

<https://doi.org/10.30853/manuscript.2019.10.2>

Абдрахманов Константин Алексеевич

НЕДВИЖИМОСТЬ ОРЕНБУРГСКИХ МЕЩАНОК ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ XIX - НАЧАЛЕ XX В.: ХАРАКТЕРИСТИКИ, СТОИМОСТЬ, ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ

В работе рассматриваются вопросы владения женщинами-мещанками недвижимой собственностью в провинциальном городе пореформенной эпохи. Во второй половине XIX - начале XX в. проживавшие в Оренбурге женщины из мещанской среды являлись активными участниками городского рынка недвижимости. Как полноправные владелицы недвижимого имущества в городской черте они совершали сделки по купле-продаже собственности, информация о которых имеется в одном из фондов архива Оренбургской области. Также в статье описаны основные пути появления у мещанок Оренбурга жилой и нежилой собственности и приведены примеры того, как женщины могли распоряжаться имуществом.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/9/2019/10/2.html

Источник

Манускрипт

Тамбов: Грамота, 2019. Том 12. Выпуск 10. С. 20-25. ISSN 2618-9690.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/9.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/9/2019/10/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: hist@gramota.net

Отечественная история

National History

УДК 94(47)

Дата поступления рукописи: 28.08.2019

<https://doi.org/10.30853/manuscript.2019.10.2>

В работе рассматриваются вопросы владения женщинами-мещанками недвижимой собственностью в провинциальном городе пореформенной эпохи. Во второй половине XIX – начале XX в. проживавшие в Оренбурге женщины из мещанской среды являлись активными участниками городского рынка недвижимости. Как полноправные владелицы недвижимого имущества в городской черте они совершали сделки по купле-продаже собственности, информация о которых имеется в одном из фондов архива Оренбургской области. Также в статье описаны основные пути появления у мещанок Оренбурга жилой и нежилой собственности и приведены примеры того, как женщины могли распоряжаться имуществом.

Ключевые слова и фразы: Оренбург; недвижимость; дворовые места; мещанки; женщины; сословие; продажа; городская управа; имущество.

Абдрахманов Константин Алексеевич

Оренбургский государственный педагогический университет

kostya.abdrakhmanov@mail.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ ОРЕНБУРГСКИХ МЕЩАНОК ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ XIX – НАЧАЛЕ XX В.: ХАРАКТЕРИСТИКИ, СТОИМОСТЬ, ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ

Работа выполнена в рамках гранта РФФИ на реализацию научного проекта № 17-31-00010 «Повседневная жизнь провинциальной горожанки в пореформенной России (на материалах Оренбургской губернии второй половины XIX века)».

В современной отечественной исторической науке весьма востребованным направлением является изучение сословий дореволюционной России. Ученые заняты разработкой вопросов домашнего быта, профессиональной деятельности, культурно-досуговых предпочтений, материальных возможностей проживающих в провинциальных городах дворян, священнослужителей, купцов, мещан и крестьян. Мещанское сословие как самая многочисленная категория городских обывателей вызывает заметный интерес со стороны научного сообщества. Как отмечено в статье Н. С. Мысляевой, «без изучения мещанского сословия невозможно составить целостную картину пореформенной России» [10, с. 170].

Однако работы, отражающие различные аспекты жизни женщин из мещанской среды в городском пространстве пореформенной российской провинции, на сегодняшний день представлены незначительно. По поводу малого числа исследований, посвященных особенностям владения и использования мещанами городских дворовых мест, жилого и нежилого недвижимого имущества, А. В. Долгопятов отметил, что «вопрос о домовладении мещан в провинциальных городах рассматривается только частично» [6, с. 344]. Исследователей в большей степени интересуют трудовая занятость мещан обою пола [10], их участие в предпринимательской деятельности [3], вовлеченность в городское самоуправление [9; 15] и социально-демографические характеристики сословия [16]. Важность обращения к вопросам истории пореформенных мещан – собственников городской недвижимости, по мнению А. В. Долгопятова, заключается в том, что «изучение домовладения позволяет выявить социальное и материальное положение мещан, характер их занятий, определить степень имущественной дифференциации в связи с особенностями городских поселений» [6, с. 344].

