтствуетъ географическому распределенію многоарендныхъ и малоарендныхъ полосъ проф. Карышева (см. выше). Степень этого соотвѣтствія должна быть признана тѣмъ болѣе достаточной, что въ указанномъ источнике Комиссіи центра въ значительной

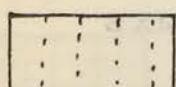
1) Рѣзко выдѣляющееся положеніе Эстляндской губерніи можетъ быть объяснено цѣлымъ рядомъ мѣстныхъ особенностей и, главнымъ образомъ, тѣмъ, что крестьяне этой губерніи почти исключительно бывшіе помѣщичьи, не получившіе при освобожденіи отъ крѣпостной зависимости надѣловъ.

Картограмма № 1-й.

Отношение внѣнадѣльной аренды къ надѣльной площи.



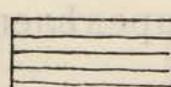
На 100 дес. надѣльной земли приходится внѣнадѣльной арендной площи:



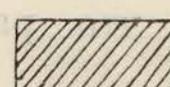
менѣе 10 д.



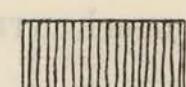
10—20.



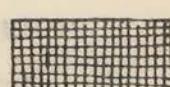
20—30.



30—40.



40—50.



свыше 50.

мѣрѣ использованы и данныя 1901 г., тогда какъ даныя проф. Карышева относятся преимущественно къ 80-мъ годамъ.

Всего естественнѣе поискать объясненія представленной географической схемы въ самомъ распределеніи аренднаго фонда, такъ какъ этимъ опредѣляется степень его доступности населенію, а развивающіяся арендныя отношенія могутъ очевидно лишь въ мѣру этой доступности.

Къ сожалѣнію, при изученіи географического распределенія аренднаго фонда мы оказываемся далеко не въ одинаковомъ положеніи по отношенію къ отдѣльнымъ составнымъ частямъ этого фонда. Всего проще познакомиться съ географическими распределеніемъ казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей.

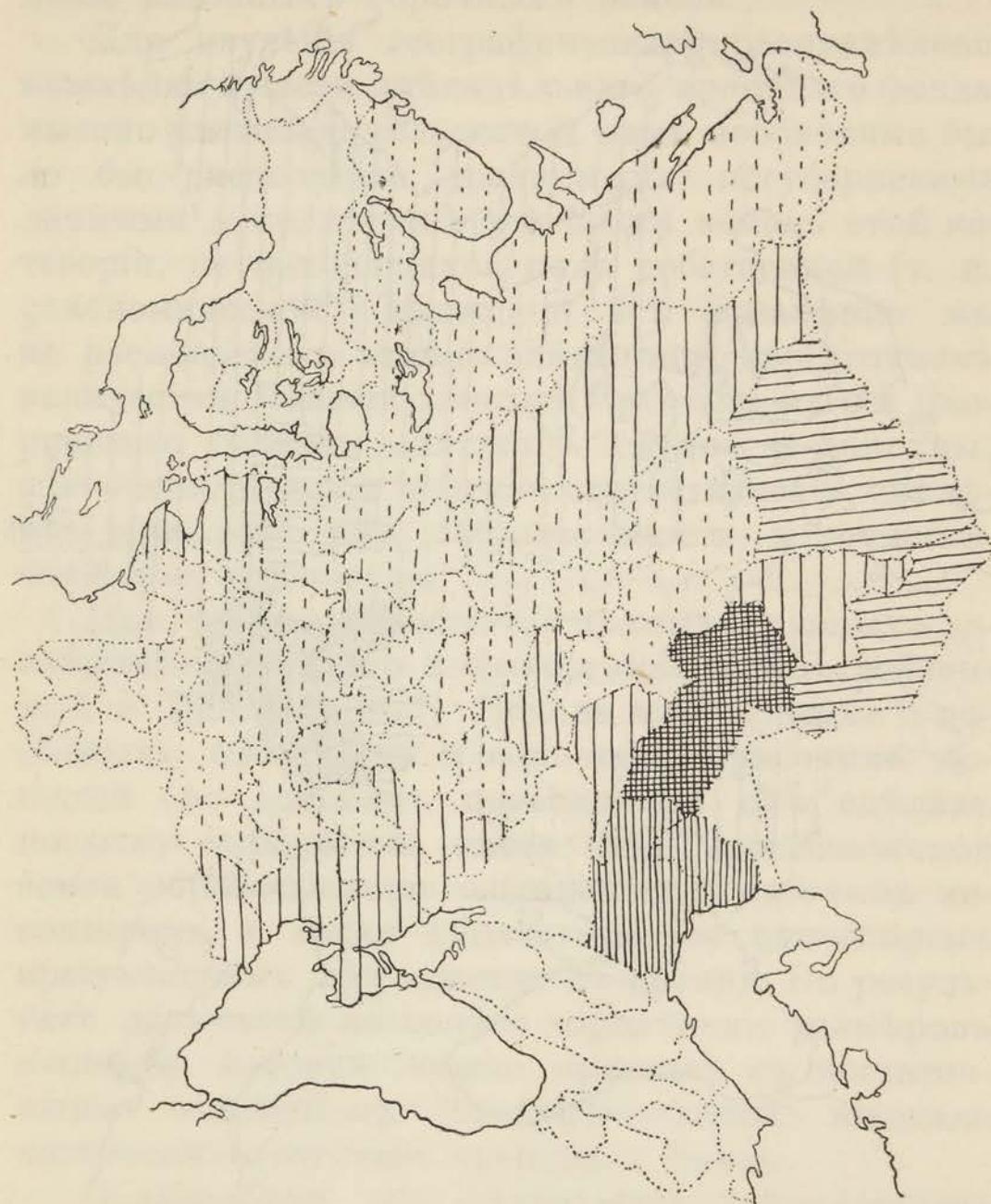
Въ прилагаемыхъ двухъ картограммахъ (№№ 2 и 3) изображено: на одной географическое распределеніе казенныхъ оброчныхъ статей (хозяйственнаго и лѣсного вѣдомствъ—вмѣстѣ), а на другой—оброчныхъ земель удѣльного вѣдомства<sup>1)</sup>.

Крайняя неравномѣрность въ распределеніи оброчныхъ статей, какъ казенныхъ, такъ и удѣльныхъ, представляется весьма рѣзко выраженной. Оброчные земли концентрируются главнымъ образомъ въ предѣлахъ многоземельной и рѣдко населенной восточной окраины. На всемъ остальномъ пространствѣ Евр. Россіи въ сравнительно лучшемъ положеніи оказываются опять-таки рѣдко населенные окраины—южная и сѣверная. Наиболѣе обдѣленными являются плотно населенные и малоземельные центральные районы. Нужно, впрочемъ, отмѣтить, что распределеніе удѣльныхъ

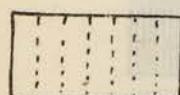
<sup>1)</sup> Для составленія обѣихъ картограммъ мы воспользовались данными за 1904 годъ („Статист. свѣдѣнія по земельн. вопросу въ Европ. Россіи“, Спб. 1906 г., отд. IV).

Картограмма № 2-й.

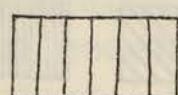
Распределение казенныхъ оброчныхъ земель.



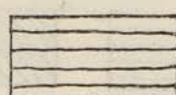
Изъ общаго количества казенныхъ оброчныхъ земель приходится:



менѣе 1%.



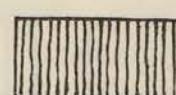
1—5%.



5—10%.



10—15%.



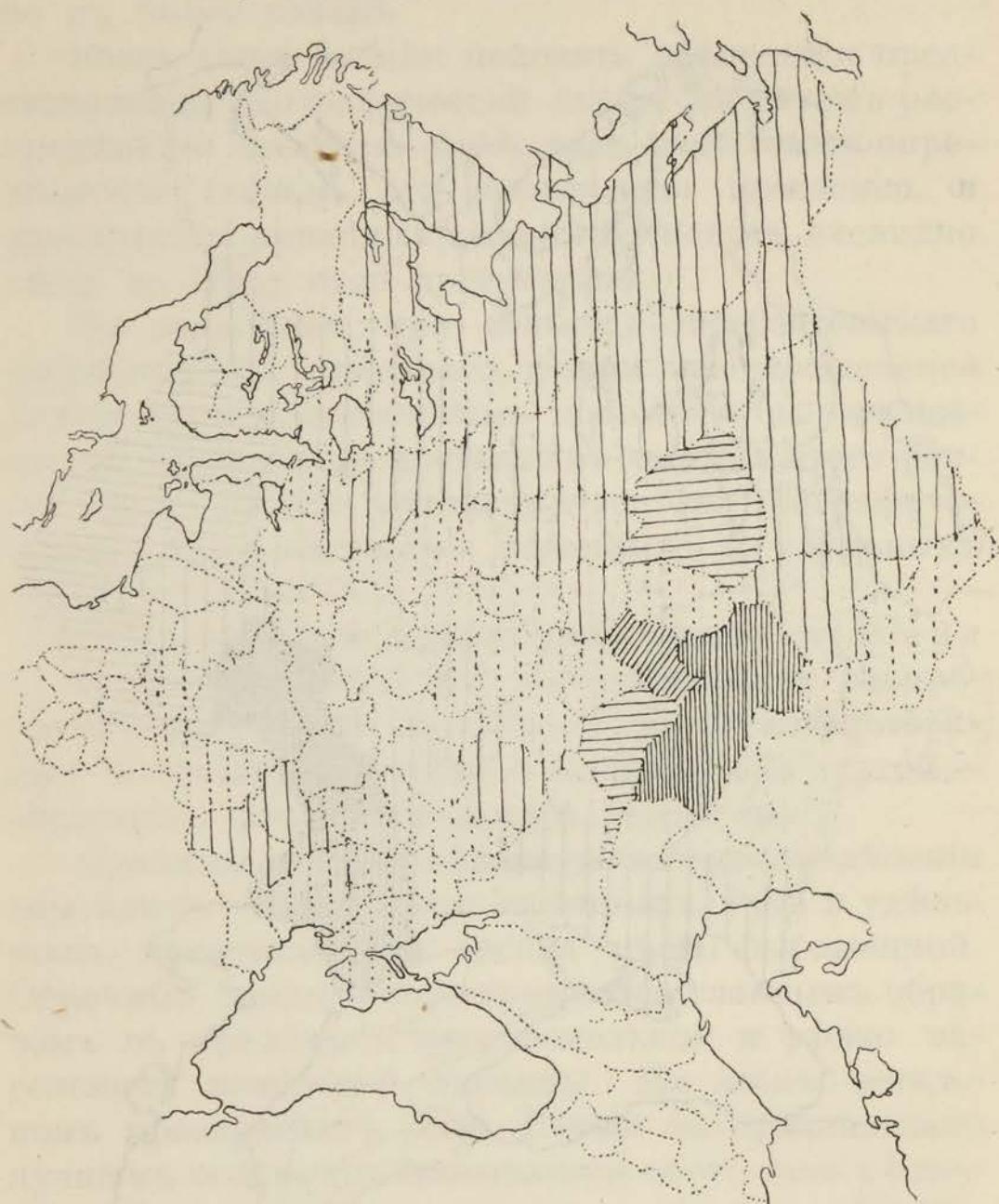
15—20%.



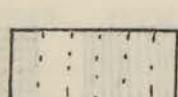
свыше 20%.

Картограмма № 3-й.

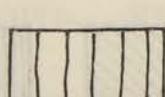
Распределение удельныхъ оброчныхъ земель.



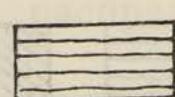
Изъ общаго количества удельныхъ оброчныхъ земель приходится:



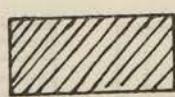
менѣе 1%.



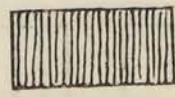
1—5%.



5—10%.



10—15%.



свыше 15%.

оброчныхъ статей представляется всетаки нѣ сколько болѣе благопріятнымъ, нежели распределеніе казенныхъ оброчныхъ земель.

Для изученія географическаго распределенія важнѣйшей части внѣнадѣльного аренднаго фонда, именно частновладѣльческой, намъ необходимо было бы располагать сравнимыми погубернскими данными о количествѣ удобныхъ земель этой категоріи, не находящихся подъ собственной (т. н. „экономической“) запашкой. Къ сожалѣнію, мы не располагаемъ такими данными въ достаточномъ количествѣ. Данныя отчетовъ Крестьянскаго и Дворянскаго банковъ слишкомъ скудны и неполны, а соответствующія земскія статистическія свѣдѣнія, при всей ихъ обстоятельности и точности, слишкомъ отрывочны.

При такомъ недостаткѣ прямыхъ данныхъ заслуживаетъ полнаго вниманія приемъ, употребленный г. Вихляевымъ<sup>1)</sup>). Исходя изъ данныхъ о посѣвныхъ площадяхъ и количествѣ рабочихъ лошадей (по конскимъ переписямъ), онъ сдѣлалъ попытку определить, какая часть владѣльческой земли обрабатывается собственнымъ рабочимъ инвентаремъ и какая обрабатывается инвентаремъ крестьянскимъ или сдается въ аренду. Въ результѣтѣ получается косвенное определеніе размѣровъ площади, которую можно признать съ достаточнымъ основаніемъ соответствующей площади частновладѣльческаго аренднаго фонда.

Оказывается, что наибольшее относительное развитіе частновладѣльческаго аренднаго фонда наблюдается на восточной окраинѣ; по мѣрѣ передвиженія на западъ относительные размѣры фонда послѣдовательно понижаются, достигая ми-

<sup>1)</sup> П. А. Вихляевъ. Очерки изъ русской с.-х. дѣйствительности, стр. 76.

нимума въ губерніяхъ Могилевской, Витебской, Ковенской, Курляндской и С.-Петербургской и затѣмъ вновь нѣсколько поднимаясь въ губерніяхъ Виленской, Минской и Эстляндской.

Такимъ образомъ, и въ географическомъ распределеніи частновладѣльческаго аренднаго фонда наблюдается весьма неблагопріятная для крестьянскаго населенія неравномѣрность, причемъ въ самомъ характерѣ распределенія замѣчается много общаго съ распределеніемъ фонда казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей. Внѣнадѣльный арендный фондъ въ полномъ его составѣ оказывается распределеннымъ въ всякомъ соотвѣтствія съ порайонными колебаніями земельной обеспеченности, концентрируясь въ наибольшемъ количествѣ въ районахъ сравнительно многоземельныхъ и рѣдконаселенныхъ.

Такое распределеніе внѣнадѣльного аренднаго фонда проливаетъ достаточный свѣтъ на разсмотрѣнныя выше главнѣйшія особенности географіи внѣнадѣльной аренды.

Но само собою понятно, что погубернское распределеніе внѣнадѣльного аренднаго фонда можетъ дать намъ лишь совершенно схематическое представлениe о степени дѣйствительной доступности этого фонда населенію. Ближайшимъ образомъ эта доступность опредѣляется разстояніемъ арендныхъ участковъ отъ надѣловъ.

Характеръ вліянія этихъ разстояній на ближайшее распределеніе аренднаго фонда между различными элементами арендующаго населенія можно иллюстрировать на примѣрѣ Херсонскаго уѣзда<sup>1)</sup>). Оказывается, что въ данномъ уѣздѣ бо-

1) В. Ф. Арнольдъ. „Общія черты агроном. техники и с.-х. экономики крестьянскихъ хозяйствъ Херсонскаго уѣзда“. X. 1902 г., стр. 7.

лѣе обеспеченныя группы крестьянъ пользуются болѣе близкими къ ихъ усадьbamъ участками казенной земли, нежели группы крестьянъ болѣе бѣдныхъ, тогда какъ для частной аренды получаются отношенія обратныя. Объясняется это тѣмъ, что болѣе бѣдные крестьяне преодолѣваютъ трудности арендованія наиболѣе удаленныхъ казенныхъ участковъ, благодаря болѣе низкой платѣ. Къ тому же и сдается казенная земля въ Херсонскомъ уѣздѣ болѣшею частью цѣлымъ обществамъ. Снимать же гораздо болѣе дорогую частновладѣльческую землю бѣдные могутъ лишь при близости разстоянія, тогда какъ крестьяне зажиточные, снимая болѣе крупные участки, могутъ и не стѣсняться разстояніемъ.

До сихъ поръ мы рассматривали размѣры и составъ аренднаго фонда, не входя въ оцѣнку степени устойчивости или постоянства отдѣльныхъ составныхъ частей этого фонда. Между тѣмъ, эта устойчивость оказывается весьма разнообразной.

Изъ всѣхъ составныхъ частей аренднаго фонда, какъ внѣнадѣльного, такъ и надѣльного, наибольшей устойчивостью отличается фондъ казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей, общая площадь коихъ остается изъ года въ годъ почти неизмѣнной<sup>1)</sup>. Только этой устойчивостью и можно объяснить, что казенный арендный фондъ служить иногда постояннымъ коррективомъ при распределеніи надѣльной земли. Такъ, напримѣръ, въ томъ же Херсонскомъ уѣздѣ практикуется порядокъ, согласно которому снимаемая цѣлыми обществами казенная земля поступаетъ въ пользованіе дворовъ, не имѣющихъ надѣла<sup>2)</sup>.

1) Недавніе законодательные акты, клонящіеся къ мобилизаціи извѣстной части фонда оброчныхъ земель, не имѣютъ прямого отношенія къ устойчивости этого фонда, какъ аренднаго.

2) Арнольдъ, питир. соч., стр. 5.

Въ составѣ частновладѣльческаго аренднаго фонда наибольшимъ постоянствомъ отличаются сдаваемые въ аренду „отрѣзки“, безъ которыхъ крестьяне обойтись болѣшею частью не могутъ. На почвѣ такой экономически принудительной аренды „отрѣзковъ“ возникаютъ своеобразныя отношенія, характеристику коихъ находимъ въ различныхъ земскихъ статистическихъ сборникахъ (напр. „Мат. для опѣнки земель Сарат. губ.“, вып. II, стр. 75).

За исключеніемъ же этой небольшой своей части, частновладѣльческій арендный фондъ отличается большой неустойчивостью. Размѣры его колеблются изъ года въ годъ подъ вліяніемъ факторовъ, какъ постоянныхъ, такъ и перемѣнныхъ. Такъ, прежде всего, относительные размѣры сдаваемой въ аренду площади въ значительной степени опредѣляются размѣрами имѣній<sup>1)</sup>. Напри-мѣръ, въ Новоржевскомъ уѣздѣ, Псковской губерніи, въ 5 наличныхъ группахъ частныхъ владѣній процентъ сдаваемой въ аренду пахотной пло-щади колеблется отъ 7.<sub>6</sub> до 59.<sub>6</sub> (Псковск. губ., т. II, Новоржевск. у., в. III, стр. XII). Само собою разумѣется, что по мѣрѣ неизбѣжныхъ въ про-цессѣ мобилизаціи измѣненій въ количественномъ соотношеніи различныхъ категорій частныхъ вла-дѣній, долженъ изъ года въ годъ колебаться и средній процентъ сдаваемой въ аренду частно-владѣльческой земли.

Затѣмъ, подъ вліяніемъ колебаній цѣнъ на хлѣбъ и урожаевъ, изъ года въ годъ колеблются и размѣры собственной частновладѣльческой за-пашки, а слѣдовательно и размѣры сдаваемой въ

1) Ср. во введеніи ссылку на румынскую статистику. И въ данномъ случаѣ имѣется въ виду прямое соотношеніе между размѣрами имѣній и развитіемъ сдачи ихъ въ аренду.

аренду земли. Такъ, напр., по Саратовской губерніи находимъ указаніе, что, подъ вліяніемъ возникшихъ послѣ урожая 1899 г. благопріятныхъ условій, многія экономіи нашли болѣе выгоднымъ для себя расширить собственную запашку, несмотря на большой спросъ на землю и высокія арендныя цѣны („Сборн. свѣд. по Сарат. губ.“ за 1900 г., в. II, стр. 40).

Чрезвычайной неустойчивостью отличается и фондъ надѣльной аренды. Эта неустойчивость обусловливается, прежде всего, очень пестрымъ составомъ сдатчиковъ надѣльной земли. Въ составъ сдатчиковъ входятъ, впервыхъ, мало состоятельные дворы, сдающіе обыкновенно свои надѣлы цѣликомъ; вовторыхъ, крестьянскіе дворы, сдающіе обыкновенно лишь часть своего надѣла, вслѣдствіе временного недостатка въ инвентарѣ или въ рабочихъ силахъ; и, наконецъ, даже дворы съ высокимъ земельнымъ обезпеченіемъ въ тѣхъ, напримѣръ, случаяхъ, когда представляется болѣе выгоднымъ перенести хозяйство на сравнительно удаленный купленный участокъ<sup>1)</sup>.