Разработка проблемы мещанского домовладения в городах пореформенной провинции в гендерном аспекте практически не осуществлялась. Лишь в некоторых исследованиях представлены сведения об особенностях владения городской недвижимостью провинциальными мещанками. Так, работа Т. В. Бессоновой содержит ряд примеров того, каким видом недвижимости (жилые дома, складские помещения, торговые лавки и т.д.) владели мещанки города Казани в первой половине XIX в. [2, с. 28]. В. В. Белослудцева, описывая домашний быт и основные способы заработка мещан в Пермской губернии конца XIX – начала XX в., определила, что «жилищные условия большей части мещанства были весьма скромные» [1, с. 121].

Актуальность данной статьи обусловлена широтой интереса современных исследователей к вопросам гендерной истории. Обращение к проблеме домовладения женщин из мещанской среды пореформенного Оренбуржья с привлечением широкого круга архивных данных подчеркивает **научную новизну** работы.

Целью исследования является определение степени участия оренбургских мещанок в операциях по купле-продаже жилой и нежилой недвижимой собственности в провинциальном российском городе пореформенной эпохи. Для выполнения поставленной цели потребовалось решить ряд исследовательских **задач**: определить численность мещанок относительно прочих сословий, продемонстрировать их материальные возможности, охарактеризовать принадлежащее женщинам недвижимое имущество и выявить основные пути его появления.

Представительницы мещанского сословия Оренбурга второй половины XIX – начала XX в. являлись активными участниками рынка городской недвижимости. Согласно статистическим сборникам, составленным в период 1867-1869 гг. [12-14], в столице Оренбургского края к концу 60-х гг. XIX в. проживало от 32902 до 33422 жителей обоего пола. Выходцев из мещанского сословия в Оренбурге на 1867 г. насчитывалось 8692 человека, половина из которых – женщины (4378 чел.) [12, с. 35]. Получается, что 13,1% всего населения губернской столицы конца 60-х гг. XIX в. составляли женщины из мещанской среды.

Что касается городского фонда частной жилой недвижимости, то к 1867 г. в Оренбурге было возведено 2507 подобных объектов [Там же, с. 36]. Каменных жилых домов насчитывалось всего 143, а деревянных – 2364 [Там же]. На протяжении всего пореформенного времени мещане обоего пола выделялись как самые многочисленные земле- и домовладельцы Оренбурга. О численном доминировании мещан среди владельцев земельных участков в источнике 1875 г. сказано, что «преобладающим сословием между владельцами дворовых мест являются мещане, составляющие 1056 душ обоего пола или 34% общего числа» [11, с. 13].

Таблица 1. Распределение владельцев дворовых мест по сословиям и роду деятельности в Оренбурге на 1875 г. [11, с. 11-13]

Сословие владельцев дворовых мест	Части города												Всего		
	1-я часть			2-я часть			3-я часть			Форштадт					
	м	ж	оба пола	м	ж	оба пола	м	ж	оба пола	м	ж	оба пола	м	ж	оба пола
Потомственные дворяне	47	61	108	14	4	18	2	нет	2	10	7	17	73	72	145
Личные дворяне	89	88	177	70	49	119	5	1	6	78	28	106	242	166	408
Духовенство	9	2	11	1	1	2	нет	2	2	2	нет	2	12	5	17
Купцы и почетные граждане	106	33	139	26	14	40	64	8	72	10	5	15	206	60	266
Казаки	4	2	6	6	3	9	2	1	3	347	101	448	359	107	466
Мещане	85	45	130	484	127	611	211	87	298	16	1	17	796	260	1056
Крестьяне	14	8	22	62	13	75	40	15	55	4	1	5	120	37	157
Отставные солдаты	39	35	74	194	81	275	64	39	103	28	4	32	325	159	484
Всего													2133	866	2999

Из представленной таблицы видно, что самыми «мещанскими» районами Оренбурга во второй половине XIX в. были 2-я и 3-я его части. Также Таблица 1 демонстрирует существенное преобладание домовладельцев-мещан мужского пола над женским контингентом сословия. Оренбургские мещанки составляли 24,62% от владельцев недвижимости из своего сословия и 8,67% от всех категорий населения города, имеющих дома и участки в городской черте.

Являясь жительницами крупного губернского города, многие женщины-мещанки владели недвижимой собственностью, расположенной в разных частях Оренбурга, различавшейся размерами домов и земельных участков, количеством построек, материалом, использованным в строительстве, а следовательно, и стоимостью объектов.

Архивные документы позволяют установить факты того, что в некоторых случаях ключевыми собственниками городской недвижимости являлись именно представительницы слабого пола, а их мужья выступали лишь наследниками имущества. Например, в письме мужа мещанки Пелагеи Степановны Фельдман, отставного рядового Константина Дмитриевича Фельдмана, от 1 мая 1881 г. говорится о том, что «имущество это за смертью покойной жены моей Пелагеи перешло во владение мое по домашнему духовному завещанию...» [5, д. 18, л. 13]. В состав наследства вошел каменный угловой дом с надворным строением и дворовым местом, «состоящий в 3-й части г. Оренбурга в Старой слободке по Чернореченской улице» [Там же].

В 1869 г. сама Пелагея Фельдман приобрела этот дом и дворовое место у жены оренбургского мещанина Александры Михайловны Степановой за 400 руб. серебром [Там же, л. 10]. Надо отметить, что для конца первого пореформенного десятилетия названная сумма представлялась весьма значительной.

Домовладение оренбургских пореформенных мещанок формировалось благодаря самым разным источникам, наиболее распространенным из которых было получение недвижимости в наследство от отцов или мужей.

В феврале 1870 г. оренбургская мещанка Соломонида Егоровна Ануфриева продала «дом и пустопорожнее место, состоящие во 2-й части г. Оренбурга», за 50 р. серебром мещанину Илье Прышкову [Там же, д. 19, л. 4, 8]. С. Е. Ануфриева стала обладательницей предмета сделки по завещанию своего отца Егора Шайманова. Интересным в этой ситуации является то, что изначально Ануфриевой был завещан другой земельный надел, но из-за случившегося несколькими годами ранее пожара и изменения застройки местности мещанке в качестве компенсации было выделено другое дворовое место.

«Согласно выданной справке, в том, что по городской оценочной ведомости за 1864 год в 3-й части г. Оренбурга в Старой Слободке под № 1225 дом с надворными строениями, принадлежащий наследникам мещанина Егора Шайманова, в бывший 1-го июля 1864 г. пожар сгорел, а бывшее под ним дворовое место при распланировании Слободки отошло в квартал другим лицам, вместо которого наследнице Шайманова, мещанке Соломониде Егоровне по мужу Ануфриевой, урожденной Шаймановой, по распоряжению Думы, вследствие отношения распланировочной комиссии отведено безденежно другое пустопорожнее дворовое место в Новой Слободке около магометанского кладбища, размером по улице 10 сажен и в глубь квартала 10 сажен, всего сто двадцать с половиной квадратных сажен...», – обрисовывал ситуацию источник [Там же, л. 5].

В качестве еще одного примера наделения мещанки наследством можно привести случай, когда оренбургский мещанин Григорий Васильевич Сарычев в своем духовном завещании от 1894 г. написал, что все «благоприобретенное мной недвижимое имущество», а именно дворовое место, состоящее в 4-й части города Оренбурга по Степной и Ташкентской улицам, со всеми надворными постройками «после моей смерти без всякого исключения предоставляю в вечное и потомственное владение законной жене моей Анне Ивановне Сарычевой» [Там же, д. 133, л. 4]. Женщина вскоре решила продать завещанную покойным мужем недвижимость. Покупателем выступил оренбургский мещанин Хакимулла Самигулович Самигуллин.

Анне Ивановне было не суждено дожить до завершения продажи собственности. После смерти Сарычевой 18 июня 1911 г. сделку «закрыл» ее брат Д. И. Сабаев, который и унаследовал дворовое место [Там же, л. 12 об.]. Все имущество было оценено в 672 р. [Там же, л. 14]. Но, несмотря на малую для второго десятилетия XX в. стоимость земли и построек, застраховано имущество было на 13 600 р. [Там же, л. 15]. В качестве страховщика выступил уже новый собственник – Х. С. Самигуллин.