Разнообразіе мотивовъ сдачи естественно обусловливаетъ и непостоянство размѣровъ сдаваемой земли.

Надѣлы „упавшихъ“ малосостоятельныхъ хозяевъ сдаются въ аренду обыкновенно зажиточнымъ односельчанамъ. Малозажиточные съемщики устраняются отъ конкуренціи потому, что сдатчики нуждаются въ полученіи всей или части аренд-

<sup>1)</sup> Интересное указаніе именно на такой случай находимъ по Псковской губерніи, гдѣ, какъ оказывается, имѣется цѣлая категорія мелкихъ собственниковъ изъ крестьянъ, со среднимъ размѣромъ землевладѣнія около 30 дес. на дворъ, которые обыкновенно устраиваются на купленной землѣ, а свои надѣлы сдаютъ въ аренду (см. относящееся ко всей Псковской губ. введеніе къ цитированному уже в. VII по Новоржевск. у., стр. IX и слѣд.).

ной платы впередъ. („Мат. къ оцѣнкѣ земель Пермской губ.“, вып. 4, стр. 192) <sup>1)</sup>.

Тѣмъ не менѣе надѣльная аренда не ведеть къ сколько-нибудь существенному перераспределенію надѣльной земли, въ смыслѣ скрытаго процесса концентраціи ея въ рукахъ зажиточныхъ домохозяевъ. На это указываетъ, впервыхъ, самая незначительность всего надѣльного аренднаго фонда, а, ввторыхъ, ничтожные относительные размѣры той доли этого фонда, которая составляетъся изъ душевыхъ надѣловъ, сдаваемыхъ долго-срочно и цѣликомъ. Такъ, напримѣръ, по Воронежской губерніи эта доля составляетъ всего лишь 1% всего аренднаго фонда и лишь долю процента всей надѣльной площади (Вихляевъ „Очерки“, стр. 60). Господствующей формой сдачи и по отношенію къ надѣльнымъ землямъ является мелкая подесятинная сдача на 1 посѣвъ, каковая форма процессу концентраціи отнюдь не благопріятствуетъ.

Итакъ, всѣ установленныя нами невыгодныя особенности въ характерѣ распределенія аренднаго фонда сочетаются, какъ мы видѣли, съ ясно выраженной неустойчивостью главныхъ составныхъ частей этого фонда.

Познакомившись, въ существенныхъ чертахъ, съ вопросами, касающимися размѣровъ аренды и составныхъ частей аренднаго фонда, мы можемъ перейти къ изученію состава арендующихъ земли крестьянъ.

---

1) Иногда надѣлы упавшихъ домохозяевъ служатъ предметомъ спекуляціи барышниковъ. Во время сбора податей такие надѣлы за безцѣнокъ снимаются за ничтожную плату, а затѣмъ пересдаются втридорога. („Сб. стат. свѣд. по Сарат. губ.“, т. X, стр. 311).

### III. Составъ арендующаго землю населенія. Типы крестьянской аренды.

Извѣстно, что крестьяне арендуютъ землю и единолично, и соединясь въ товарищества, и цѣлыми обществами. По исчисленіямъ комиссіи центра, арендный фондъ распредѣляется между этими тремя видами аренды почти поровну: единоличная 32%, товарищеская 34,5% и общественная 33,5% („Матеріалы“, ч. III, стр. 177). Но относительная распространенность единоличной аренды должна быть въ дѣйствительности гораздо выше, потому что именно этотъ видъ аренды особенно часто ускользаетъ отъ регистраціи волостныхъ правленій (см. выше главу II).

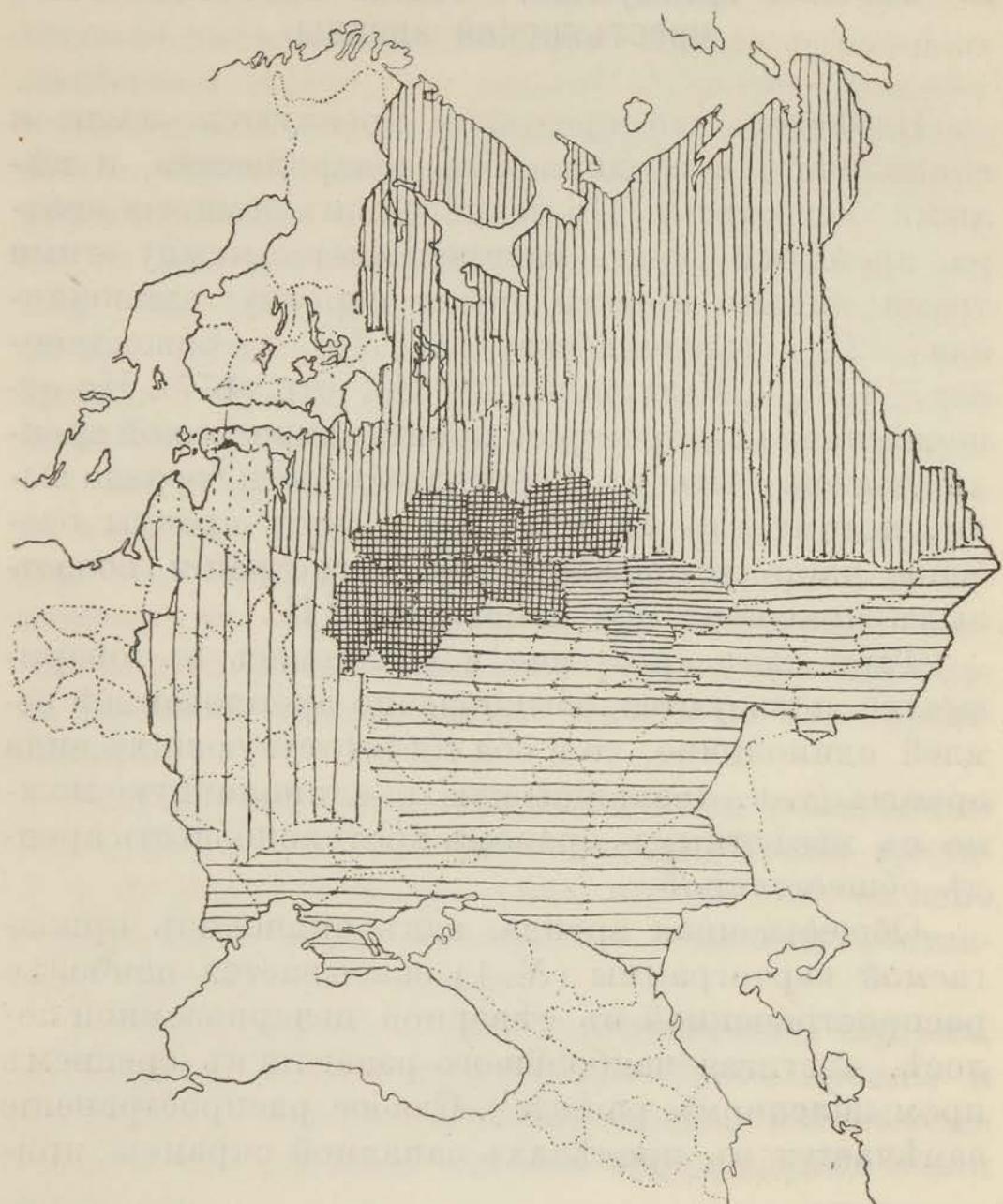
Такъ какъ крестьяне и соединяясь въ товарищества пользуются обыкновенно арендованной землей единолично, то и оба соответствующихъ вида аренды (т.-е. товарищескую и единоличную) можно съ извѣстнымъ правомъ противополагать арендѣ общественной.

Общественная аренда, какъ видно изъ прилагаемой картограммы (№ 4) оказывается наиболѣе распространенной въ сѣверной нечерноземной полосѣ, достигая наибольшего развитія въ среднемъ промышленномъ раіонѣ<sup>1)</sup>. Слабое распространеніе замѣчается въ предѣлахъ западной окраины, при-

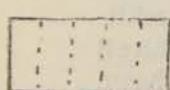
1) Картограмма составлена на основаніи соответствующей таблицы въ „Матеріалахъ“ комиссіи центра (ч. III, стр. 177). За единицу принятъ не губернія, а раіонъ—по группировкѣ комиссіи. Вслѣдствіе указанного дефекта въ цифрахъ, относящихся къ единоличной арендѣ, не могутъ считаться соответствующими дѣйствительности и проценты общественной аренды. Но для цѣлей грубаго пораіоннаго сопоставленія такое несоответствіе не имѣетъ особенного значенія, тѣмъ болѣе, что ошибки сдѣланы въ одну сторону.

Картограмма № 4-й.

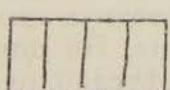
Распространение общественной аренды.



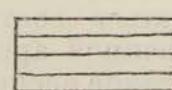
На 100 дес. ареидной площади приходится дес. земли, арендуемой с. обществами:



меньше 10.



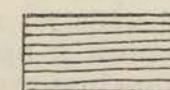
10—25.



25—40.



40—55.



55—70.



свыше 70.

чемъ минимумъ упадаетъ на прибалтійскія губерніи. Такое географическое распределеніе общественной аренды, какъ и слѣдовало ожидать, въ общемъ вполнѣ соотвѣтствуетъ географическому распределенію общиннаго и подворнаго землевладѣнія.

Въ предѣлахъ нечерноземной полосы участіе обществъ въ ряду другихъ съемщиковъ тѣмъ виднѣе, чѣмъ сильнѣе нужда въ кормовыхъ угодьяхъ. Такъ, напримѣръ, въ Московской губерніи, гдѣ общины арендуютъ въ среднемъ 66.<sub>7</sub> % всей внѣнадѣльной арендной площади, въ составѣ арендаемой ими земли 95.<sub>6</sub> % занято различными кормовыми угодьями („Моск. губ. по мѣстн. обслѣдованію 1898—1900 г.г.“ т. IV, стр. 54 и 55).

Въ черноземной полосѣ мы видимъ уже иныя условія общественной аренды. Здѣсь, повидимому, общины побѣждаютъ лишь при возрастающемъ спросѣ на землю. Такъ, напримѣръ, въ Саратовской губерніи, „показателемъ напряженности спроса служить большая распространенность аренды обществами, такъ какъ при другихъ, болѣе выгодныхъ (для съемщиковъ) условіяхъ долгосрочнаго найма выступаютъ уже товарищества или частные лица“ („Матеріалы для оц. земель Сарат. г.“, в. II, стр. 73).

Спрашивается теперь, какого рода крестьяне прибѣгаютъ къ арендѣ и съ какою именно цѣлью?

Довольно цѣнныи матеріалъ для отвѣта на этотъ вопросъ мы получимъ, если обратимся къ разсмотрѣнію среднихъ размѣровъ арендемыхъ участковъ.

Проф. Карышевъ нашелъ, что изъ 125 уѣздовъ въ 78 (62.<sub>4</sub> %) изъ внѣнадѣльного аренднаго фонда приходится въ среднемъ на 1 наличный дворъ ме-

нѣе 2 десятинъ; изъ остальныхъ 47 уѣздовъ—въ 28 отъ 2 до 4 дес., и въ 19 уѣздахъ—болѣе 4 десятинъ, въ томъ числѣ лишь въ четырехъ болѣе 10 десятинъ („Кр. виѣнад. аренды“, стр. 21). По видимому, отсюда слѣдуетъ, что безусловно преобладающей является именно мелкая аренда.

Правда, позднѣйшія данныя комиссії центра, относящіяся къ 50 губерніямъ, даютъ намъ уже иную картину. Согласно этимъ даннымъ количество земли, приходящееся на одинъ случай аренды, составляетъ въ среднемъ: при общественной арендѣ — 225 д., при товарищеской — 165 д. и единоличной—20 дес. („Материалы“, ч. I, стр. 134, рубрика 12).

Но для правильной оцѣнки этихъ среднихъ величинъ необходимо вспомнить, что наиболѣе распространенные случаи мелкой подесятинной съемки и ускользаютъ всего чаще отъ регистраціи волостныхъ правленій. Поэтому, приведенный средний размѣръ арендаго участка при единоличной арендѣ не можетъ дать и приблизительно вѣрнаго представлениа о среднемъ типѣ арендной сдѣлки данной категоріи.

Однако, указанный дефектъ не можетъ помѣшать воспользоваться даннымъ источникомъ для ознакомленія со средними размѣрами земельныхъ участковъ не только при арендѣ общественной и товарищеской, но и болѣе крупной единоличной. Въ частности, для географического установлениа очаговъ наиболѣе крупной крестьянской аренды, особый интересъ представляютъ данныя, относящіяся къ съемкѣ, какъ товарищеской, такъ и единоличной. Дѣло въ томъ, что крупные арендаторы изъ крестьянъ снимаютъ землю не только единолично, но весьма охотно соединяются для этой цѣли и въ товарищества.

На двухъ прилагаемыхъ картограммахъ (№№ 5 и 6) и представлены географическія колебанія среднихъ размѣровъ арендныхъ участковъ при единоличной (подворной) и товарищеской съемкѣ<sup>1)</sup>.

Обѣ картограммы даютъ картину вполнѣ аналогичную и прекрасно одна другую дополняютъ. Дѣло въ томъ, что въ нѣкоторыхъ губерніяхъ крупная крестьянская аренда встрѣчается чаще всего въ формѣ товарищеской съемки, а въ другихъ—въ формѣ единоличной. Если рассматривать обѣ картограммы параллельно, то географическая правильность выступаетъ собенно рельефно. Она заключается въ томъ, что губерніи съ наибольшимъ распространеніемъ крупной крестьянской аренды образуютъ сплошной районъ, охватывающій центральныя губерніи съ востока, юго-востока, юга и юго-запада, съ продолженіемъ на сѣверо-западѣ. Такимъ образомъ, и въ данномъ случаѣ мы получили районъ съ преобладаніемъ рѣдконаселенныхъ и многоземельныхъ окраинныхъ губерній.

Едва ли нужно пояснить, что аренда крупными участками еще далеко не синонимъ аренды капиталистической. Но тѣмъ не менѣе несомнѣнно, что искать сколько-нибудь значительного распространенія послѣдней слѣдуетъ именно въ предѣлахъ установленнаго района.

Какія же подворныя отношенія скрываются за тѣми средними величинами, съ которыми мы до сихъ поръ оперировали? Иначе говоря, на какія группы расчленяется участвующее въ арендованіи земли крестьянство?

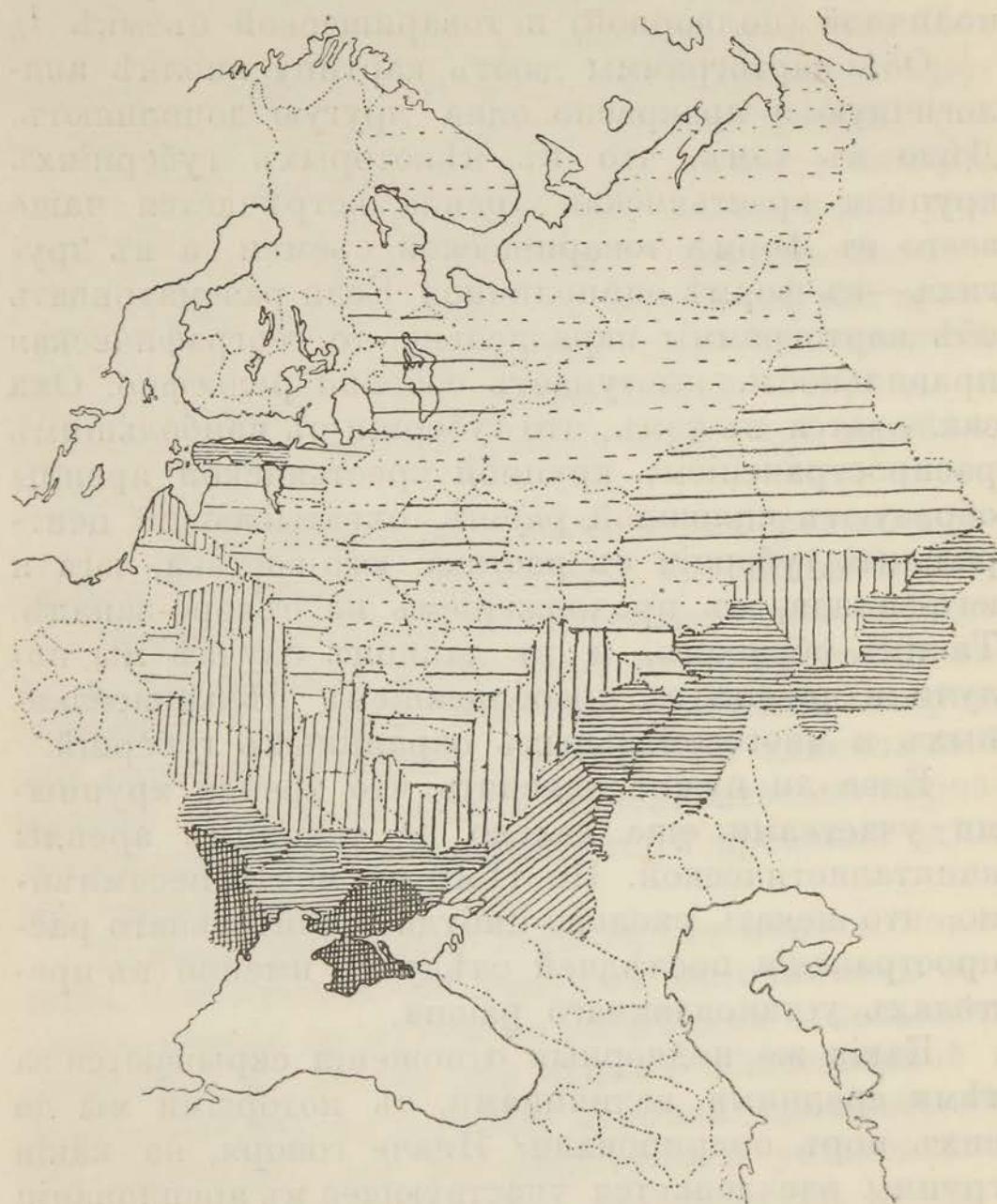
Отвѣтить на этотъ вопросъ можно лишь при помощи земскаго статистического материала.

---

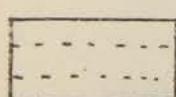
<sup>1)</sup> Мы воспользовались для составленія этихъ картограммъ цифровыми данными, относящимися къ денежной арендѣ („Материалы“, ч. I, стр. 114).

Картограмма № 5-й.

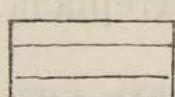
Средняя площадь арендуемаго участка при денежной арендѣ  
товариществами.



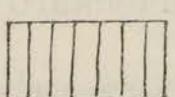
Средній размѣръ арендуемаго участка въ десятинахъ:



менѣе 50 д.



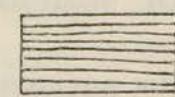
50—100.



100—200.



200—300.



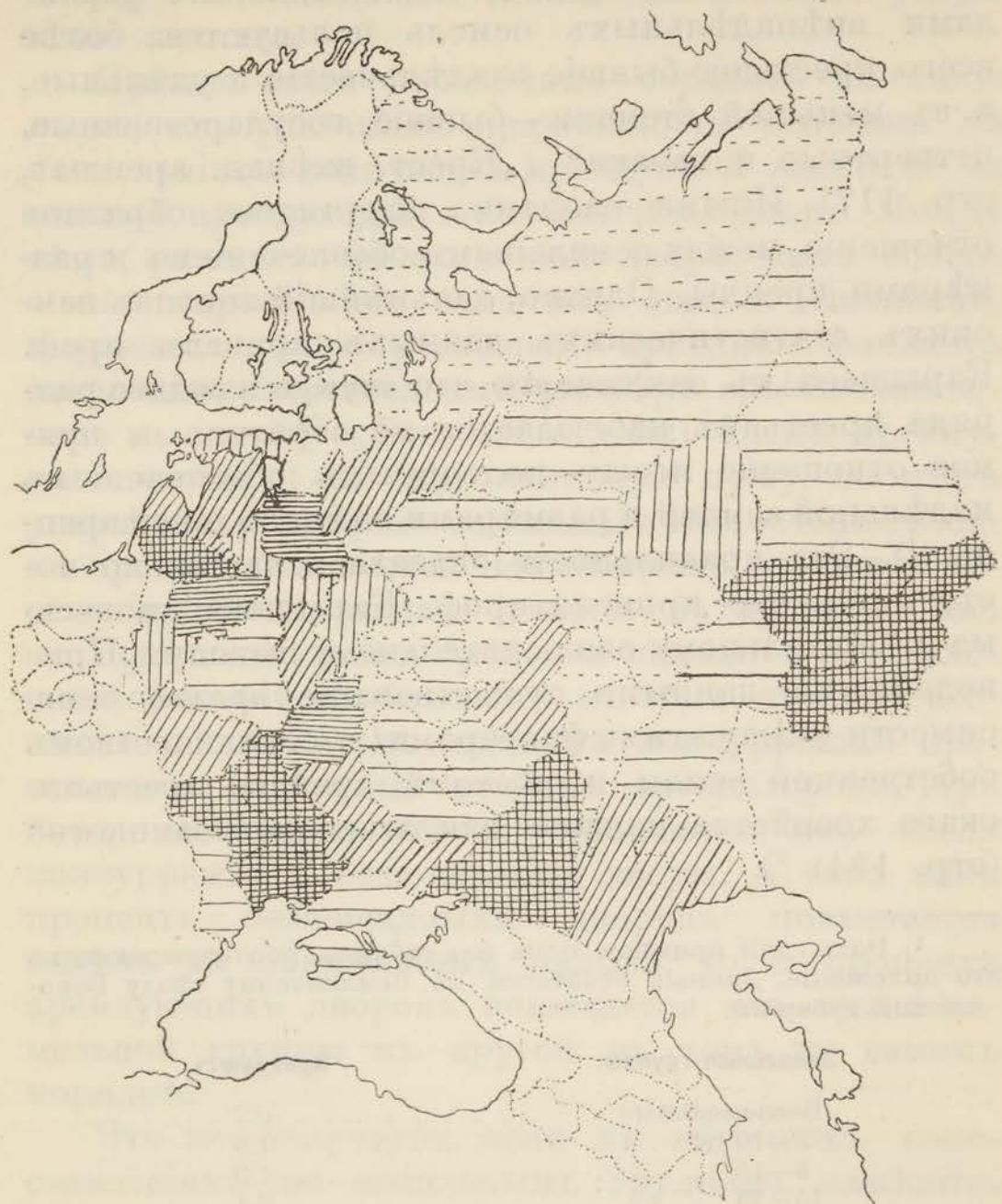
300—400.



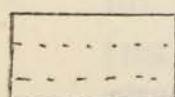
свыше 400.

Картограмма № 6-й.

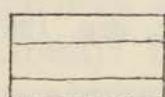
Средняя площадь арендуемаго участка при денежной арендѣ  
отдѣльными домохозяевами.



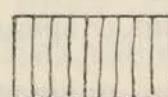
Средній размѣръ арендуемаго участка въ десятинахъ:



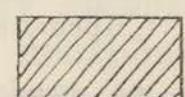
менѣе 10 д.



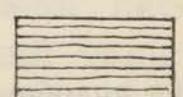
10—20.



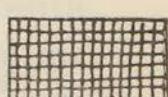
20—30.



30—40.



40—50.



свыше 50.

Проф. Карышевъ, группируя этотъ материалъ по крупнымъ исторически сложившимся категоріямъ, пришелъ сперва къ заключенію, что „арендами внѣнадѣльныхъ земель пользуются болѣе всего крестьяне бывшіе владѣльческие и удѣльные, а въ меньшей степени—бывшіе государственные, четвертные и казаки“ („Крест. внѣнад. аренды“, стр. 117). Иными словами, получилось обратное отношение между земельнымъ обезпеченіемъ и размѣрами аренды. Однако, дальнѣйшій анализъ земскихъ статистическихъ данныхъ привелъ проф. Карышева къ заключенію, что *внутри* каждого разряда крестьянъ наблюдается не обратное, а прямое отношение между подворнымъ обезпеченіемъ надѣльной землей и размѣрами внѣнадѣльной аренды<sup>1)</sup>. Эта правильность оказалась настолько постоянной, что привела проф. Карышева къ весьма рѣшительному заключительному выводу: „Приведенными данными существование *прямой* зависимости между этими факторами (т.-е. количествомъ собственной земли и ростомъ аренды) крестьянского хозяйства должно считаться доказаннымъ“ (стр. 134)<sup>2)</sup>.

<sup>1)</sup> Вотъ, для примѣра, одна изъ таблицъ, подтверждающихъ это положеніе. Данныя относятся къ Землянскому уѣзду Воронежской губерніи.

Земельные группы.	Арендуютъ.
Безземельные . . . . .	0.7
5—10 дес. . . . .	1.6
5—15 „ . . . . .	1.9
15—25 „ . . . . .	3.1
Свыше 25 „ . . . . .	5.1
Итого . . . . .	
	1.9

(„Крест. внѣнад. аренды“, стр. 126).

<sup>2)</sup> Къ подобнымъ же выводамъ пришли позднѣе и другие исследователи. См., напр., у г. Арнольда „Общія черты агр. технологии“, стр. 6.

Для надлежащаго истолкованія этой, повидимому, совершенно твердо установленной правильности,— понадобилось однако дальнѣйшее углубленіе анализа.

Прежде всего необходимо обратить вниманіе на то, что указанная правильность основана на исчисленіяхъ количества арендуемой земли не на каждый арендующій, а на наличный дворъ. Между тѣмъ, расчетъ на наличный дворъ, какъ совершенно справедливо замѣтилъ еще г. Вихляевъ, выражаетъ только „отношеніе аренднаго фонда къ населенію, относительный размѣръ *предложенія* земель къ сдачѣ“ („Очерки“ стр. 52). Ростъ арендуемой площади на одну наличную душу, по мѣрѣ увеличенія размѣровъ земельного обеспеченія, весьма просто объясняется повышеніемъ процента населенія, принимающаго участіе въ арендѣ. Само же повышеніе этого процента находитъ себѣ удовлетворительное объясненіе въ томъ, что при возникающей между съемщиками конкуренціи происходитъ извѣстный подборъ арендаторовъ, при которомъ прежде всего устраняются изъ числа конкурентовъ безлошадные дворы. А такъ какъ процентъ безлошадныхъ дворовъ повышается вслѣдъ за понижениемъ надѣла, то и процентъ арендующихъ дворовъ понижается отъ одной земельной группы къ другой въ томъ же самомъ порядкѣ.

Что же получится, если въ обычныхъ сопоставленіяхъ по земельнымъ группамъ замѣнить цифры арендуемой площади на наличный дворъ или наличную душу—соответственными цифрами по расчету на одну душу *арендующаго* населенія (на Ѣдока)? Г. Вихляевъ, построившій такие ряды на основаніи статистическихъ данныхъ по Воронежской губерніи („Очерки“, стр. 50 и 51), полу-

чили весьма интересные результаты<sup>1)</sup>). Оказалось именно, что при определении арендуемой площади на 1 Ѣдока въ составѣ арендующихъ семей, величины, соответствующія различнымъ надѣльнымъ группамъ, въ значительной степени выравниваются. Это значитъ, что и многоземельные дворы *въ общемъ* арендуютъ землю въ мѣру продовольственныхъ потребностей. Этотъ выводъ находитъ себѣ подтвержденіе въ томъ, что въ большинствѣ случаевъ на одного Ѣдока получалось менѣе 1 десятины. Отклоненіе въ сторону предпринимательской аренды было констатировано лишь для наиболѣе многоземельныхъ группъ государственныхъ крестьянъ Богучарского и собственниковъ Бобровскаго и Новохоперскаго уѣздовъ.

Подтвержденіе этихъ выводовъ мы находимъ и въ новѣйшей земской статистической литературѣ. Такъ, напримѣръ, въ материалахъ по Пермскому Зауралью мы находимъ весьма интересныя прямые данныя о размѣрахъ арендованной пашни по расчету на одного Ѣдока въ арендующихъ хозяйствахъ. Соответствующія величины для различныхъ посѣвныхъ группъ во всѣхъ уѣздахъ Пермскаго Зауралья опредѣляются *долями десятины* („Материалы по оц. земель П. губ.“, вып. 4, стр. 189—190).

---

1) За отсутствіемъ прямыхъ свѣдѣній о количествѣ арендующаго населенія г. Вихляевъ прибегнулъ къ вычисленію, воспользовавшись данными о числѣ арендующихъ дворовъ. Онъ сдѣлалъ допущеніе ( вполнѣ приемлемое), что процентное отношеніе арендующихъ дворовъ къ наличному числу всѣхъ дворовъ выражаетъ собой отношеніе и арендующаго населенія къ наличному, и заѣмъ, путемъ простого ариѳметического расчета опредѣлилъ приблизительный размѣръ аренднаго участка на Ѣдока. Определенный такимъ способомъ размѣръ аренднаго участка будетъ настолько больше дѣйствительнаго, насколько арендующая семья крупнѣе средней наличной. И нужно замѣтить, что судя по имеющимся даннымъ, средняя арендующая семья дѣйствительно нѣсколько крупнѣе средней наличной.

Конечно, подобными данными значение предпринимательской аренды въ многоземельныхъ и многосѣвныхъ группахъ не аннулируется, а лишь ограничивается по сравненію съ преобладающей продовольственной арендой.

Для дальнѣйшаго освѣщенія истиннаго значенія полученнаго проф. Карышевымъ вывода весьма крупное значеніе имѣютъ указанія, сдѣланныя проф. Н. А. Каблуковымъ. На основаніи анализа данныхъ по Хвалынскому уѣзду Саратовской губерніи, проф. Каблуковъ пришелъ къ заключенію, что при одинаковомъ числѣ работниковъ и скота, параллельно съ ростомъ надѣла до 2.<sub>3</sub> д., 2.<sub>3</sub>—5 д., 5—10 д. и больше 10 д., аренда измѣняется на каждые 10 хозяйствъ такъ: + 15.<sub>4</sub>, + 1.<sub>7</sub>, — 6.<sub>8</sub>, — 11.<sub>1</sub><sup>1)</sup>. Это значитъ, что съ ростомъ надѣла не только уменьшается количество арендаемой земли, но даже увеличивается затѣмъ сдача надѣльной земли.

Но если крестьянскіе дворы, при одинаковомъ снабженіи рабочей силой и рабочимъ скотомъ, арендуютъ тѣмъ больше, чѣмъ меньше земли имѣютъ сами, то отсюда слѣдуетъ, что арендный участокъ дополняетъ надѣль и служить для приложения неиспользованной рабочей силы. А если это такъ, то мы въ правѣ ожидать, что, по мѣрѣ увеличенія запаса рабочей силы и рабочаго скота— должна увеличиваться и внѣнадѣльная аренда. И дѣйствительно, статистическій анализъ показалъ, что такое соотношеніе существуетъ повсемѣстно. Вотъ, для примѣра, довольно наглядная таблица по Елецкому уѣзду Орловской губерніи (Карышевъ. „Крест. внѣнад. аренды“, стр. 145).

---

1) Н. А. Каблуковъ. „Объ условіяхъ развитія крестьянского хозяйства“ М. 1908 г., стр. 253.

а) Группы по рабочему скоту.	Арендуютъ земли (дес.).	Арендующихъ дворовъ.
Безлошадные . . . . .	0.05	7.5
Съ 1 лошадью . . . . .	0.40	41.4
” 2—3 лошадьми . . . . .	1.30	71.7
Болѣе 3 лошадей . . . . .	7.70	85.9
Средн. . . . .	0.90	43.0
<hr/>		
б) Группы по мужск. раб. силѣ.		
Безъ работниковъ . . . . .	0.3	14.7
Съ 1 раб. . . . .	0.6	37.9
” 2 ” . . . . .	1.1	51.9
” 3 ” и болѣе . . . . .	2.3	63.2
Средн. . . . .	0.9	43.0

Мы видимъ, что съ увеличеніемъ дѣйствія каждого изъ двухъ факторовъ (снабженія рабочей силой и рабочимъ скотомъ) правильно повышается и развитіе аренды.

Спеціально по отношенію къ рабочему скоту нужно имѣть въ виду возможность такой причинной зависимости, на которую указалъ г. Вихляевъ. Онъ пришелъ, именно, къ заключенію, что распределеніе рабочаго скота претерпѣваетъ большія изменения подъ влияніемъ аренды. Сокращеніе относительныхъ размѣровъ аренднаго фонда ведетъ къ рѣзкому пониженію процента многолошадныхъ хозяйствъ и наоборотъ („Очерки“, стр. 56). Повидимому, въ борьбѣ за землю именно многолошадные арендаторы несутъ болѣе крупныя потери, тогда какъ малолошадные почерпаютъ большую силу сопротивленія въ продовольственномъ характерѣ своей аренды.

Послѣднее указаніе прямо приводить насъ къ постановкѣ болѣе общаго вопроса: какія же именно группы изъ участвующихъ въ арендѣ крестьянскихъ хозяйствъ одерживаютъ верхъ при обостреніи борьбы за землю? За полученіемъ отвѣта

на этотъ вопросъ, конечно, наиболѣе цѣлесообразно обратиться къ мѣстностямъ одновременно и земледѣльческимъ и малоземельнымъ. И именно поэтому особенно крупный интересъ представляютъ выводы, полученные проф. В. А. Косинскимъ на основаніи анализа статистическихъ данныхъ, относящихся къ чисто земледѣльческой и малоземельной Полтавской губерніи<sup>1)</sup>). Оказывается, что побѣду одерживаютъ не зажиточные и не самые бѣдные, а нѣкоторый промежуточный слой съ надѣльной пахотной землей отъ 3 до 6 дес. на одно хозяйство. Въ Полтавской губерніи 34,7% всѣхъ случаевъ съемки земли падаетъ именно на эту категорію съемщиковъ и почти половина (47,2%) всѣхъ хозяйствъ, имѣющихъ 3—6 дес. пахотной земли, прибѣгаютъ къ съемкѣ. Эта группа, имѣющая землю въ недостаточномъ для прокормленія количествѣ, добываетъ себѣ т. н. „Existenzminimatum“ лишь при крайнемъ напряженіи труда на арендованной и на своей землѣ. Входящіе въ составъ этой группы крестьяне отдаютъ всю прибавочную стоимость съ арендованной и со своей земли землевладѣльцу въ видѣ арендной платы. Еще болѣе обдѣленныя землей группы не въ силахъ выработать такой арендной платы, а для многоземельныхъ арендаторовъ — предпринимателей она оказывается невыгодной.

Само собою разумѣется, что соотвѣтственно значительному разнообразію условій, видоизмѣняется и характеръ участія въ арендованіи земли среднеобеспеченаго землей слоя крестьянства. Но, на основаніи имѣющихся данныхъ можно придти къ заключенію, что въ малоарендныхъ и малоземельныхъ мѣстностяхъ центральной Россіи на-

1) В. А. Косинскій. Къ аграрному вопросу. Од. 1906 г., стр. 198.

ибольшая доля арендного фонда находится въ пользованіи среднесостоятельныхъ группъ, а въ многоарендныхъ мѣстностяхъ многоземельного югово-стока и юга приобрѣтаютъ перевѣсъ болѣе состоятельные группы.

Итакъ, не смотря на участіе въ арендованіи земли самыхъ разнообразныхъ группъ крестьянъ, преобладающимъ типомъ съемки является продовольственная аренда. Повсюду, гдѣ обостряется борьба за землю—мелкая продовольственная аренда вытѣсняетъ аренду предпринимательскую. И только въ предѣлахъ рѣдконаселенныхъ и многоземельныхъ окраинъ создаются условія, благопріятныя для развитія предпринимательской аренды. Однако и въ такихъ районахъ при оцѣнкѣ размѣровъ предпринимательской аренды отнюдь нельзя руководится лишь величиною арендуемыхъ участковъ. Весьма часто и крупная аренда оказывается по своему характеру трудовой, являясь лишь средствомъ для приложенія большихъ запасовъ рабочей силы крупносемейныхъ дворовъ.

Освѣтивъ, насколько возможно, различные вопросы, касающіеся арендного фонда и арендующаго населенія, мы можемъ перейти къ разсмотрѣнію важнѣйшихъ условій аренды, т.-е. арендныхъ сроковъ и арендныхъ цѣнъ.

---

#### IV. Условія аренды: арендные сроки и цѣны.

Громадное значеніе арендныхъ сроковъ не требуетъ особыхъ поясненій. Въ зависимости отъ величины арендного срока болѣе или менѣе рѣзко выступаютъ общеизвѣстныя невыгодныя стороны арендного пользованія: необеспеченнность по-

ложењія арендаторовъ, отсутствіе побужденій къ введенію улучшений въ технику земледѣлія и т. д. И, само собою разумѣется, чѣмъ короче арендные сроки, тѣмъ сильнѣе отрицательное вліяніе существующей въ странѣ арендной системы на общее положеніе народнаго хозяйства.

Каковы же въ Россіи преобладающіе *арендныи сроки?*

По даннымъ, обработаннымъ проф. Карышевымъ, порайонное соотношеніе арендныхъ сроковъ представляется въ слѣдующемъ видѣ („Крест. внѣнад. аренды“, стр. 243):

Изъ общаго количества арендуемой крестьянами внѣнадѣльной земли снято:

Погодно. „На года“.	Аренд. земли на 1 дворъ.
Въ малоарендномъ центрѣ. . . . 74.6%	25.4% 1.1 дес.
„ многоаренд. район. на юго-зап. 71.6 ”	28.4 ” 1.9 ”
“ ” ” югъ. . . 55.0 ”	45.0 ” 4.9 ”
“ ” ” юго-вост. 45.5 ”	54.5 ” 3.5 ”
Среднее по многоаренд. районамъ. 50.9%	49.1% 3.3 дес.

Такимъ образомъ, за исключеніемъ юго-восточныхъ многоарендныхъ районовъ, вездѣ безусловно преобладаетъ погодная съемка. Особенно рѣзко выражено господство погодной съемки въ малоарендномъ центрѣ и во многоземельныхъ районахъ на юго-западѣ. Въ такихъ районахъ около  $\frac{3}{4}$  всей арендуемой земли снимается погодно.

Данныя комиссіи центра даютъ приблизительно такую же картину соотношенія въ распространеніи арендныхъ сроковъ не смотря на то, что погодная съемка зарегистрирована въ этомъ источнике завѣдомо съ наименьшей полнотой.

Согласно этому источнику изъ общаго числа зарегистрированныхъ случаевъ денежной аренды— 55% приходится на долю одногодичной съемки,

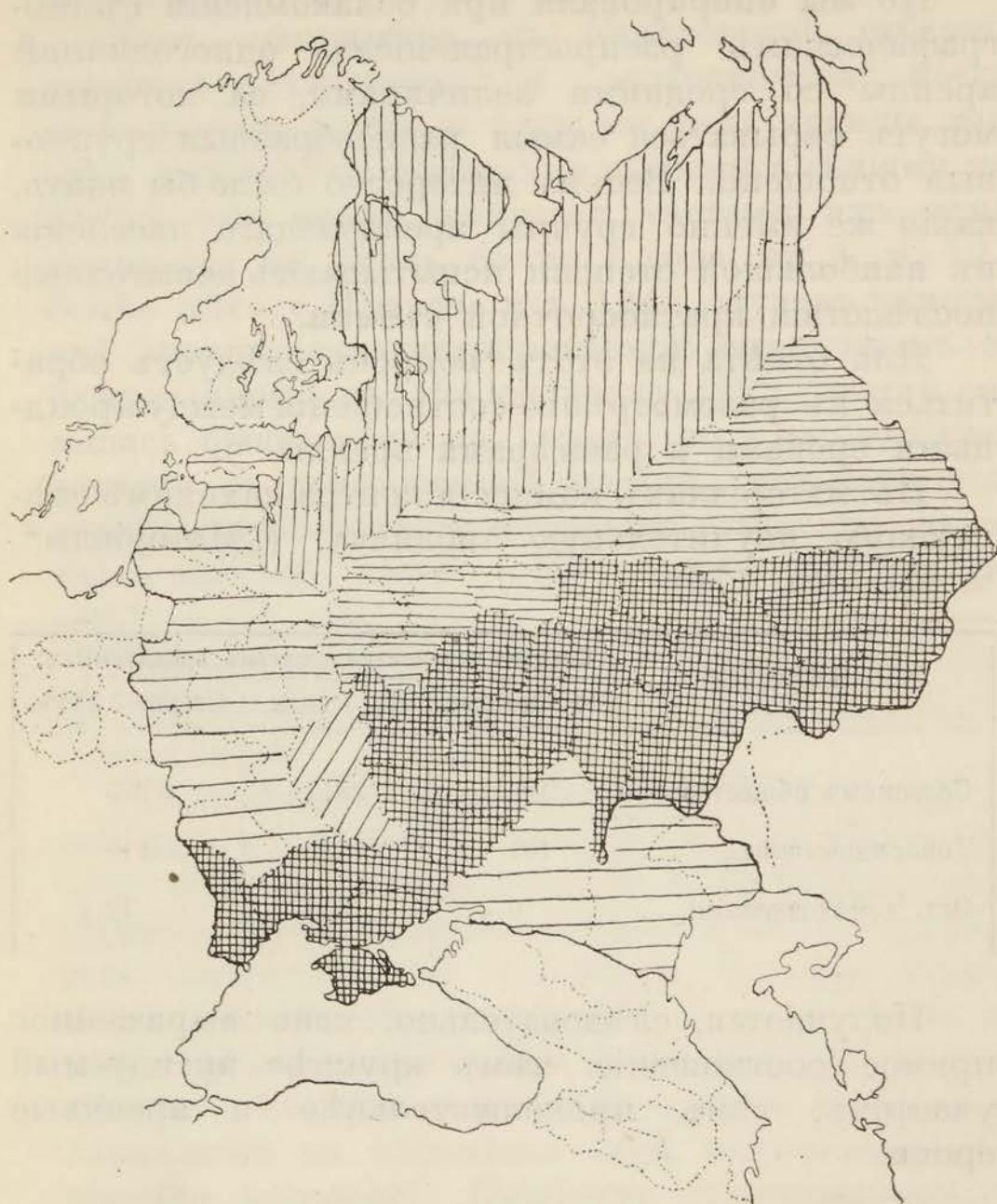
10% — на долю трехлетней и 35% на долю срочковъ выше трехлетняго („Материалы“, ч. I, стр. 134, рубр. 1—4).