Суммы, обозначенные в документах об операциях оренбургских мещанок с недвижимостью, большей частью являются незначительными, а сами объекты коммерческих сделок в основном представляли собой стандартные дворовые места, на которых были возведены небольшие деревянные строения. Как отмечено в статистическом сборнике, описывающем Пермскую губернию 60-х гг. XIX в., «большинство жителей всех городов, без исключения, составляют бедные мещане, которые трудятся из-за насущного хлеба, и потому их городская оседлость состоит в маленькой избушке, в два, три окна» [8, с. 687]. Материальное положение большинства мещан Оренбурга начала пореформенных лет, как женщин, так и мужчин, также находилось на достаточно низком уровне. В 1913 г. Городской голова купец В. Н. Ладыгин даже назвал представителей мещанства «беднейшими жителями г. Оренбурга» [4, д. 28, л. 6].

Большая часть сведений о купле-продаже мещанками недвижимой собственности была типичной и выглядела следующим образом: жена рядового С. И. Тимофеева в 1883 г. продала мещанке Д. И. Бочаровой «деревянный дом с надворными службами и дворовым местом, состоящий во 2-й части г. Оренбурга в 261 квартале. Размер земельного участка составил по Бердинской улице семь саженей, а «глубиной» по Ташкентской девять саженей и один с четвертью аршин» [5, д. 47, л. 1]. Дарья Ивановна выплатила Серафиме Ивановне 171 руб. [Там же, л. 3].

Минимальные суммы сделок фигурировали в ситуациях, когда мещанки продавали или покупали дома у представителей других сословий, включенных в разряд «малоимущих». В мае 1891 г. отставной военный А. Т. Балабанов продал местной мещанке П. З. Щетининой «состоящее во 2 части г. Оренбурга, в Новой Слободке, на углу Фельдшерской улицы и Тупого переулка в 263 квартале пустопорожнее дворовое место» [Там же, д. 65, л. 2]. Сумма сделки составила 150 рублей [Там же, л. 1 об.]. Сам Балабанов приобрел земельный участок в мае 1889 года за 141 руб. 40 коп. [Там же, л. 2].

Некоторые представители малообеспеченных слоев пореформенного Оренбурга все же имели на балансе достаточно дорогую недвижимость. Так, крестьяне Сергей и Зиновий Лапушевы продали мещанке Немитковой «собственно им принадлежащее дворовое место, с находящимися на нем тремя деревянными флигелями и всеми другими надворными строениями, состоящее в городе Оренбург, четвертой части по Нижегородской улице» [Там же, д. 104, л. 2]. Покупательница отдала за недвижимость 750 руб. [Там же, л. 2 об.]. В 1904 г., наоборот, крестьянин В. С. Сидоров приобрел у мещанки Н. Л. Моисеевой дворовое место с возведенным на нем деревянным домом, расположенное в 4-й части г. Оренбурга по полицмейстерской улице [Там же, д. 111, л. 3]. За проданное имущество женщина выручила 660 руб. [Там же, л. 3 об.]. Довольно интересной представляется формулировка, подтверждающая право собственности мещанки на землю. Согласно источнику, недвижимость принадлежала Моисеевой, доставшись «ей по давности владения» [Там же].

Мещанки Оренбурга заключали у местных нотариусов сделки по купле-продаже недвижимости, расположенной и в других городах губернии. Так, актюбинский мещанин Аким Васильевич Королев продал в 1902 г. вдове оренбургского мещанина, Вере Ивановне Бочкаревой свое имущество, территориально расположенное в городе Актюбинске, Тургайской области [Там же, д. 97, л. 1]. На земельном участке размером 256 кв. саженей располагались два дома из саманного кирпича и надворные постройки из плетня [Там же]. Покупка обошлась Бочкаревой в 250 руб. [Там же].

Стоимость какой-либо недвижимости всегда определяли ее размер, место расположения (центр города или окраины), наличие поблизости необходимой инфраструктуры, благоустройство района и использованный при строительстве материал. Самым распространенным материалом, из которого возводились дома мещанок, было дерево. Древесина «господствовала» при постройке мещанских домов как в первой половине XIX в., так и на протяжении пореформенных лет. Данное обстоятельство отметила и Е. Ю. Лебеденко, указав, что «главным строительным материалом жилищ на протяжении всей первой половины XIX в. служило дерево» [7, с. 15].