Порайонныя колебанія относительного распространенія арендныхъ сроковъ, по даннымъ того же источника, даютъ картину, въ общемъ сходную съ вышеприведенными соотношеніями у проф. Карышева (см. картограмму № 7) <sup>1)</sup>. По крайней мѣрѣ, преобладаніе одногодичной съемки въ малоарендномъ черноземномъ центрѣ и въ многоарендныхъ районахъ юго-запада, и, съ другой стороны, относительно большее распространеніе долгосрочной аренды въ многоарендныхъ районахъ юго-востока — и въ данномъ случаѣ выражены довольно отчетливо. Въ общемъ оказывается, что наиболѣе рѣзкое преобладаніе одногодичной съемки наблюдается какъ разъ въ наиболѣе важныхъ земледѣльческихъ районахъ, т.-е. именно тамъ, где вредные послѣдствія такой краткосрочности должны оказывать наиболѣе глубокое отрицательное влияніе. Наименьшее распространеніе одногодичной съемки, а следовательно и преобладаніе долгосрочныхъ арендныхъ договоровъ, характерно для всей западной окраины. Въ этой особенности могло оказаться влияніе болѣе высокой земледѣльческой культуры. Промежуточное положеніе по отношенію къ аренднымъ срокамъ занимаетъ вся сѣверная окраина. Сравнительно меньшее распространеніе однолѣтней съемки въ предѣлахъ всей во-

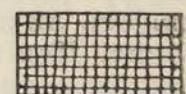
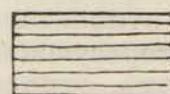
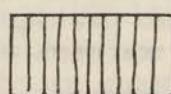
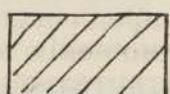
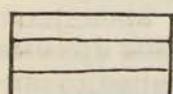
1) Для составленія этой картограммы использованы цифровые данные, относящіяся къ денежной арендѣ только у частныхъ землевладѣльцевъ. Такое ограниченіе обусловлено свойствами табличного материала. Впрочемъ, мы знаемъ, что съемка земли у частныхъ владѣльцевъ — важнѣйший видъ внѣнадѣльной аренды, да къ тому же именно къ этому виду аренды относится подавляющее большинство зарегистрированныхъ въ данномъ источникѣ случаевъ аренды. За географическую единицу принять районъ — по группировкѣ комиссіи центра.

Картограмма № 7-

Распространение погодной аренды.



Изъ 100 случаевъ аренды приходится на одногодичную:



менѣе 20.

20—40.

40—50.

50—60.

свыше 60.

обще нечерноземной полосы можетъ быть поставлено въ связь съ наибольшимъ развитіемъ въ этой полосѣ арендованія кормовыхъ угодій.

Но мы оперировали при ознакомленіи съ географическимъ распространеніемъ одногодичной аренды со средними величинами, за которыми могутъ скрываться самыя разнообразныя групповыя отношенія. Весьма интересно было бы знать, какія же именно группы арендующаго населенія въ наибольшой степени испытываютъ невыгодныя послѣдствія краткосрочной съемки?

Для отвѣта на этотъ вопросъ слѣдуетъ обратиться къ разсмотрѣнію соотношенія между арендными сроками и размѣрами аренды <sup>1)</sup>.

Въ материалахъ комиссіи центра находимъ слѣдующую поучительную табличку: („Матеріалы“, ч. III, стр. 176):

АРЕНДУЕТСЯ:	Среднее количество десятинъ, арендуемыхъ:		
	На 1 посѣвъ.	На 3 года.	Свыше 3 лѣтъ.
Сельскимъ обществомъ.	192	231	275
Товариществомъ. . .	101	163	218
Отд. домохозяевами. .	6.7	35.0	42.0

Получается, слѣдовательно, ясно выраженное прямое соотношеніе: чѣмъ крупнѣе арендуемый участокъ, тѣмъ продолжительнѣе и арендные сроки.

1) Приведенное выше (по даннымъ проф. Карышева) обратное соотношеніе между сроками аренды и среднимъ по району количествомъ арендной земли на 1 дворъ—сюда не относится. Среднее количество арендной земли на 1 наличный дворъ характеризуетъ лишь относительные размѣры предложенія арендного фонда. Для интересующаго же насъ соотношенія нужны прямые данные о срокахъ, относящихся къ дѣйствительно заарендованнымъ участкамъ.

Это соотношение настолько постоянно, что въ земской статистической литературѣ подъ арендой долгосрочной („арендою на года“) подразумѣваются обыкновенно крупную участковую аренду.

Такъ, напримѣръ, въ Саратовской губерніи, термины „участковая“ и „долгосрочная“ всегда обозначаютъ одинъ и тотъ же видъ аренды, такъ какъ только участками, т.-е цѣлыми имѣніями или болѣе или менѣе видными частями ихъ, земля снимается на срокъ болѣе 1 года: на 3, 6, 12 и болѣе лѣтъ. „Правда, изъ 1242 случавъ участковой аренды, зарегистрированной оцѣночнымъ изслѣдованіемъ, въ 154 случаяхъ (13%) земля снималась обществами на 1 годъ, но и ихъ слѣдуетъ отнести къ долгосрочной арендѣ, такъ какъ одногодній съемъ часто повторяется ежегодно, въ теченіе многихъ лѣтъ“. („Мат. для оц. земель Сарат. губ.“, в. II, стр. 71).

Такимъ образомъ, невыгоды одногодичной съемки обрушаются главнымъ образомъ на мелкихъ съемщиковъ.

Съемщиками земли при долгосрочной участковой арендѣ являются, какъ мы видѣли выше, сельскія общества, товарищества и отдельные домохозяева. Преимущества долгосрочной аренды (большая обеспеченность положенія, большая возможность примѣненія улучшеній и т. д.) такъ или иначе реализуются всѣми тремя категоріями съемщиковъ, но эта реализація далеко неодинаково отражается на положеніи всей массы земледѣльческаго населенія. Наиболѣе благопріятной для массы крестьянскаго населенія является, разумѣется, общественная долгосрочная аренда. Въ земской статистической литературѣ можно найти указаніе на то, что подъ вліяніемъ долгосрочной общественной аренды уменьшается забрасываніе крестьяна-

ми своего хозяйства и т. д. (см., напр., „Мат. для оц. земель Сар. губ.“ в. II, стр. 81).

Конечно, совершенно иное значение для массы крестьянского населения имѣютъ два другіе вида долгосрочной участковой аренды (товарищеской и единоличной), такъ какъ за ними весьма часто кроется предпринимательская, а иногда и спекулятивная аренда.

Благопріятное вліяніе на доходность хозяйства долгосрочности арендаго договора убѣдительно доказывается данными Пермской статистики („Мат. къ оц. земель П. губ.“, вып. 4, стр. 194). Вотъ, напримѣръ, соотвѣтствующія даннныя по Шадринскому уѣзду<sup>1)</sup>.

Постѣвныя группы.	Чистый доходъ превышаетъ (+) или не достига- етъ (—) аренд- ныхъ цѣнъ при погодномъ наймѣ	Чистый доходъ превышаетъ (+) или не достига- етъ (—) аренд- ныхъ цѣнъ при наймѣ на „го- да“.	Разница въ пользу долго- срочной арен- ды составля- етъ (въ %).
	(въ коп.)	(въ коп.)	
До 2 дес. . . . .	— 135	— 105	22.2
Отъ 2 <sub>1</sub> до 5 <sub>0</sub> дес. .	— 66	— 54	18.1
5 <sub>1</sub> „ 10 <sub>0</sub> „ . .	+ 15	+ 49	22.6
10 <sub>1</sub> „ 15 <sub>0</sub> „ . .	+ 139	+ 196	41.0
15 <sub>1</sub> „ 20 <sub>0</sub> „ . .	+ 261	+ 338	29.3
20 <sub>1</sub> „ 25 <sub>0</sub> „ . .	+ 269	+ 348	29.4

Здѣсь мы видимъ, впервыхъ, совершенно правильный ростъ доходности въ зависимости отъ роста посѣвныхъ группъ. Входить въ разсмотрѣніе причинъ этой правильности мы однако не будемъ, такъ какъ это отвлекло бы насъ въ сторону. Замѣтимъ лишь, что при отсутствіи парал-

1) Приводимая нами табличка представляетъ лишь извлеченіе изъ таблицы, помѣщенной на стр. 194 указанного источника. Заимствованы цифры лишь по двумъ важнымъ для нашей цѣли рубрикамъ и къ нимъ присоединены вычисленные нами процентные отношенія.

лельныхъ данныхъ о семейномъ составѣ трудно судить о степени участія даже въ высшихъ посѣвныхъ группахъ хозяйствъ капиталистического типа. Для нашей цѣли важно лишь подчеркнуть, что по всѣмъ посѣвнымъ группамъ безъ исключения наблюдается очень рельефно выраженное повышение доходности подъ влияніемъ долгосрочности арендаго договора. Разница въ доходѣ въ пользу долгосрочной аренды колеблется отъ 18,<sub>1</sub> до 41,<sub>1</sub> %, при чемъ *maxимум* приходится на среднія по размѣрамъ посѣвныя группы.

Въ данномъ примѣрѣ мы видѣли, что крупная участковая аренда „на года“ даетъ весьма благоприятные хозяйственныя результаты. Но это наблюдается далеко не всегда. Весьма нерѣдко именно самая крупная участковая аренда, пріобрѣтая уже несомнѣнно предпринимательскій характеръ, вырождается въ *земельную спекуляцію*, т.-е. въ пересдачу арендованной земли въ розницу<sup>1)</sup>.

Въ новѣйшей земской статистической литературѣ особый интересъ представляютъ относящіяся къ этому вопросу данныя по Саратовской губерніи, гдѣ крупная участковая, и, въ частности, крестьянская предпринимательская аренда — получила довольно значительное развитіе<sup>2)</sup>. Оказывается, что арендаторы этой категоріи „эксплоатируютъ только треть снимаемой земли (немного меньше, чѣмъ даже сами владѣльцы). Въ Вольскомъ, Кузнецкомъ, Царицынскомъ и Камышинскомъ уѣздахъ они являются только посредника-

1) Фактическія свѣдѣнія о такой пересдачѣ, относящіяся къ періоду первыхъ основныхъ земскихъ статистическихъ свѣдѣній (преимущественно 80-хъ гг.) сведены въ книгѣ Н. А. Карышева „Крест. внѣнад. аренды“, стр. 314—317.

2) Площадь долгосрочной участковой аренды достигаетъ въ Саратовской губерніи почти 600 тысячъ десятинъ, при чемъ  $\frac{2}{5}$  этой площади приходится на долю отдельныхъ лицъ и  $\frac{1}{7}$  на долю товариществъ („Мат.“, в. II, стр. 77).

ми; въ уѣздахъ Саратовскомъ, Хвалынскомъ и Аткарскомъ — проявляютъ немнога большую хозяйственность, обрабатывая 55, 36 и 35 % своей посѣвной площади. Большею частью арендаторы пересдаютъ свою землю въ розницу, за деньги... („Мат. для оп. земель Сар. губ.“, в. II, стр. 80).

Наличность посредническаго слоя арендаторовъ-спекулянтовъ видоизмѣняетъ значеніе имѣющихъ данныхъ о распространеніи долгосрочной аренды. Благодаря существованію не всегда учитываемой пересдачи земли въ раздробь, на одинъ посѣвъ,— преобладаніе одногодичной съемки должно быть въ дѣйствительности еще болѣе рѣзкимъ, нежели это рисуютъ имѣющіяся данныя.

Переходя далѣе ко второму важнѣйшему условію аренды — къ арендныи платамъ, мы должны имѣть въ виду, что ихъ высотою ближайшимъ образомъ опредѣляются хозяйственныи результаты аренды.

Изученіе соотвѣтствующаго статистическаго материала представляетъ тѣмъ большій интересъ, что въ арендныхъ цѣнахъ съ особенной наглядностью резюмируется вліяніе всѣхъ тѣхъ факторовъ, которыми опредѣляется хозяйственное положеніе арендующаго населенія. Арендныи платы гораздо легче, нежели арендные сроки, отражаютъ всякия колебанія въ дѣйствіи факторовъ, какъ постоянныхъ, такъ и перемѣнныхъ.

Приступая къ изученію арендныхъ платъ мы должны прежде всего посчитаться съ тѣмъ обстоятельствомъ, что въ Россіи еще до сихъ поръ значительнымъ распространеніемъ пользуется *натуральная аренда*, главнымъ образомъ въ формѣ *использованной и отработочной системъ*.

Имѣются основанія предполагать, что въ первое время послѣ ликвидациіи крѣпостныхъ отно-

шений натуральные формы аренды даже преобладали. Въ частности, отработочная система получила особенно сильное развитие въ центральныхъ земледѣльческихъ губерніяхъ, гдѣ господствовала баршина <sup>1)</sup>). Но, по мѣрѣ развитія мѣноваго хозяйства, натуральные формы аренды все болѣе и болѣе вытѣснялись денежной.

Къ сожалѣнію, имѣющіяся данныя не позволяютъ опредѣлить сколько-нибудь точно количественное соотношеніе между различными видами натуральной и денежной арефть. По даннымъ комиссіи центра на долю денежной аренды приходится около 82%, на долю испольной (изъ доли продукта) — 6% и отработочной — 2%. Остальные 10% общаго числа случаевъ приходятся на долю смѣшанной аренды („Материалы“, ч. I, стр. 114, и ч. III, стр. 186). Но по отношенію къ различнымъ видамъ натуральной аренды данные комиссіи центра настолько неполны и отрывочны, что приведенные числовыя отношенія нельзя не признать несоответствующими дѣйствительности. Поэтому не представляется возможнымъ воспользоваться соответствующими данными этого источника даже для грубыхъ географическихъ сопоставленій.

По земскимъ статистическимъ даннымъ, обработаннымъ проф. Карышевымъ, особенно сильное развитие денежной аренды, при слабомъ распространеніи испольной и почти полномъ отсутствіи отработочной — характерно для юго-восточного района. Въ центральныхъ районахъ и на юго-западѣ замѣчается крупное развитіе отработочной системы. Что же касается испольной аренды, то она представляется особенно распространенной на югѣ,

<sup>1)</sup> Болѣе или менѣе ясныя указанія на это можно найти, напримѣръ, въ трудахъ Валуевской комиссіи.

и въ особенности въ губерніяхъ Таврической и Екатеринославской, и въ нѣкоторыхъ частяхъ Полтавской („Кр. внѣнад. аренды“, стр. 256).

Но если мы лишены возможности сколько-нибудь точно опредѣлить количественное соотношеніе различныхъ формъ аренды и прослѣдить болѣе детально ихъ географическое распространение, то мы въ нѣсколько лучше положеніи въ отношеніи выясненія вліянія на эти соотношенія различныхъ факторовъ.

Прежде всего, замѣчается нѣкоторое соотношеніе между формами арендной платы и самыми категоріями съемщиковъ. Такъ, повидимому, общественной арендѣ болѣе свойственна денежная и отработочная аренда, а единоличной и товарищеской—всѣ ея виды <sup>1)</sup>.

Гораздо опредѣленнѣе вліяніе земельного обеспечения. Характеръ этого вліянія можно выяснить на слѣдующемъ примѣрѣ по Задонскому уѣзду Воронежской губерніи (Карышевъ „Кр. внѣн. ар.“, стр. 317) <sup>2)</sup>:

Своей земли.	Арендуютъ (въ % %).		
	За деньги.	Изъ части.	За отработки.
До 5 дес. . . . .	58.5	24.0	17.5
Отъ 5—15 „ . . . . .	74.1	19.4	6.5
„ 15—25 „ . . . . .	86.6	11.2	6.2
Свыше 25 „ . . . . .	97.1	1.4	1.5
По уѣзду . . . . .	71.1	19.5	9.4

1) Такъ, напримѣръ, въ нечерноземной и промышленной Московской губерніи изъ общаго количества заарендованной общинами земли 55.9 % снято за деньги, 14.8 % за отработки, 28.5 % за деньги и отработки и только 0.8 %—исполу („Моск. губ. по м. обсл. 1898—1900 гг.“, т. IV, стр. 57). По земледѣльческой Саратовской губерніи находимъ интересное указаніе на то, что при долгосрочной арендѣ именно обществами замѣчается замѣна денежной платы отработками по экономической разцѣнкѣ („Мат. для оп. зем. С. губ.“, в. II, стр. 85).

2) По другимъ уѣздамъ Воронежской губерніи наблюдается съ большей или меньшей отчетливостью то же соотношеніе. Въ

Здесь предъ нами совершенно правильное пониженіе значенія натуральныхъ формъ аренды въ зависимости отъ повышенія земельного обеспече-  
нія. Чѣмъ менѣе съемщики обеспечены землей и, следовательно, чѣмъ ниже ихъ зажиточность, тѣмъ болѣе они избѣгаютъ арендованія земли за деньги.

Довольно замѣтно вліяніе размѣровъ землевладѣнія у самихъ сдатчиковъ земли. Такъ, напримѣръ, по Новоржевскому уѣзду, Псковской губерніи можно констатировать, что двѣ низшія по размѣрамъ группы владѣній выдѣляются большими развитиемъ среди нихъ денежной формы аренды, а двѣ высшія—значительнымъ развитиемъ отработочной („Псковск. губ., т. II. Новоржевскій уѣздъ“, вып. II, стр. 11). Уяснить себѣ смыслъ этой зависимости нетрудно. Чѣмъ крупнѣе имѣніе, тѣмъ труднѣе добывать рабочія руки и тѣмъ большее значеніе приобрѣтаетъ такой нечуждый принудительности способъ обеспеченія хозяйства рабочими силами, каковымъ является отработочная система.

Изъ факторовъ перемѣнныхъ особенно крупное вліяніе оказываютъ урожаи и хлѣбныя цѣны<sup>1)</sup>. Такъ, напримѣръ, въ Полтавской губерніи, отличающейся довольно значительнымъ развитиемъ натуральныхъ формъ аренды, годамъ съ подъемомъ хлѣбныхъ цѣнъ отвѣтствуетъ расширение денежной и отработочной съемки и сокращеніе испольной,

книгѣ г. Вихляева („Очерки“, стр. 63) находимъ подобную же таблицу, сводную по 11 уѣзdamъ Ворон. губерніи. Но Воронежская губернія конечно не составляетъ исключенія. Такая же зависимость вполнѣ отчетливо подтверждается, напр., и по Херсонской губерніи (Арнольдъ „Общ. черты агрон. техн.“, с. 5).

<sup>1)</sup> Вліяніе этихъ факторовъ на арендныя отношенія обстоятельно разсмотрѣно проф. Карышевымъ въ его работѣ „Крест. внѣнад. аренды въ зависимости отъ колебанія хлѣбныхъ цѣнъ и урожаевъ“ (Сборникъ „Вліяніе ур. и хл. цѣнъ“, т. I, стр. 277).

а годамъ съ паденiemъ хлѣбныхъ цѣнъ — обратное явленіе („Сводъ данныхъ о сост. с. хоз. въ Полт. губ. за 15 лѣтъ“, стр. 166).