Гораздо реже встречались каменные постройки, но и они, как правило, были незначительными по размеру и имели невысокую стоимость. В марте 1870 г. мещанка Пелагея Бажанова продала каменную землянку с надворными постройками «мещанской девице Екатерине Васильевой» [5, д. 21, л. 1]. Располагалась землянка в 1-ом квартале Новой Слободки за Интендантским кладбищем. В 1870 г. дворовое место с возведенными на нем строениями было продано за 300 р. серебром [Там же, л. 9 об.]. А в 1866 г., то есть когда земельный участок представлял собой лишь пустырь, его цена составляла всего 50 рублей [Там же, л. 7 об.].

Еще один случай реализации мещанкой каменного жилого дома был зафиксирован в мае 1895 г. Тогда Пелагея Ивановна Свешникова «продала Абдул-Халину Насырову (оренбургскому мещанину. – К. А.) собственно ей принадлежащее дворовое место с находящимся на нем каменным одноэтажным домом и всеми без исключения надворными строениями» [Там же, д. 78, л. 1]. Недвижимость мещанки располагалась в Новой Слободке в 295 квартале на Степной улице [Там же]. П. И. Свешникова получила за свое имущество 625 руб. [Там же, л. 1 об.].

В рассматриваемый период у мещан также практиковалась продажа недвижимости близким родственникам. Довольно интересный случай внутрисемейной коммерческой сделки был зарегистрирован в сентябре 1888 г. Особо примечательным в акте продажи является то, что значительный объем недвижимой собственности муж продал своей жене, причем по весьма символической цене. Так, оренбургский мещанин М. Е. Игнатьев продал своей жене А. К. Игнатьевой дом «в 3-й части г. Оренбурга под № 42/61 в 114 квартале, два дворовых места, а на них дом и два флигеля деревянные, крытые тесом, холодные службы: деревянный корпус крыт тесом и по двум улицам десять деревянных лавок». Все это имущество было оценено продавцом в довольно скромные 711 рублей [Там же, д. 59, л. 2], хотя сам Михаил Егорович Игнатьев потратил на приобретение всех этих объектов гораздо большую сумму.

Собственником проданного супруге имущества мещанин Игнатьев стал в октябре 1883 г., когда купил «деревянный дом с двумя флигелями, надворными службами и с двух сторон лавочками “для изделия колес” и дворовым местом с общей площадью земельного участка 516 квадратных сажений» [Там же, л. 6]. Имущество было «приобретено им от оренбургского 2-й гильдии купца Григория Никифоровича Мещерякова» [Там же].

По словам самого купца Г. Н. Мещерякова, «а взял я за то, проданное мной, принадлежащее мне дворовое место, с упомянутыми на нем строениями, с него – покупщика Михаила Григорьевича Игнатьева пять тысяч двести руб. серебром» [Там же, л. 7 – 7 об.]. По закону рынка, спустя пять лет после сделки между купцом и мещанином недвижимость должна была несколько вырасти в цене, а не упасть, но, тем не менее, А. К. Игнатьева выплатила своему мужу сумму почти в 7,5 раз меньшую, чем значился размер сделки между купцом и мещанином.

Материальное положение некоторых оренбургских мещан мужского пола было вполне сопоставимо с возможностями купеческого и дворянского сословий. Следовательно, жены таких крупных собственников могли пользоваться всеми благами жизни в достатке, а в случае смерти супругов становились наследницами дорогостоящих домов и прочих строений. Так, скончавшийся в 1902 г. оренбургский мещанин Мухарям Шарафутдинов оставил наследникам движимое и недвижимое имущество на сумму 86594 р. 74 коп. [Там же, д. 101, л. 1]. Мещанка Биби-Гафифа Габдуллатыповна Гилюева на момент смерти М. Шарафутдинова состояла с ним в разводе [Там же, л. 3]. Однако у бывшей пары имелся совместный ребенок, поэтому Шарафутдинов не забыл указать в завещании и мать своего сына.

Из недвижимого имущества М. Шарафутдинов оставил бывшей жене: «...каменный двухэтажный дом с различными надворными постройками, состоящий в городе Оренбурге во второй части в 186 квартале по Караван-сарайской улице» [Там же, л. 4]. Интересным является тот факт, что мужчина выкупил этот дом в 1881 г. у представительницы мещанского же сословия за 10 тыс. руб. Правда, прежняя владелица Ольга Афанасьевна Пономарева числилась в мещанах города Перми. В завещании Шарафутдинова не указана стоимость этой недвижимости, но если 20 лет назад ее цена составила целых 10 тыс. руб., то в начале XX в. эта сумма должна была значительно вырасти [Там же].