Дѣло въ томъ, что въ годы возвышенія хлѣбныхъ цѣнъ слагаются условія, благопріятныя для товарного производства зерна. Это ведеть, съ одной стороны, къ расширенію собственной частновладѣльческой запашки (что сопровождается, обыкновенно, и усиленіемъ отработочной сдачи), а, съ другой, къ усиленію конкуренціи болѣе крупныхъ съемщиковъ, производящихъ для сбыта. Улучшеніе урожаевъ, какъ это выяснено еще проф. Карышевымъ, тоже ведеть къ развитію денежнай аренды, но лишь въ томъ случаѣ, если одновременно не падаютъ хлѣбныя цѣны. Наоборотъ, для съемщиковъ испольныхъ особенно благопріятно одновременное удешевленіе хлѣба и подъемъ урожаевъ, такъ какъ при этомъ уменьшается размѣръ натуральной арендной платы.

Переходя къ специальному разсмотрѣнію наиболѣе распространенной денежнай аренды, скажемъ сперва нѣсколько словъ о хронологическихъ колебаніяхъ арендныхъ цѣнъ.

Въ первыя 25 лѣтъ послѣ освобожденія крестьянъ отъ крѣпостной зависимости, арендныя цѣны обнаружили особенно быстрый ростъ<sup>1)</sup>). Этотъ процессъ быстраго возрастанія арендныхъ цѣнъ былъ за указанный періодъ весьма постояннымъ, послѣдовательнымъ и распространеннымъ. Начиная со второй половины 80-хъ годовъ этотъ процессъ приостановился, а въ первой половинѣ 90-хъ годовъ (подъ вліяніемъ ряда неурожаевъ) арендныя цѣны замѣтно понизились. Со второй полу-

---

1) Объ этомъ періодѣ см. у проф. Карышева („Кр. внѣнад. аренды“, стр. 323).

вины 90-хъ годовъ ростъ арендныхъ цѣнъ опять возобновился.

Нужно однако замѣтить, что это лишь гру-  
бая хронологическая схема, оправдывающаяся—  
во второй своей части,— не для всѣхъ губерній.  
Такъ, въ губерніяхъ Саратовской, Воронежской,  
Курской и Полтавской—хронологическія колебанія  
арендныхъ цѣнъ въ общемъ вполнѣ соотвѣтству-  
ютъ приведенной схемѣ, тогда какъ, напримѣръ,  
по губерніямъ Орловской, С.-Петербургской и Ка-  
занской замѣчаются очень значительныя отъ нея  
отклоненія.

Для изученія *географии арендныхъ цѣнъ* мы мо-  
жемъ воспользоваться вполнѣ пригодными для этой  
цѣли данными комиссіи центра.

Согласно указанному источнику, средняя для  
50 губерній арендная плата за десятину внѣна-  
дѣльной земли (считая одну эксплоатируемую)  
опредѣляется въ 6.<sub>4</sub> р. („Матеріалы“, ч. III, стр. 185).  
Близкую цифру (6.<sub>3</sub> р.) въ среднемъ для 124 уѣз-  
довъ мы находимъ и у проф. Карышева („Кр.  
внѣн. ар.“, стр. VIII и 270).

Въ прилагаемой картограммѣ (№ 8) географи-  
ческое распределеніе среднихъ арендныхъ платъ  
подчиняется довольно ясно выраженной правиль-  
ности. Мы безъ труда обнаруживаемъ въ особен-  
ностяхъ этого распределенія дѣйствіе цѣлаго ряда  
постоянныхъ факторовъ, какъ физико-географиче-  
скихъ, такъ и хозяйственно-географическихъ. Въ  
составъ области распространенія болѣе высокихъ  
арендныхъ платъ входитъ главнымъ образомъ  
сплошная группа черноземныхъ губерній, протя-  
нувшаяся вдоль сѣверной границы чернозема съ  
юго-запада на сѣверо-востокъ; продолжениемъ слу-  
житъ западная окраина, въ предѣлахъ которой  
особенно выдѣляется группа прибалтійскихъ гу-

берній съ примыкающей къ нимъ Ковенской губерніей. Вся эта область характеризуется болѣе благопріятными для земледѣлія климатическими условіями (менѣе рѣзко выраженнымъ континентальнымъ характеромъ). Выдѣляющаяся въ предѣлахъ этой области сплошная группа изъ семи черноземныхъ губерній съ максимальными средними арендными платами характеризуется благопріятнымъ для земледѣлія сочетаніемъ почвенныхъ и климатическихъ условій. Съ другой же стороны, вся обширная область распространенія болѣе низкихъ арендныхъ платъ сплошнымъ кольцомъ охватываетъ центральную губернію съ сѣвера, съверо-востока, востока и юго-востока, и характеризуется въ общемъ довольно неблагопріятными для земледѣлія естественными условіями. Въ предѣлахъ съверной и съверо-восточной окраинъ чаще всего наблюдается неблагопріятное сочетаніе и почвенныхъ и климатическихъ условій, а для окраинъ восточной и юго-восточной, какъ известно, особенно характерна засушливость климата.

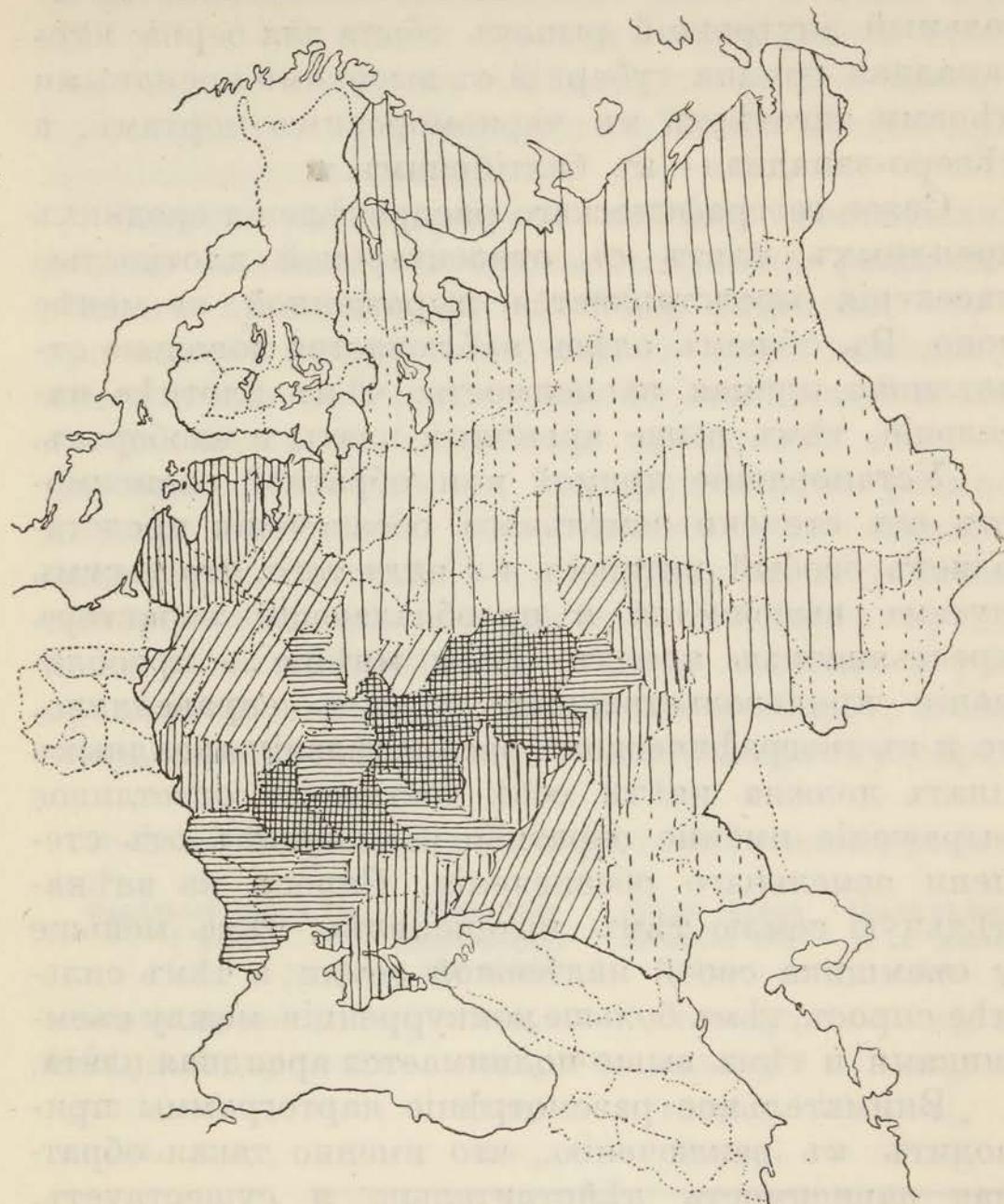
Обращаясь къ факторамъ хозяйственно-географическимъ, отмѣтимъ вліяніе степени близости къ рынкамъ сбыта, плотности населенія, степени земельного обеспеченія и относительныхъ размѣровъ аренднаго фонда.

Что касается географической близости къ рынкамъ сбыта, то вліяніе этого фактора на высоту арендныхъ цѣнъ было указано еще проф. Карышевымъ<sup>1)</sup>). Вліяніе этого фактора довольно ясно обнаруживается и при разсмотрѣніи нашей карто-

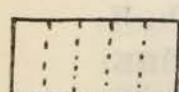
<sup>1)</sup> Прямое вліяніе относительной близости къ рынкамъ сбыта на высоту арендныхъ цѣнъ проф. Карышевъ подтверждаетъ, между прочимъ, интересными данными по Московской губерніи, тгдъ арендные цѣны на пашню возрастаютъ по мѣрѣ приближенія къ Москвѣ въ отношеніи 15 : 22 : 40 : 65 : 100. („Кр. виѣнад. ар.“, стр. 321).

Картограмма № 8-й.

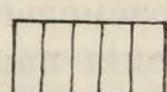
Средняя арендная плата (въ рубляхъ) за 1 десятину земли.



Средняя арендная плата за 1 десятину составляет:



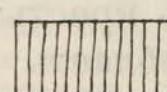
менѣе 2 р.



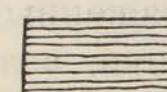
2—4.



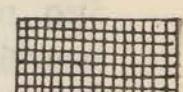
4—6.



6—8.



8—10.



свыше 10 р.

граммы. Въ самомъ дѣлѣ, мы видимъ группу губерній съ высокими арендными цѣнами у самой границы центральной промышленной области, представляющей, вмѣстѣ съ Москвой, весьма значительный внутренній рынокъ сбыта для зерна; юго-западная группа губерній съ высокими арендными цѣнами тяготѣтъ къ черноморскимъ портамъ, а съверо-западная — къ балтійскимъ.

Связь географического распределенія среднихъ арендныхъ платъ съ относительной плотностью населенія представляется выраженной не менѣе ясно. Въ общемъ здѣсь наблюдается довольно отчетливая прямая зависимость: чѣмъ плотнѣе населеніе, тѣмъ выше арендныя платы и наоборотъ.

Установленіе прямой или обратной зависимости отъ степени земельного обеспечения представляеть особый интересъ въ виду того, что такимъ путемъ выясняется и преобладающій характеръ крестьянскихъ арендъ. Если мнѣніе о преобладаніи продовольственныхъ арендъ справедливо, то и въ географическомъ распределеніи арендныхъ платъ должна найти себѣ достаточно отчетливое выраженіе именно обратная зависимость отъ степени земельного обеспечения. Спросъ на внѣнадѣльную землю тѣмъ интенсивнѣе, чѣмъ меньше у съемщика своей надѣльной земли; а чѣмъ сильнѣе спросъ, тѣмъ больше конкуренція между съемщиками и тѣмъ выше поднимается арендная плата.

Внимательное разсмотрѣніе картограммы приводить къ заключенію, что именно такая обратная зависимость дѣйствительно и существуетъ. Въ составъ района съ максимальными арендными цѣнами входятъ губерніи, характеризующіяся рѣзко выраженнымъ крестьянскимъ малоземельемъ, и, наоборотъ, вся область распространенія наименьшихъ арендныхъ платъ есть въ то же время

область относительного крестьянского многоземелья.

Въ наличности такой обратной зависимости насыщубъжаютъ и земскія статистическія данные<sup>1)</sup>. А если такая обратная зависимость существуетъ, то въ этомъ мы должны видѣть лишнее подтвержденіе преобладанія въ Россіи мелкой продовольственной аренды.

Однако разсмотрѣнное сейчасъ соотношеніе должно осложниться неравномѣрнымъ распределеніемъ арендаго фонда. Вѣдь очевидно, что и при самомъ остромъ недостаткѣ своей надѣльной земли обильное предложеніе внѣнадѣльной земли должно вести къ пониженію арендныхъ цѣнъ—и наоборотъ. Поэтому въ географическомъ распределеніи арендныхъ цѣнъ мы въ правѣ ожидать проявленія дѣйствія и этого фактора. И дѣйствительно, если мы сопоставимъ географію арендныхъ цѣнъ съ извѣстными намъ данными о распределеніи наличнаго арендаго фонда, то получимъ въ общемъ довольно ясную картину обрат-

1) Вотъ примѣръ по предѣл-окской части Рязанскаго уѣзда:

Надѣльной пашни на 1 дворъ.	Общая площадь арендующей пашни.	Общая сумма арендной платы.	Плата за аренду 1 десятины.
Менѣе 1.5 дес. . . .	164.8	1.344.. <sub>16</sub>	8. <sub>16</sub>
Отъ 1.5 до 3 „ . . .	592.8	6.646.. <sub>23</sub>	11. <sub>21</sub>
„ 3 „ 5 „ . . .	2.239.6	14.583.. <sub>77</sub>	6. <sub>49</sub>
Болѣе 5 „ . . .	496. <sub>2</sub>	2.863.. <sub>90</sub>	5. <sub>77</sub>
	3.493. <sub>4</sub>	25.437.. <sub>16</sub>	7. <sub>27</sub>

Группы крестьянъ болѣе обеспеченныхъ надѣльной землей (выше 3 д.) платятъ за аренду ниже поуѣздной нормы, а группы, менѣе обеспеченныя, платятъ по болѣе дорогой цѣнѣ. (Таблица цитируется по очерку проф. Мануилова, „Аренда земли въ Россіи“, стр. 135).

ной зависимости: районамъ съ наибольшимъ развитиемъ аренднаго фонда соответствуютъ районы съ низкими арендными цѣнами и наоборотъ.

Для ближайшаго уясненія причинъ довольно рѣзкаго пониженія арендныхъ цѣнъ на восточной и юго-восточной окраинахъ необходимо принять во вниманіе не только концентрацію именно въ этихъ районахъ казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей, но также и болѣе низкую разпѣнку этихъ земель.

По даннымъ комиссіи центра средняя арендная цѣна одной десятины частновладѣльческой земли составляетъ 7.<sub>1</sub> р., удѣльной 3.<sub>6</sub>, а казенной 3.<sub>3</sub> („Матеріалы“, ч. I, стр. 135). Такое соотношеніе не можетъ быть объяснено только тѣмъ обстоятельствомъ, что оброчные статьи концентрируются главнымъ образомъ въ губерніяхъ многоzemельныхъ и рѣдко населенныхъ. Здѣсь сказывается также и вліяніе непосредственнаго сосѣдства этихъ статей съ надѣлами сравнительно обезпеченныхъ землей бывшихъ удѣльныхъ и государственныхъ крестьянъ; можетъ быть, и сравнительно неблагопріятное культурное состояніе оброчныхъ земель, а также, отчасти, и вліяніе правилъ сдачи казенныхъ земель крестьянамъ безъ торговъ. Только принимая все это во вниманіе и можно объяснить то обстоятельство, что даже въ предѣлахъ отдѣльныхъ губерній той же восточной окраины поуѣздные размѣры площади оброчныхъ статей оказывають самое рѣшительное вліяніе на географію среднихъ арендныхъ цѣнъ<sup>1)</sup>.

---

1) Такъ, напримѣръ, въ Саратовской губерніи, уѣзды Царпинскій, Саратовскій и Камышинскій, выдѣляющіеся высокимъ процентомъ земель, принадлежащихъ казнѣ и учрежденіямъ, отличаются въ общемъ и наиболѣе низкими арендными цѣнами („Мат. для оп. з. С. губ.“, вып. II, стр. 72).

## V. Колебанія арендныхъ цѣнъ въ зависимости отъ переменныхъ факторовъ. Натуральныя формы арендной платы.

Разсмотрѣніе географіи среднихъ арендныхъ цѣнъ помогло намъ выяснить относительное значеніе главнѣйшихъ постоянныхъ факторовъ. Но дѣйствиемъ однихъ этихъ факторовъ мы не въ состоянии объяснить колебаній арендныхъ цѣнъ въ предѣлахъ сравнительно небольшихъ территоріальныхъ единицъ (губерній и уѣздовъ) и на протяженіи небольшихъ промежутковъ времени. Эти колебанія обусловливаются привходящимъ дѣйствиемъ такихъ переменныхъ факторовъ, какъ арендные сроки, размѣры арендныхъ участковъ, урожай и хлѣбныя цѣны. Измѣнчивыми комбинациями этихъ факторовъ нерѣдко совершенно затемняется дѣйствие факторовъ постоянныхъ. Чтобы разобраться въ относительномъ значеніи переменныхъ факторовъ остановимся на каждомъ изъ нихъ въ отдѣльности.

Вліяніе сроковъ аренды заключается въ томъ, что по мѣрѣ ихъ увеличенія понижаются арендныя платы и наоборотъ. По даннымъ комиссіи центра средняя арендная плата (въ рубляхъ) за десятину частновладѣльческой земли измѣняется въ зависимости отъ сроковъ слѣдующимъ образомъ („Материалы“, ч. III, стр. 180):

На 1 годъ.	На 3 года.	Болѣе 3 лѣтъ.
7. <sub>9</sub>	7. <sub>3</sub>	6. <sub>2</sub>

Встрѣчающіяся отступленія отъ этой правильности въ отдѣльныхъ районахъ (напр. въ среднемъ промышленномъ и въ сѣверномъ) говорять лишь о томъ, что мѣстами пересиливаетъ дѣйствие другихъ переменныхъ факторовъ. Чаще же

всего мы встречаемъ болѣе или менѣе отчетливое подтверждение именно понижающаго вліянія на арендныя цѣны удлиненія арендныхъ сроковъ. Вотъ соотвѣтствующій примѣръ по Полтавской губерніи („Сводъ данныхъ о сост. с. хоз.“, стр. 367):

Срокъ аренды.	Среднія арендные цѣны.
1 годъ . . . . .	6.86
2—3 годъ . . . . .	6.78
4—5 лѣтъ . . . . .	6.78
7—9 „ . . . . .	6.30
болѣе 9 „ . . . . .	5.54

Здѣсь мы видимъ правильное пониженіе арендныхъ цѣнъ въ зависимости отъ удлиненія арендныхъ сроковъ.

Такъ какъ болѣе удлиненнымъ срокомъ соответствуютъ обыкновенно и болѣе крупные участки, то и вліяніе размѣровъ послѣднихъ должно быть аналогично вліянію сроковъ. Это и подтверждается разсмотреніемъ соотвѣтствующихъ статистическихъ данныхъ. Вотъ примѣръ по той же Полтавской губерніи („Сводъ данныхъ“, стр. 367):

Размѣры участковъ.	Среднія арендные цѣны.
до 50 дес. . . . .	7.40
отъ 51—100 „ . . . . .	7.33
” 101—500 „ . . . . .	6.96
болѣе 500 „ . . . . .	6.29

И здѣсь мы видимъ совершенно правильное пониженіе арендныхъ цѣнъ въ зависимости отъ увеличенія размѣровъ арендныхъ участковъ.

Слѣдовательно, въ наихудшемъ положеніи оказываются мелкие съемщики на самые короткіе сроки.

На этой разницѣ въ цѣнахъ и основана спекулятивная посредническая аренда.

Въ земской статистической литературѣ можно найти не мало фактическихъ данныхъ о размѣрахъ повышенія арендныхъ цѣнъ въ прямой зависимости отъ участія посредниковъ<sup>1)</sup>. Такъ въ Таврической губерніи, по даннымъ за 1899 годъ, отдельные лица берутъ въ аренду у крупныхъ владѣльцевъ больше участки земли въ 300—600 дес. и отъ себя уже сдаютъ ихъ крестьянамъ. Посредники арендуютъ землю по 8—9 руб., а крестьянамъ отъ себя сдаютъ по 12 руб. и дороже. По 8 уѣздамъ Полтавской губерніи средняя съемная плата за 1 дес. составляетъ:

у частныхъ собственниковъ . . . . .	8 р. 16 к.
„ лицъ сельскихъ сословій . . . . .	8 „ 28 „
„ арендаторовъ посредниковъ . . . . .	9 „ 39 „

Дѣятельность посредниковъ находитъ для себя особенно благопріятную почву въ мѣстностяхъ, где распространена мелкая съемка при сильномъ упадкѣ благосостоянія населенія. Нѣкоторымъ противовѣсомъ дѣятельности посредниковъ служить развитіе коллективной аренды. При возможности сдать землю крупными участками товариществу или сельскому обществу у частнаго землевладѣльца исчезаютъ главныя побужденія къ предпочтѣнію сдѣлокъ съ отдельными крупными предпринимателями, такъ какъ въ обоихъ случаяхъ одинаково отпадаютъ лишніе хлопоты и рискъ, неизбѣжные при сдачѣ земли въ раздробь. Нужно, впрочемъ, замѣтить, что значеніе противовѣса при-

---

1) Сводку такихъ данныхъ можно найти въ книгѣ проф. Ка-рышева („Кр. вѣнчад. аренды“, стр. 314) и въ очеркѣ проф. Мануилова („Аренда земли въ Россіи“, стр. 160). Приводимыя въ текстѣ данные о вліяніи пересдачи по губ. Таврической и Полтавской цитируются не по первоисточникамъ, а по очерку проф. Мануилова.

надлежитъ не всякой коллективной арендѣ, такъ какъ товарищескія сдѣлки весьма часто заключаются и земельными спекулянтами.

Но особенно крупное вліяніе должны оказывать урожаи и хлѣбныя цѣны, такъ какъ ими ближайшимъ образомъ опредѣляется величина доходности земледѣлія.

*Урожаи*, опредѣляющіе величину валового дохода, должны естественно оказывать прямое вліяніе на арендныя цѣны пахотныхъ земель. Въ изслѣдованіи проф. А. О. Фортунатова объ урожаяхъ ржи такая прямая зависимость именно и установлена. Размѣщая въ порядкѣ послѣдовательного пониженія арендныхъ платъ за пахотныя земли 36 губерній, проф. Фортунатовъ получилъ 4 группы со слѣдующими средними урожаями <sup>1)</sup>.

Крест. уро- жаи.	Владѣльч. урожаи.
1) 9 губерній . . . . .	5.11
2) 9 " . . . . .	4.92
3) 9 " . . . . .	4.49
4) 9 " . . . . .	4.47

Послѣдовательному пониженію среднихъ арендныхъ платъ соотвѣтствуетъ совершенно правильное пониженіе и урожаевъ.

Однако, благодаря осложняющему вліянію другихъ факторовъ, прямую зависимость арендныхъ цѣнъ отъ урожаевъ не всегда удается сразу обнаружить <sup>2)</sup>.

1) А. О. Фортунатовъ. Урожаи ржи въ Европ. Россіи. М. 1893. стр. 163.

2) Примѣръ обнаруженія такой связи путемъ статистического анализа находимъ, между прочимъ, въ изслѣдованіи проф. Ко-синского („Къ аграрному вопросу“, стр. 236). Приводимъ въ извлечениіи соответствующую таблицу, построенную по даннымъ, относящимся къ Полтавской губерніи:

*Хлѣбныя цыны* непосредственно опредѣляютъ величину денежнаго дохода и поэтому оказываютъ самое рѣшительное вліяніе, какъ на размѣры вла-

	УѢЗДЫ.	Валовая доходность располож. въ убывающемъ порядке.	Средняя арендная цѣна за 1886—93 при годномъ съемѣ.	№№ по порядку отъ maximum'a къ minimum'у.
1	Хорольскій . . . . .	30.28	9.74	4
2	Кременчугскій . . . .	30.02	10.53	2
3	Кобелякскій . . . .	27.42	10.10	3
4	Лубенскій . . . . .	26.29	8.25	10
5	Прилукскій . . . . .	25.48	9.72	5
6	Пирятинскій . . . . .	25.48	8.24	11
7	Золотоношскій . . . .	24.38	9.11	7
8	Гадячскій . . . . .	24.17	8.80	8
9	Константиноградскій .	23.17	7.12	12
10	Роменскій . . . . .	24.16	11.01	1
11	Шеряславскій . . . .	23.88	9.51	6
12	Лохвицкій . . . . .	23.28	8.36	9

Въ первомъ ряду цифры расположены въ убывающемъ порядке средніе поуѣздные урожаи на 1 десятину, а во-второмъ приведены соотвѣтствующія среднія величины арендныхъ платъ. Въ послѣднемъ столбѣ указаны соотв. №№ членовъ второго ряда, еслибы онъ былъ расположены въ убывающемъ порядке. Для обнаруженія зависимости всѣ 12 членовъ каждого ряда раздѣлены на 3 равныя части. Изъ уѣздовъ съ наибольшими урожаями—3 уѣзда, какъ показываютъ №№ послѣдняго столбца, оказываются такими, въ которыхъ и арендные платы наивысшія (слѣдов. совпаденіе въ 75%). Такое же совпаденіе въ 75% оказывается и для промежуточной группы уѣздовъ, и только для послѣдней группы уѣздовъ совпаденіе составляетъ только 50%. Въ общемъ, существованіе прямой зависимости арендныхъ платъ отъ урожаевъ (валовой доходности) можетъ считаться вполнѣ установленнымъ.

дѣльческой запашки, такъ и на участіе въ съемкѣ арендаторовъ разныхъ категорій: или заинтересованныхъ въ сбытѣ зерна, или въ удовлетвореніи собственныхъ продовольственныхъ потребностей. Во всякомъ случаѣ, представляется несомнѣннымъ, что и хлѣбныя цѣны должны оказывать на арендныя платы такое же прямое вліяніе, какъ и урожай. И дѣйствительно, въ статистическихъ данныхъ мы находимъ подтвержденіе именно такой прямой зависимости. Приведемъ примѣръ по Полтавской губернії („Сводъ данныхъ“, стр. 164).

Если изъ пятнадцати с.-х. годовъ выбрать по половинѣ (7 или 8) годовъ: 1) съ низшими (а) и высшими (б) урожаями и 2) съ низшими (а) и высшими (б) хлѣбными цѣнами, то въ результатѣ получаются слѣдующія среднія арендныя цѣны для каждой группы лѣтъ („а“ и „б“):

Съемка подъ посѣвъ:	Въ зависимости отъ высоты	
	урожая	хлѣбныхъ цѣнъ
Озимаго {	(а) . . . . . 9.46	8.95
	(б) . . . . . 10.00	10.59
Ярового {	(а) . . . . . 9.04	8.18
	(б) . . . . . 9.14	10.17

Въ этомъ примѣрѣ прямая зависимость арендныхъ платъ отъ хлѣбныхъ цѣнъ представляется гораздо болѣе сильной, нежели отъ урожаевъ. При наличной комбинаціи условій съемныя платы управляются главнымъ образомъ цѣнами на хлѣбъ.

Однако вполнѣ возможна и такая комбинація условій, при которой это естественное соотношеніе хлѣбныхъ цѣнъ и арендныхъ платъ совершенно извращается, т.-е. изъ прямого становится обратнымъ. Такъ, проф. Карышевъ въ своемъ специальномъ изслѣдованіи о вліяніи урожаевъ и хлѣбныхъ цѣнъ на крестьянскую внѣнадѣльную аренду показалъ, что понижение хлѣбныхъ цѣнъ, при

одновременномъ улучшениі урожаевъ, можетъ привести къ поднятію арендныхъ цѣнъ, а повышеніе хлѣбныхъ цѣнъ можетъ вызвать пониженіе съемныхъ платъ, если одновременно ухудшаются урожаи<sup>1)</sup>. Такое соотношеніе находитъ свое объясненіе въ томъ, что повышеніе хлѣбныхъ цѣнъ дѣйствуетъ угнетающимъ образомъ на развитіе потребительной аренды и, наоборотъ, увеличиваетъ выгоды товарного производства зерна, причемъ одновременное повышеніе урожая еще болѣе усиливаетъ въ этомъ направленіи вліяніе удорожанія зерна. Наоборотъ, при пониженіи хлѣбныхъ цѣнъ создаются условія, благопріятныя для продовольственной аренды. Пониженіе урожаевъ, сопутствующее колебанію хлѣбныхъ цѣнъ, дѣйствуетъ почти всегда угнетающимъ образомъ на оба типа аренды и содѣйствуетъ пониженію съемныхъ цѣнъ.

Мы разсмотрѣли вліяніе различныхъ перемѣнныхъ факторовъ на денежную арендную плату. Какое же вліяніе оказываютъ тѣ же факторы на *натуральную арендную плату?*

Мы не имѣемъ никакихъ основаній сомнѣваться въ томъ, что разсмотрѣнные нами перемѣнные факторы дѣйствуютъ по существу одинаково и на натуральные арендные платы, но измѣрить относительную силу вліянія этихъ факторовъ мы почти лишены возможности. Не говоря уже о томъ, что натуральные арендные платы гораздо труднѣе поддаются регистраціи, мы должны принять во вниманіе и гораздо меньшую ихъ подвижность и измѣнчивость. Такъ, напримѣръ, въ упомянутомъ выше специальному изслѣдованію проф. Ка-

1) Н. А. Карышевъ. „Крест. внѣнад. аренды въ зависимости отъ колебаній цѣнъ и урожаевъ“. (Сборникъ „Вліяніе урожаевъ и хл. цѣнъ на нѣкот. стороны рус. нар. хоз.“, т. I, стр. 277 — Спб. 1897).

рышева мы находимъ указаніе, что въ Острогожскомъ уѣздѣ денежныя арендныя платы возросли вдвое быстрѣе нежели натуральныя, а въ Ростовскомъ и Бахмутскомъ повидимому въ 5—7 разъ (стр. 280).

Не смотря однако на относительно слабую измѣнчивость, натуральныя арендныя платы все же непрерывно возрастаютъ. Земскія статистическія данныя рисуютъ намъ и путь ихъ послѣдовательнаго возрастанія. Оказывается, что весьма часто роль корректива къ сравнительной неподвижности испольныхъ съемныхъ платъ играютъ отработки. Доля владѣльца въ продуктахъ можетъ оставаться неизмѣнной весьма долгое время, но зато все болѣе и болѣе увеличиваются добавочные отработки, приводя впослѣдствіи и къ увеличенію владѣльческой доли (*ibid.*, стр. 293).

Благодаря такимъ трудно учитываемымъ способамъ возрастанія, натуральныя арендныя платы оказываются въ среднемъ болѣе дорогими, нежели денежныя, причемъ въ большинствѣ случаевъ испольныя платы бываютъ дороже отработочныхъ.

По имѣющимся даннымъ, испольныя (точнѣе издольныя) арендныя платы представляютъ большія различія въ размѣрахъ уплачиваемой владѣльцу доли урожая; послѣдняя можетъ составлять  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{3}$ ,  $\frac{1}{2}$  и больше. Кромѣ того, какъ мы уже знаемъ, испольныя арендныя платы весьма часто комбинируются съ отработками.

По даннымъ комиссіи центра степень относительной невыгодности натуральныхъ съемныхъ платъ представляется очень неодинаковой для различныхъ группъ арендаторовъ: сельскихъ обществъ, товариществъ и отдельныхъ домохозяевъ. Съ этими различіями можно познакомиться въ общихъ

чертахъ изъ нижеслѣдующей сводной таблички („Матеріалы“, т. III, стр. 183).

Виды аренды.	Плата за десядину эксплоатируемой земли.		
	Общества.	Товарищества.	Отдельные домохозяева.
За отработки . . . . .	4.1 р.	8.0	8.6
Изъ доли урожая . . . . .	11.7 „	10.1	9.6
Смѣшанная форма . . . . .	6.4 „	8.8	8.6
Аренда денежная . . . . .	6.3 „	7.5	6.6

Какъ видно изъ приведенныхъ въ таблицѣ данныхъ, натуральная арендная платы оказываются особенно невыгодными для единоличныхъ арендаторовъ. Изъ отдельныхъ видовъ натуральной платы наиболѣе невыгодной для всѣхъ категорій съемщиковъ оказывается издольная. Отработочная аренда оказывается невыгодной по сравненію съ денежной не для всѣхъ категорій съемщиковъ: для сельскихъ обществъ она оказывается наоборотъ самой выгодной. Наиболѣе благопріятно положеніе сельскихъ обществъ и по отношенію къ денежной арендѣ, которая для этой категоріи съемщиковъ обходится всего дешевле.

Земскія статистическія данныя въ общемъ вполнѣ подтверждаютъ это соотношеніе. Впрочемъ, по отдельнымъ мѣстностямъ наблюдаются довольно значительныя различія.

Такъ, напримѣръ, по Полтавской губерніи разница между натуральной и денежной оплатой представляется въ общемъ незначительной („Сводъ дан-

ныхъ“, стр. 169—170). Между тѣмъ, по Саратовской губерніи эта разница достигаетъ по нѣкоторымъ уѣзdamъ отъ 50 до 100%. При этомъ, наиболѣе невыгодной испольщина оказывается въ уѣздахъ западныхъ и сѣверныхъ: въ общемъ, испольный наемъ обходится вдвѣ въ  $1\frac{1}{2}$ —2 раза дороже денежнаго. Въ поволжскихъ уѣздахъ этотъ наемъ дороже на  $\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{3}$ , а въ Хвалынскомъ стоимость того и другого найма одинакова („Матеріалы для оцѣнки земель С. губерніи“, в. II, стр. 97). Въ Таврической губерніи арендная плата за 1 десятину при денежной формѣ обходится въ среднемъ въ 10.<sub>4</sub> р., а при натуральной (испольной) въ 20.<sub>2</sub> р., т.-е. вдвое дороже. Въ особенности рѣзкою является эта разница въ подгорномъ и горномъ районахъ, гдѣ, при натуральной формѣ аренды, съемщикъ выплачиваетъ владѣльцу втрое больше, нежели при денежной („Сельскохоз. обзоръ Таврической губерніи“, стр. 159).

Въ частности, земскія статистическія данныя вполнѣ подтверждаютъ, что коллективная денежная аренда, и въ особенности общественная, оказывается, какъ правило, дешевле единоличной. Этотъ фактъ объясняется не только нѣкоторыми различіями въ составѣ снимаемыхъ угодій, но также и большими удобствами (съ точки зрѣнія владѣльца) коллективной аренды. Намъ приходилось уже, въ нѣсколько иной связи, указывать, что для владѣльцевъ сдача земли товариществамъ, въ особенности сельскимъ обществамъ, представлять такія же удобства, какъ и сдача земли крупнымъ арендаторамъ-предпринимателямъ.

До сихъ поръ, разматривая условія образованія арендныхъ цѣнъ, мы имѣли въ виду арендныя отношенія, слагающіяся на началахъ свободнаго договора. Но въ дѣйствительности русскія

арендныя отношенія весьма часто слагаются подъ давленiemъ принудительной необходимости, при чемъ и самыя арендныя цѣны пріобрѣтаютъ характеръ *цѣнъ монопольныхъ*.

Участie эlementa принудительной необходимости въ большей или меньшей степени присуще всей вообще продовольственной арендѣ, о чемъ достаточно краснорѣчivo свидѣтельствуетъ нетолько самая цѣль этой аренды, но и всѣ условія ея развитія. Но, при невозможности учесть эту долю участія эlementa принужденія, мы не можемъ опредѣлительно судить, въ какой степени и цѣны продовольственной аренды являются монопольными.

Гораздо нагляднѣе принудительный характеръ аренды въ тѣхъ случаяхъ, когда необходимыя для крестьянъ угодья расположены въ непосредственномъ сосѣдствѣ съ ихъ землей, въ особенности, когда этисосѣдніе участки представляютъ собою такъ называемые „отрѣзки“, т.-е. отрѣзанные при надѣленіи землей части прежняго дoreформенного надѣла. Въ такихъ случаяхъ крестьяне соглашаются платить цѣны, далеко превышающія мѣстную норму. И если почему-либо такіясосѣднія угодья не могутъ быть сняты всѣмъ обществомъ, то возникаетъ усиленная конкуренція между наиболѣе заинтересованными домохозяевами. При этомъ невыгоды полупринудительного арендуваніясосѣднихъ земельныхъ участковъ неизбѣжно обрушаются съ наиболѣшой силой именно на домохозяевъ наименѣе состоятельныхъ. Домохозяева, лучше снабженные живымъ и мертвымъ инвентаремъ и необходимыми средствами передвиженія, имѣютъ большую возможность пользоваться болѣе выгодной арендой удаленныхъ участковъ<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Въ зависимости отъ мѣстныхъ условій возможно довольно значительное разнообразіе въ проявленіи этихъ соотношеній.

Но съ особенной ясностью принудительный характеръ аренды выступаетъ въ тѣхъ случаяхъ, когда отказъ отъ съемки того или иного участка земли представляется прямо невозможнымъ изъ-за неудобства расположения надѣльной земли относительно сосѣднихъ владѣній. Здѣсь возможны самые различные случаи: крестьянская земля можетъ оказаться расположенной череззолосно съ землейсосѣднихъ владѣльцевъ, вслѣдствіе чего создаются общеизвѣстные неудобства для веденія полевого хозяйства; земля сосѣдняго владѣльца иногда глубоко врѣзается въ надѣльную или бываетъ расположена среди крестьянского надѣла, такъ что становятся неизбѣжными потравы и со-пряженные съ ними штрафы; крестьянскій надѣль можетъ оказаться отрѣзаннымъ отъ рѣки, дороги или пастбища полосой земли, находящейся въ частномъ владѣніи, что можетъ создать для крестьянъ положеніе прямо безвыходное, и т. д.<sup>1)</sup> При наличности такихъ условій аренда принудительно возникаетъ даже при отсутствіи малоземелья, и крестьяне оказываются вынужденными подчиниться тѣмъ условіямъ аренды, которыя продиктуется имъ владѣлецъ земли. Слагающіяся подъ такимъ давленіемъ арендныя цѣны могутъ быть съ полнымъ правомъ квалифицированы, какъ монопольныя. Правда, положеніе нѣсколько смягчается

---

Ср., напримѣръ, приведенные выше, въ главѣ II, данныя по Херсонской губерніи. Отмѣтимъ еще, что вопроса о вліяніи на арендныя цѣны разстояній касался въ своей докторской диссертациії проф. Карышевъ („Кр. внѣн. аренды“, стр. 321).

<sup>1)</sup> Въ приложениі къ т. IV сборника „Моск. губ. по мѣстн. обслѣдованію 1898—1900 гг.“ имѣется много копій съ подлинныхъ надѣльныхъ плановъ, иллюстрирующихъ различные случаи неудобного расположения и невыгодной фигуры надѣловъ. Часть этого материала еще до его опубликованія была использована проф. Мануиловымъ для выясненія вліянія неудобного расположения надѣловъ на распространеніе крестьянской аренды („Аренда земли въ Россіи“, стр. 104).

благодаря тому, что принудительность бывает въ указанныхъ случаяхъ взаимной. Возможность самостоятельной эксплоатации какого-нибудь черезпоплоснаго участка самимъ владѣльцемъ почти всегда оказывается исключенной. Но едва ли нужно пояснить, что положеніе владѣльца въ подобныхъ случаяхъ всетаки несравненно выгоднѣе.

На почвѣ такой принудительной аренды вырастаетъ, какъ известно, и другое нездоровое явленіе—именно *принудительная отработочная система*. Владѣлецъ какихъ-либо необходимыхъ для сосѣднихъ крестьянъ прогоновъ или „отрѣзковъ“ можетъ не согласиться на денежную аренду и принудить крестьянъ къ отработкамъ за снятую землю. При недостаткѣ рабочихъ рукъ такое положеніе обыкновенно и создается, и самая сдача необходимыхъ для крестьянъ клочковъ земли превращается для многихъ владѣльцевъ въ средство обезпеченія хозяйства необходимой рабочей силой. Возникающія при этомъ отношенія пріобрѣтаютъ несомнѣнно очень большое сходство съ дореформенной барщиной.

---

## VI. Соотношеніе между арендными платами и доходностью.

Познакомившись съ условіями образованія арендныхъ цѣнъ, мы освѣтили лишь одну сторону вопроса объ экономическомъ значеніи аренды для крестьянскаго населенія. Необходимо теперь сопоставить арендныя цѣны съ доходностью земледѣлія на арендной площади. Только путемъ такого сопоставленія мы можемъ придти къ правильнымъ заключеніямъ о степени выгодности аренды для крестьянскаго населенія.

Всѣ изслѣдователи, занимавшіеся изученіемъ этой стороны аренднаго вопроса, неизмѣнно приходили къ аналогичнымъ заключеніямъ. Оказывается, что чаще всего арендная плата поглощаетъ весь тотъ чистый доходъ, который можетъ быть полученъ при капиталистическомъ способѣ веденія хозяйства и весьма нерѣдко не оставляютъ въ пользу съемщика и нормальной заработной платы<sup>1)</sup>.