К началу XX в. относятся сведения о содержании в собственности оренбургских мещанок дорогой и благоустроенной недвижимости. Мещанин Матвей Федорович Пожидаев продал мещанке Надежде Федоровне Гостевой «дворовое место с возведенным на нем деревянным домом на каменном полуэтаже и деревянным флигелем». Дом располагался в 3-й части г. Оренбурга по Косому переулку. Женщина выплатила продавцу 7 тыс. руб. Данная недвижимость имела обременение и находилась в залоге у оренбургского городского общественного банка. В 1904 г. мещанин М. Д. Пожидаев брал в этом кредитном учреждении ссуду в размере 3500 руб. сроком на 3 года. Мещанка Гостева не побоялась заключить сделку «с переводом на покупательницу вышеозначенного долга Банку и с обязательством подчиняться всем требованиям устава Банка» [Там же, д. 114, л. 1, 3 – 3 об.] Подобное поведение женщины может свидетельствовать о стабильности ее материального положения и уверенности в своих финансовых возможностях.

В сентябре 1907 г. мещанка С. С. Кайцер продала В. К. Лихолетову участок земли в 3-й части г. Оренбурга в 243 квартале, на котором располагались каменный двухэтажный дом, каменный флигель и другие надворные постройки. Сумма сделки составила 8850 руб. Интересно, что сама С. С. Кайцер приобрела эту недвижимость менее года назад – в ноябре 1906 г. [Там же, д. 120, л. 3 – 3 об.]. Видимо, какие-то финансовые трудности побудили женщину избавиться от собственности. Приведенные выше примеры подчеркивают «внутрисословность» коммерческих сделок, то есть тот факт, что в большинстве случаев все участники процесса купли-продажи относились к одной категории – мещан.

Женщинам из мещанского сословия пореформенного Оренбурга доводилось участвовать и в кредитно-финансовых операциях, когда в качестве обеспечения взятого долга выступало недвижимое имущество. В мае 1909 г. к оренбургскому нотариусу Петру Андреевичу Мокшанцеву для заключения сделки явились две оренбургские мещанки, Е. Г. Мясникова и Л. А. Батурина, «живущие в Оренбурге: первая по Воскресенской, а последняя по Троицкой улицам, в своих домах» [4, д. 9, л. 3].

Женщины «объявили, что они совершают закладную крепость на следующих условиях: Екатерина Гавриловна Мясникова заняла у Любови Александровны Батуриной тысячу пятьсот рублей, каковые уже сполна получила, сроком со дня совершения сей закладной на четыре года из десяти процентов годовых, уплачиваемых за каждое полугодие вперед с правом досрочного погашения долга полностью или частями...» [Там же].

В качестве залога Мясникова выставляла «принадлежащее ей недвижимое имение, состоящее во второй части города Оренбурга на углу Воскресенской и Мурзакаевской улиц, в сто восемьдесят девятом квартале». В перечень предметов залога входили: территория земельного участка с «деревянным обложенным кирпичом домом на каменной землянке, деревянным к нему пристроен, флигелем с землянкой и всеми без исключения надворными постройками, как ныне существующими, так и имеющими быть возведенными впоследствии». По данным архивного документа, имение это было приобретено Е. Г. Мясниковой в 1908 г. «по купчей крепости, совершенной у оренбургского нотариуса Мокшанцева» [Там же, л. 3 об.].

Архивные материалы позволяют узнать, что среди оренбургских мещанок имелись весьма состоятельные дамы, чьи финансовые возможности позволяли давать в долг весьма крупные денежные суммы под залог недвижимости. Так, в документе, датированном 1910 г., сказано, что «Людвиг Иванович Бамбергер занял у Анны Афанасьевны Бартеневой (оренбургской мещанки. – К. А.) восемь тысяч рублей из шести процентов годовых с уплатой таковых за каждое полугодие вперед сроком на два года». Заемщик гарантировал возврат долга, предоставив в залог «три смежных, соединенных в одно дворовых места, состоящие в городе Оренбурге, четвертой части на углу Госпитальной и Пиликинской улиц в Марьинской слободке». При несоблюдении заемщиком условий договора, т.е. если «он – Бамбергер тех в заем ему данных денег на означенный срок или процентов на один из обусловленных сроков сполна не заплатит, то Бартенева вольна сию закладную где следует явить и удовлетворения получить как законы повелевают» [5, д. 135, л. 2 – 2 об.].