Вотъ, напримѣръ, какую поучительную таблицу, составленную по земскимъ статистическимъ даннымъ Херсонской губерніи, находимъ въ книгѣ проф. Косинскаго („Къ аграрному вопросу“, стр. 291):

	Алексан- дроўскій.	Елисавет- градскій.	Анальев- скій.	Тирасполь- скій.	Одесскій.	Херсонскій.	По губерніи.
--	-----------------------	------------------------	-------------------	---------------------	-----------	-------------	--------------

1) Доходность 1 десятины земли въ рубляхъ:

Чистая (т.-е. съ вычетомъ расходовъ на обработку, уборку и возку копъ) . . . .	3.98	3.94	4.01	4.77	6.27	7.48	5.82
Валовая (безъ такого вычета, но за выченіемъ сѣмянъ) . .	12.30	12.30	11.30	11.70	13.40	14.80	12.90

2) Арендная плата за десятину въ рубляхъ:

Долгосрочная аренда .	6.28	5.36	5.00	4.73	4.84	5.52	5.36
Годичная (средн. за 3 года) . . . . .	9.96	9.60	7.58	6.81	7.97	8.76	8.65

1) См., напримѣръ, въ очеркѣ проф. Мануилова („Аренда земли въ Россіи“, стр. 145—160), въ статьѣ г. Вихляева („Очерки“, стр. 64—66) и др.

3) Остается въ пользу крестьянина-арендатора рублей.

а) За вычетомъ изъ чистаго дохода платы.

При долгосрочной арендѣ . . . . .	-2.30	-1.62	-0.99	+0.02	+1.43	+1.96	-0.04
При годичной арендѣ . . . . .	-5.98	-5.66	-3.57	-2.04	-1.70	-1.28	-3.33

б) За вычетомъ изъ валового дохода платы.

При долгосрочной арендѣ . . . . .	+6.98	+6.74	+6.30	+6.45	+8.56	+9.28	+7.57
При годичной арендѣ . . . . .	+2.34	+2.70	+4.72	+4.89	+5.43	+6.01	+4.25

в) За обработку и т. д. десятины земли наемному рабочему пришлось бы:

Заплатить рублей . . . . .	8.32	8.36	7.29	6.93	7.13	7.32	7.08
----------------------------	------	------	------	------	------	------	------

Мы видимъ, что возможный при капиталистическомъ веденіи хозяйства чистый доходъ даже при долгосрочной (т.-е. болѣе льготной) арендѣ по тремъ уѣзdamъ не только сполна поглощается арендной платой, но оказывается значительно ниже ея (что означаетъ прямой убытокъ), а по тремъ другимъ уѣзdamъ получаются небольшіе остатки, составляющіе лишь незначительную часть нормальной заработной платы. При годичной же арендѣ болѣе или менѣе значительные убытки получаются по всѣмъ уѣзdamъ безъ исключенія. Если же, оставивъ въ сторонѣ капиталистические приемы расчета, сравнить съ нормальной заработной платой остатки, получаемые крестьянами за вычетомъ изъ валового дохода арендной платы, то окажется, что только при долгосрочной арендѣ съемщики

выручаютъ по тремъ уѣздамъ нѣсколько больше, а при годичной арендѣ они не выручаютъ ни въ одномъ уѣздѣ и заработной платы.

Въ зависимости отъ колебаній въ условіяхъ спроса на землю и въ размѣрахъ предложенія аренднаго фонда, наблюдаются соотвѣтствующія колебанія и въ соотношеніи между доходностью и арендной платой.

Такъ, напримѣръ, въ Саратовской губерніи въ группѣ уѣздовъ (именно въ Сердобскомъ, Петровскомъ и Балашовскомъ), характеризующихся отсутствиемъ казенныхъ оброчныхъ статей и большимъ спросомъ на землю,—съемщики частновладѣльческихъ земель выручаютъ менѣе заработной платы, тогда какъ во всѣхъ остальныхъ уѣздахъ съ противоположными условіями наблюдается болѣе или менѣе значительное превышеніе дохода надъ уровнемъ заработной платы. Однако, въ среднемъ по губерніи, доходъ съемщика приближается къ уровню заработной платы („Материалы“, вып. II, стр. 66).

Еще болѣе рѣзкія различія были констатированы по Полтавской губерніи г. Вихляевымъ („Очерки“, стр. 66). Въ 5 сѣверныхъ уѣздахъ, гдѣ сравнительно наименѣе благопріятно отношеніе частновладѣльческаго аренднаго фонда къ числу работниковъ сельскихъ сословій (отъ 1.<sub>3</sub> до 2.<sub>1</sub> дес. на 1 работника), съемная плата съ избыткомъ поглощаетъ весь чистый доходъ. Между тѣмъ, въ южныхъ уѣздахъ, гдѣ съемная плата ниже чистой доходности — существуетъ гораздо болѣе благопріятное соотношеніе (отъ 2.<sub>4</sub> до 5.<sub>6</sub> дес. владѣльческой пашни на 1 работника). Исключеніе изъ этой правильности составляетъ одинъ Кобеляцкій уѣздъ, что однако удовлетворительно объясняется слабостью спроса на землю вслѣд-

ствіе сравнительно низкаго процента малоземельныхъ разрядовъ крестьянъ (всего 23<sup>0</sup>/<sub>0</sub> противъ среднихъ по губерніи 39<sup>0</sup>/<sub>0</sub>).

Малоземельную черноземную Полтавскую губернію, съ преобладающимъ частновладѣльческимъ аренднымъ фондомъ, интересно сопоставить съ сравнительно многоземельной нечерноземной Пермской, съ аренднымъ фондомъ преимущественно изъ казенныхъ земель и отчасти изъ надѣловъ малоземельныхъ группъ. Интересъ заключается въ томъ, что самыя условія сдачи казенныхъ и надѣльныхъ земель, въ связи съ относительной рѣдкостью земледѣльческого населенія, благопріятствуютъ здѣсь процвѣтанію болѣе крупной долгосрочной аренды. И тѣмъ не менѣе оказывается, что, напримѣръ, въ Пермскомъ Зауральѣ („Матеріалы къ оц. земель П. губ.“, вып. 4-й, стр. 191) превышеніе чистой доходности надъ арендными платами наблюдается лишь въ двухъ изъ 5 уѣздовъ (именно въ Камышловскомъ и Ирбитскомъ). При этомъ въ одномъ изъ трехъ остальныхъ уѣздовъ съ обратными отношеніями (именно въ Шадринскомъ) превышеніе арендныхъ платъ надъ чистой доходностью наблюдается не только въ случаяхъ погоднаго найма пашни, но и въ случаяхъ долгосрочной аренды, которая здѣсь въ 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>—2 раза дешевле краткосрочной. Въ результатѣ оказывается, что несмотря на указанныя поуѣздныя различія въ соотношеніи между чистой доходностью и арендными платами, количество хозяйствъ, арендующихъ землю съ продовольственными цѣлями, выражается слѣдующими крупными цифрами: въ Шадринскомъ 83.<sub>5</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub>, въ Камышловскомъ—91.<sub>9</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub>, въ Ирбитскомъ—93.<sub>3</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub>, въ Екатеринбургскомъ—87.<sub>4</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub> и, наконецъ, въ Верхотурскомъ—96.<sub>9</sub><sup>0</sup>/<sub>0</sub>.

При пользованіи статистическими данными, ри-

сующими соотношением между доходностью и арендными платами, нужно еще имѣть въ виду обычные упрощенные способы определения исчисленій чистой доходности, при которыхъ обыкновенно не принимаются въ расчетъ въ составъ издержекъ производства расходы на ремонтъ и погашеніе строеній, а также живого и мертваго инвентаря. Если бы ввести соответствующія поправки, то оказалось бы, что случаи превышенія чистой доходности надъ арендными платами въ действительности еще болѣе рѣдки.

Затѣмъ, нужно принять во вниманіе, что статистическая данная, изображающія соотношеніе между арендными платами и доходностью, имѣютъ въ виду среднюю урожайность. Слѣдовательно, повсюду, гдѣ урожаи отличаются неустойчивостью, должна колебаться въ самыхъ широкихъ предѣлахъ и доходность аренднаго хозяйства. Такъ, напримѣръ, въ Саратовской губерніи, расположенной именно въ районѣ съ неустойчивыми урожаями, валовой доходъ съемщика изъ среднихъ и низшихъ земельныхъ группъ колеблется „отъ нѣсколькихъ десятковъ рублей на десятину до полнаго разоренія“. Положеніе крупныхъ съемщиковъ, вслѣдствіе гораздо болѣе льготныхъ условій аренды, соответственно благопріятнѣе („Материалы для оп. земель С. губ.“, вып. 2, стр. 68).

Кромѣ того, положеніе съемщиковъ оказывается, при прочихъ равныхъ условіяхъ, существенно различнымъ въ зависимости отъ формы арендной платы. Убыточность мелкой подесятинной съемки обыкновенно усугубляется при натуральныхъ формахъ арендной платы <sup>1)</sup>.

---

1) Такъ, напримѣръ, въ сѣверозападномъ районѣ той же Саратовской губерніи, характеризующемся значительнымъ развитиемъ натуральной аренды, доходъ денежнаго съемщика въ сред-

Изъ имѣющихъ данныхъ мы въ правѣ вывести заключеніе, что повсюду, гдѣ отношенія между аренднымъ фондомъ и нуждающимся въ землѣ населеніемъ слагаются для послѣдняго неблагопріятно и гдѣ, вслѣдствіе этого, обостряется борьба за землю, — арендныя цѣны возвышаются до такого уровня, при которомъ капиталистическая аренда становится невозможной и безусловное преобладаніе получаетъ мелкая продовольственная съемка на 1 посѣвъ.

Мы знаемъ уже, кто именно при обостреніи борьбы оказывается „побѣдителемъ“, т.-е., иными словами, кто соглашается платить наивысшія цѣны. Среди этихъ „побѣдителей“ нѣтъ принадлежащихъ къ крайнимъ земельнымъ группамъ — высшимъ или низшимъ. Здѣсь представители тѣхъ земельныхъ группъ, которыхъ надѣлы могутъ обеспечить необходимый продовольственный минимумъ лишь при непремѣнномъ условіи пополненія арендой. Сущность возникающихъ при этомъ своеобразныхъ отношеній очень удачно охарактеризована проф. В. А. Косинскимъ, при помоши слѣдующей аналогіи: „Вся земля (и арендованная крестьяниномъ и собственная крестьянская) какъ бы принадлежитъ землевладѣльцу, который обрабатываетъ ее капиталистическимъ способомъ, — по мощью труда крестьянина, получающаго, въ качествѣ заработной платы, часть созданныхъ имъ продуктовъ, равную Existenzminimatum'у. Вся же

---

немъ близокъ къ уровню заработной платы; между тѣмъ, доходъ „испольщика“ ниже заработной платы въ лучшемъ случаѣ на 1 р. 21 к. до 1 р. 61 к., а при обязательствѣ обработать за 1 десятину  $-1\frac{1}{2}$  дес.—на 4 р. 42 к. до 7 р. 56 к. („Мат.“. вып. 2, стр. 26). Нужно пояснить, что подъ „испольщикомъ“ въ данномъ источнике подразумѣвается съемщикъ, обязывающійся за 1 арендованную десятину обработать 1 дес. владѣльца. Этотъ терминъ распространяется даже на тѣ случаи, когда съемщикъ отрабатываетъ за 1 дес.  $-1\frac{1}{2}$  дес. и больше.

остальная часть цѣнности, созданной въ производствѣ, какъ съ крестьянской земли, такъ и съ земли, принадлежащей землевладѣльцу, — поступаетъ въ пользу землевладѣльца. Земля крестьянина какъ бы экспроприируется землевладѣльцемъ, сдающимъ свою землю въ аренду крестьянамъ". („Къ аграрному вопросу", стр. 278).

Выводъ изъ всего изложенного по данному вопросу ясенъ: крестьянская аренда въ Россіи характеризуется рѣзко выраженнымъ несоответствиемъ высоты съемныхъ платъ доходности земледѣлія на арендной площади. Это несоответствие тѣмъ сильнѣе, чѣмъ болѣе аренда приближается къ типу продовольственной.

---

## VII. Состояніе земледѣльческой культуры на арендной площади. Заключеніе.

До сихъ поръ мы ставили своей задачей выяснить экономическое значеніе аренды для крестьянского населенія. Но не слѣдуетъ забывать, что аренда, существеннымъ образомъ обусловливая экономическое положеніе крестьянского населенія, именно поэтому является однимъ изъ важнѣйшихъ факторовъ экономической жизни всей страны. Вотъ почему было бы интересно выяснить въ заключеніе, какъ отражается существующая арендная система на состояніи земледѣлія въ странѣ?

Въ сущности, косвенный отвѣтъ на этотъ вопросъ уже заключается въ разсмотрѣнныхъ нами данныхъ. При господствѣ ни чѣмъ не обезпеченной мелкой годичной съемки на одинъ посѣвъ и при извѣстномъ намъ несоответствіи арендныхъ цѣнъ доходности земледѣлія, нельзя ожидать сколько-нибудь благополучного состоянія земледѣлія на

арендной площиади. Наоборотъ, все указываетъ на неизбѣжность хищнической культуры и ничтожной производительности земледѣльческаго труда.

Но что говорятъ объ этомъ прямая данная?

Къ сожалѣнію, количество такихъ данныхъ чрезвычайно ничтожно.

Извѣстное общее представление о состояніи земледѣльческой культуры мы получаемъ путемъ ознакомленія съ *составомъ угодий*.

Для полученія *общей* по всей Е. Россіи картины соотношенія угодій на арендной площиади мы располагаемъ только однимъ источникомъ свѣдѣній: материалами комиссіи центра. Въ этомъ источнике мы находимъ пораіонныя и погубернскія цифровыя свѣдѣнія о размѣрахъ снятой въ аренду пашни (именно количество десятинъ подъ посѣвы озимый и яровой) и такія же свѣдѣнія о снятыхъ въ аренду покосахъ и выгонахъ. („Материалы“, ч. I, стр. 114, и ч. III, стр. 188).

Приблизительная картина состава угодій на арендной площиади выясняется изъ слѣдующей таблички: (См. стр. 87).

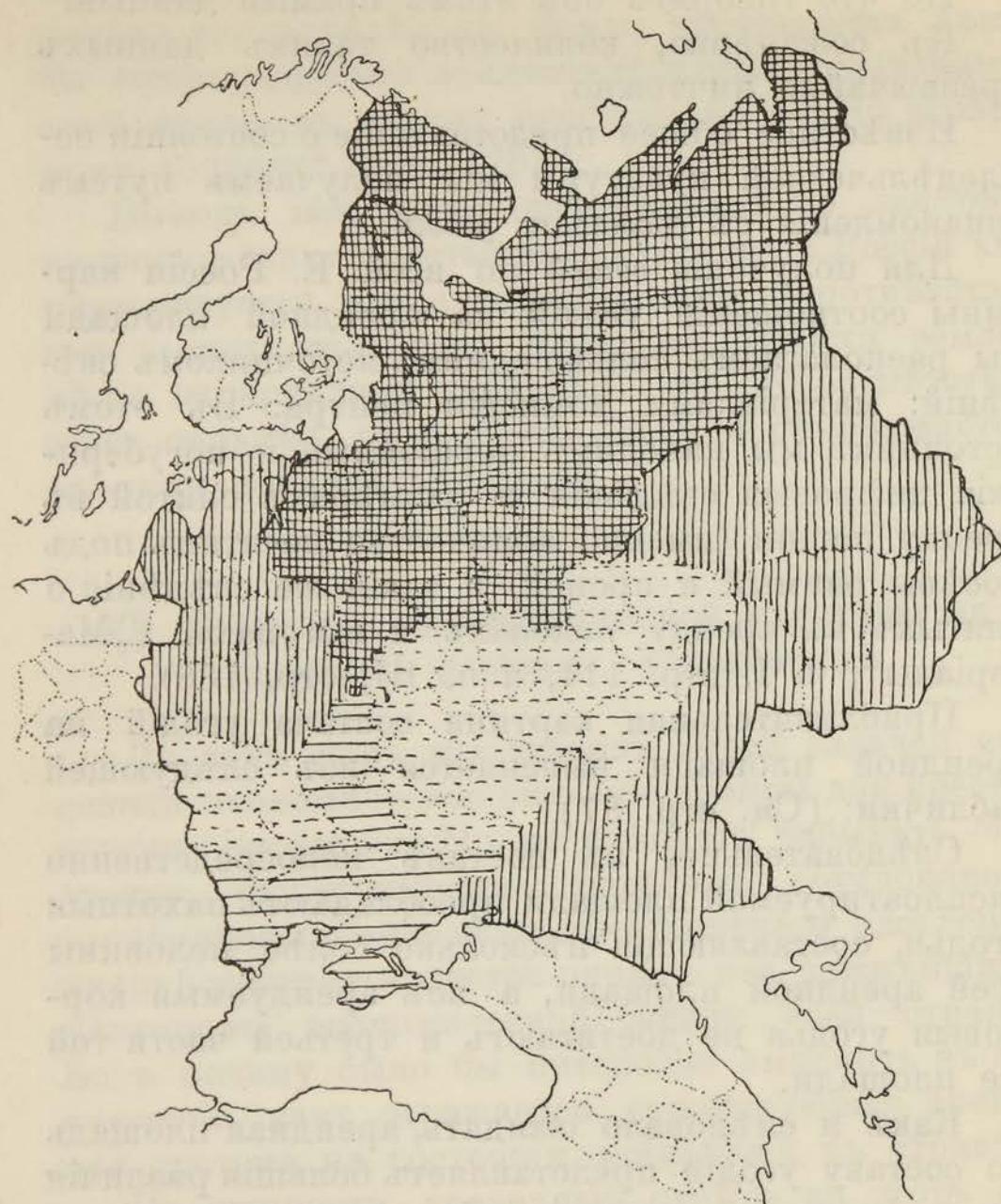
Слѣдовательно, въ составѣ непосредственно эксплоатируемой площиади преобладаютъ пахотныя угодья, составляющія нѣсколько болѣе половины всей арендной площиади, а всѣ арендуемые кормовыя угодья не достигаютъ и третьей части той же площиади.

Какъ и слѣдовало ожидать, арендная площиадь по составу угодій представляетъ большія различія по отдѣльнымъ раіонамъ. Съ этими различіями можно нагляднѣе познакомиться на прилагаемой картограммѣ, составленной на основаніи приведенной таблицы.

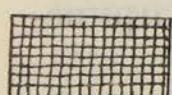
Пораіонные относительные размѣры кормовыхъ угодій въ составѣ арендной площиади предста-

Картограмма № 9-й.

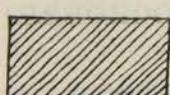
Кормовыя угодья (покосы и пастбища) въ составѣ  
арендной площиади.



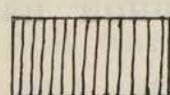
На 100 дес. арендной площиади приходится кормовыхъ угодий:



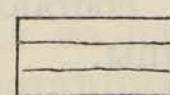
свыше 50 д.



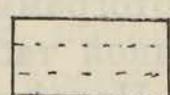
50—40.



40—30.



30—20.



менѣе 20.

РАИОНЫ.	Сколько % общей арендной площади эксплуатируется въ видѣ:			
	П о с ъ в а.			Покоса, выгона и пр.
	Озимыхъ.	Яровыхъ.	Итого.	
Сѣверный. . . . .	4.9	6.3	11.2	57.6
Средне-промышленный.	9.1	8.4	17.5	65.4
Прибалтійскій. . . .	7.7	15.4	23.1	33.8
Сѣверо-восточный . . .	20.7	20.0	40.7	33.9
Сѣверо-западный. . . .	23.7	21.2	44.9	31.6
Восточный . . . . .	15.2	35.1	50.3	34.3
Юго-восточный. . . . .	10.6	45.4	56.0	30.9
Малороссійскій. . . .	19.9	37.0	56.9	25.1
Юго-западный . . . .	30.8	33.5	64.3	18.8
Новороссійскій . . . .	20.0	44.4	64.4	25.1
Средне-приволжскій. .	35.1	30.9	66.0	19.4
Сѣверозап.группа Среднеземледѣльч. района.	33.8	33.0	66.8	10.6
Юговосточная группа средне-землед. района.	28.8	38.5	67.3	13.7
Среднее по 50 губ. Европ. Россіи. . .	19.2	31.8	51.0	28.1

вляютъ довольно ясно выраженные географическія правильности. Наименьшіе относительные размѣры кормовыхъ угодій характерны для сплошной земледѣльческой области, протянувшейся съ юго-запада на сѣверо-востокъ приблизительно вдоль сѣверной границы чернозема. Эта область окаймлена съ сѣвера, сѣверо-востока, востока и юго-

востока широкимъ кольцомъ губерній, въ которыхъ кормовыя угодья въ среднемъ занимаютъ болѣе трети всей арендной площади. Въ составѣ этого кольца губерній особенно выдѣляются два смежныхъ района — средній-промышленный и сѣверный, въ которыхъ кормовыя угодья занимаютъ болѣе половины всей арендной площади.