Несмотря на высокий уровень жизни отдельных представительниц мещанства, эта категория жителей пореформенного Оренбурга насчитывала и значительное число лиц, проживающих за чертой бедности. Поэтому городские власти в качестве поддержки мещан обоюдопола практиковали выделение им земельных участков на льготных условиях. Местное самоуправление, учитывая низкую платежеспособность многих представителей сословия мещан, уступало последним земельные участки по весьма умеренным ценам. Так, оренбургская Городская управа 5 июля 1914 г. продала за 150 рублей мещанке Надежде Тимофеевне Захаровой дворовое место, находящееся в 4-й части города Оренбурга в 475 квартале по Татарской улице под № 1860, под постройку дома. Размер участка составил 10 саженой по улице и 10 саженой в глубину двора [4, д. 28, л. 2, 5]. За аналогичную сумму в сентябре 1913 г. Городская управа продала местной мещанке Ф. Т. Верхошинской «собственно городу Оренбургу принадлежащее, свободное от споров и запрещений, пустопорожнее дворовое место, находящееся в четвертой части города Оренбурга по Берденской и Гребенской улицам во 2 квартале» [5, д. 146, л. 1].

Желающие построить жилье в черте города могли рассчитаться за дворовое место либо сразу после заключения договора, либо оформить беспроцентный кредит на недвижимость сроком до 10 лет. На заседании оренбургской городской Думы от 18 сентября 1913 г. городской голова В. Н. Ладыгин доложил, что в 1905 году «беднейшим жителям г. Оренбурга мещанам было отведено городом в районе 4-й части 2074 дворовых места под постройку жилых домов, сроком на 10 лет, с платою от 10 до 15 руб. в год за место, с тем, чтобы при соблюдении контрактных условий, по истечении 10 лет выдать крепостные документы» [4, д. 28, л. 6 – 6 об.]. Например, упомянутая выше мещанка Фекла Тимофеевна Верхошинская плату в размере 150 руб. внесла сразу по заключении договора, что говорит о намерении женщины использовать участок для строительства жилья [5, д. 146, л. 1].

Льготная уступка дворовых мест мещанам подразумевала строгое следование покупателями ряду правил. «Согласно заключенных контрактов, каждое лицо, получившее место, обязано в течение первых двух лет застроиться. Если кто-либо не застроится в это время, или не будет исправно вносить аренды, или же передаст место другому лицу, то место отбирается в распоряжение города. Но арендаторы, за малым исключением, этих условий не исполнили, а потому городская управа поставлена была в необходимость предъявить судебные иски о взыскании денег и об отобрании мест», – разъяснял особенности договора источник [4, д. 28, л. 6 об.].

Но, как показала практика, далеко не все мещане имели возможность возвести на приобретенном участке жилые строения. У них зачастую не хватало средств даже на постройку небольшого деревянного дома или землянки. В журнале заседания оренбургской городской управы был зафиксирован масштаб нарушений мещанами договора с городом. Во время одного из заседаний управы городским головой «было доложено о состоянии недоимки и о разделении недоимщиков на категории, а также дано объяснение о 411 лицах

самовольно передавших места и тоже большинству мещанам» [Там же]. Судя по тексту источника, те из мещан, кто из-за ограниченности материальных средств не имел возможности вести строительство на выделенном участке, просто перепродавали наделы более богатым знакомым и землякам.

Во второй половине XIX – начале XX в. мещанки составляли значительную часть населения Оренбурга. Проживая в городской черте, эти женщины владели землей, жилой и торговой недвижимостью. Данную собственность женщины получали большей частью в наследство от мужей и отцов. Материальное положение основной массы оренбургских мещанок находилось на невысоком уровне, что подтверждают характеристики и стоимость их домов и дворовых мест. Но в ряде случаев представительницы сословия оперировали весьма значительными суммами, реализуя или приобретая дорогие дома, насчитывающие до 2-х этажей и выполненные из камня, что говорит об имущественной дифференциации среди женщин-мещанок Оренбурга. **В итоге** можно сказать, что проживающие в столице Оренбургской губернии мещанки активно участвовали в операциях с недвижимостью, приобретая ее как у выходцев из своей среды, так и у представителей прочих сословий.