Имѣя въ виду извѣстныя намъ свойства даннаго источника, мы можемъ признать эти географическія соотношенія приблизительно отражающими дѣйствительный составъ угодій на арендной площади лишь въ томъ случаѣ, если имъ не противорѣчатъ имѣющіяся по отдѣльнымъ губерніямъ болѣе точныя земскія статистическія свѣдѣнія.

Сопоставленіе съ соответствующими земскими статистическими данными въ общемъ подтверждаетъ правильность указанныхъ соотношеній.

Приведемъ для примѣра данные по Московской губерніи, принадлежащей къ району съ максимальными относительными размѣрами кормовыхъ угодій въ составѣ арендной площади, и, съ другой стороны — по Саратовской губерніи, принадлежащей къ району съ противоположнымъ соотношеніемъ угодій. Въ Московской губерніи кормовыя угодья (покосъ и пастбище) занимаютъ въ составѣ арендной площади 95.<sup>2</sup>%, а пашня всего лишь 4.<sup>3</sup>% („Моск. губ. по м. обслѣдованію 1898—1900 г.г.“, т. IV, стр. 53). По отношенію къ надѣльной пашнѣ арендные пахотныя угодья составляютъ лишь около 2%. Между тѣмъ, въ Саратовской губерніи наибольшее значеніе принадлежитъ именно арендѣ пашни. Арендные посѣвы занимаютъ въ среднемъ по губерніи около 25% всей посѣвной площади, включая въ ея составъ кромѣ надѣльной и купленную и арендованную („Матеріалы для оц. з. С. губ.“, вып. II, стр. 41).

Если же болѣе точныя статистическія свѣдѣнія не противорѣчать изображенными выше географическимъ соотношеніямъ<sup>1)</sup>, то намъ остается провѣрить, поддаются ли они надлежащему истолкованію.

Прежде всего спрашивается, какъ примирить довольно рѣзкія различія въ относительномъ значеніи арендныхъ кормовыхъ угодій между черноземной и нечерноземной полосами съ тѣмъ безспорнымъ фактамъ, что нужда въ кормовыхъ угодьяхъ чувствуется крестьянами почти повсемѣстно, какъ на сѣверѣ, такъ и на югѣ.

Для устраненія этого кажущагося противорѣчія нужно прежде всего вспомнить, что въ предѣлахъ нечерноземной полосы Е. Россіи необходимость расширенія крестьянской кормовой площасти вызывается не только потребностями животноводства, но и земледѣлія, и даже больше земледѣлія, нежели животноводства. Какъ известно, безъ постояннаго примѣненія навознаго удобренія полевое хозяйство здѣсь пока еще невозможнo. Но для обезпеченія полевого хозяйства надлежащимъ количествомъ навознаго удобренія необходимо такое количественное отношение ме-

1) На первый взглядъ можетъ показаться, что совершенно иную географическую картину соотношений угодій въ составѣ арендной площади рисуютъ статистическія данныя по 23 уѣздамъ, приведенные въ очеркѣ проф. Мануилова („Аренда земли въ Россіи“, стр. 104). Но такое заключеніе было бы ошибочно. — Дѣло въ томъ, что сравнительно низкие проценты арендной пашни и высокіе проценты арендаго сѣнокоса обусловливаются тѣмъ, что эти угодья отнесены въ таблицѣ не ко всей надѣльной площасти, а къ площасти соответствующихъ надѣльныхъ угодій. А такъ какъ отдѣльные кормовые угодья въ составѣ надѣловъ имѣютъ по сравненію съ пашней обычно незначительные размѣры (особенно въ наиболѣе распаханныхъ черноземныхъ губерніяхъ), то естественно, что и полученные указаннымъ способомъ процентные отношенія легко могутъ дать неправильное представление о дѣйствительномъ соотношении основныхъ угодій въ составѣ арендной площасти.

жду кормовой и зерновой площадями, какого въ составѣ крестьянского надѣла обыкновенно не бываетъ. Однимъ изъ простѣйшихъ способовъ возстановленія надлежащаго соотношенія между основными угодьями и является аренда покосовъ и пастбищъ. Между тѣмъ, въ предѣлахъ черноземной полосы навозное удобрение или совсѣмъ не примѣняется или примѣняется въ сравнительно незначительномъ количествѣ. А поэтому и обусловленная запросами полеводства потребность въ расширеніи постоянной кормовой площади соотвѣтственно гораздо менѣе настоятельна. Но еще существеннѣе различія экономического порядка. Дѣло въ томъ, что, въ предѣлахъ черноземной полосы, зерновая площадь важнѣйшая основа крестьянскаго бюджета, и расширеніе этой площади является главной заботой малоземельныхъ группъ крестьянского населенія. Этимъ всего болѣе и опредѣляется здѣсь относительный перевѣсъ пашни надъ постоянными кормовыми угодьями въ составѣ арендной площади.

Въ частности же, нужно принять во вниманіе, что потребность въ расширеніи кормовой площади нѣсколько смягчается въ тѣхъ частяхъ черноземной полосы (въ губерніяхъ малороссійскихъ и новороссійскихъ), где распространена работа на волахъ, главной основой содержанія коихъ служатъ гуменные корма. Кромѣ того, для всей западной окраины вообще и для югозападныхъ губерній, въ частности, нужно принять въ разсчетъ значеніе пастбищныхъ сервитутовъ, весьма существенно понижающихъ спросъ на аренду кормовыхъ угодій. Наконецъ, относительное повышеніе значенія арендныхъ кормовыхъ угодій на восточной окраинѣ черноземной полосы можно поставить въ связь съ такими особенностями этого

района, какъ распространеніе экстенсивнаго скотоводства и крупной участковой аренды.

Итакъ, ознакомленіе съ составомъ угодій на арендной площади приводить насъ къ заключенію, что сравнительное преобладаніе арендной пашни на югѣ означаетъ прямую зависимость отъ аренды удовлетворенія основныхъ продовольственныхъ потребностей населенія, а относительно высокое значеніе арендныхъ покосовъ и пастбищъ на сѣверѣ указываетъ на зависимость отъ аренды нормальной организаціи полевого хозяйства.

Но каково же состояніе земледѣльческой культуры на арендныхъ угодьяхъ? Объ этомъ можно было бы судить на основаніи двоякаго рода данныхъ: впервыхъ, касающихся техническихъ пріемовъ и, во вторыхъ — рисующихъ относительную продуктивность земледѣльческаго труда.

О состояніи земледѣльческой культуры на арендной кормовой площади отдельно говорить не приходится, потому что специальные пріемы ухода за лугами и пастбищами составляютъ вообще ріпum desiderium русскаго крестьянскаго хозяйства.

Иное дѣло — сравнительная оцѣнка техническихъ пріемовъ на арендной пашнѣ. Правда, здѣсь мы наталкиваемся тоже на крайнюю скучность фактическихъ свѣдѣній. Но зато всѣ имѣющіяся отрывочные указанія вполнѣ согласно удостовѣряютъ, что арендная пашня воздѣлывается и, въ частности, удобряется гораздо хуже своей надѣльной.

Вотъ типичный примѣръ по Козельскому уѣзду Калужской губерніи („Стат. опис. Кал. губ.“, т. I, Козельскій у., вып. 2, стр. 276 — 281). Въ среднемъ на одну десятину полевого посѣва здѣсь вывозятъ навознаго удобренія 80 пудовъ на внѣнадѣльной арендной площади и 247 пудовъ на на-

дѣльной и купчей, т.-е. въ 3 раза больше (с. 281). При этомъ интересно отмѣтить понижающее влияніе болѣе короткихъ арендныхъ сроковъ. „Вообще можно считать, что земля, арендованная на годъ, удобряется лишь какъ исключеніе. Короткій срокъ аренды по многимъ отзывамъ одно изъ важнѣйшихъ препятствій къ удобренію арендованной земли. Арендованная „на года“ удобряется гораздо чаще, но и то, главнымъ образомъ, въ силу условія со сдатчиковъ“ (стр. 276).

Еще болѣе скудны свѣдѣнія, касающіяся сравнительной производительности арендной пашни. Въ нашихъ главныхъ источникахъ урожайной статистики сборы на арендной посѣвной площади отдельно не учитываются. Но имѣющіяся отрывочные свѣдѣнія и въ данномъ случаѣ даютъ вполнѣ согласныя указанія. Въ видѣ примѣра мы имѣемъ возможность привести соотвѣтствующія сравнительныя урожайныя свѣдѣнія по тому же Козельскому уѣзду, къ которому относятся только что приведенные данные о сравнительной интенсивности навознаго удобренія. Какъ отражаются эти различія на урожаяхъ, видно изъ слѣдующей таблички (стр. 324):

Въ подробно-описанныхъ хозяйствахъ (въ 1895 г.):	урожай самъ-сколько.				
	Ржи.	Овса.	Ячменя.	Картофеля.	Гречихи.
На надѣльной землѣ . .	3.41	2.64	4.38	5.02	2.83
” купчей ” . .	3.22	3.12	5.36	4.69	3.10
” вѣнад.арендованной.	2.61	2.62	4.30	4.86	2.73

Для всѣхъ полевыхъ растеній мы имѣемъ болѣе или менѣе ясно выраженное пониженіе урожаевъ на арендной площади. Нѣкоторое частичное отклоненіе отъ этой правильности замѣчается лишь для картофеля. Но, какъ и слѣдовало ожидать, наиболѣе отчетливо влияніе различій въ степени интенсивности удобренія сказывается на урожаѣ главнаго продовольственнаго хлѣба—ржи.

Косвенное, но весьма убедительное подтверждение показаний урожайной статистики заключается въ разсмотрѣнныхъ нами данныхъ о доходности арендной пашни. Въ частности, особенно поучительны данныя, удостовѣряющія правильное пониженіе доходности въ зависимости отъ сокращенія арендныхъ сроковъ (см. выше, стр. 52).

Такимъ образомъ, мы приходимъ къ заключенію, что типичная крестьянская аренда оказываетъ на земледѣльческую культуру отрицательное влияніе, выражющееся тѣмъ яснѣе, чѣмъ короче арендные сроки. А такъ какъ безусловное господство принадлежитъ съемкѣ на одинъ посѣвъ, то отсюда слѣдуетъ, что существующая крестьянская аренда является очень крупнымъ факторомъ пониженія общей производительности земледѣльческаго труда въ странѣ.

---

Подведемъ главнѣйшіе итоги.

Арендный вопросъ въ Россіи—это крестьянскій вопросъ. Правда, непосредственно заинтересовано въ арендѣ значительно менѣе половины крестьянского населенія. По имѣющимся подсчетамъ, количество арендующихъ дворовъ опредѣляется не ниже 37% (проф. Мануиловымъ) и не выше 42% (проф. Карышевымъ), причемъ отношеніе внѣнадѣльной арендной площади къ надѣльной составляетъ, повидимому, не менѣе 20%. Но имѣется полное основаніе предполагать, что размѣры крестьянской аренды оказались бы значительно выше, если бы самый арендный фондъ не былъ распределенъ такъ неравномѣрно и неблагопріятно (приблизительно въ обратномъ отношеніи со степенью земельного обезпеченія). Невыгоды неравномѣрнаго распределенія аренднаго фонда усугубляются и его непостоянствомъ. Раз-

мѣры важнѣйшей составной части арендаго фонда—частновладѣльческой, измѣняются изъ года въ годъ подъ вліяніемъ колебанія уровня урожаевъ и хлѣбныхъ цѣнъ, а также и другихъ переменныхъ факторовъ. Значительнымъ колебаніямъ подверженъ и надѣльный арендный фондъ, размѣры коего, впрочемъ, сравнительно ничтожны. Наиболѣе постоянный фондъ казенныхъ и удѣльныхъ оброчныхъ статей отличается какъ разъ наибольшой неравномѣрностью географического распределенія.

Крестьяне арендуютъ землю и *единолично и коллективно*: товариществами и сельскими обществами. Общественная аренда наиболѣе характерна для районовъ съ преобладаніемъ общиннаго землевладѣнія и притомъ преимущественно въ предѣлахъ нечерноземной полосы. Аренда коллективная представляется сравнительно болѣе устойчивой и обезпеченной, нежели единоличная. Наиболѣе согласуется съ интересами массы сельскаго населения аренда общественная, такъ какъ только она сопровождается распределеніемъ земли по количеству надѣльныхъ душъ, а не по количеству взятыхъ паевъ, какъ при арендѣ товарищеской. Къ тому же, въ товарищества весьма нерѣдко соединяются деревенскіе предприниматели, иногда и земельные спекулянты.

Къ арендѣ прибѣгаютъ преимущественно *менье обезпеченные землей* крестьяне. На это указываетъ, впервыхъ, и самая незначительность средняго количества арендуемой земли на одинъ дворъ (обыкновенно менѣе 1 десятины), а ввторыхъ, обратное отношеніе между размѣрами аренды и степенью земельнаго обезпеченія. Впрочемъ, дворы маломощные, т.-е. слабо обезпеченые рабочей силой и хозяйственнымъ инвентаремъ, при-

нимаютъ малое участіе въ арендованіи земли и даже нерѣдко сдаютъ односельчанамъ и свои надѣлы (полностью или частью). Съ другой стороны, представители высшихъ земельныхъ группъ, имѣющіе возможность заниматься и товарнымъ производствомъ зерна, арендуютъ, повидимому, и въ прямомъ отношеніи съ размѣрами собственной надѣльной земли. Однако, повсюду, гдѣ обостряется борьба за землю, берутъ верхъ представители малоземельныхъ группъ. При крайнемъ обостреніи борьбы побѣждаютъ тѣ земельные группы, надѣлы которыхъ могутъ обеспечить первыя потребности лишь при условіи соотвѣтственаго добавленія арендной площади. Сравнительно крупная участковая аренда, пріобрѣтающая при благопріятныхъ условіяхъ и предпринимательскій характеръ, получила наиболѣе замѣтное развитіе въ предѣлахъ многоземельныхъ окраинъ (на востокѣ и на югѣ).

Экономическое значеніе аренды для крестьянского населенія ближайшимъ образомъ характеризуется *арендными сроками и цѣнами*. Въ Россіи безусловно преобладаетъ годичная съемка мелкими участками на одинъ посѣвъ. Арендныя цѣны регулируются исключительно соотношеніемъ спроса и предложенія. Степень же интенсивности спроса опредѣляется главнымъ образомъ степенью обостренія земельной нужды. Наиболѣе высокіе арендныя цѣны платятъ самые мелкіе арендаторы, снимающіе землю на одинъ посѣвъ. Арендныя цѣны колеблются въ довольно широкихъ предѣлахъ подъ влияниемъ колебанія урожаевъ, хлѣбныхъ цѣнъ и другихъ перемѣнныхъ факторовъ. Относительная высота существующихъ арендныхъ цѣнъ ближайшимъ образомъ характеризуется тѣмъ фактомъ, что превышеніе чистой доходности надъ

арендной платой представляетъ въ Россіи довольно рѣдкое явленіе. При мелкой краткосрочной арендѣ въ пользу съемщика не остается обыкновенно и нормальной заработной платы.

Положеніе арендующаго населенія еще болѣе ухудшается, благодаря значительному распространю натуральныхъ формъ аренды. Послѣднія, при переводѣ на деньги, оказываются наиболѣе дорогими. Изъ двухъ главныхъ видовъ натуральной аренды—(испольной и отработочной) особенно невыгодной для крестьянского населенія оказывается именно испольная. Невыгоды натуральной аренды всего болѣе обременяютъ наименѣе зажиточную часть крестьянского населенія. Имѣющіяся данная показываютъ обратное соотношеніе между распространениемъ натуральныхъ арендъ и степенью земельного обеспеченія.

Наиболѣе печальное положеніе арендующаго населенія въ тѣхъ случаяхъ, когда, въ силу неблагопріятного расположенія надѣла или неудобной его фигуры, аренда оказывается вынужденной. Въ этихъ случаяхъ слагаются арендныя цѣны, имѣющія характеръ монопольныхъ. Кромѣ того, на почвѣ такой вынужденной аренды развивается весьма часто и принудительная отработочная система, напоминающая дореформенную барщину. Аренда превращается при этомъ въ выгодный для землевладѣльцевъ способъ обезпеченія своихъ имѣній рабочей силой.

Въ мѣстностяхъ, характеризующихся преобладаніемъ мелкой аренды на одинъ посѣвъ и упадкомъ экономического благосостоянія, нерѣдко развивается земельная спекуляція, въ формѣ пересдачи земли по повышеннымъ цѣнамъ особыми посредниками.

Вся совокупность главныхъ отличительныхъ осо-

бенностей крестьянской аренды убеждаетъ въ томъ, что она, въ подавляющемъ большинствѣ случаевъ, имѣеть продовольственный характеръ. Ближайшимъ образомъ именно такой характеръ типичной крестьянской аренды подтверждается такими признаками, какъ 1) незначительность среднихъ размѣровъ арендуемой земли на одинъ дворъ, 2) обратное отношеніе между развитиемъ аренды и арендными цѣнами, съ одной стороны, и степенью земельного обеспеченія—съ другой, и 3), обычное превышеніе арендныхъ платъ надъ чистой доходностью. Типичный крестьянинъ-арендаторъ снимаетъ землю не ради полученія чистаго дохода, а для пополненія недостатка въ хлѣбѣ и кормахъ, или для обеспеченія себя отъ возможныхъ взысканій за потравы и т. п. (при арендѣ принудительной).

Крестьянская аренда, характеризующаяся такими особенностями, естественно оказываетъ весьма печальное влияніе на состояніе земледѣльческой культуры. Крестьянинъ, снимающій землю по высокой цѣнѣ подъ одинъ посѣвъ, и, вдобавокъ, при полной неувѣренности въ возможности возобновленія арендаго договора, естественно нисколько не заинтересованъ въ примѣненіи какихъ бы то ни было улучшений въ земледѣльческой техникѣ. Напротивъ, такой арендаторъ неизбѣжно долженъ видѣть свой прямой интересъ въ хищническомъ отношеніи къ землѣ. И дѣйствительно, имѣющіяся данныя подтверждаютъ, что на арендной площасти уровень земледѣльческой культуры еще ниже, нежели на землѣ надѣльной и купчей. Какъ печально такое положеніе вещей должно отражаться на общей производительности земледѣльческого труда въ странѣ — это не требуетъ особыхъ поясненій.

Описанное положение крестьянской аренды настоятельно требует регулирующего воздѣйствія со стороны государственной власти. Нельзя признать нормальнымъ такой порядокъ вещей, когда удовлетвореніе самыхъ насущныхъ интересовъ крестьянского населенія, а въ послѣднемъ счетѣ и всей страны,—предоставляется свободной игрѣ спроса и предложенія. И, въ особенности, не можетъ быть терпимо такое положеніе, при которомъ земля такъ легко становится орудиемъ эксплуатации крестьянского населенія.

Но въ чемъ же можетъ заключаться вмѣшательство государственной власти? Казалось бы, что арендные отношенія въ наиболѣе нездоровыхъ своихъ проявленіяхъ должны быть ликвидированы окончательно, какъ были ликвидированы у насъ въ западномъ краѣ чиншевыя отношенія въ 80-хъ годахъ, или какъ въ наши дни ликвидируются арендные отношенія въ Ирландіи. А для прочного огражденія насущныхъ интересовъ всего арендующаго населенія и всей земледѣльческой культуры въ странѣ должно быть создано особое арендное законодательство.

## ОГЛАВЛЕНИЕ.

	<i>Стр.</i>
Предисловіе . . . . .	1
Введеніе . . . . .	3
Глава I. Обзоръ источниковъ . . . . .	7
" II. Размѣръ аренды и составъ аренднаго фонда . . . . .	15
" III. Составъ арендующаго земледѣльческаго населенія. Типы крестьянской аренды . . . . .	28
" IV. Условія аренды: арендные сроки и цѣны . . . . .	38
" V. Колебанія арендныхъ цѣнъ въ зависимости отъ перемѣнныхъ факторовъ. Натуральная формы арендной платы . . . . .	55
" VI. Соотношеніе между арендными платами и доход- ностью . . . . .	67
" VII. Состояніе земледѣльческой культуры на арендной площади. Заключеніе . . . . .	74