Список источников

1. **Белослудцева В. В.** Мещанское землевладение и землепользование в Пермской губернии (конец XIX – начало XX века) // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Культура. История. Философия. Право. 2018. № 3. С. 120-127.
2. **Бессонова Т. В.** Роль и место казанского мещанства в социально-экономическом развитии города в первой половине XIX в. // Региональная Россия: история и современность. 2018. № 1. С. 25-30.
3. **Булыгина Д. Ю.** Торгово-промышленное предпринимательство мещан в пореформенный период (на материалах Курской губернии) // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. 2013. № 1 (27). Ч. 1. С. 41-44.
4. **Государственный архив Оренбургской области (ГАОО).** Ф. 200. Оп. 1.
5. **ГАОО.** Ф. 200. Оп. 2.
6. **Долгопятов А. В.** Домовладение мещан городов Московской губернии в конце XIX – начале XX в.: стоимость, структура, особенности // Вестник Тамбовского университета. Серия «Гуманитарные науки». 2009. № 12 (80). С. 344-349.
7. **Лебеденко Е. Ю.** Мир вещей мещан Пермской губернии в начале XIX в. // Уральский исторический вестник. 2008. № 1 (18). С. 14-18.
8. **Мозель Х.** Пермская губерния: материалы для географии и статистики России, собранные офицерами генерального штаба. СПб.: Типография Ф. Персона, 1864. Т. 18. Ч. 2. 820 с.
9. **Мусабалина Г. Т.** Купцы и мещане в общественно-политической жизни Семипалатинской области во второй половине XIX в. // Гуманитарные науки в Сибири. 2009. № 2. С. 34-38.
10. **Мысляева Н. С.** Структура занятости мещан Южного Урала в пореформенный период [Электронный ресурс] // Аллея науки. 2018. Т. 4. № 3. С. 167-170. URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/4March18/STRUKTURA_ZANYATOSTI_MESHAN_YuZhNOGO_URALA_V_POREFORMENNYY_PERIOD.pdf (дата обращения: 19.09.2019).
11. **Распопов П. Н.** Однодневная перепись населения г. Оренбурга, произведенная 21 декабря 1875 г.: статистический очерк. Оренбург: Тип. А. Хохловой, 1878. 86 с.
12. **Списки населенных мест Российской империи, составленные и издаваемые Центральным статистическим комитетом Министерства внутренних дел.** СПб.: Изд. Центр. стат. ком. Мин. внутр. дел, 1871. Вып. 28. Оренбургская губерния. 108 с.
13. **Справочная книжка Оренбургской губернии на 1869 год.** Оренбург: Оренбургская губернская типография; Издание Оренбургского Статистического Комитета, 1869. 226 с.
14. **Справочная книжка Оренбургской губернии на 1870 год.** Оренбург: Оренбургская губернская типография; Издание Оренбургского Статистического Комитета, 1870. 429 с.
15. **Туаева Б. В.** Мещане города Владикавказ // Родина. 2014. № 1. С. 153-154.
16. **Ушаков А. В.** Мещане Камско-вятского региона второй половины XIX – начала XX века: историко-демографическая характеристика // Вестник Пермского университета. Серия «История». 2014. № 2 (25). С. 28-34.

REAL ESTATE OF ORENBURG FEMALE BOURGEOIS IN THE SECOND HALF OF THE XIX – AT THE BEGINNING OF THE XX CENTURY: CHARACTERISTICS, VALUE, SOURCES

Abdrakhmanov Konstantin Alekseevich
Orenburg State Pedagogical University
kostya.abdrakhmanov@mail.ru

The article examines the issues of female bourgeois' real estate ownership in a provincial town of the post-reform epoch. In the second half of the XIX – at the beginning of the XX century, Orenburg female bourgeois were active participants in the local real estate market. As the full-fledged owners of the town real estate, they signed contracts of purchase and sale of real estate, information of which is available in the State Archives of Orenburg region. The paper also describes the basic sources of Orenburg female bourgeois' residential and non-residential property and provides examples of how they disposed of it.

Key words and phrases: Orenburg; real estate; land property; female bourgeois; women; estate; sale; city council; property.